



VOORSTEL AAN DE RAAD

Raadsvergadering d.d. donderdag 1 maart 2012		Raadsvoorstel nr.: 11
Afdeling: Beleid en Beheer		Contactpersoon: Dhr. B. van Strien
Datum Voorstel: dinsdag 7 februari 2012		
Besluitvormend / Meningsvormend		

Voorstel tot het (definitief) vaststellen van een verklaring van geen bedenkingen voor het verbouwen en bewonen van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw als vervangende woning aan de Galderseweg 79 te Galder

1. Samenvatting

De initiatiefnemer heeft de wens om een voormalige agrarische schuur aan de Galderseweg 79 te Galder te verbouwen en gebruiken als vervangende woning. Ter plaatse was een langgevelboerderij aanwezig die bestond uit 2 woningen. Deze boerderij is inmiddels gesloopt. Het gehele perceel is qua eigendom gesplitst. Op het gehele perceel mogen 2 woningen aanwezig zijn. Beide (potentiële) nieuwe eigenaren willen vervangende nieuwbouw plegen. Op het deel dat door de initiatiefnemer gekocht is (levering dient nog plaats te vinden) staat een agrarische schuur. Deze schuur wil hij verbouwen tot woning.

Voor het verbouwen van de schuur tot woning is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Er kan echter niet direct omgevingsvergunning worden verleend, omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Een nieuwe vervangende woning mag een inhoud hebben van 750 m3 en de schuur heeft een grotere inhoud.

Aanleiding:

Het verzoek om omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw tot een vervangende woning.

Gevraagde beslissing:

Het vaststellen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Beoogd effect:

Het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw tot vervangende woning.

2. Onderbouwing

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010. Een nieuwe vervangende woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m3 en de schuur heeft een grotere inhoud (> 1.000 m3). De schuur is bovendien een bijgebouw bij de gesloopte langgevelboerderij waarin 2 woningen waren gevestigd. De langgevelboerderij was geen beschermd monument, evenmin is de schuur een beschermd monument.

In dit specifieke geval zijn er echter redenen om de schuur te willen behouden en hier een duurzame functie aan te geven door bewoning. De schuur is door vorm en architectuur karakteristiek voor de omgeving van Galder en Meersel-Dreef.

Er kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarnaast dient door uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven te worden. In artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een verklaring van bedenkingen op grond van artikel 2.27 van de Wabo moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage opgenomen. Hieruit blijkt dat vanuit overwegingen betreffende ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan tegen de aanvraag. Daarnaast is de aanvraag niet in strijd met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Verder is de aanvraag in overeenstemming met omgevingsaspecten als milieu, externe veiligheid enz..

In de ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving van de cultuurhistorische waarde opgenomen. Het Monumentenhuis Brabant heeft deze beschrijving opgesteld. Voorop staat dat de cultuurhistorische en karakteristieke waarde ook na de verbouwing behouden blijft en waar mogelijk hersteld wordt. Het advies van het Monumentenhuis leidt tot aanpassing van het bouwplan. Het aangepaste bouwplan dient ook te worden getoetst aan het Bouwbesluit.

Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen heeft ter inzage gelegen van 17 januari tot en met 27 februari 2012. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Alternatieven: Ja ☐ Nee ☐

Het alternatief voor het voorstel is om geen medewerking te verlenen aan het verzoek en slechts een vervangende woning van 750 m³ toe te staan. Indien de langsdeelschuur in zijn geheel zou worden verkleind tot 750 m³ voldoet deze ook aan de regels voor vervangende woningbouw.

3. Lasten, Baten en Dekking:

Investerings:

Niet van toepassing (nvt)

Eenmalige kosten:

nvt

Structurele kosten:

nvt

Dekking:

nvt

4. Vervolg

Planning:

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen is het college bevoegd omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit van het college om omgevingsvergunning te verlenen wordt bekendgemaakt, o.a. in de Staatscourant. De omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen ligt voor een periode van 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Communicatie:

De bekendmaking van de terinzagelegging vindt plaats in de Staatscourant en de gemeentelijke website. Een kennisgeving hiervan zal op de gebruikelijke wijze worden geplaatst in de plaatselijke huis-aan-huis-bladen. De verklaring van geen bedenkingen wordt geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.1723.abGalderseweg79.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

mr. M.M. Hendrickx
secretaris

drs. H.W.S.M. Nuijten
burgemeester

Geen bijlagen