

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

TEN BEHOEVE VAN
LEGALISATIE WIJZIGING
STALLINGSRUIMTE
NAAR WOONRUIMTE



ROGGESEDIJK 12 TE MEIJEL
IN OPDRACHT VAN MEVR. FRANSSEN-THIJSEN

OPGESTELD DOOR:
ARCHITECTEN- EN INGENIEURSBURO VARICAD
DATUM: 09-12-2009

AANGEPAST DOOR:
GEMEENTE PEEL EN MAAS
DATUM: 18-10-2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	
1.1	AANLEIDING	blz. 2
1.2	GEGEVENS OPDRACHTGEVER	blz. 2
1.3	HET PROJECT	blz. 2
2	OMSCHRIJVING PROJECT	
2.1	SITUERING	blz. 3
2.2	FUNCTIEWIJZIGING	blz. 6
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 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1992	blz. 10
4	UITVOERBAARHEID	
4.1	SITUERING	blz. 12
4.2	MILIEU	blz. 12
4.3	BELEMMERINGEN	blz. 12
4.4	ARCHEOLOGIE	blz. 12
4.5	NATUUR EN LANDSCHAP	blz. 13
4.6	FINANCIELE HAALBAARHEID	blz. 13
4.7	PLANOLOGISCHE PROCEDURE	blz. 13
5	MOTIVATIE LEGALISATIE	
5.1	TOETS PROJECT AAN TOEKOMSTIG BELEID	blz. 14
5.2	CONCLUSIE	blz. 14

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2002 is er bouwvergunning verleend aan de familie Franssen-Thijssen voor het verbouwen van de woning. Het betrof hier de verbouwing van varkensstallen tot een stallingsruimte en het aanbouwen van een slaapkamer met badkamer.

In 2003 is geconstateerd dat er in afwijking van de bouwvergunning is gebouwd en er mogelijk sprake zou zijn van woningsplitsing.

Na een gesprek tussen mevrouw Franssen-Thijssen plus zoon en de kwaliteitscommissie op 28 april 2009, heeft de kwaliteitscommissie op 17 juli 2009 een advies voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, waarin wordt aangegeven onder welke voorwaarden de overtredingen gelegaliseerd kunnen worden. Op 20 juli is dit advies overgenomen door het college en kenbaar gemaakt aan mevrouw Franssen-Thijssen.

Er dient een verzoek om een projectbesluit en bouwvergunning ingediend te worden.

1.2 Gegevens opdrachtgever

Naam	: Mevr. Franssen-Thijssen
Adres	: Roggelsedijk 12
Postcode	: 5768 RB Meijel
Telefoonnummer	: 077-4663110

1.3 Het project

Mevrouw Franssen-Thijssen heeft jarenlang samen met haar man in de woning aan de Roggelsedijk 12 te Meijel gewoond. Na het onverwachte overlijden van haar man is de stallingsruimte opgeknapt tot een woongedeelte waarin ze zelf woont. Het oorspronkelijke woonhuis wordt sinds 2 jaar bewoond door bekenden van mevrouw Franssen-Thijssen. Dit is volgens haar een ideale situatie omdat het oorspronkelijke woonhuis te groot voor haar is. Tevens is dit vanuit het oogpunt van veiligheid een ideale oplossing. Ook kunnen de kennissen van mevrouw Franssen-Thijssen haar eventueel ondersteunen in haar dagelijkse bezigheden, vooral gekeken naar de toekomst. De woonsituatie van mevrouw Franssen-Thijssen vertoont veel gelijkenis met de situatie van een inwonende ouder.

Er is dus gebouwd in strijd met de afgegeven bouwvergunning, daarnaast past deze verbouwing ook niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Door het opknappen van de stallingsruimte heeft de hoofdbebouwing een inhoud gekregen van 777,79 m³ terwijl volgens het geldende bestemmingsplan maximaal 650 m³ is toegestaan. Via een ontheffing kan eventueel 10% extra gebouwd worden.

Van woningsplitsing is hier geen sprake, daar er geen aparte nutsvoorzieningen of een apart huisnummer aanwezig zijn. Verrekening van het gebruik van de voorzieningen vindt achteraf plaats.

2 OMSCHRIJVING PROJECT

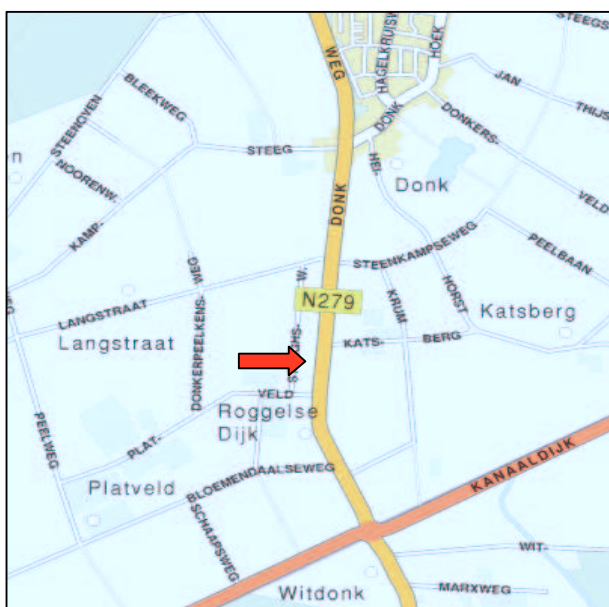
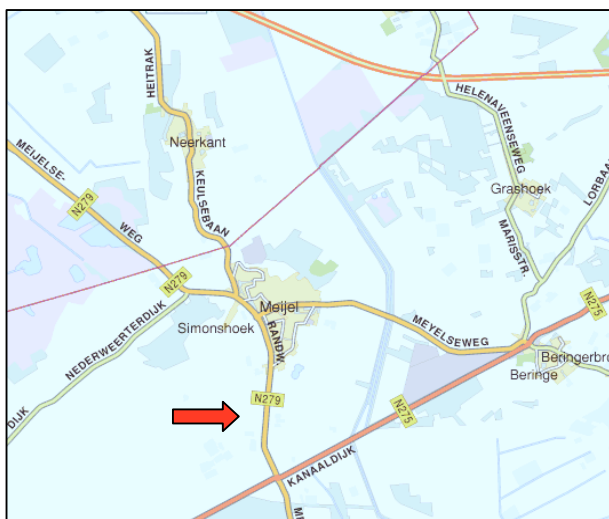
2.1 Situering

De woning is eigendom van mevrouw Franssen-Thijssen en wordt bewoond door mevrouw Franssen-Thijssen en enkele bekenden van haar.

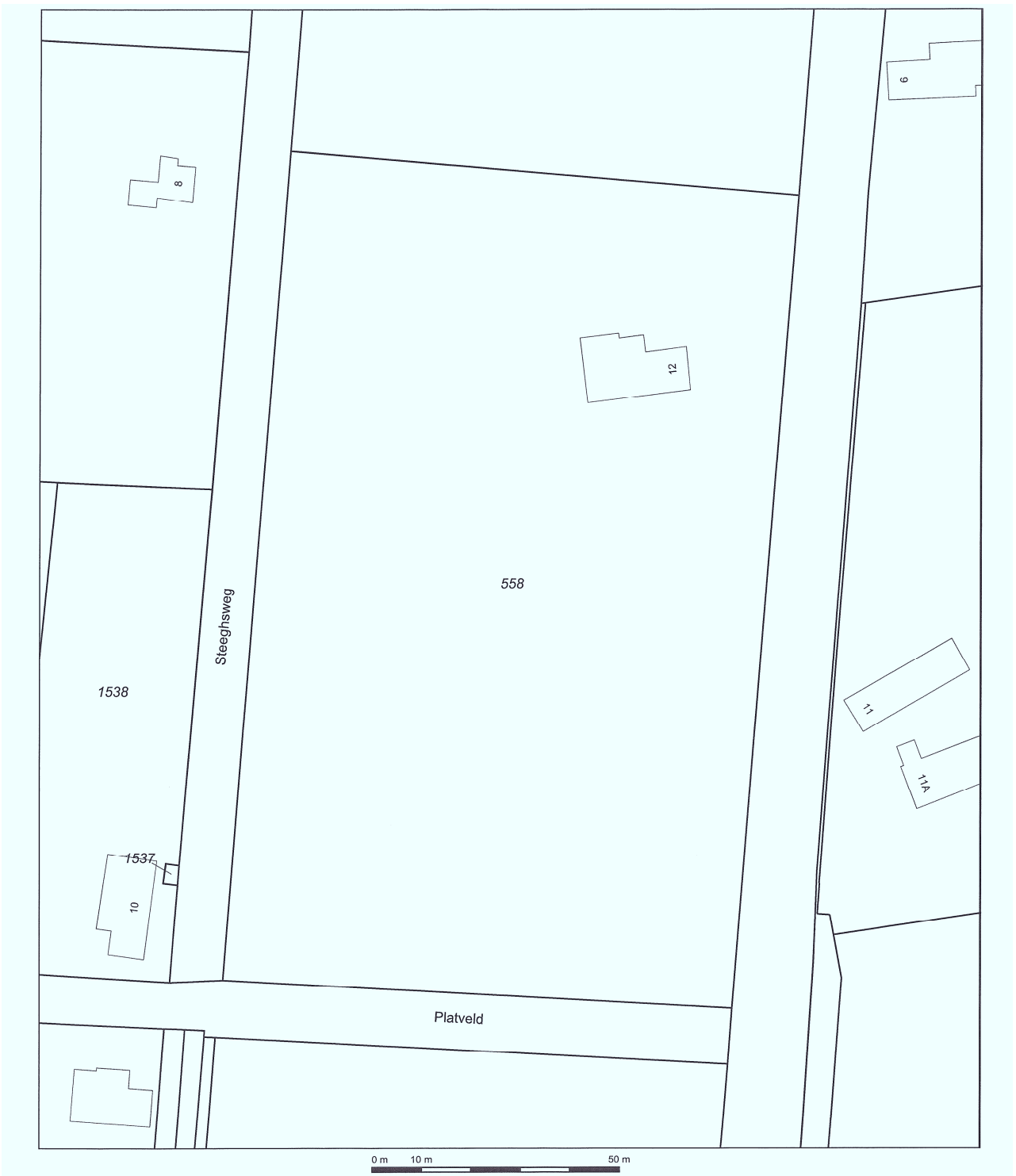
De woning is gelegen in het buitengebied van Meijel aan de Roggelsedijk 12. Dit is de provinciale weg van Roggel naar Meijel, de N279.

Het perceel is als volgt kadastraal bekend:

Kadastrale gemeente	: Meijel
Sectie	: D
Nummer	: 558



Afbeelding 1: Kaarten en luchtfoto Roggelsedijk 12



Afbeelding 2: Uittreksel kadastrale kaart



Afbeelding 3: Woning Franssen-Thijssen aan de Roggelsedijk 12



Afbeelding 4: woning rechts naast woning Franssen-Thijssen



Afbeelding 5: Akkerland links naast woning Franssen-Thijssen

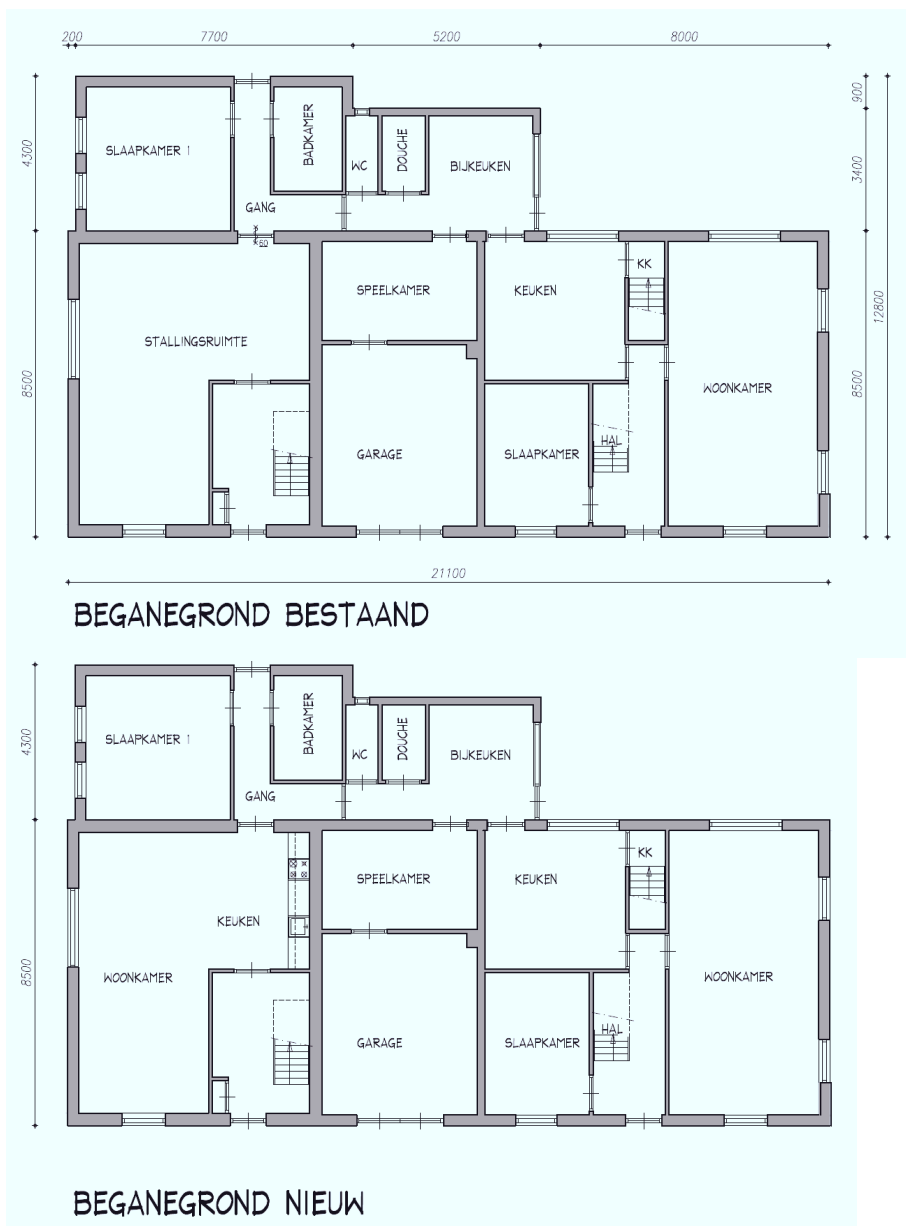
2.2 Functiewijziging

De bestaande woning bestond uit een woongedeelte en een stallingsruimte. Na de verbouwing is ook de stallingsruimte bij het woongedeelte getrokken.

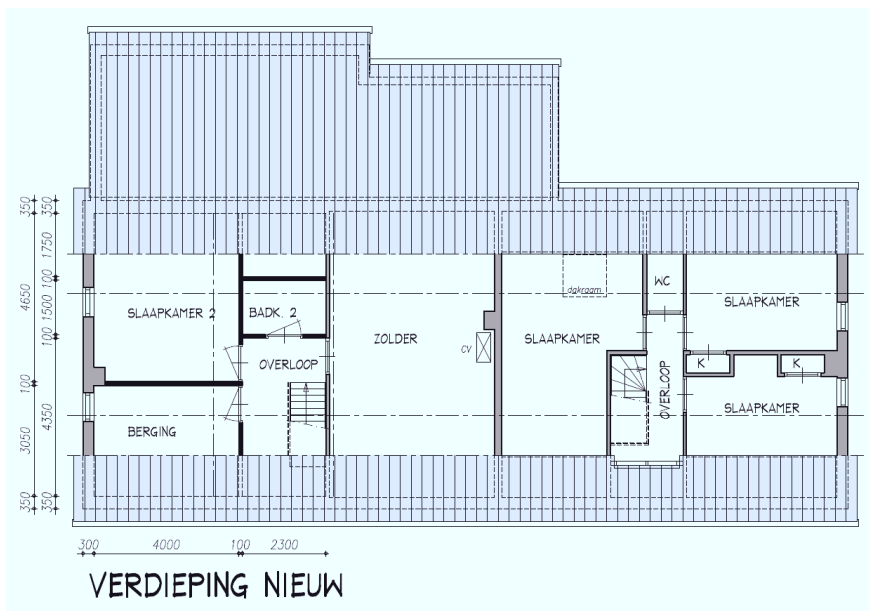
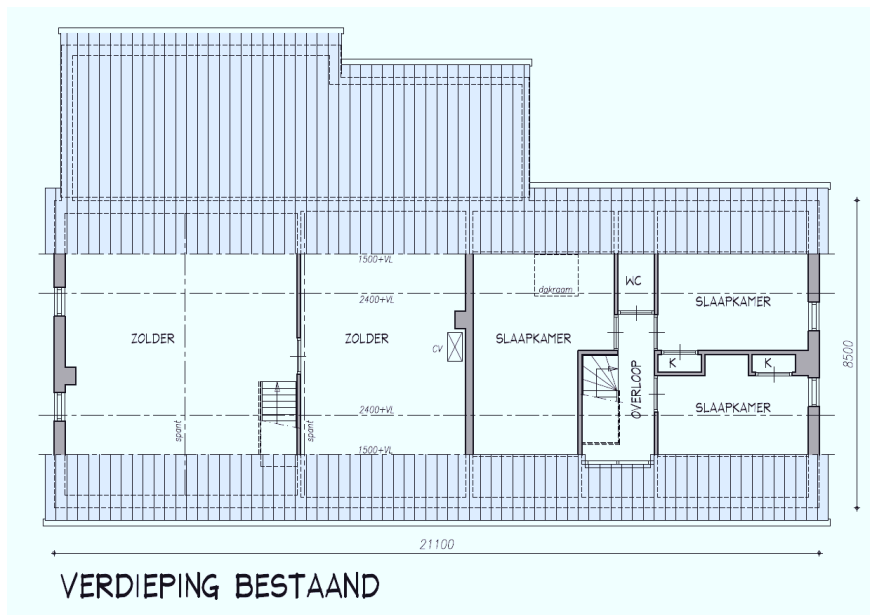
Aan de buitenzijde van de woning, alsmede aan de constructie van de woning is niets gewijzigd.

Op de begane grond is de bestaande stallingsruimte omgebouwd tot een woonkamer met keuken. De rest van de ruimtes zijn gehandhaafd. Op de verdieping bestaat er de mogelijkheid om een gedeelte van de bestaande zolder te wijzigen in een slaapkamer met badkamer. Op onderstaande tekeningen is e.e.a. verduidelijkt.

In de nieuwe situatie heeft de hoofdbebouwing een inhoud van 777,79 m³.



Afbeelding 6: plattegronden bestaande + nieuwe begane grond



Afbeelding 7: plattegronden bestaande + nieuwe verdieping

3 VIGEREND BELEID

3.1 Rijksbeleid

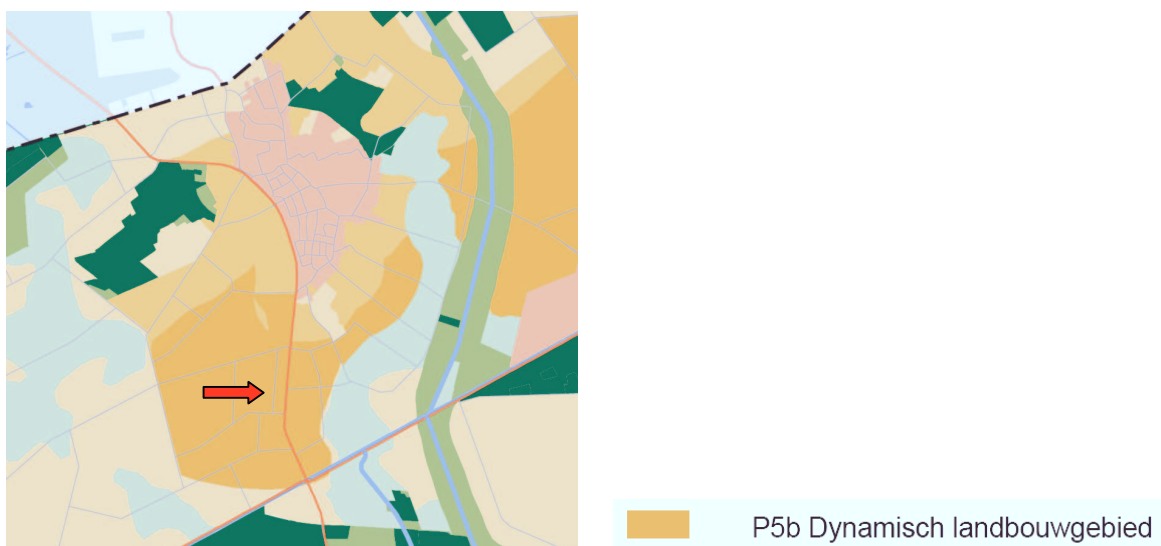
Het nationale beleidskader wordt gevormd door de Nota Ruimte, deze is op 17 januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het 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 vigerend streekplan dat van toepassing is, is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, versie 22 september 2006 (POL2006). Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan.

Het perceel aan de Roggelsedijk 12 te Meijel valt binnen de regio *Peelland* en is aangewezen als *Dynamisch landbouwgebied*. Deze gebieden bieden ruimte voor optimale ontwikkeling van de landbouw en in het bijzonder de glastuinbouw en intensieve veehouderij mits goed ingepast in de aanwezige omgevingskwaliteiten.



Afbeelding 8: uitsnede POL kaart Actualisatie perspectieven 2008

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Buitengebied

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

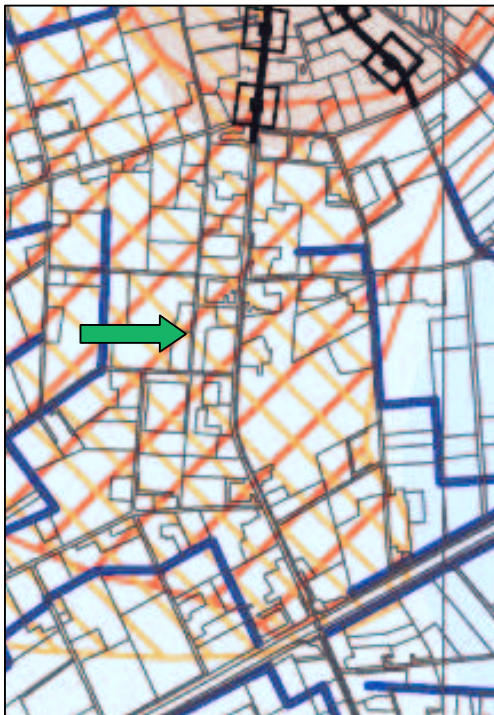
Onder het buitengebied wordt verstaan het gehele grondgebied van de vier gemeenten exclusief de kernen en de bedrijventerreinen.

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

Het perceel aan de Roggelsedijk valt onder *Grootschalige open ontginningslandschappen*. Verder valt het binnen het *zoekgebied concentratiegebied glastuinbouw* en het *zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied*.

Gelet op de beleidsmatige prioriteiten wordt niet alleen intensieve veehouderij, maar ook glastuinbouw geconcentreerd in concentratiegebieden en/of projectvestigingen.

Een zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie kan voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuw vestiging van intensieve veehouderij.



-  Zoekgebied concentratiegebied glastuinbouw
-  Zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied

Afbeelding 9: Uitsnede kaart structuurplan
Buitengebied Peel en Maas

Voor burgerwoningen in het buitengebied gelden de volgende relevante voorschriften. Er is gekozen voor één totale maximale inhoudsmaat voor de totale bebouwing. Voor alle gebouwen tezamen geldt een totale inhoudsmaat van 1.000 m³ per bouwperceel (Ter informatie: momenteel bedraagt de toegestane omvang van burgerwoningen in het buitengebied in alle gemeenten 650 m³. De toegestane omvang van bijgebouwen varieert van 70 tot 100 m². Deze regeling betekent voor burgerwoningen een verruiming van de bouw mogelijkheden).

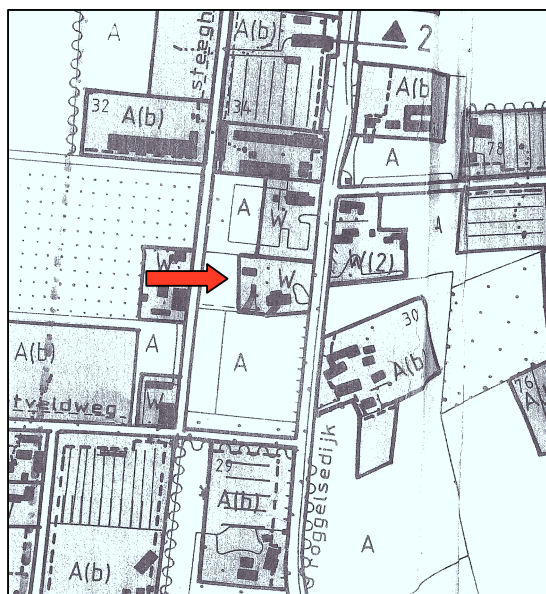
Op grond van provinciaal beleid is woningsplitsing in twee of meer zelfstandige woningen niet toegestaan, tenzij dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Echter is woningsplitsing in landbouwontwikkelings-, glastuinbouwconcentratie- en glastuinbouwprojectvestigingsgebieden niet toegestaan, omdat de vestiging van nieuwe woningen in deze gebieden niet wenselijk gevonden wordt.

De oorspronkelijke woning en voormalige stallingsruimte hebben een gezamenlijke inhoud van 777,79 m³. Omdat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas maximaal 1.000 m³ aan bebouwing toe staat, is het mogelijk dat de illegaal uitgevoerde werkzaamheden toch vergund kunnen worden via een projectbesluit. Zo kan het projectbesluit nadien vertaald worden in het “Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas”. Van woningsplitsing is geen sprake en dit zal ook in de toekomst niet gaan gebeuren.

3.3.2 Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan van de gemeente Meijel is het perceel aan de Roggelsedijk 12 gelegen in het buitengebied van Meijel. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied 1992” van de voormalige gemeente Meijel.

De voorschriften bestaan uit de voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied 1992” van de voormalige gemeente Meijel. Deze zijn gewijzigd bij de reparatieherziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 1999”. Daarna is het nogmaals gewijzigd en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 25 juli 2000.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan

In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Woondoeleinden (W)'. In artikel 2.09, lid 1 staat omschreven dat deze gronden zijn bestemd voor wonen. Op deze gronden zijn, op basis van lid 2, toegelaten: woningen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen.

Volgens de bouwvoorschriften (lid 3, sub A):

- mag binnen ieder op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak ten hoogste één woning aanwezig zijn, tenzij middels een aanduiding op de plankaart meerdere woningen zijn toegestaan.
- De inhoud mag niet meer bedragen dan 650 m³.

Via een ontheffing mag er 10% extra inhoud worden gebouwd, dus maximaal 715 m³.

De hoofdbebouwing heeft in de nieuwe situatie een inhoud van 777,79 m³ en is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening of een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk om de situatie te kunnen legaliseren.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Stedenbouwkundig

Het bestaande pand is niet uitgebreid, de woning is alleen inpandig verbouwd.

De bestaande oprit naar de woning is ongewijzigd gebleven.

De verbouwing heeft dan ook geen nadelige gevolgen met betrekking tot de stedenbouwkunde.

4.2 Milieu

Bodem

Aangezien de verbouwing alleen maar inpandig heeft plaatsgevonden, heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen met betrekking tot de bodem.

Geluid

Aangezien de verbouwing alleen maar inpandig heeft plaatsgevonden, heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen met betrekking tot het geluid.

Luchtkwaliteit

Aangezien de verbouwing alleen maar inpandig heeft plaatsgevonden, heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Waterhuishouding

Aangezien de verbouwing alleen maar inpandig heeft plaatsgevonden, heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding.

Externe veiligheid

Aangezien de verbouwing alleen maar inpandig heeft plaatsgevonden, heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen met betrekking tot de externe veiligheid.

4.3 Belemmeringen

Aangezien de verbouwing alleen maar inpandig heeft plaatsgevonden, heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen met betrekking tot eventuele te beschermen kabels en leidingen.

4.4 Archeologie

Aangezien de verbouwing alleen maar inpandig heeft plaatsgevonden, heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen met betrekking tot de archeologie.

4.5 Natuur en landschap

Aangezien de verbouwing alleen maar inpandig heeft plaatsgevonden, heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen met betrekking tot de natuur en het landschap.

4.6 Financiële haalbaarheid

De totale investering voor de gehele verbouwing is geheel voor rekening van de opdrachtgever en er zijn dus geen financiële gevolgen of risico's voor de gemeente Peel en Maas. Planschade wordt afgedekt middels een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas.

4.7 Planologische procedure

Er wordt een verzoek om een projectbesluit en aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Voor het nemen van het projectbesluit wordt de procedure zoals opgenomen in afdeling 3:4 van de Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd.

5 MOTIVATIE LEGALISATIE

5.1 Toets project aan beleid

De reeds gerealiseerde verbouwing van de stallingsruimte naar een verblijfsruimte is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat de totale inhoudsmaat van het woongedeelte nu 777,79 m³ is, terwijl dit volgens het bestemmingsplan maximaal 650 m³ mag zijn.

Wel kan er een ontheffing van 10% verleend worden, maar dan zou het totaal op maximaal 715 m³ komen, dus dat is nog niet toereikend.

Door de verbouwing te toetsen aan het Structuurplan Buitengebied, kan de verbouwing wel gelegaliseerd worden. In het Structuurplan is namelijk bepaald dat de inhoud van woningen (inclusief bijgebouwen) in het buitengebied maximaal 1.000 m³ mag zijn. Het Structuurplan dient als uitgangspunt voor het in voorbereiding zijnde "Bestemmingsplan Buitengebied".

Het betreft een in pandige verbouwing die geen nadelige gevolgen heeft voor zijn omgeving.

5.2 Conclusie

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