

Document:

Beantwoording op aanvullende vraag planlocatie

Strijbeekseweg 28 Strijbeek

Datum: 16 januari 2023

Status: definitief

Opgesteld door: S. van Dongen Milieuvadvis

Namens: Havermans Bouwkundig Tekenbureau



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Plaatsing nieuwe woning achter de bestaande voorgevelrooilijn.....	4

1. Inleiding

Op de locatie aan de Strijbeekseweg 28 te Strijbeek is men voornemens om een bestaande woning en schuur te slopen en een nieuwe woning en schuur te bouwen. Hiervoor is onder andere een bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning bouwen noodzakelijk. Vanuit de gemeente Alphen-Chaam zijn voor het plan aanvullende vragen gesteld.

Als aanvullende vragen vanuit de gemeente Alphen-Chaam, moet er antwoord gegeven worden op het onderstaande:

1. De nieuw te bouwen woning wordt gesitueerd in afwijking van de bestaande voorgevel rooilijn. Hiervoor dient een nadere onderbouwing gegeven te worden.

Met onderstaande onderbouwing wordt antwoord gegeven op het bovenstaande.

2. Plaatsing nieuwe woning achter de bestaande voorgevelrooilijn

Op de planlocatie bevindt zich in de huidige situatie een woning (boerderijwoning) met bijgebouw gelegen op een afstand van circa 3 meter van de weg (9 meter tot as van de weg). Op het achterterrein is een grote schuur (voormalige bedrijfsloods) aanwezig. Zowel de woning als de voormalige bedrijfsbebouwing zijn sterk verouderd. De eigenaar heeft het voornemen alle voormalige agrarische opstallen te slopen, en een nieuwe schuur te bouwen. Daarnaast zal tevens de bestaande woning worden gesloopt en wordt de nieuwe woning op een nieuwe locatie binnen het bouwvlak gerealiseerd.

Ten opzichte van de omgeving kan worden gesteld dat het perceel, vanuit de zuidelijke richting, is gelegen in navolging op een aantal andere bebouwde percelen. Ten noorden van het betreffende perceel zijn tot een afstand van circa 600 meter geen woningen meer gelegen. Dit voorgenomen bouwplan heeft dan ook een afronding in de compacte bebouwingsstructuur langs de Strijbeekseweg.

Het voorgenomen plan is reeds door de 'welstandscommissie' van de gemeente Alphen-Chaam beoordeeld. In deze beoordeling (zaaknummer gemeente 22ZK01241, d.d. 05-10-2022) is opgenomen dat het plan voldoet aan de welstandseisen. Hierin is de voorgenomen locatie van de nieuwe woning, de plaatsing van het bouwwerk op het perceel, ten opzichte van de bestaande- en toekomstige situatie akkoord bevonden.

Allereerst kan gesteld worden dat er vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' planologisch gezien geen regels zijn opgenomen voor het bouwen van een nieuwe woning (hoofdgebouw) in afwijking van de bestaande voorgevelrooilijn. Deze regels zijn alleen opgenomen voor bijgebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde.

In de bouwregels wordt verder gesteld dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd, deze afstand minimaal 15 meter moet bedragen.

De nieuwe woning wordt op een afstand van circa 35,5 meter van de as van de weg gesitueerd.

Als reden om de woning verder van de weg te realiseren is gekozen, doordat tijdens de bouw van de nieuwe woning, de huidige oude woning intact blijft, totdat de nieuwbouw is afgerond. Hierdoor is er simpelweg geen ruimte om de nieuwe woning ter plaatse, of ter hoogte, van de bestaande woning te realiseren. Na het afronden van de bouw van de nieuwe woning, zal de bestaande woning worden gesloopt.

Daarnaast is ervoor gekozen om de woning verder naar achter op het perceel te plaatsen om de zichtlijnen vanuit de nieuwe woning te optimaliseren ten opzichte van de bestaande situatie. Het geheel heeft hierdoor een ruimtelijker karakter op het perceel (betere verdeling). Tevens wil men de bestaande authentieke notenboom op het perceel, welke op een afstand van circa 18 meter van de weg is gelegen, behouden en hierachter de nieuwe woning gaan realiseren.

De voormalige bedrijfsloods achteraan het perceel zal worden gesloopt en ter plaatse zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd. De situering van de nieuwe woning komt, door het verder naar achter te plaatsen, ook dicht bij de bijgebouwen te liggen, wat het woongenot een praktischere invulling geeft. De afstanden tussen de gebouwen zijn hiermee aanzienlijker verkleind.



De Strijbeekseweg is een drukke verkeersweg met tot 5.383 verkeersbewegingen van motorvoertuigen per etmaal¹. Wanneer de nieuwe woning op een kortere afstand tot de weg wordt gerealiseerd, geeft dit veel geluidsoverlast. Het woon- en leefklimaat wordt aanzienlijk verbeterd door de nieuwe woning te bouwen op een grotere afstand van de Strijbeekseweg. Hierdoor is er sprake van minder geluidsoverlast afkomstig van het verkeer.

Het bovenstaande geeft ons inziens genoeg reden om de voorgenomen locatie (verder naar achter op het perceel) van de nieuw te bouwen woning toe te kennen.

¹ Gegevens afkomstig van 'Staat van Mobiliteit Brabant – Intensiteiten van het wegennetwerk', website Provincie Noord-Brabant