

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

TEN BEHOEVE VAN LEGALISATIE ZOMERHUISJES EN BIJGEBOUWEN

OP BUNGALOWPARK 'STILLE WILLE'

STEENOVEN 12 TE MEIJEL

IN OPDRACHT VAN BUNGALOWPARK 'STILLE WILLE'



OPGESTELD DOOR: ARCHITECTEN- EN INGENIEURSBURO VARICAD BV

DATUM: 08-02-2010

AANGEPAST DOOR: GEMEENTE PEEL EN MAAS

DATUM: 16-01-2012

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	
1.1	AANLEIDING	blz. 2
1.2	GEGEVENS OPDRACHTGEVER	blz. 3
2	OMSCHRIJVING PROJECT	
2.1	SITUERING	blz. 4
2.2	ZOMERHUISJES EN BIJGEBOUWEN	blz. 7
3	VIGEREND BELEID	
3.1	RIJKSBELEID	blz. 8
3.2	PROVINCIAAL BELEID	blz. 8
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	blz. 9
3.3.1	STRUCTUURPLAN BUITENGEBIED	blz. 9
3.3.2	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	blz. 10
4	ADVIES KWALITEITSCOMMISSIE	blz. 11
5	UITVOERBAARHEID	
5.1	STEDENBOUWKUNDE	blz. 12
5.2	MILIEU	blz. 12
5.3	BELEMMERINGEN	blz. 14
5.4	ARCHEOLOGIE	blz. 14
5.5	NATUUR EN LANDSCHAP	blz. 14
5.6	FINANCIELE HAALBAARHEID	blz. 15
5.7	PLANOLOGISCHE PROCEDURE	blz. 15
6	CONCLUSIE	blz. 16

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 2: SITUATIETEKENING

BIJLAGE 3: ADVIES KWALITEITSCOMMISSIE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op bungalowpark 'Stille Wille' aan de Steenoven 12 te Meijel zijn in het verleden 18 zomerhuisjes in afwijking van de bouwvergunning gebouwd. De zomerhuisjes zijn te groot gebouwd.

Voor de zomerhuisjes geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 250 m³. Tevens zijn er bijgebouwen, zoals tuinhuisjes en carports gebouwd, terwijl dit volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan.

De bewonerscommissie van de betreffende zomerhuisjes is op 8 juli 2009 op gesprek geweest ten overstaan van de kwaliteitscommissie van de gemeente Meijel. Tijdens de gesprekken is onder andere gesproken over de periode van aankoop van de zomerhuisje, de bouw daarvan, de contacten met de aannemer, de verkoper en de notaris. Ook zijn door sommige betrokkenen gegevens verstrekt, zoals een koop-/aannemingsovereenkomst, algemene bepalingen voor vestiging van zakelijke rechten van erfpacht en opstal en het huishoudelijk reglement.

De kwaliteitscommissie heeft een advies uitgebracht en voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, waarin wordt aangegeven onder welke voorwaarden de overtreding kan worden gelegaliseerd. Dit advies is op 7 september 2009 door het college overgenomen en kenbaar gemaakt aan de voorzitter van de bewonerscommissie.

Er dient een verzoek om een projectbesluit en bouwvergunning ingediend te worden. Het is de bedoeling om voor alle te groot gebouwde zomerhuisjes één gezamenlijk projectbesluit te nemen. Dit betekent dat er één ruimtelijke onderbouwing moet worden ingediend voor al deze zomerhuisjes.

Het advies van de kwaliteitscommissie is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

1.2 Gegevens opdrachtgever

Naam : Bungalowpark 'Stille Wille'
Contactpersoon: : Mevrouw S. de Jong – de Zoete
Adres : Steenoven 12
Postcode : 5768 PK Meijel
Telefoonnummer : 077-4661672

Het betreft de volgende zomerhuisjes:

- Kwikstaartlaan 52 : Dhr. Oostenbrink
- Goudvinklaan 89 : Familie Maessen-Gommans
- Fazantlaan 144 : Mevr. de Jong – de Zoete
- Fazantlaan 145a : Dhr. en Mevr. Billekens
- Bonte spechtlaan 146a : Mevr. J.J.G. van den Boom
- Bosuillaan 148 : Dhr. en Mevr. Strous
- Bosuillaan 149 : Mevr. Gielen – Lamers
- Bosuillaan 150 : Dhr. en Mevr. Nooijen
- Sparrelaan 152 : Dhr. M.G.G. Van den Boom
- Sparrelaan 153 : Dhr. Meulendijks + Mevr. Kessels
- Bonte spechtlaan 157 : Dhr. en Mevr. Ugen
- Bonte spechtlaan 158 : Dhr. Haffmans
- Bonte spechtlaan 160 : Dhr. van de Mortel
- Sparrelaan 162 : Dhr. en Mevr. Guitjens
- Sparrelaan 164 : Dhr. en Mevr. Tijink
- Sparrelaan 165 : Mevr. Bongers
- Sparrelaan 173 : Dhr. van Roy en Mevr. Klompen
- Bosuillaan 185 : Dhr. en Mevr. Vijfvinkel

2 OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Situering

Bungalowpark 'Stille Wille' is gelegen in het buitengebied van het dorp Meijel, dat op 01-01-2010 met de gemeenten Helden, Kessel en Maasbree is gefuseerd tot de gemeente Peel en Maas.

De toegang tot het park bevindt zich aan de steenoven 12, 5768 PK te Meijel

De percelen zijn als volgt kadastraal bekend:

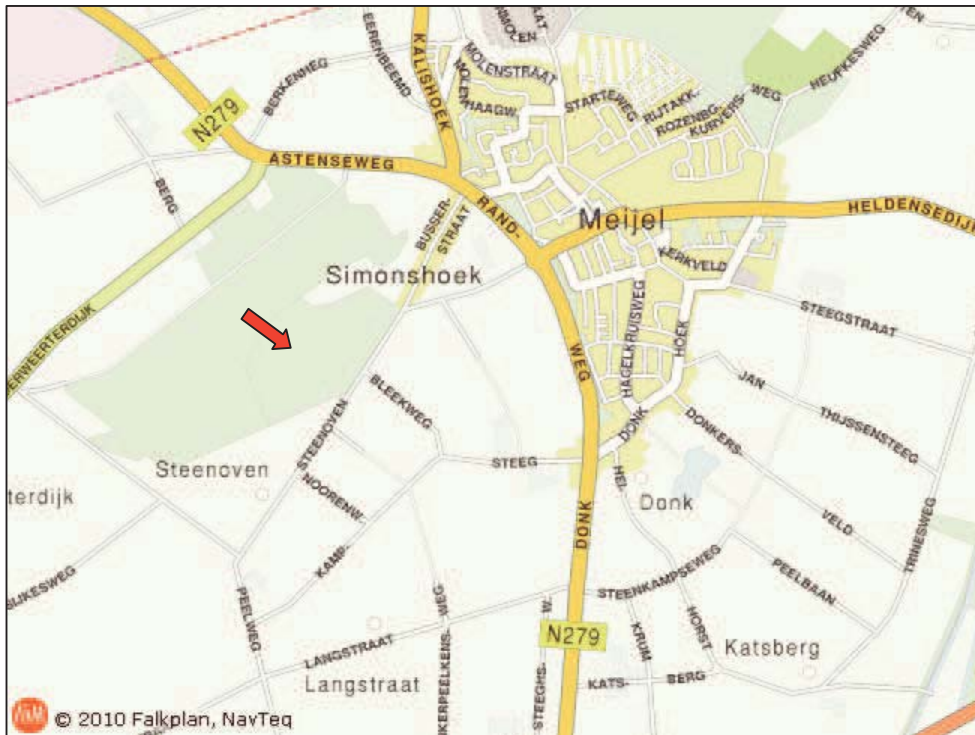
Kadastrale gemeente : Meijel

Sectie : D

Nummer : 922, 987, 1620 en 1895



Afbeelding 1: Overzichtskartaal Meijel en omgeving



Afbeelding 2: Kaart ligging bungalowpark 'Stille Wille' ten opzichte van het dorp Meijel



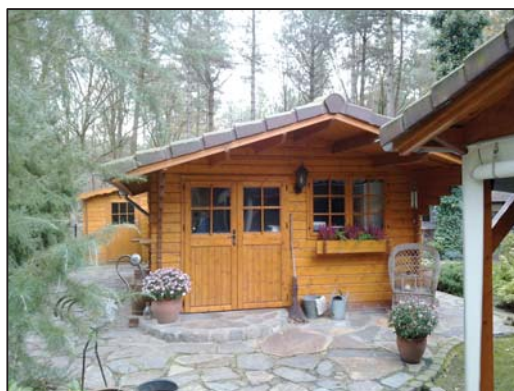
Afbeelding 3: Luchtfoto bungalowpark 'Stille Wille'

2.2 Zomerhuisjes en bijgebouwen

Het betreft 18 zomerhuisjes die een grotere inhoud dan 250 m³ hebben of waarbij illegaal tuinhuisjes, carports of overkappingen zijn geplaatst.

Hieronder volgen foto's van enkele voorbeelden van te grote zomerhuisjes en illegaal gebouwde carports, overkappingen en tuinhuisjes.

De exacte maatvoeringen en types zijn terug te vinden in de bij de bouwvergunningaanvraag horende bestektekeningen.



Afbeelding 5 : Enkele voorbeelden van de zomerhuisjes, carports, overkappingen en tuinhuisjes

3 VIGEREND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het nationale beleidskader wordt gevormd door de Nota Ruimte, deze is op 17 januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De toetsing van het project aan het Rijksbeleid wordt gezien de omvang van het project niet zinvol geacht, omdat er geen nationale belangen in het geding zijn.

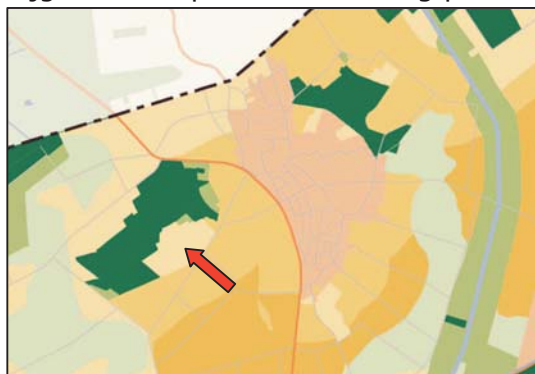
3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid dat van toepassing is, is opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Het POL2006, actualisatie januari 2011, en de POL-aanvulling Contourenatlassen 2010, zijn gezamenlijk een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en het bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan.

De percelen aan de Steenoven 12 te Meijel vallen binnen de regio 'Peelland' en zijn aangewezen als 'Vitaal landelijk gebied'. Afhankelijk van de omgevingskwaliteit bestaan hier kansen voor de landbouw. Tevens zijn er ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristisch sector, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. Versterking van de landschappelijke kwaliteit geldt hierbij als randvoorwaarden voor verdere kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie.

Het belangrijkste doel is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

De legalisering van de te groot gebouwde zomerhuisje en de geplaatste bijgebouwen past beleidsmatig past binnen de kaders van het POL.



P4 Vitaal landelijk gebied

Afbeelding 6: uitsnede POL kaart Actualisatie perspectieven 2011

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan buitengebied Peel en Maas

Per 01-01-2010 zijn de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel gefuseerd in de gemeente Peel en Maas. Daardoor hebben de gemeenten besloten om gezamenlijk voor het gehele buitengebied van de vier gemeenten een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

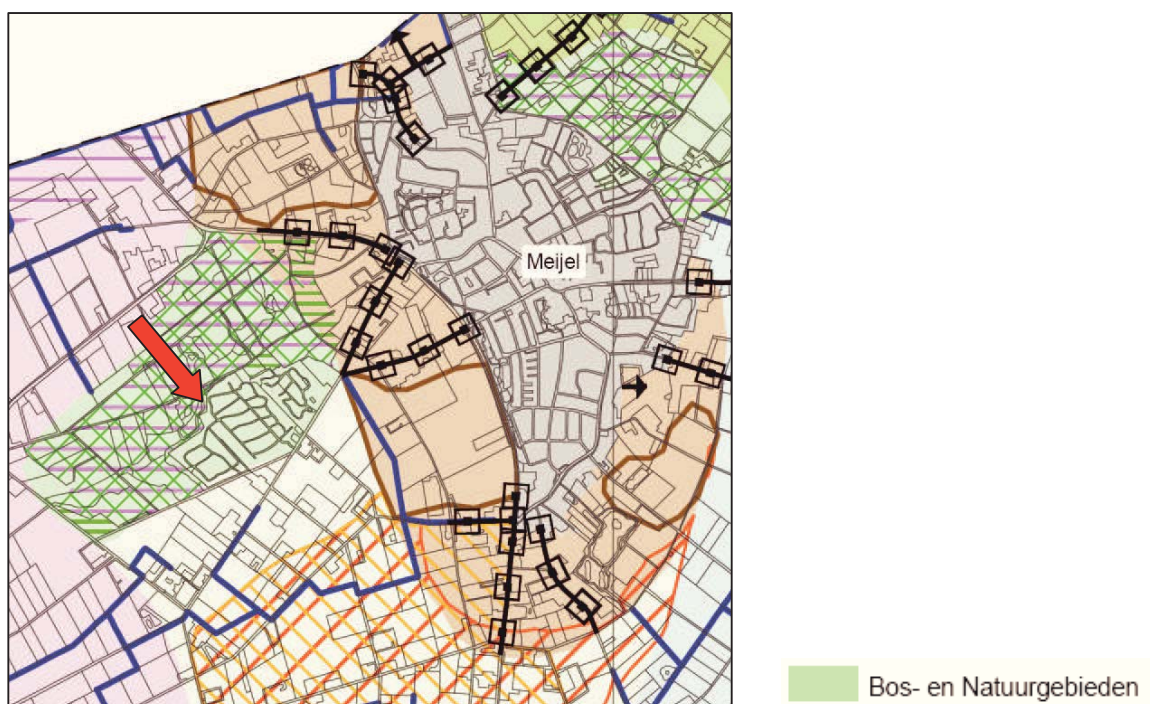
Onder het buitengebied wordt verstaan het gehele grondgebied van de vier gemeenten exclusief de kernen en de bedrijventerreinen.

De doelstelling van de gemeenten is om samen één beleid voor hun buitengebieden te formuleren. Om het ruimtelijke beleid van de vier gemeenten af te stemmen wordt eerst een Structuurplan opgesteld. In het Structuurplan Peel en Maas wordt in regionaal verband het toekomstig ruimtelijk beleid verwoord.

De percelen aan de steenoven 12 vallen in de gebiedstypologie 'Bos- en natuurgebieden'.

In het Structuurplan wordt aangegeven dat veel problemen, die in de praktijk ondervonden worden ten aanzien van verblijfsrecreatieve voorzieningen, te maken hebben met het ontbreken van heldere en duidelijke maatvoeringen.

In het licht van het opstellen van het Structuurplan werd ten tijde van de totstandkoming ervan de discussie over de exacte maatvoering uitgesteld tot het nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Structuurplan
Buitengebied Peel en Maas

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

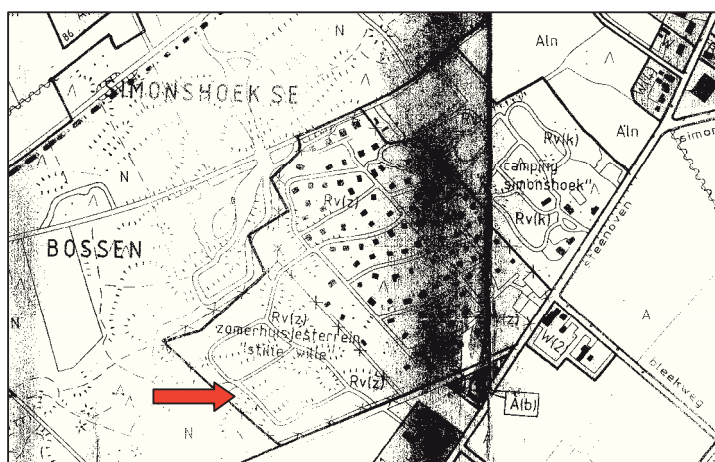
Volgens het vigerende bestemmingsplan van de voormalige gemeente Meijel is het perceel aan de Steenoven 12 gelegen in het buitengebied van Meijel.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Meijel 1992'.

Dit plan en de voorschriften zijn gewijzigd bij de 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 1999'. Daarna is het bestemmingsplan nogmaals gewijzigd en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 25 juli 2000.

Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming 'Zomerhuisjesterrein (Rv(z))' toe. In artikel 2.26 staat omschreven dat op deze gronden zijn toegelaten:

- a. Zomerhuisjes;
- b. Bedrijfsgebouwen;
- c. Bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen;
- d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. Verhardingen;
- f. Bijbehorende voorzieningen.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart bestemmingsplan

Volgens de bouwvoorschriften:

- mag de inhoud van een zomerhuisje niet meer bedragen dan 250 m³.
- zijn bijgebouwen bij zomerhuisjes, zoals tuinhuisjes en carports niet toegestaan.

De gebouwde zomerhuisjes hebben een grotere inhoud dan 250 m³ en op veel percelen zijn tuinhuisjes en carports gebouwd. Dit is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

4 Advies kwaliteitscommissie

De kwaliteitscommissie die is aangesteld door de gemeente Meijel vindt dat de bestaande keuze voor een inhoudsmaat (250 m^3) in dit geval niet goed uitpakt. De betreffende zomerhuisjes hebben veel ruimte, die deels niet efficiënt te benutten is. De oorzaak daarvan is dat er een kwaliteitsslag is gemaakt, omdat de daken van de zomerhuisjes zijn voorzien van pannen en niet van singels.

Nu er, zeer waarschijnlijk op advies van de welstandscommissie, pannendaken zijn gerealiseerd, zijn de daken met een bepaalde dakhelling uitgevoerd.

Dit heeft geleid tot een vergroting van de inhoud van de zomerhuisjes, maar heeft niet tot gevolg gehad dat de feitelijke gebruiksruimte is vergroot. De architectuur van de zomerhuisjes maakt echter dat er een goed esthetisch beeld ontstaat, dat ten goede komt aan de totale ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteitscommissie adviseert om het uitgangspunt van een inhoudsmaat (m^3) los te laten en te gaan werken met een oppervlaktemaat (m^2) van maximaal 125 m^2 in combinatie met een maximale nokhoogte van 5 meter. Hiermee wordt ook aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de RECRON, de vereniging van recreatieondernemers Nederland.

De in strijd met de maatvoering van het geldende bestemmingsplan gerealiseerde zomerhuisjes kunnen worden gelegaliseerd via een projectbesluit.

Ook alle illegale tuinhuisjes en carports (voor zover te kwalificeren als (bij)gebouwen) kunnen daarin worden meegenomen, zodat ook deze (bij)gebouwen een legale status krijgen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de zomerhuisjes inclusief de (bij)gebouwen niet meer mag bedragen dan 125 m^2 .

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Stedenbouwkunde

De zomerhuisjes zijn gebouwd op bungalowpark 'Stille Wille', dat gelegen is aan de rand van de Simonshoekse bossen in het buitengebied van Meijel.

De toegang tot het park is gevestigd aan de Steenoven 12 en deze toegang blijft ongewijzigd.

Het was door de gemeente Meijel reeds goedgekeurd dat de zomerhuisjes op de betreffende percelen gebouwd zouden gaan worden.

De legalisering van de te groot gebouwde zomerhuisjes en de geplaatste bijgebouwen hebben dan geen nadelige gevolgen met betrekking tot de stedenbouwkunde.

5.2 Milieu

Bodem

Jaren geleden is er door de gemeente Meijel toestemming gegeven voor de uitbreiding van het bestaande bungalowpark. Destijds is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bouw van de zomerhuisjes waren.

Omdat op het perceel reeds een zomerhuisjes bestemming gelegen is en er dus gebouwd mag worden, is het niet noodzakelijk om opnieuw een bodemonderzoek uit te voeren.

Geluid

De wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidshinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidshinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit project is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaaï van belang. De woning is echter gelegen in een bosgebied, dus uitvoeren van een akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

De bouw van zomerhuisjes was reeds goedgekeurd door de gemeente Meijel, de grotere inhoudsmaat en de bijgebouwen hebben geen verdere nadelige gevolgen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Aangezien hier sprake is van een relatief klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Daarbij komt dat de bouw van zomerhuisjes reeds goedgekeurd was door de gemeente Meijel, de grotere inhoudsmaat en de bijgebouwen hebben geen nadelige gevolgen met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Waterhuishouding

In het moderne waterbeheer wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in de Wet op de Ruimtelijke Ordening wettelijk is verankerd. Het doel van de watertoets is het garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

De gevolgen voor de waterhuishouding zijn in dit geval zeer gering, omdat het niet veel groter geworden is.

Het hemelwater dat op de daken terecht wordt middels hemelwaterafvoeren en riolering naar een infiltratievoorziening op het bungalowpark zelf.

Het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

Er zijn dus geen nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, opslag, verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het bungalowpark is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een transportroute of een zogenaamde BEVI-inrichting. Daarom is het aspect externe veiligheid niet relevant.

5.3 Belemmeringen

In het plangebied zijn geen planologisch te beschermen kabels en leidingen aanwezig. Daarnaast zijn de zomerhuisjes en de bijgebouwen reeds gebouwd.

5.4 Archeologie

Op 1 September 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. De zomerhuisjes en de bijgebouwen zijn reeds gebouwd, dus zijn eventuele archeologische waarden reeds verloren gegaan.

5.5 Natuur en landschap

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's)

Het bungalowpark bevindt zich niet in de buurt van zo'n speciale zone, daarom is gebiedsbescherming niet aan de orde.

Voor wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Het was reeds akkoord dat de zomerhuisjes gebouwd zouden worden. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna is dan ook geen sprake, omdat er anders geen toestemming door de gemeente Meijel zou zijn gegeven.

5.6 Financiële haalbaarheid

De totale investering voor de vergroting van de zomerhuisjes en het plaatsen van de bijgebouwen is voor rekening van de eigenaren van de zomerhuisjes geweest.

Om eventuele gevallen van planschade te dekken, wordt er een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas.

Voor de compensatieverplichting wordt er een bijdrage gedaan aan het 'Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkelingen'. Om deze bijdrage vast te leggen, wordt er een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas.

Voor het voeren van de procedure voor het nemen van een projectbesluit worden de leges in rekening gebracht.

5.7 Planologische procedure

Er wordt een verzoek om een projectbesluit en aanvraag voor een bouwvergunning ten behoeve van de 18 zomerhuisjes plus bijgebouwen ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie voor het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan en voor het verlenen van de bouwvergunningen.

6 CONCLUSIE

De reeds gerealiseerde zomerhuisjes zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat de totale inhoudsmaat van de huisjes groter is dan 250 m³ is, dat volgens het bestemmingsplan het maximum is. Ook zijn er carports en tuinhuisjes gebouwd die volgens het huidige bestemmingsplan niet gebouwd hadden mogen worden.

Tijdens het opstellen van het nieuwe Structuurplan buitengebied Peel & Maas is de discussie over de exacte maatvoering uitgesteld tot het nieuwe bestemmingsplan. De kwaliteitscommissie heeft nu geadviseerd om het uitgangspunt van een inhoudsmaat (m³) los te laten en te gaan werken met een oppervlaktemaat (m²) van maximaal 125 m² in combinatie met een maximale nokhoogte van 5 meter. Ook alle illegale tuinhuisjes en carports (voor zover te kwalificeren als (bij)gebouwen) kunnen daarin worden meegenomen, zodat ook deze (bij)gebouwen een legale status krijgen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de zomerhuisjes inclusief de (bij)gebouwen niet meer mag bedragen dan 125 m².

Middels een projectbesluit en een aanvraag om bouwvergunning is het mogelijk om de verbouwing te legaliseren. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gezien zijn er geen belemmeringen voor de legalisering van de zomerhuisjes en bijgebouwen. Ook past de legalisering binnen de kaders van de kaders van het vigerende Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Daarnaast is het plan in relatie tot de omgeving zowel ruimtelijk, functioneel, financieel als milieuhygiënisch verantwoord, waardoor kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 2: SITUATIETEKENING

BIJLAGE 3: ADVIES KWALITEITSCOMMISSIE