

Zelsterhof 1 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Leudal
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Conceptverzoek
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250113 01179 000 (ingediend op 13-01-2025)

Project

Naam van dit project

Zelsterhof 1

Projectomschrijving

Woonbestemming voor Zelsterhof 1

Locatie

Adres

Zelsterhof 1, 6083PA Nunhem

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).*Geen documenten.***Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.***Geen documenten.***Participatie: anderen betrekken bij uw plannen****Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?**

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Zelsterhof 1

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Een woonbestemming voor Zelsterhof 6083 PA Nunhem.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Op dit moment is er op het bovengenoemde adres geen woonbestemming.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

De boerderij Zelsterhof 1 wordt al sinds 1984 gebruikt als woonhuis, echter heeft het tot nu toe geen woonbestemming. In samenspraak met de gemeente kan dit via dit verzoek toegekent worden.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

Geen

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
eigendomsinformatie F21.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Kadastrale kaart - Haelen F 22.pdf	Nee
satellietbeeld Zelsterhof 1 6083 PA Nunhem.jpg	Nee

Rapport archeologische waarde

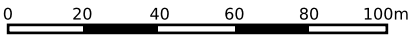
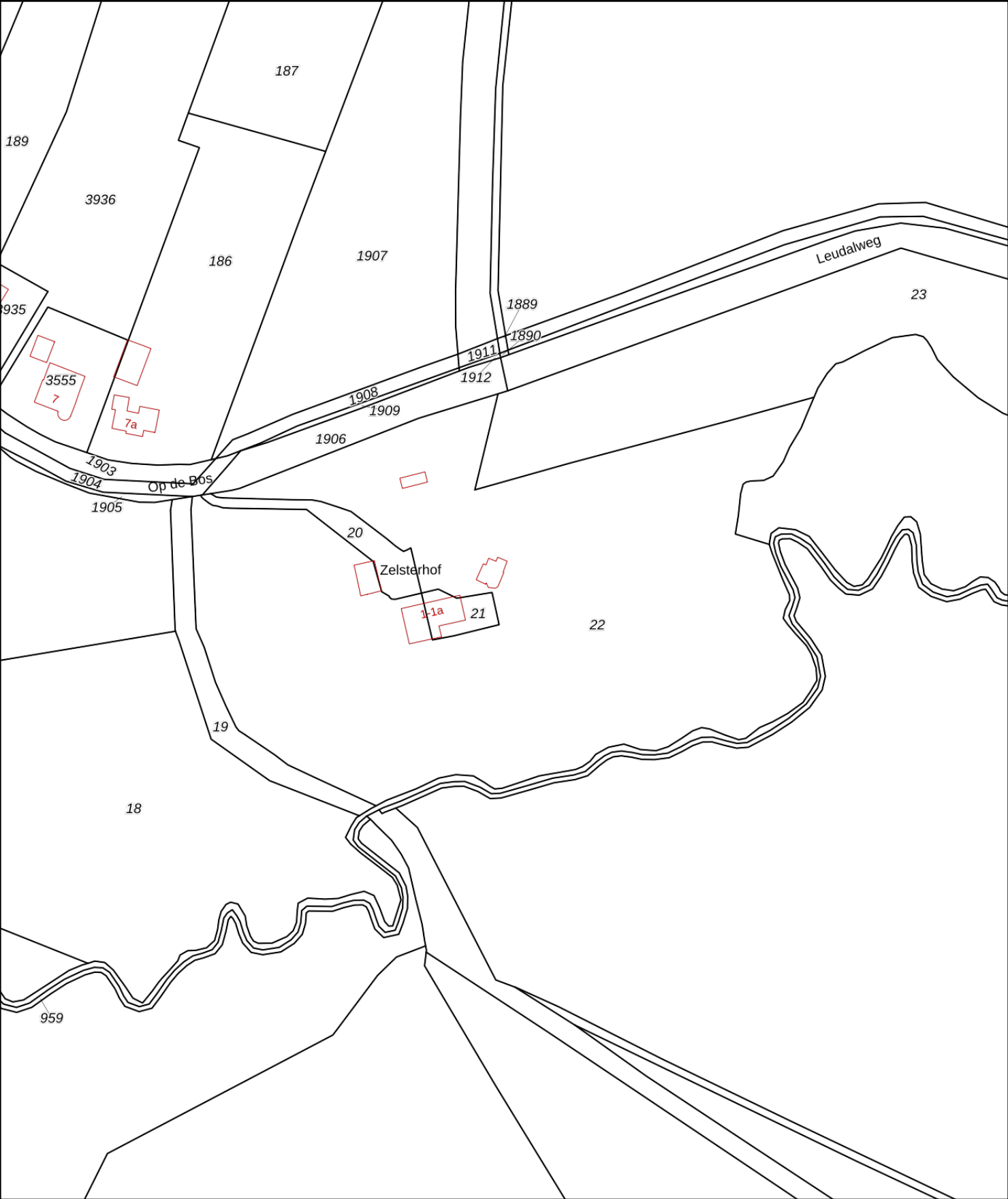
Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Kadastrale kaart - Haelen F 22.pdf	Nee
satellietbeeld Zelsterhof 1 6083 PA Nunhem.jpg	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Kadastrale kaart - Haelen F 22.pdf	Nee
satellietbeeld Zelsterhof 1 6083 PA Nunhem.jpg	Nee



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haelen

F

22

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



BETREFT

Haalen F 21

UW REFERENTIE

FEIHD

GELEVERD OP

06-09-2024 - 10:07

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11186039253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-09-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-09-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Haalen F 21](#)

Kadastrale objectidentificatie: 032400002170000

Locaties Zelsterhof 1

6083 PA Nunhem

BAG identificatie: [1640010000016551](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Zelsterhof 1 a

6083 PA Nunhem

BAG identificatie: [1640010000012267](#)**Kadastrale grootte** 370 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 193588 - 363006**Omschrijving** Wonen**Ontstaan uit** [Roggel D 1799](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 73833/115](#)**Ingeschreven op** 24-08-2018 om 09:00[Hyp4 5667/34 Roermond](#)**Ingeschreven op** 17-01-1986**Naam gerechtigde** **Adres** **Geboren** te 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Haelen F 21

UW REFERENTIE

FEIHD

GELEVERD OP

06-09-2024 - 10:07

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11186039253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-09-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-09-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 10:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Terugkoppeling conceptverzoek Zelsterhof 1 Nunhem

Dag meneer [REDACTED]

Bedankt voor de aanvulling.

Het verzoek zoals het is ingediend, ziet toe op een woonbestemming voor de Zelsterhof 1. Dit interpreteren wij als een woonbestemming voor het bestaande woonhuis. Indien wij hier aan zouden meewerken, zou dit betekenen dat we dus niet het gehele perceel, maar een deel daarvan tot wonen bestemmen. Met de aanvulling van uw verzoek nemen wij mee dat een woonbestemming ruimer zou moeten worden toegekend en toetsen dan meteen de mogelijkheden tot splitsen van het perceel. Dit schept voor u aan de voorkant al duidelijkheid over de haalbaarheid van uw plannen. Mocht het zo zijn dat wij geen medewerking verlenen aan het splitsen van het perceel, dan kunt u zelf een betere afweging maken of u de woonbestemming voor het woonhuis, zoals in het oorspronkelijke verzoek, nog veranderd wil zien. Ik zou mij namelijk kunnen voorstellen, indien de kosten hoog blijken te zijn, dat dit niet gewenst is als u weet dat de plannen voor het splitsen van het perceel niet haalbaar zijn.

Concreet betekent dit inderdaad dat ze geen invloed hebben op elkaar qua haalbaarheid maar betekent het wel dat u een betere afweging kan maken indien er aan de splitsing van het perceel geen medewerking wordt verleend.

Zou u voor de volledigheid foto's kunnen toevoegen van het bakhuisje?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist Omgevingsrecht
t: (0475) [REDACTED]
e: [REDACTED]@leudal.nl
i: www.leudal.nl
aanwezig maandag t/m donderdag



Van: [REDACTED]@hotmail.com>
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 08:34
Aan: [REDACTED]@leudal.nl>
Onderwerp: Re: Terugkoppeling conceptverzoek Zelsterhof 1 Nunhem

Beste mevrouw [REDACTED]

Als ik het goed begrijp worden de verzoeken afzonderlijk beoordeelt en hebben dus geen invloed op elkaar, klopt dat? Wanneer beide verzoeken woonbestemming boerderij en woonbestemming bakhuis worden afzonderlijk beoordeelt, zouden we het prettig vinden als beide verzoeken worden onderzocht en besproken.

Onderstaande onze onderbouwing en uitleg van onze gewenste situatie.

Zoals u weet zouden we graag op Zelsterhof 1 een situatie creëren waarin pap en mam in het 'bakhuisje' kunnen wonen en één van de kinderen in de boerderij. Niet alleen voor nu, maar ook voor de komende generaties. Op die manier blijft de boerderij in de familie en kunnen we zorg blijven dragen voor de boerderij en de natuur eromheen zoals eerst opa en nu pap dat al jaren met doen.

In eerste instantie is er gekeken naar een woonbestemming voor de boerderij en een mantelzorgfunctie voor het bakhuis, echter is er dan een mantelzorgindicatie nodig. Nu zou dit op hogere leeftijd kunnen, maar dit is geen gegeven. Aangezien mijn ouders ook ouder worden en het mijn vader steeds zwaarder valt om het onderhoud aan de boerderij, omliggende grond en natuur te blijven doen zoals hij gewend is, zouden we graag een woonbestemming op het bakhuis willen aanvragen. Op die manier is er geen mantelzorgindicatie nodig om samen te kunnen wonen op Zelsterhof 1. Op die manier wordt het voor mij makkelijker om mijn vader te ondersteunen bij het onderhoud.

Dit is alles zodat we eerder naast mijn ouders kunnen gaan wonen zodat ik kan ondersteunen bij het onderhoud en verzorging van de grond en natuur, we in de toekomst mantelzorg kunnen bieden en mijn ouders hun kleinzoon die in augustus 2025 geboren wordt van dichtbij kunnen zien opgroeien. De woonbestemming zou voor ons ook betekenen dat het in de toekomst voor mijn zoon gemakkelijker wordt om de boerderij over te nemen en ik gemakkelijker door kan schuiven naar het bakhuis.

Het bakhuis ligt nu op kadastraal perceel F22. Dit is voor een gedeelte Natura 2000 gebied en heeft de bestemming agrarisch. Wij zouden graag op F22 een kadastrale splitsing willen uitvoeren: Om de grondbestemming van F22 zo min mogelijk aan te tasten, zouden we graag een kadastrale lijn willen trekken rondom het bakhuis, het liefst zo klein mogelijk. Op die manier kan F22 blijven zoals het is en wordt er rondom het bakhuisje een klein nieuw kadastraal perceel gevormd met een woonbestemming (Zie tekening in de bijlage).

Wij denken dat onze gewenste situatie bij kan dragen aan de woningnood en ruimte biedt om mantelzorg aan huis te bieden, waardoor we ook geen beroep hoeven te doen op een zorginstelling. Het biedt in mijn ogen een mooi voorbeeld kunnen van samenwerking tussen burger en gemeente om op een praktische manier het probleem van zowel zorgtekorten als woningnood aan te pakken.

Het gaat dus om een kadastrale splitsing van grond en het toekennen van een woonbestemming op zowel de boerderij als het bakhuisje. Onze nadrukkelijke wens is het dat zowel ik met mijn gezin en mijn ouders beide op Zelsterhof 1 kunnen blijven wonen. Het liefst op de manier zoals hierboven beschreven is.

Mochten er vragen zijn, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@leudal.nl](mailto:[Redacted]@leudal.nl)>

Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 19:03

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@hotmail.com](mailto:[Redacted]@hotmail.com)>

Onderwerp: Re: Terugkoppeling conceptverzoek Zelsterhof 1 Nunhem

Beste meneer [Redacted]

Ik denk dat het verhaal mbt splitsing nog niet helemaal helder was voor ons; als het niet gaan om de woning te splitsen dan doel ik met de gevraagde aanvulling hier uiteraard op het splitsen van het perceel. Als u wil dat wij dit meenemen in de beoordeling dan kan dat. Wij hebben dan wel een aanvulling nodig op het conceptverzoek met de precieze plannen voor de splitsing. Het is natuurlijk ook nog steeds een mogelijkheid om het verzoek te beoordelen zoals het er nu ligt; deze keuze laat ik aan u.

Indien u verder nog vragen heeft dan hoor ik dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Op 25 mrt. 2025 om 18:07 heeft [REDACTED] [hotmail.com](#) het volgende geschreven:

Beste mevrouw [REDACTED]

Dank u wel voor de terugkoppeling. Zou u mij de term woningsplitsing kunnen toelichten? Ik ga ervan uit dat u daarmee doelt op het splitsen van het kadastrale perceel F22 en het toekennen van een woonbestemming aan het 'bakhuisje', klopt dat?

Met vriendelijke groet,

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: [REDACTED] [@leudal.nl](#)>
Sent: Tuesday, March 25, 2025 3:02:41 PM
To: [REDACTED] [@hotmail.com](#); [REDACTED] [@hotmail.com](#)>
Subject: Terugkoppeling conceptverzoek Zelsterhof 1 Nunhem

Beste meneer [REDACTED]

Naar aanleiding van het locatiebezoek van mijn collega [REDACTED] en mij geef ik u hierbij een tussentijdse terugkoppeling inzake het conceptverzoek voor het wijzigen van de bestemming aan de Zelsterhof 1 in Nunhem. Wij hadden namelijk afgesproken dat wij zouden uitzoeken of de bestemming op uw perceel ooit door de gemeente is gewijzigd naar 'Agrarisch'. Uit archief onderzoek blijkt dat de bestemming op uw perceel altijd 'Agrarisch' is geweest. Wij hebben teruggekeken tot het bestemmingsplan dat gold nog vóór uw ouders eigenaars werden van het perceel. Dit betekent dus dat de bestemming niet "hersteld" kan worden en het conceptverzoek dus inhoudelijk beoordeeld zal worden.

U gaf tijdens ons gesprek aan dat u voornemens bent om de woning te splitsen. Wij kunnen deze plannen meenemen in de beoordeling van het conceptverzoek maar u kunt er ook voor kiezen om het conceptverzoek te laten zoals het is; wij beoordelen deze dan los van de woningsplitsing. Hierbij verdient het de opmerking dat het dus kán gebeuren dat er wel een woonbestemming op zou kunnen komen maar dat splitsing vervolgens niet mogelijk is. Deze keuze ligt bij u. Op basis van de keuze die u maakt kan ik een inschatting maken over welke aanvullende stukken nodig zijn (voor bijvoorbeeld een beoordeling door collega's van milieu). Tevens kunnen we dan beoordelen wat het kostenplaatje zal zijn en of er compensatie nodig is.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Jurist Omgevingsrecht

t: (0475) [Redacted]

[Redacted]

i: www.leudal.nl

aanwezig maandag t/m donderdag

<image001.jpg>