

betreft Project LS16724. Nieuwbouw woonhuis Brinkstraat 27 Diever
onderdeel Notitie stedenbouwkundige inpassing
datum 13 juli 2016

Het vraagstuk

Het huidige pand aan de Brinkstraat 27 Diever, een voormalige schuur, heeft een recreatieve woonbestemming. De eigenaar heeft de gemeente verzocht mee te werken aan het omzetten naar een woonbestemming en daarmee de nieuwbouw van een woonhuis mogelijk te maken. De gemeente gaat daar, onder voorwaarden, mee akkoord.

Tussen de gemeente en de eigenaar is discussie ontstaan over de positionering en oriëntatie van het nieuwe woonhuis. Het voorgestelde nieuwbouwplan van de eigenaar wijkt af van de meegegeven stedenbouwkundige wijzigingsplan, dat de gemeente heeft laten opstellen. B+O Landschap en Stedenbouw is gevraagd om een oplossingsrichting.

Ruimtelijke kaders gemeente

Bij brief van 16 oktober 2014 stelt de gemeente de volgende ruimtelijke kaders:

- Het bouwplan verhoudt zich goed zowel op zichzelf als in haar directe omgeving.
- De nieuwbouw van het woonhuis draagt zorg voor een sterke ruimtelijke en stedenbouwkundige afronding op de hoek Brinkstraat – Veentjesweg.
- Niet elke inrichting of bouwstijl is daarmee toelaatbaar.
- Er moet duidelijke harmonie ontstaan tussen de bestaande omliggende bebouwing en het agrarisch karakter.
- Wenselijk het nieuwe woonhuis oostelijk op de kavel te situeren.
- Architectuur passend in het gebied.
- Ontsluiting vanaf Brinkstraat.

Situering volgens gemeente, bijlage 1

Stedenbouwkundig wijzigingsplan. Deze kaart toont een duidelijke rooilijn haaks op de Brinkstraat. Het bouwblok is enkele meters achter de voorgevelrooilijn van de Brinkstraat gepland.

Situering volgens eigenaar, bijlage 2

De eigenaar en zijn tekenbureau draaien het woonhuis een kwartslag, waardoor de nok evenwijdig aan de Brinkstraat komt te liggen. De entree komt aan de Brinkstraat.

Afweging

De ruimtelijke kaders van de gemeente gaan ervan uit dat het nieuwe woonhuis deel uitmaakt van de bebouwing aan de Brinkstraat en zorgt voor een afronding van de hoek Brinkstraat en Veentjesweg. Het terugplaatsen van het nieuwe woonhuis ten opzichte van de rooilijn aan de Brinkstraat in combinatie met de situering dicht op het naastgelegen woonhuis (nr. 25), zoals aangegeven in bijlage 1, zorgt er voor dat de nieuwbouw eerder als bijgebouw van nummer 25 ervaren wordt. Deze situatie heeft grote overeenkomsten met de positie van de huidige schuur. Qua architectuur zou het dan een schuurwoning moeten zijn.

In de situering volgens bijlage 2, met de kap evenwijdig aan de Brinkstraat, oriënteert het huis zich ruimtelijk vooral op de Veentjesweg. De plaatsing ver achter de rooilijn van de Brinkstraat maakt de relatie met de naastgelegen bebouwing aan de Brinkstraat ruimtelijk problematisch, de samenhang ontbreekt daar. Er is geen sprake van een hoekoplossing. De architectonische uitwerking van de langsgevel (voorgevel) aan de Brinkstraat is volstrekt onvoldoende om inhoud te geven aan de gewenste oriëntatie.

Conclusie en voorstel

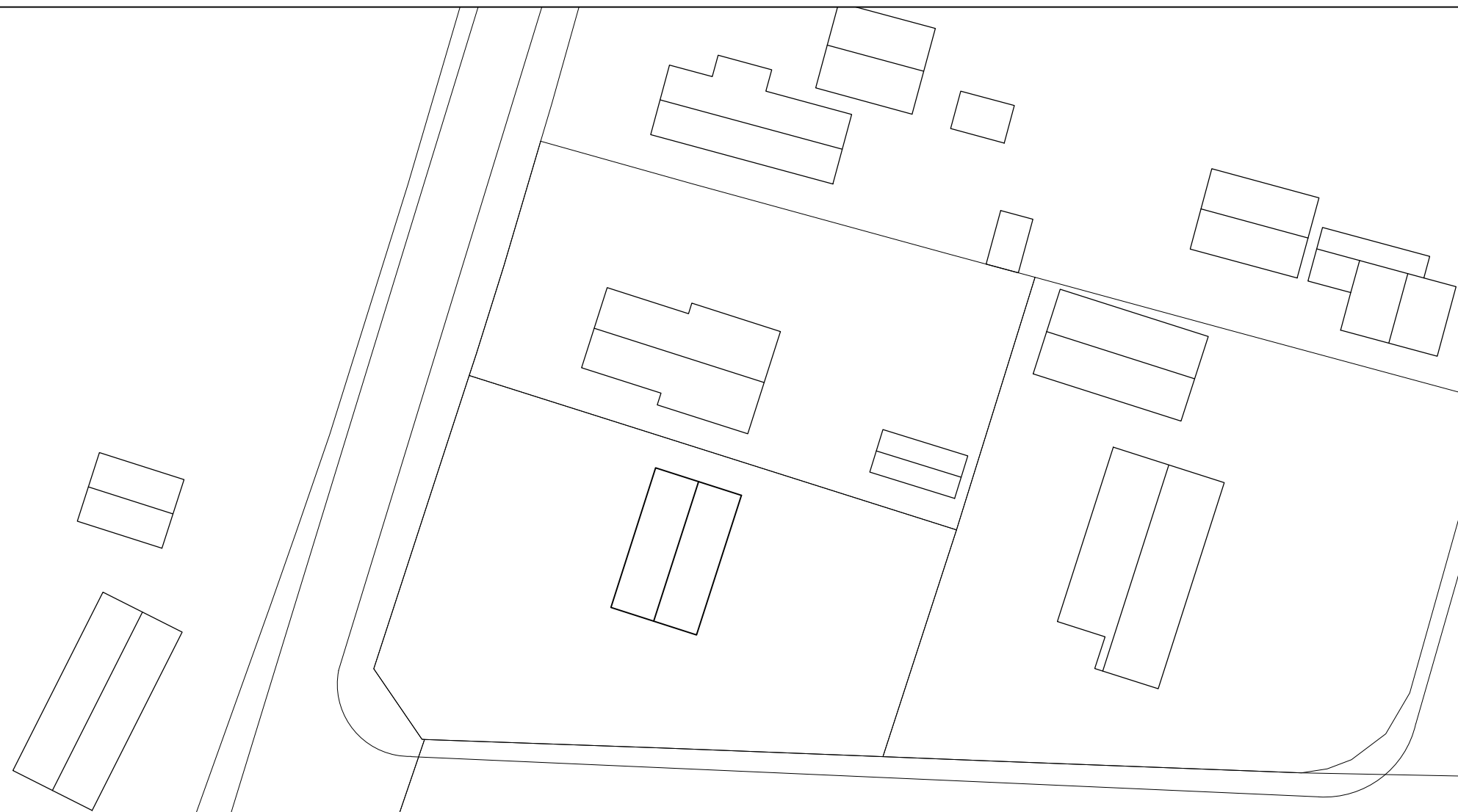
De conclusie is dat in beide hiervoor beschreven situaties de gewenste samenhang, oriëntatie en hoekoplossing niet bereikt worden.

(vervolg op blad 2)

In de bijlage 3 een voorstel om tot een oplossing te komen. Het nieuwe woonhuis wordt daarin vierkant en op grotere afstand van het naastgelegen woonhuis op Brinkstraat 25 geplaatst. Het ruimtelijk effect is dat het daarmee een hoekpand wordt. De gevels aan de Brinkstraat en Veentjesweg moeten gelijkwaardig uitgewerkt worden. De entree komt aan de Brinkstraat. Qua materialen en kleur moet het nieuwe woonhuis aansluiten bij de omliggende bebouwing. De kapvorm kan op meerdere manieren. Een piramidekap ligt voor de hand, maar is niet noodzakelijk. Bij de keuze voor een zadelpak is het belangrijk dat de nok haaks op de Brinkstraat komt en richting de Veentjesweg een forse dakkapel. Het woonoppervlak van het nieuwe woonhuis in dit voorstel komt overeen met het voorstel van de eigenaar en alle geplande functies kunnen er gelijkwaardig gepositioneerd worden.

Meppel,
B+O Landschap en Stedenbouw B.V.

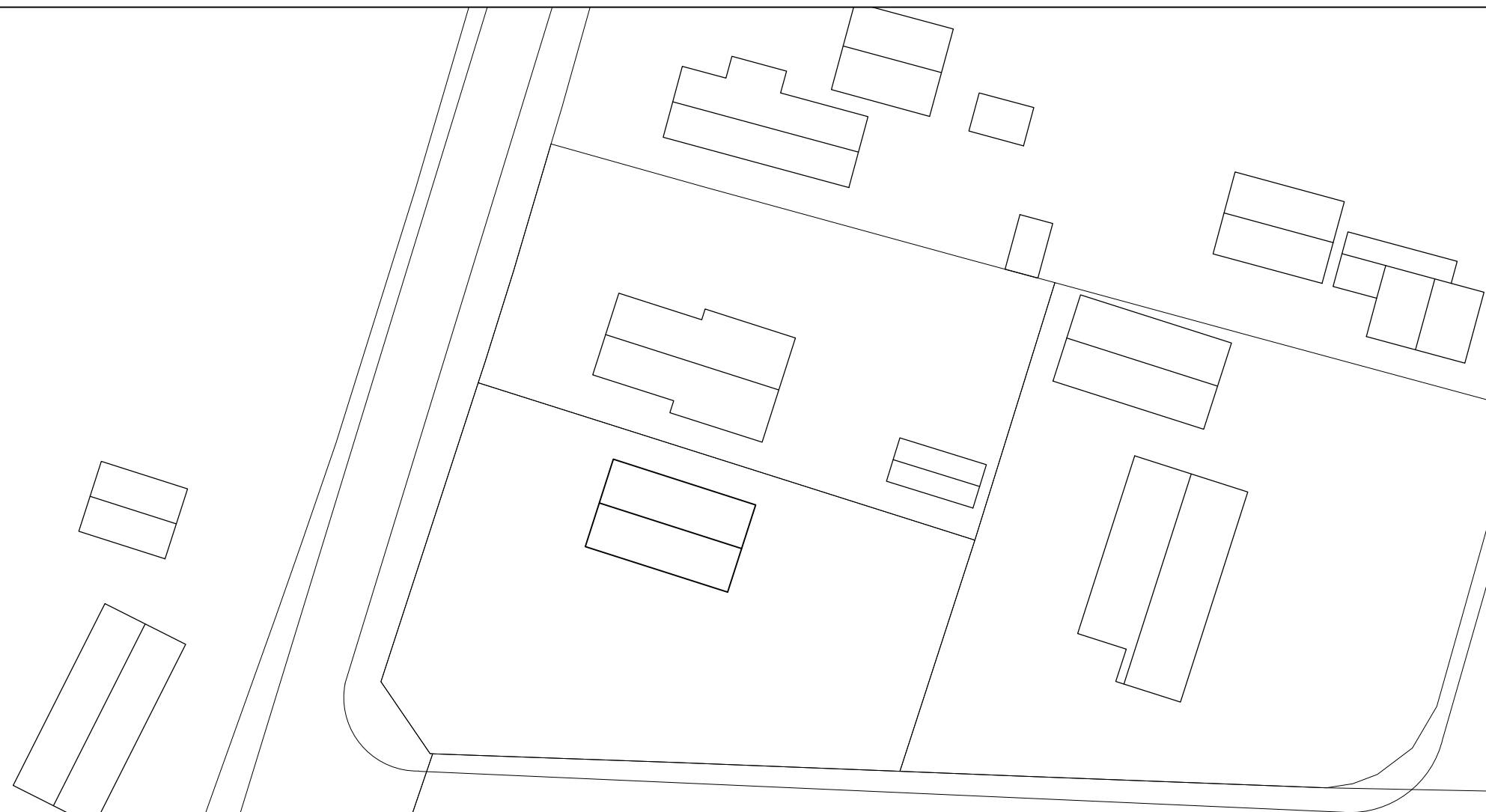
Pieter Brink MArch
Architect



BIJLAGE 1

projectnummer
LS16724
schaal
1:500
datum
13-07-2016
gewijzigd
br

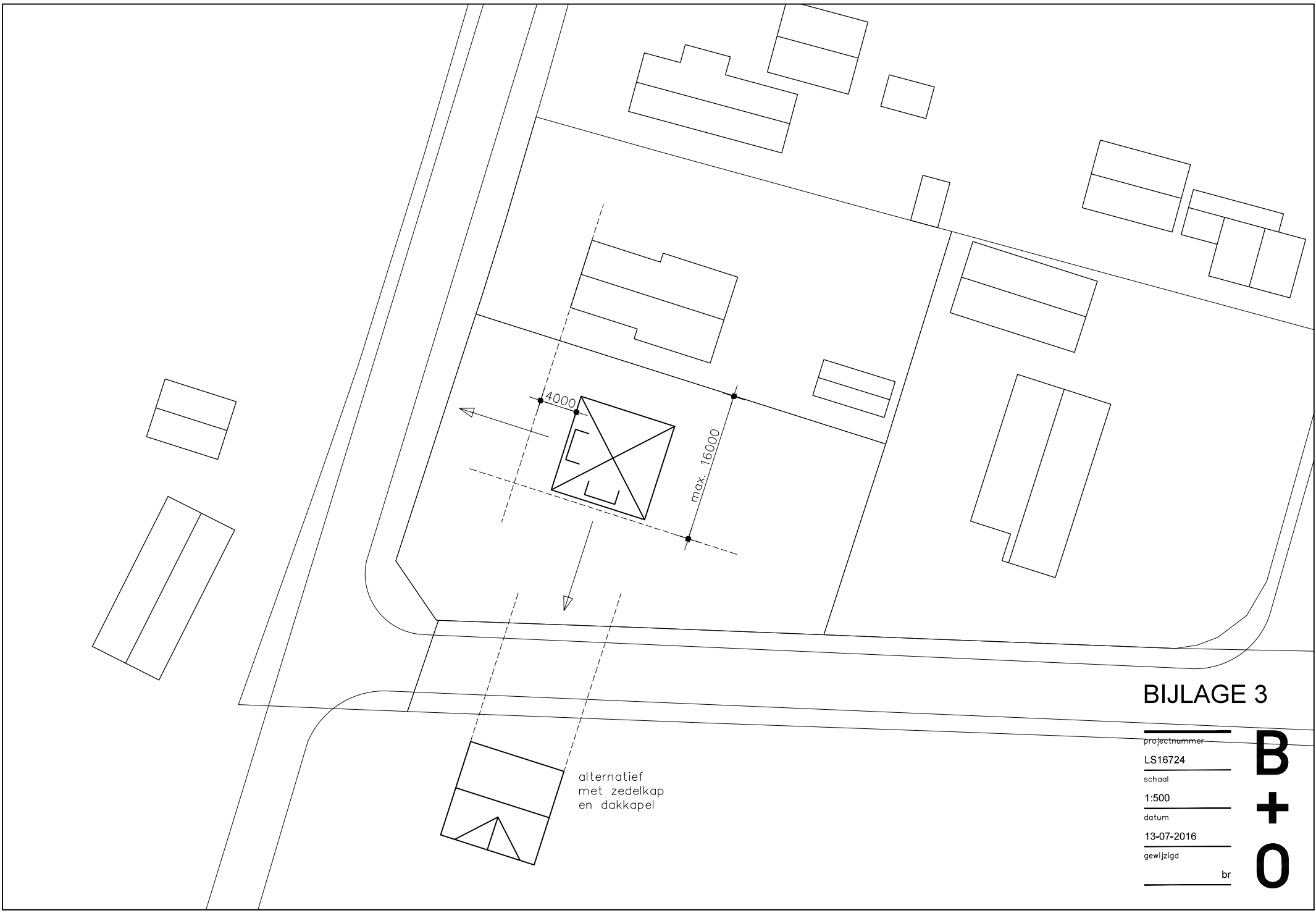
**B
+
0**



BIJLAGE 2

projectnummer
LS16724
schaal
1:500
datum
13-07-2016
gewijzigd
br

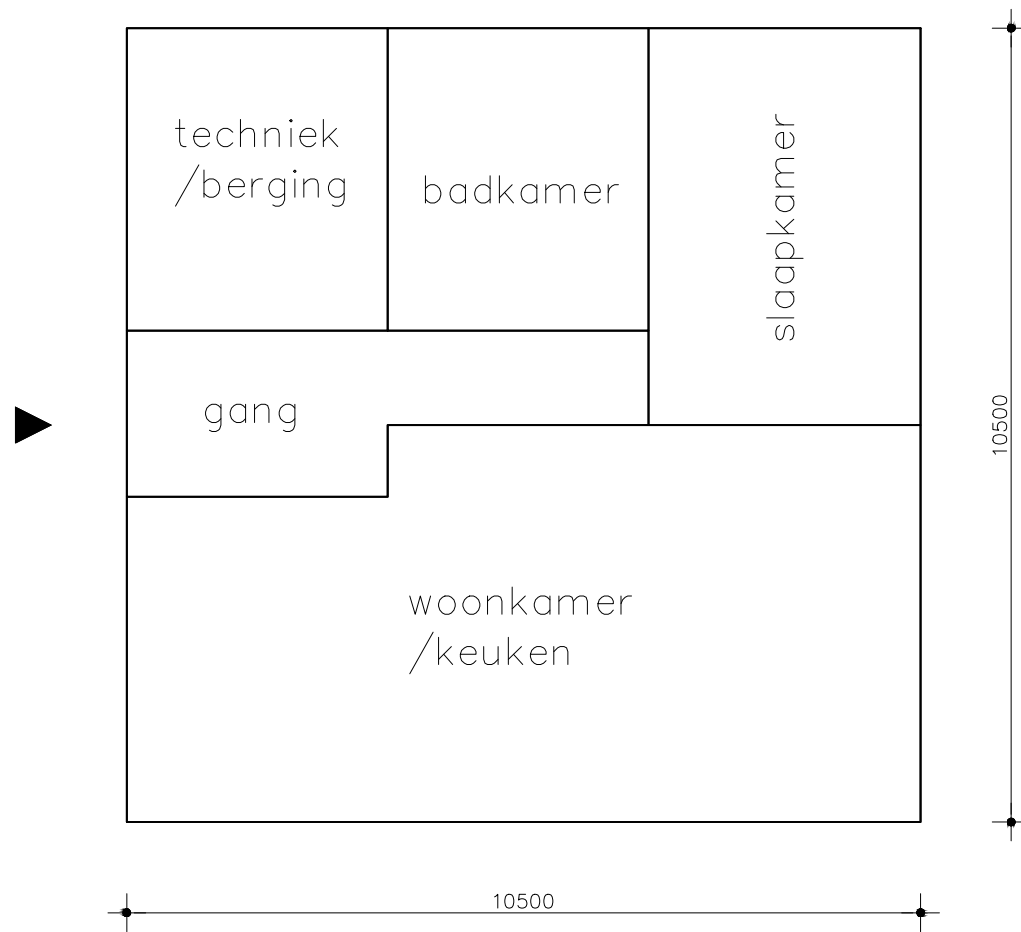
B
+
0



BIJLAGE 3

projectnummer
LS16724
schaal
1:500
datum
13-07-2016
gewijzigd
br

B
+
0



Principe plattegrond

BIJLAGE 4

projectnummer	
LS16724	
schaal	
1:100	
datum	
13-07-2016	
gewijzigd	
br	

**B
+
O**