

gemeente

# HORST A/D MAAS

Stichting Beheer Boerderijen Landerijen  
Ruijsstraat 50  
5988 AB HELDEN

VERZONDEN 29 AUG. 2011

datum: 4 augustus 2011

uw brief van:

doorkleefnr.: (077) 47 79 556

Bijlage:

ons kenmerk: WABO-2011-0589

uw kenmerk:

behandeld door: K. van Rijsewijk

onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 13 juli 2011 heeft u een verzoek ingediend om het leefboerderijtje aan Broek 9a te verplaatsen naar Broek ongenummerd (tussen 9 en 7). Uw verzoek is getoetst aan de geldende regelgeving en voorgelegd aan de verantwoordelijke portefeuillehouders.

### Bestemmingsplan

De bestaande locatie Broek 9a heeft de bestemming "Woondoeleinden". De locatie waar u het leefboerderijtje naar toe wilt verplaatsen heeft de bestemming "Agrarisch" met aanduiding "Akkercomplex". Binnen deze bestemming is het oprichten/verplaatsen van een woning niet rechtstreeks toegestaan. Er is alleen medewerking mogelijk door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Omdat het opstarten van een dergelijke procedure een bevoegdheid is van het college, is uw plan voorgelegd aan de verantwoordelijke portefeuillehouders.

### Principebesluit

In het afstemmingsoverleg tussen de portefeuillehouders Vergunningen en Ruimtelijke ontwikkeling van 15 augustus 2011 is besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek voor het verplaatsen van het leefboerderijtje onder een aantal voorwaarden. De voorwaarden zijn hieronder aangegeven.

### Voorwaarden

1. Er dient een bestemmingsplan te worden opgesteld, hiervoor kunt u een ruimtelijk bureau inschakelen. Zowel de nieuwbouwlocatie als de slooplocatie dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
2. Er dient een kwalitatieve kwaliteitsverbetering plaats te vinden, hiertoe dient zowel de bestaande woning 9a als het bijgebouw bij woning 9a te worden gesloopt. Om een en ander te formaliseren dient u een anterieure overeenkomst te tekenen.
3. De locatie van de nieuwbouw dient zoveel mogelijk geclusterd te zijn ten opzichte van de bestaande bouw. Dit betekent dat de nieuwe woning op ongeveer 10 meter van de huidige woning nummer 9 dient te worden gebouwd. De nieuwe woning mag een maximale inhoud hebben van 1000 m<sup>3</sup>, een eventueel te realiseren bijgebouw mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen.
4. Het totale aantal vierkante meters woonbestemming mag niet toenemen, ter plaatse van de huidige woning zal het bestemmingsvlak worden verkleind. De nieuwe bouwkaavel dient minimaal 500 m<sup>2</sup> te beslaan (maar maximaal 700 i.v.m. het totale oppervlak woonbestemming).

5. Er dient te worden aangetoond dat er geen milieukundige belemmeringen bestaan. Hiertoe dient een verkennend bodemonderzoek te worden bijgevoegd, een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai en een geuronderzoek ten behoeve van de geuruitstraling van het naastgelegen agrarische bedrijf. Onduidelijk is of er voldaan kan worden aan het vereiste acceptabele woon- en leefklimaat voor wat betreft geur, dit zal nader moeten worden onderbouwd. Aangezien er sprake is van een verplaatsing van een bestaande woning, is dit ons inziens wel mogelijk. Het is wel een belangrijk aandachtspunt.
6. Er dient een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld. Hiertoe kunt u contact opnemen met de heer R. Janssen van Plattelandscoöperatie Peel & Maas, te bereiken onder telefoonnummer 077-3061744. Hij stelt de groenschets, op kosten van de gemeente, voor u op. Bij de groenschets dient naast de nieuw te realiseren bouwkafeel tevens de huidige kafeel van woning nr. 11 te worden meegenomen om een kwalitatieve verbetering van de aanzichten van de schuur tot stand te brengen.
7. Er zal een planschadeverhaalsovereenkomst met u worden gesloten. Deze zal u worden toegestuurd zodra de overige stukken zijn ingedient.

Kosten

Voor dit principebesluit bent u kosten verschuldigd, namelijk € 66,30. Hiervoor krijgt u separaat een legesnota toegestuurd. Ook voor de verdere procedure worden legeskosten in rekening gebracht. De actuele legesverordening (legestabel) kunt u terugvinden op de gemeentelijke website. Wij maken u er op attent dat u voor de procedure in ieder geval rekening dient te houden met de volgende legesverhogingen (legestarief 2011, legestarief is afhankelijk van moment van indiening aanvraag):

- Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 eerste lid Wet ruimtelijke ordening: € 3.000,00

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar genoemd in het briefhoofd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,  
namens dezen,

De teammanager Vergunningen,

  
Mw. J. G. den Teuling