

## Vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 1 WRO

---

Onderwerp: Galderseweg 75 te Galder

---

### **Inleiding**

De heer Mertens heeft een agrarisch bedrijf aan de Galderseweg 75 te Galder. Het bedrijf ligt voor een gedeelte met het bouwblok aan de andere zijde van de Galderseweg dan de woning. De heer Mertens heeft het verzoek ingediend om 2 woningen aan de overzijde van de weg te mogen bouwen in ruil voor sloop van bedrijfsgebouwen en de overdracht van agrarische gronden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Kerzelsche beek.

### **Bestemmingsplan**

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Ginneken" en is gelegen op gronden met de bestemming "Agrarisch bouwblok". Ter plaatse mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend.

### **Overwegingen**

Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling te verlenen voor het saneren van de agrarische bedrijfslocatie en in ruil voor deze kwaliteitsverbetering de realisatie van 2 woningen toe te staan. Hierbij is betrokken de overdracht van agrarische gronden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Kerzelsche beek.

De locatie is gelegen in lintbebouwing tussen de kom Galder en Kerzel en wordt aangemerkt als bebouwingsconcentratie in een kernrandzone. Een kernrandzone is een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie. Een kernrandzone is een vorm van een bebouwingsconcentratie.

Het beleid ten aanzien van bebouwingsconcentraties is neergelegd in de interim structuurvisie van de provincie Noord-Brabant en de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Uit dit beleid blijkt dat er ruimte wordt geboden voor het benutten van bestaande locaties voor niet-agrarische activiteiten. Het college kiest ervoor om deze ruimte te benutten.

### **Ruimtelijke onderbouwing**

Op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan slechts vrijstelling worden verleend voor een project, indien dat is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor het onderhavige project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

### Procedure

Het ontwerpbesluit om vrijstelling te verlenen voor het beoogde gebruik heeft vanaf 19 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is tevoren bekend gemaakt door middel van publicatie in de weekbladen "Ons Weekblad" en "Weekblad Nieuw-Ginneken" die op abonnementsbasis huis-aan-huis in de gemeente Alphen-Chaam worden verspreid, waarbij mededeling is gedaan van de mogelijkheid tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging is tevens aangekondigd door middel van de gemeentelijke informatieborden.

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 18 mei 2010 besloten een verklaring van geen bezwaar te verlenen voor het project. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat de bouwkavels van beide woningen beperkt blijven tot maximaal 800 m<sup>2</sup> per woning. Met een dergelijke oppervlakte staat de kwaliteitsverbetering in verhouding tot de toegestane ontwikkeling.

### Zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

### Beslissing

Burgemeester en wethouders;

Gelet op artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening;

Daartoe bevoegd op grond van het delegatiebesluit van de gemeenteraad d.d. 2 oktober 2008 en het voorbereidingsbesluit dat in werking is getreden op 18 september 2009;

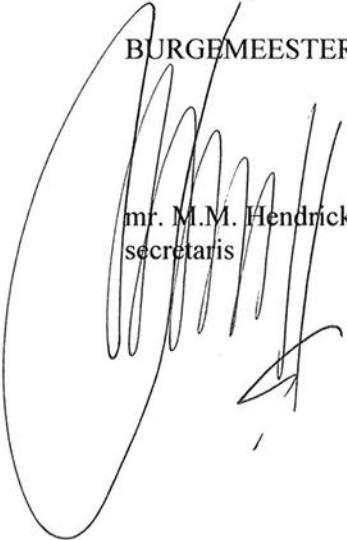
### B E S L U I T E N:

- Vrijstelling te verlenen voor:
  - Het staken van het agrarisch bedrijf aan de Galderseweg 75 te Galder.
  - Het slopen van de bedrijfsbebouwing van het agrarische bedrijf aan de Galderseweg 75 met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning. De haaks op de bedrijfswoning (langgeveltype) gebouwde bedrijfsruimte behoort bij de te slopen oppervlakte.
  - Het verbouwen van de bestaande bedrijfswoning na sloop van de aangebouwde bedrijfsruimte en deze als burgerwoning gebruiken.
  - Het bouwen en gebruiken van bijgebouwen behorende bij de voormalige bedrijfswoning op het erf tot een gezamenlijk oppervlak van 100 m<sup>2</sup> na realisatie van de kwaliteitsverbetering.
  - Het realiseren en gebruiken van 2 woningen aan zuidzijde van de Galderseweg te Galder tot een totale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> per bouwkvakel, inclusief tuin, onder de voorwaarde dat sloop van alle te slopen bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden.


- Het inrichten en gebruiken, direct of indirect door ruiling, van de agrarische gronden, kadastraal aangeduid als gemeente Chaam, sectie H, nummers 1394, 83, 72, 66, 65 en 55 met een totaal oppervlak van 37.885 m2 ten behoeve van de ecologische verbindingszone Kerzelsche beek.
- Het landschappelijk inpassen van de te realiseren woningen door het handhaven van de aanwezige erfbeplanting.
- Werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het realiseren van bovenstaande onderdelen van dit vrijstellingsbesluit.
- Een en ander conform de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, met uitzondering van de genoemde kavelgrootte van beide woningen.

Alphen, 8 juni 2010

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM



mr. M.M. Hendrickx  
secretaris



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

## Besluit: Hogere Waarde Wegverkeerslawaai

BESCHIKKING van Burgemeester en Wethouders van Alphen-Chaam inzake het ten behoeve van het realiseren van 2 woningen ter hoogte van de Galderseweg 75 te Galder hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vast te stellen.

Het plangebied ligt binnen de zone van de Galderseweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt ten gevolge van het wegverkeer op de Galderseweg overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 7 dB Lden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden wordt hierdoor overschreden.

Voor dit plan of gebied is nog niet eerder ontheffing ex artikel 47, 49, 50, 58, 66, 67, 68, 76a, 83, 85, 100a of 110a, lid 7 Wet geluidhinder dan wel art. 4.10 Besluit geluidhinder verleend.

Voor de vervangende woning geldt ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder, juncto artikel 3.1, lid 1, van het Besluit geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Artikel 83 biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 53 dB Lden in buitenstedelijk gebied.

Maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaai aan de bron door beperking van verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen bieden gegeven aard en functie van de Galderseweg, geen mogelijkheid tot vermindering van de geluidbelasting op de gevels van de beide woningen. Om te kunnen voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden zullen de voorgevels van beide woning als dove gevels uitgevoerd dienen te worden. Verdere maatregelen ter beperking van de overdracht ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

In het kader van deze procedure zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

BESLUITEN:

Als hogere grenswaarden voor de nieuwe woningen aan de Galderseweg te Galder de volgende waarden vast te stellen:

Gevelvlak	Woning 1		Woning 2	
	1,50 m	5,00 m	1,50 m	5,00 m
Linker zijgevel	50	52	49	51
Rechter zijgevel	49	50	50	51

Alphen, 8 juni 2010,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

mr. M.M. Hendrickx  
secretaris

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

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 - 5225262

fax

076 - 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Behoort bij besluit van Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant van  
mij bekend, hoofd bureau

18 MEI 2010

1082307

  
drs. J.W. Stad

**Gemeente Alphen-Chaam**

**Ruimtelijke onderbouwing**

**Galderseweg 75 Galder**

datum: juni 2008

projectnummer:02006-020