

Vaststellingsbesluit ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro

Onderwerp: Galderseweg 15 te Galder
Datum: 29 mei 2012

Inleiding

Voor het perceel aan de Galderseweg 15 te Galder, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie H, nummers 443, is het college van B&W van de gemeente Alphen-Chaam voornemens om aan de bestemming wonen de aanduiding maximum aantal wooneenheden toe te voegen ten behoeve van de splitsing van de woning in twee woningen. De heer M. Geerts heeft verzocht de langgevelboerderij te splitsen.

Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en is gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen'. Het bestaat uit een bestemmingsvlak, zijnde bouwvlak van circa 3230 m² en er is één woning (een langgevelboerderij) met een schuur van circa 368 m².

Middels de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 23.5.1. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6 lid 1 sub a Wro zijn burgemeester en wethouders bevoegd aan de bestemming wonen de aanduiding maximum aantal wooneenheden toe te voegen ten behoeve van de splitsing van de woning in twee woningen.

Ruimtelijke onderbouwing

Van de wijzigingsbevoegd kan gebruikt worden gemaakt als wordt voldaan aan de in het betreffende artikel genoemde voorwaarden.

- a. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
 - *Het gebouw bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde ongelede gebouw opgenomen voormalige bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher ongeleed aan elkaar verbonden zijn. Er is sprake van een langgevelboerderij.*
- b. De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
 - *De inhoud van het ongelede deel bedraagt circa 975 m³.*
- c. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan.
 - *Er zullen maximaal 2 volwaardige woningen ontstaan. Uit de verdeling van het gebouw is op te maken dat er twee volwaardige woningen ontstaan.*
- d. Bij de wijziging wordt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op het bouwvlak opgenomen.
 - *De aanduiding cultuurhistorische waarden zal toegevoegd worden aan het bouwvlak.*

- e. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast. Beoordeling vindt plaats door een ter zake deskundige organisatie.
 - *Reeds in 1990 is de boerderij verbouwd in verband met het realiseren van mantelzorgruimte voor mevrouw Geerts. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, zijn en worden niet aangetast.*
- f. De vesting van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
 - *De huidige bestemming, ligging en omvang van de woonboerderij zal niet worden gewijzigd waardoor deze wijziging geen beperking oplevert voor omliggende bedrijven.*
- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
 - *De nieuwe woning is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
- h. De oppervlakte bijgebouwen bij de woningen dient door sloop van overvloedige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
 - *Er is een bijgebouw van circa 370 m² aanwezig op het bouwvlak. Dit gebouw mag blijven staan en hoeft niet gesloopt worden. Er mag niet in oppervlakte bijgebouw uitgebreid worden. De verdeling van het bijgebouw –welk deel behoort aan welke wooneenheid- is aangegeven.*

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient een wijzigingsbevoegdheid digitaal te worden verbeeld en ontsloten te worden via www.ruimtelijkeplannen.nl. Middels dit ontwerpbesluit wordt het ontwerpwijzigingsplan ‘Buitengebied Alphen-Chaam 2010, partiële wijziging Galderseweg 15’ ter inzage gelegd. De verbeelding van de locatie is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en is tevens bij dit ontwerpbesluit gevoegd. Dit ontwerpbesluit dient als toelichting op het plan.

Het ontwerpwijzigingsplan ligt gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. De terinzagelegging is tevoren bekend gemaakt door middel van publicatie op de gemeentelijke website en in het weekblad “Ons Weekblad”, waarbij mededeling is gedaan van de mogelijkheid tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders.

Zienswijzen

Er zijn tijdens de terinzagetermijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

- Verbeelding projectlocatie

Beslissing

Burgemeester en wethouders;

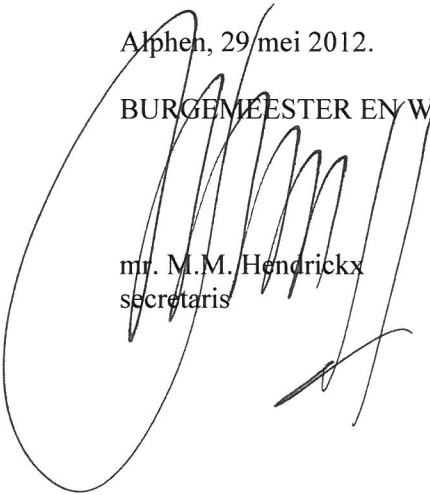
Gelet op artikel 23.5.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' juncto artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T E N:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' te wijzigen ten behoeve van de bestemmingsvlak zijnde bouwvlak 'Wonen' op het perceel aan de Galderseweg 15 te Galder, kadastraal bekend gemeente Chaam, sectie H, nummers 443 door aan de bestemming wonen de aanduiding maximum aantal wooneenheden toe te voegen ten behoeve van de splitsing van de woning in twee woningen.

Alphen, 29/mei 2012.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM



mr. M.M. Hendrickx
secretaris



A.P.C.M. van de Heijning
loco-burgemeester

[Handwritten signature]

legenda:

A erf + opstal (bv dhr. M. Geerts):

A (erf) = 1170 m² (inclusief woning)
A (erf) = 487 m² (inclusief bebouwing)

A (erf totaal) = 1673 m² (inclusief bebouwing)

woning A1: 87,1 m²

begane grond: 76,3 m²

woning A1 totaal: 163,4 m²

verpand: A2

oppervlakte: 112,2 m²

bebouwing A2 (ex best van A1+B1)

oppervlakte: 120 m²

opmerking: ingesplitst voor staats opst. naar bebouwing in bijlage 1
in staats vers. over opst. B is het land van 2000m.

B erf + opstal (bv dhr. J. Geerts):

B (erf) = 1073 m² (inclusief woning + bebouwing)

B (erf totaal) = 1673 m² (inclusief bebouwing)

woning B1

begane grond: 100,0 m²

verpand: 61,8 m²

woning B1 totaal: 161,8 m²

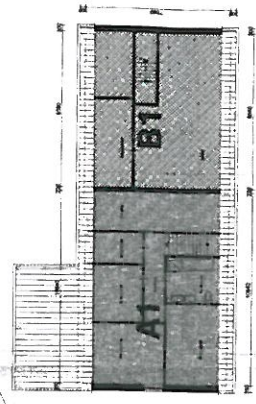
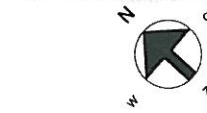
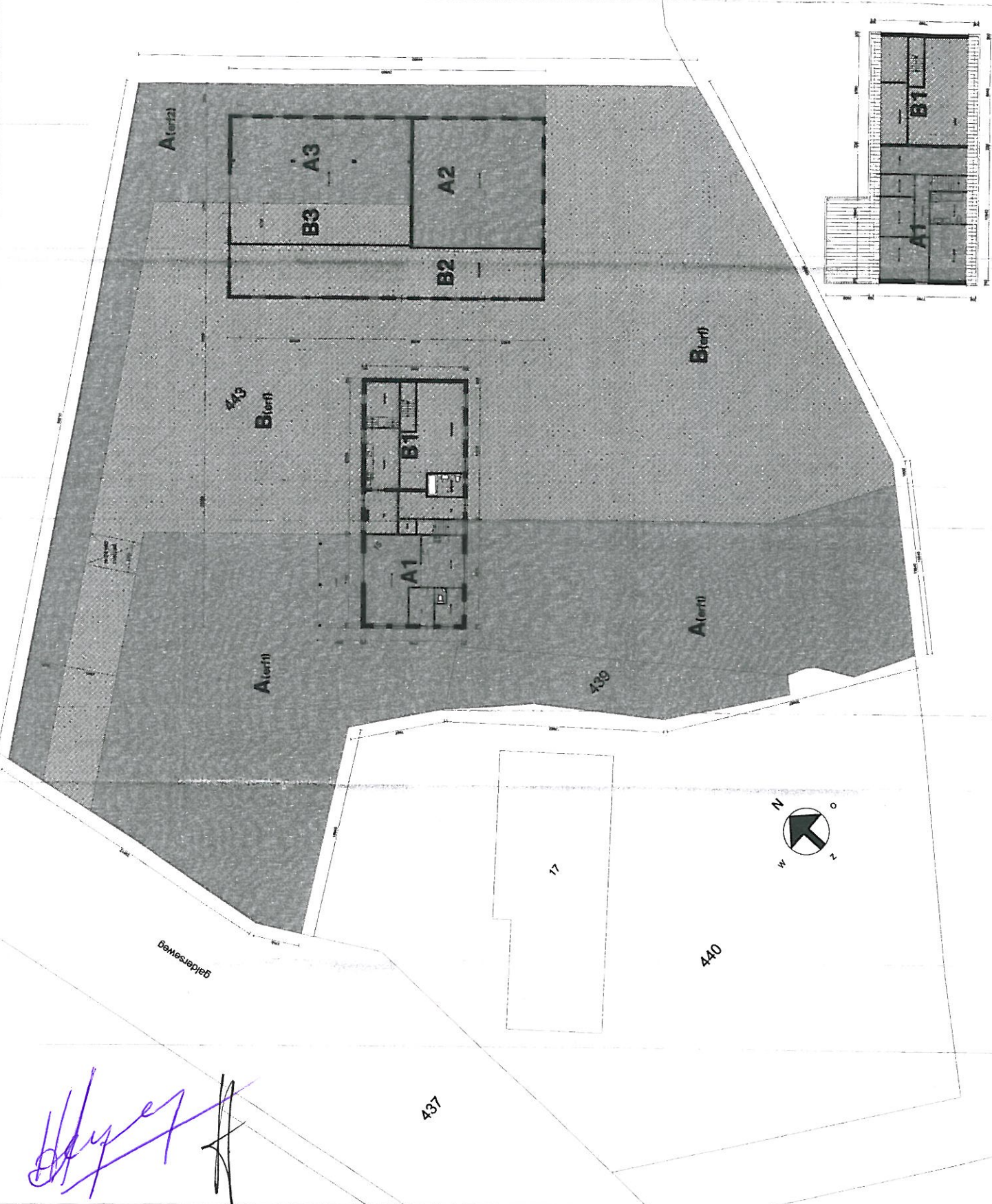
bebouwing B2

oppervlakte: 109,9 m²

bebouwing B3 (ex best van A1+B1)

oppervlakte: 4 m²

opmerking: ingesplitst voor staats opst. naar woning + bebouwing



situatie kadastraal

gemeente: Chasselt

afdeling: 443

nr.: 443-01-028

gediende: 15.10.2011

perceelnummer: 443.0000-001

perceelnummer: 443.0000-001

perceelnummer: 443.0000-001

splitting perceel gelderseweg 15 te Gelder

afgeleverd:

Dhr. M. Geerts

schied: 1.100

afgeleverd: 24-11-2011

datum: 04-12-2012

getuigd:

100