

**Retouradres** Postbus 7088, 5980 AB Panningen

**Geadresseerde** de heer J.H.M. Coenen  
Heierhof 25  
5991 NJ Baarlo

Wilhelminaplein 1  
5981 CC Panningen  
T (077) 308 68 68  
E [info@peelenmaas.nl](mailto:info@peelenmaas.nl)  
[www.peelenmaas.nl](http://www.peelenmaas.nl)

**Datum** dinsdag 03 september 2013

**Contactpersoon**  
M.F.M. Vervae

**Zaak** Z-PV-2013-01987  
**Document** 1894/2013/052560

**Uw kenmerk**

**Onderwerp** Brief standpunt college principeverzoek  
**Bijlage(n)** n.v.t.

**VERZONDEN**

**1 2 SEP 2013**

Geachte heer Coenen,

Op 10 juli 2013 hebben wij uw verzoek ontvangen voor een woningsplitsing te Baarlo op het adres Heierhof 25/27 te Baarlo. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer Z-PV-2013-01987. Hierover berichten wij u als volgt:

#### **Collegestandpunt**

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend aan de woningsplitsing van Heierhof 25 te Baarlo. Medewerking is mogelijk door gebruikmaking van de in het bestemmingsplan buitengebied in artikel 27.6.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing.

Dit onder voorwaarde dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, middels een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing en inpassing conform het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Ter motivering van dit standpunt, wordt u verwezen naar de hieronder genoemde afwegingen.

#### **Afwegingen**

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" vastgesteld op 5 februari 2013 en heeft daarin de bestemming "Wonen".

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er binnen het aanwezige bouwvlak "Wonen" maximaal één hoofgebouw in de vorm van een woning toegestaan.

Binnen artikel 27.6.1 van de bestemming "Wonen" van het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan. Een van de voorwaarden is dat het een pand betreft met de dubbelstemming "waarde-cultuurhistorie ofwel dat er aangetoond wordt dat het gaat om een pand met cultuurhistorische waarde. In onderhavige situatie is er geen sprake van een dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie.

Initiatiefnemer heeft ter onderbouwing van de cultuurhistorische waarde van het pand bij zijn aanvraag een rapport overlegt. Het betreft een cultuurhistorische analyse en waardebeoordeling opgesteld door het adviesbureau ArcheoPro, het betreft rapportnummer 13034 opgesteld in juli 2013.

Vornoemd rapport is besproken met de bouwmeester van de gemeente peel en maas in zijn vergadering van 7 augustus 2013. Op 19 augustus 2013 heeft de bouwmeester hierop zijn advies als volgt geformuleerd: "hij kan instemmen met het rapport voor wat betreft de omschrijving van de cultuurhistorische waarde". Wel is hierbij de volgende inhoudelijke kanttekening geplaatst: "In het rapport wordt gesproken van een verleende vergunning voor woningsplitsing, dit moet echter een vergunning voor een in pandige verbouwing zijn".

Op basis van het voornoemde wordt geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de voorwaarde dat er sprake dient te zijn van een pand met cultuurhistorisch waarde.

Daarnaast is de locatie niet gelegen in een gebied met de aanduiding "concentratiegebied glastuinbouw-1" of "concentratiegebied glastuinbouw-2".

Daarnaast zal middels een ruimtelijke onderbouwing moeten worden onderbouwd hoe er aan de overige binnen deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Naar aanleiding van uw vraag met betrekking tot eventueel uit te voeren onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen bodemonderzoek en akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

#### **Status**

*Wij merken uitdrukkelijk op dat de medewerking in beginsel wordt verleend. Dit betekent dat wij bij een definitief oordeel de aanvraag kunnen weigeren. Deze brief heeft geen rechtsgevolgen en moet worden aangemerkt als een feitelijke mededeling waartegen geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming openstaat.*

*Mocht u desondanks een besluit willen ontvangen waartegen u bezwaar kunt indienen, dan dient u een formele aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning of een partiële herziening van het bestemmingsplan aan te vragen.*

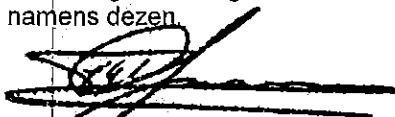
#### **Informatie**

Mocht u naar aanleiding van dit collegestandpunt een vervolprocedure willen starten, dan gaan wij u op weg helpen met een intakegesprek. Om het proces zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen, verwachten wij binnen vier weken een reactie. Hiervoor kunt u via onderstaande gegevens contact opnemen.

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met M.F.M. Vervaet via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via [Martijn.Vervaet@peelenmaas.nl](mailto:Martijn.Vervaet@peelenmaas.nl).

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas,  
namens dezen



F.M.T. Krause  
Teammanager Omgevingsontwikkeling