KR8 architecten

Aan het College van B&W van de gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Vries

datum 5 april 2022
projectnummer 19037
betreft VOOROVERLEG herontwikkeling van de locatie Brinksteeg 2 te Zeijen.

Architecten BNA BNI
Recron Top Adviseur
info@kr8architecten.nl
www.kr8architecten.nl

IJzertijdstraat 13
9531 RA Borger
T (0599) 23 56 43
K.v.K. 04044916
BTW 8026.48.174.B01
IBAN NL25 RABO 0128 1921 86

Geacht College,

Namens onze opdrachtgever Bouwbedrijf G.Geerts te Zeijen hebben wij het genoegen een plan in te dienen voor de herontwikkeling van de locatie Brinksteeg 2 te Zeijen.

Het plan wordt ingediend als Vooroverleg t.b.v. toetsing stedenbouw en welstand en wij verzoeken de gemeente Tynaarlo om medewerking te verlenen aan een benodigde procedure i.v.m. het bestemmingsplan.

Het plan is reeds ambtelijk besproken. Met de stedenbouwkundige invulling is ingespeeld op het gevoerde overleg.
Na een positief vooroverleg stemmen wij graag met de afdeling Ruimtelijke Ordening af welke procedure inzake het bestemmingsplan gevolgd dient te worden en welke gegevens er door de aanvrager dienen te worden aangeleverd.

Alle werkzaamheden worden verricht onder toepasselijkheid van de laatste versie van De Nieuwe Regeling (DNR), welke is vermeld op onze website.

KR8architecten

Ter informatie: Door de initiatiefnemer zijn de plannen met de omwonenden besproken.
Het verslag van het overleg wordt als bijlage meegezonden.

Het plan wordt per mail ingediend, als bijlages van de mail :

- Deze brief d.d. 05-04-2022
- Ontwerp 19037DO 001 d.d. 21-03-2022
- Toelichting op het ontwerp april 2022
- Omwonenden overleg maart 2022

Wanneer er vragen zijn over het plan dan vernemen wij dit graag.

Met belangstelling wachten wij uw reactie af,

Met vriendelijke groet,

KR8architecten en adviseurs B.V.

Jan Willem de Reus
architect BNA

Architecten BNA BNI
Recron Top Adviseur
info@kr8architecten.nl
www.kr8architecten.nl

IJzertijdstraat 13
9531 RA Borger
T (0599) 23 56 43
K.v.K. 04044916
BTW 8026.48.174.B01
IBAN NL25 RABO 0128 1921 86

Alle werkzaamheden worden verricht onder toepasselijkheid van de laatste versie van De Nieuwe Regeling (DNR), welke is vermeld op onze website.

19037 Ontwerp 2 woonhuizen Brinksteeg te Zeijen april 2022

Toelichting op het ontwerp

Locatie Brinksteeg 2 Zeijen

Brinksteeg 2 Zeijen (foto KR8architecten)

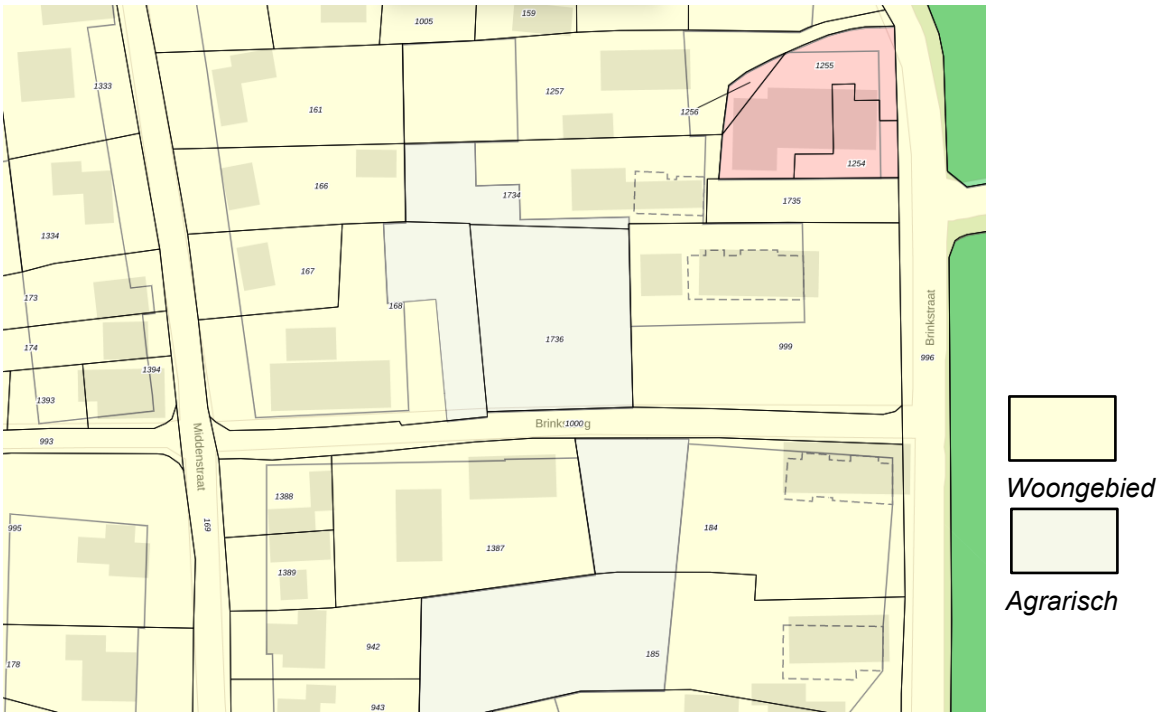
In het dorpse hart van Zeijen aan de Brinksteeg no. 2 staat een gedateerde boerderij-achtige bebouwing waarin jaren het Bouwbedrijf Geerts was gehuisvest en waarvan tegenwoordig alleen het (verouderde) woonhuis in gebruik is.

Het gebouw heeft een oppervlakte van plm. 420 m2 (hoofdgebouw) en tegen het gebouw is een schuur aangebouwd van plm. 100 m2 (bijgebouw).
De bouwkundige staat laat te wensen over. Voor instandhouding is een sterke impuls noodzakelijk.

Brinksteeg 2 (foto KR8architecten)

De locatie is omringt door woonhuizen waarmee behoud van de woonfunctie voor Brinksteeg 2 passend is.
De grootte van de bebouwing is (erg) fors voor een woonhuis en bewoning van het pand door meerdere gezinnen ligt niet voor de hand gelet op het karakter van alleen vrijstaande woonhuizen en woonboerderijen in de directe omgeving.
Om de woonfunctie op een passende wijze invulling te geven wordt gedacht aan vervangende nieuwbouw voor de verouderde bebouwing op een fraaie plek naast een open gebied in het hart van Zeijen.
De bestaande bebouwing (totaal 520 m2) te vervangen door 2 nieuwe vrijstaande woonhuizen met een gezamenlijk oppervlak aan hoofd- en bijgebouwen van max. 520 m2, het bestaande bebouwd oppervlak.
De beide woonhuizen als levensloopbestendige woonhuizen (met slaap- en badkamer op de begane grond), duurzaam gebouwd en energiezuinig volgens de geldende eisen (BENG).
Als stedenbouwkundige inpassing is het hoofdgebouw op de hoek in dezelfde richting gesitueerd als de bestaande boerderij echter is de woning meer in de rooilijn geplaatst van de overige omringende bebouwing waarmee meer samenhang wordt bereikt. De 2^{e} woning is gesitueerd in de rooilijn van de Brinksteeg met de nok haaks op de weg waarmee een zowel een gevarieerd straatbeeld ontstaat.
De bijgebouwen hebben de kapvorm van een kapschuur met de mogelijkheid van hogere deuren en een achterzijde met een lage gootlijn.
De volumes van hoofdgebouwen en bijgebouw zijn met een plat tussendeel met elkaar verbonden, waarmee een royaal woonoppervlakte wordt gecreëerd op de begane grond voor het levensloopbestendige woonprogramma.
Samen met de waardevolle open plek vormen de woonhuizen een aantrekkelijke woongebied.

Bestemmingsplan



Bestemmingsplankaart

In het bestemmingsplan is Brinksteeg 2 aangeduid als woongebied en de plek kent een bouwvlak en een zone welke onbebouwd dient te blijven.
Door het uit elkaar trekken van de bebouwing van de oorspronkelijke boerderij-bebouwing ontstaat een langgerekt volume voor de hoofdgebouwen waarmee aan de oostzijde het bebouwingsvlak met 5,00 m wordt overschreden. De open plek wordt echter gerespecteerd en de bebouwing blijft ruim 4,00 van de aangegeven begrenzing van het onbebouwd gebied.
Het bestaande bebouwingsoppervlak van de bestaande boerderij en schuur (520 m2) wordt niet overschreden door het totaal bebouwd oppervlakte van de beide woonhuizen en de bijbehorende bijgebouwen (481 m2).
De initiatiefnemers vragen de gemeente Tynaarlo om medewerking te verlenen aan de realisatie van de beide woonhuizen.
In verband met het aantal woningen (2 i.p.v. 1 woningen) en de beperkte overschrijding van het bouwvlak zou dit kunnen met een aanvraag omgevingsvergunning voor a. bouwen bouwwerk en b. bouwen in strijd met regels R.O., ook is het mogelijk om voor de locatie een mini-bestemmingsplan te ontwikkelen.