



huisadviseurschap

libau adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit

hoge der a 5

9712 ac groningen

t 050 3126545

f 050 3123362

[info@libau.nl](mailto:info@libau.nl)

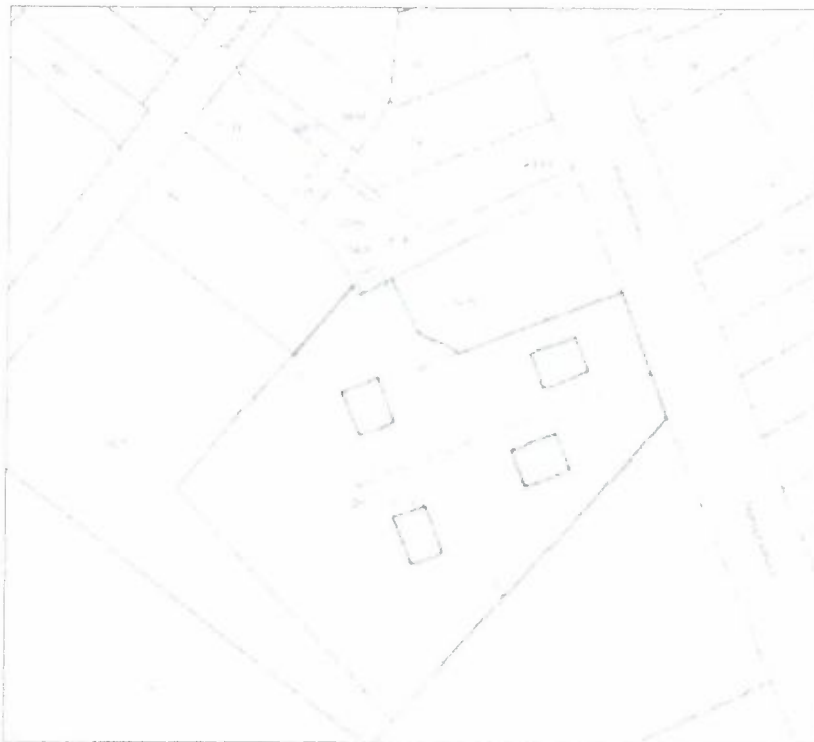
[www.libau.nl](http://www.libau.nl)

## stedenbouwkundig advies herzien plan Rijksstraatweg 37a "Abbring"

dd. 2017-09-06/ stedenbouw

### Aanleiding en vraagstelling

Op 22 november 2016 is een planverzoek ingediend om op het adres Rijksstraatweg 37a "locatie Abbring" de huidige opstallen (bedrijfswoning en schuur) te slopen en 4 nieuwe woningen op de locatie te bouwen. Twee van de nieuwe woningen zijn gesitueerd aan de Rijksstraatweg op onderling sterk wisselende afstanden ten opzichte van de weg. De overige 2 woningen staan hierachter 'in de tweede lijn' en worden via de Nieuwe Kampsteeg door het waardevolle en beschermenswaardige buitengebied ontsloten.



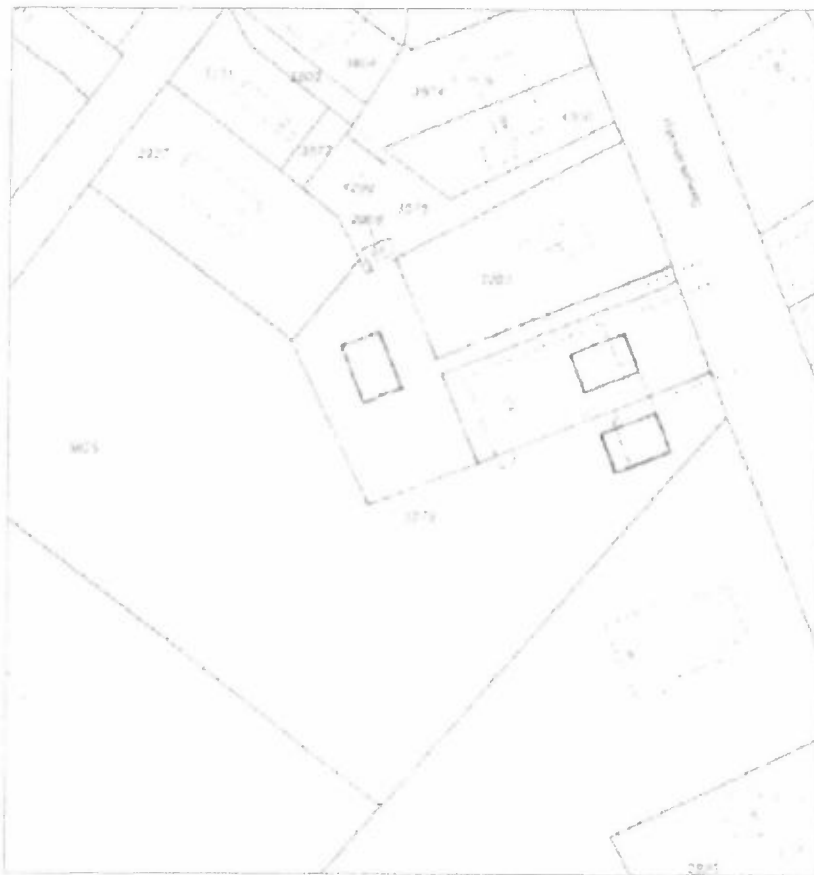
afbeelding oorspronkelijk plan "Abbring"

In antwoord op dit planverzoek heeft de gemeente op 7 februari 2017, op basis van het stedenbouwkundig advies d.d. 16 december 2016 van Stichting Libau, initiatiefnemer het standpunt medegedeeld dat wijziging van de bestemming van "bedrijven" naar "wonen" mogelijk is en dat 1 extra woningcontingent wordt toegekend. Dit betekent dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het realiseren van maximaal 2 woningen aan de Rijksstraatweg in de rooilijnzone van deze weg. Dit standpunt is op verzoek van initiatiefnemer in een gesprek met de verantwoordelijk wethouder mevr. Sloot op 9 februari 2017 nader besproken. Initiatiefnemer heeft in dit gesprek aangegeven dat het plan financieel niet haalbaar is met 2 woningen. Ook heeft initiatiefnemer gevraagd om een meer integrale benadering waarbij ook het vigerende planologische kader wordt betrokken en gewezen op de stedenbouwkundige opzet van locatie Waardeel waar volgens de initiatiefnemer ook 'in de tweede lijn' wordt gebouwd. Vervolgens heeft initiatiefnemer d.d. 14 maart 2017 per mail aangegeven bereid te zijn het plan aan te passen door 3 woningen te realiseren en deze woningen te projecteren in het bestaande bedrijfsbouwblok. De gemeente heeft naar aanleiding hiervan de overwegingen nog eens kritisch bezien. In de brief d.d. 30 maart 2017 heeft de gemeente aangegeven dat deze heroverweging geen aanleiding geeft om het ingenomen standpunt te wijzigen.

Op 29 mei jongstleden heeft initiatiefnemer op schrift gereageerd op bovenstaande brief van de gemeente en op 1 juni jongstleden is een aanvraag ingediend voor de sloop/vervangende nieuwbouw van 3 vrijstaande woningen ontsloten vanaf de Rijksstraatweg. De gemeente heeft Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau gevraagd over deze planherziening stedenbouwkundig te adviseren.

### Planherziening

De planherziening behelst zoals in de vorige paragraaf aangegeven een plan met ruimte voor 3 vrijstaande woningen. Twee woningen zijn gesitueerd aan de Rijksstraatweg in de rooilijnzone langs de weg. De derde woning - qua oppervlak identiek aan de woningen langs de Rijksstraatweg - is gelegen in 'de tweede lijn' in de hoek van de Rijksstraatweg met de Nieuwe Kampsteeg en is bereikbaar via een smalle oprit vanaf de Rijksstraatweg. Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om de kavels te laten ontwikkelen door particulieren (particulier opdrachtgeverschap).



afbeelding planherziening locatie "Abbring"

De in de vorige paragraaf genoemde brief van initiatiefnemer van 29 mei jongstleden bevat een toelichting op deze planherziening. In deze toelichting wordt de benadering van Libau onderschreven. Tegen deze achtergrond zijn de woningen aan de Rijksstraatweg geplaatst in een rooilijn en is afgezien van de meest zuidelijke woning 'in de tweede lijn' omdat deze woning de lintstructuur niet ondersteunt. De noordelijke woning 'in de tweede lijn' is gehandhaafd omdat deze woning volgens de initiatiefnemer niet op gespannen voet staat met het advies van Libau. Bovendien worden alle woningen ontsloten vanaf de Rijksstraatweg waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan het waardevolle en beschermenswaardige buitengebied.

Het handhaven van de noordelijke woning 'in de tweede lijn' wordt stedenbouwkundig en planologisch door initiatiefnemer in de vorige alinea genoemde brief beargumenteerd. Op basis van een gedetailleerde stedenbouwkundige analyse blijkt volgens initiatiefnemer dat de enkelvoudige lintstructuur eindigt bij de woning met huisnummer 39 en dat ten noorden daarvan geen sprake is van een lintkarakteristiek maar een aaneengesloten en samenhangend bebouwingscluster in de hoek van de Rijksstraatweg met de Nieuwe Kampsteeg. De noordelijke woning 'in de tweede lijn' is onderdeel van dit cluster en daarmee passend bij de bestaande stedenbouwkundige opzet. Daarnaast constateert initiatiefnemer dat er op basis van de beheersverordening nog ruimte is voor een aanzienlijke vergroting van de bedrijfsbebouwing op de plek van de noordelijke woning 'in de tweede lijn'. Gelet op het hoge kwaliteitsniveau van het landschap en aanliggende woonpercelen, leidt volgens initiatiefnemers een woning op deze plek volgens de maatstaven van een goede ruimtelijke ordening ontegenzeggelijk tot een aanmerkelijke verrijking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit zowel landschappelijk als voor de aangrenzende woningen en kan het niet zo zijn dat één enkele woning niet aanvaardbaar wordt geacht terwijl grootschalige bedrijfsbebouwing op precies dezelfde plek wel als aanvaardbaar wordt gezien.

### Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet bestaat uit lintstructuren waarbij over het algemeen de functies, zoals "wonen" en "bedrijven", met hun hoofdgebouw gericht zijn op de voor de desbetreffende functie gelegen weg. Van deze opzet is ook sprake op de kruising van de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg. Dat door de kruising van wegen er plaatselijk een verdichting van de hoofdgebouwen - met daarachter gelegen ondergeschikte bij het erf behorende aanbouwen en bijgebouwen - optreedt, doet niet af aan de bovenstaande heldere stedenbouwkundige opzet. Voor alle volledigheid wijzen wij erop dat de huidige bedrijfsbebouwing op de locatie "Abbring" ook aansluit bij bovengenoemde stedenbouwkundige opzet. De bedrijfswoning is gericht op de Rijksstraatweg en de (toekomstige) aanbouwen en bijgebouwen zijn gesitueerd op het achtererf.



afbeelding locatie "Abbring" (rode pijl) en omgeving (bron: [www.google.nl](http://www.google.nl))



afbeelding beheersverordening met locatie "Abbring" (rode pijl) (bron: gemeente Haren)

#### Overwegingen en eindadvies

De heersende stedenbouwkundige opzet gaat hoofdzakelijk uit van functies die met hun hoofdgebouw gericht zijn op de voor de desbetreffende functie gelegen weg (met op zij- en achtererven ondergeschikte aanbouwen en bijgebouwen). De noordelijke woning 'in de tweede lijn' is een hoofdgebouw met de functie "wonen" gesitueerd op een achtererf, qua maat en schaal niet ondergeschikt aan bebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg. Derhalve is de noordelijke woning 'in de tweede lijn' niet passend in de stedenbouwkundige opzet terwijl bij het huidige bedrijf behorende toekomstige ondergeschikte bijgebouwen op dezelfde plek wel passend kunnen zijn.

Om de argumentatie van de noordelijke woning 'in de tweede lijn' kracht bij te zetten stelt initiatiefnemer dat wijziging van "bedrijven" naar "wonen" en daarmee een binnen de huidige planologische kaders mogelijke aanzienlijke uitbreiding van het bedrijfsoppervlak te voorkomen, leidt tot een aanmerkelijke verrijking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit zowel landschappelijk als voor de aangrenzende woningen. Een drietal nuanceringen bij deze stelling zijn op zijn plaats. Allereerst houdt het bouwvlak in de verbeelding van de beheersverordening afstand van de naburige woonpercelen. Ten tweede dienen bouwplannen die voorzien in uitbreiding te voldoen aan de voor deze omgeving opgestelde welstandscriteria uit de vigerende welstandsnota. Op basis van dit beleid kunnen uitbreidingen zo worden geleed dat zij qua verschijningsvorm en architectonische vormgeving passend zijn in de omgeving met haar hoge kwaliteiten. Tenslotte is het beleid van de gemeente Haren sinds jaar en dag gericht op het beschermen van het waardevolle buitengebied. Het betreft hier de overgang van buitengebied naar het dorp. De hierbij behorende kwaliteiten dienen te worden beschermd of verbeterd. De bestemming "bedrijven" en het daarbij behorende bouwvlak is in de beheersverordening opgenomen omdat deze ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan

waren opgenomen. Dit was dan ook geen "vrije beleidskeuze" maar een noodzakelijkheid. In een beheersverordening mogen geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden opgenomen. Het feit dat een verouderde bestemming (die niet meer aansluit op de bestaande situatie ter plekke) mogelijkheden biedt voor bebouwing betekent niet dat er dan ook dezelfde bebouwingsmogelijkheden moeten worden opgenomen in een nieuw ruimtelijk plan of dat medewerking moet worden verleend aan andere bebouwingsinitiatieven.

Ergo, het initiatief op de locatie Abbring is buitenplans, en in algemene zin wordt geadviseerd alleen medewerking te verlenen aan dit soort initiatieven als de ontwikkeling passend is in de stedenbouwkundige opzet en/of een duidelijke meerwaarde heeft. De voorliggende planherziening voldoet hier niet aan voor wat betreft de noordelijke woning 'in de tweede lijn'. Wij adviseren de gemeente om de initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen en uit te nodigen zijn plan in de geest van deze notitie te aan te passen.



huisadviseurschap

libau adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit  
hoge der a 5  
9712 ac groningen  
t 050 3126545  
f 050 3123362  
[info@libau.nl](mailto:info@libau.nl)  
[www.libau.nl](http://www.libau.nl)

## Ruimtelijke beoordeling drietal bouwplannen

dd. 2016-12-16/TWK/stedenbouw/ welstand

### Vraag

#### Vraagstelling

De gemeente Haren heeft 50 extra woningbouwcontingenten gekregen. Op basis hiervan heeft de gemeente diverse partijen uitgenodigd plannen in de dienen. Dit aantal plannen en de woningen daarin overstijgt het aantal beschikbare contingenten. Er dienen keuzes gemaakt te worden met welke plannen de gemeente wel/niet doorgaat. In dit kader heeft de gemeente het Team Ruimtelijke Kwaliteit advies gevraagd een drietal plannen ruimtelijk te beoordelen. Het betreft de volgende drie plannen:

1. Grontmij-gebouw stationslocatie
2. Weide Pieter Wierengaweg
3. Locatie Abbring

Deze ruimtelijke beoordeling neemt de gemeente Haren mee in haar eindafweging om verdere ontwikkeling wel/niet ter hand te nemen.

#### Methode

Om tot een koersbepaling te komen, worden per initiatief de volgende vier aspecten beschreven:

1. beschrijving initiatief
2. beschrijving omgeving
3. beschrijving relevante ontwikkelingen (indien van toepassing)
4. beschrijving planvoorstel

De aspecten worden op elkaar betrokken in het bureau-overleg tussen disciplines stedenbouw, landschap en architectuur. Per plan is aangegeven of vanuit ruimtelijke optiek (gedeeltelijk) wel/niet meegewerkt zou moeten worden aan het desbetreffende initiatief en wat eventuele aandachtspunten zijn voor het vervolg.



## Grontmij-gebouw stationslocatie

### 1. Ligging initiatief

De locatie ligt in Haren aan de Nieuwe Stationsweg 4 op de hoek met het Stationsplein en bestaat uit een leegstaand kantoorgebouw van Grontmij.



luchtfoto plangebied en omgeving

### 2. Context

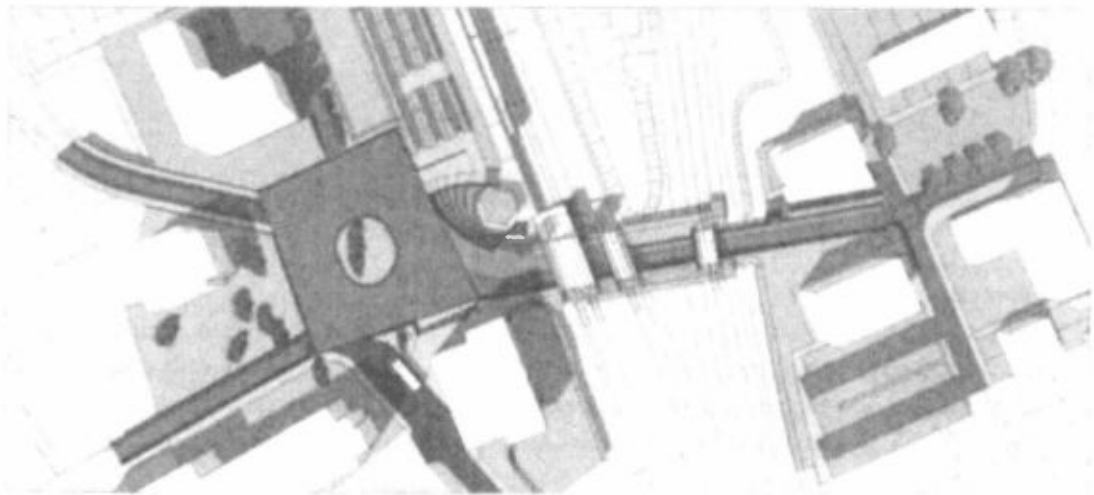
Tussen 1870 en 1936 had Haren al een station op de lijn Meppel-Groningen. Omdat dit station ongunstig lag op de kruising van het spoor met de Oude Mikkelderhorst en er te weinig draagvlak was is het in 1936 gesloten en in de jaren daarna afgebroken. Toen in de jaren '60 het aantal inwoners van Haren toenam is het station van Haren nieuw leven in geblazen en verplaatst in noordelijke richting. Het nieuwe station, achter de bebouwde Ooster- en Middelhorsterweg, werd via de Nieuwe Stationsweg verbonden met het centrum van Haren. Deze ontwikkeling is nu nog herkenbaar in het stratenpatroon.

De stationslocatie heeft haar eigen karakter en bestaat uit een woongebouw met een enkelvoudige hoofdvorm met appartementen (3 bouwlagen) en een tweetal kantoorgebouwen (2-3 bouwlagen) met een samengestelde hoofdvorm. De gebouwen staan in een parkachtige setting met gras, bloeiende heesters en bijzondere boombeplanting. De architectuur rondom het plein vertoont veel variatie. Het zeshoekige stationsgebouw heeft een moderne uitstraling met veel glas. De beide kantoorgebouwen hebben meer gesloten gevels van beton en baksteen met horizontale vensters. Tenslotte heeft het bestaande woongebouw een afwijkende vormgeving door toepassing van gevels met antraciete dakpannen met daartussen witte terrassen en glaspuien.

Het Grontmij-gebouw wordt tijdelijk bewoond. Rondom het gebouw ligt een tuin met - uit het zicht van de openbare ruimte - parkeervoorzieningen. Het gebouw en tuin hebben achterstallig onderhoud. Direct ten oosten en noorden van het plangebied staan grondgebonden (half)vrijstaande woningen (1 bouwlaag met kap).

### 3. Relevante ontwikkelingen

Het station en het stationsplein van Haren worden opgewaardeerd. Een belangrijk onderdeel van het plan vormt een nieuwe fietsverbinding die de wijken van Haren ter weerszijden van het spoor met elkaar verbindt. Om van deze onderdoorgang onder het spoor een comfortabele route te maken, wordt het stationsplein verlaagd. De openbare ruimte van het plein en de omgeving hiervan wordt hoogwaardig heringericht. Naast verbeteringen in de openbare ruimte is in de plannen ook ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van enkele nieuwe gebouwen zoals schuin tegenover het plangebied in de oksel van de nieuwe fietsverbinding met de Nieuwe Stationsweg. Het voorliggende plan vormt de trendsetter voor de beoogde (her)ontwikkeling van bebouwing. In dit kader is het belangrijk dat het ontwerpproces van het Grontmij-gebouw zorgvuldig ter hand wordt genomen.



bovenaanzicht stationsomgeving met links het plangebied

### 4. Planvoorstel

De voorliggende haalbaarheidsstudie bestaat uit het opwaarderen en (gedeeltelijk) optoppen van de kantoren en omvorming tot woongebouw met 36 studio's of 16 appartementen inclusief inpandige (fiets)bergingen. De bestaande trappenhuisen op de koppen van het kantoorgebouw worden gesloopt en centraal in het gebouw komt een nieuw stijppunt. De gevels van het gebouw worden vernieuwd en voorzien van balkons. Tot slot krijgt de tuin rondom het voormalige kantoor een parkachtig karakter en waardevolle bomen worden geïntegreerd. Parkeren vindt plaats uit het zicht van de openbare ruimte.

## Nieuwe Stationsweg 4 Haren



### 5. Bevindingen

Gelet op het bovenstaande heeft dit planvoorstel potentie. Wel vraagt de haalbaarheidsstudie om een kwaliteits- en verfijningsslag waarbij het de ambitie is om een alzijdig woongebouw te ontwerpen waarin het goed wonen is. Het voorliggende voorstel ademt teveel de sfeer van kantoorgebouw. Aandachtspunten hierbij zijn dat het gebouwconcept beter dient in te spelen op de omgeving, de versterking van het uitstraling van het gebouw als woongebouw, de inrichting van de parkachtige tuin en de overgang hiervan met de openbare ruimte.

## 2. Weide Pieter Wierengaweg

### 1. Ligging initiatief

De locatie (oppervlak ca. 0,3 ha.) ligt in Haren, achter de woningen aan de Pieter Wierengaweg, Middelhorsterweg en de Parkweg en grenst aan het Boeremapark.



luchtfoto plangebied en omgeving

### 2. Context

De locatie is in gebruik geweest als weide en maakt oorspronkelijk deel uit van de oostelijk gelegen boerderij aan de Middelhorsterweg. De Middelhorsterweg is een historische route. Het gebied rondom deze weg stond bekend als 'Lokveen' en was ten opzichte van de omgeving laag gelegen en in gebruik als gras- en hooiland. Vanaf de jaren '30 tot in de jaren '60 is het gebied gefaseerd verstedelijkt.

Het plangebied wordt in het noorden en zuiden respectievelijk ingeklemd door de achtertuinen van de bebouwing aan de Pieter Wierenga- en de Parkweg. De rijwoningen aan de Pieter Wierengaweg bestaan uit twee bouwlagen met een flauwe kap en de nokrichting evenwijdig aan de weg. De woningen met huisnummers 1-7 vormen typologisch en qua uitstraling een vreemde eend in de bijt. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het 'kabouterdorp'. Dit dorp bestaat uit zeer kleinschalige rijwoningen in één bouwlaag met een flauwe kap rondom een vrijliggende hof. Dit ensemble is nog gaaf en is illustratief voor de (moderne) stedenbouwkundige en architectonische opvattingen van na de Tweede Wereldoorlog. Tot slot grenst de locatie aan de westzijde aan het Boeremapark. Het Boeremapark is aangelegd in de jaren '30 van de vorige eeuw en vormt een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in Haren. Het park heeft toegangen vanaf de Lokveenweg, Parkweg en Onnerweg. Vanuit de Pieter Wierengaweg is het park niet bereikbaar. Bebouwing is met achtertuinen gericht op dit park. De achtertuinen zijn vanuit het park aan het zicht onttrokken door randbeplanting.

De Pieter Wierenga- en Parkweg zijn tot stand gekomen in de periode na de Tweede Wereldoorlog. De seriematige bouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm eventueel verlevendigd met uitgebouwde entrees of ramen met een erkerkozijn. De architectuur vertoont per straatwand of hof architectonische samenhang. Het materiaalgebruik is traditioneel en het kleurgebruik bestaat meest uit gedempte aardtinten. De detaillering is fijnzinnig en passend bij de bouwstijl.

### 3. Relevante ontwikkelingen

Voorheen zijn er plannen geweest om de huurwoningen aan de Pieter Wierengaweg te herstructureren en een integraal plan te maken voor de door herstructurering vrijkomende ruimte inclusief het plangebied. Het voorliggende plan heeft alleen betrekking op het inbreiden van het plangebied.

### 4. Planvoorstel

De locatie wordt ontsloten via een bestaande oprit vanaf de Pieter Wierengaweg. Op de locatie is ruimte gereserveerd voor 11 levensloopbestendige rijwoningen in combinatie met 18 parkeerplaatsen. De locatie is verkaveld als een zogenaamde strokenverkaveling met aan de noord- en zuidzijde van het plangebied een denkbeeldige strook met rijtjes woningen. Per strook hebben de woningen aan de noordzijde een entree en een terras aan de zuidzijde. De rijwoningen zijn één bouwlaag met een hoge kap en hebben een hoofdvorm met een geknikt zadeldak welke is geïnspireerd op de bestaande woningen in het 'kabouterdorp'. De beoogde woningen hebben een collectieve, eigentijdse architectonische vormgeving. Tenslotte worden alle rijwoningen worden omspoeld door groen. Een wandelpad verbindt het initiatief met het park. De randbeplanting van het park blijft gehandhaafd waardoor de nieuwbouw niet zichtbaar is vanuit het park en vice versa.



afbeelding initiatief

## 5. Bevindingen

Deze locatie maakt geen deel uit van de groenstructuur van Haren en komt in aanmerking voor bebouwing maar niet op de door de initiatiefnemer voorgestelde wijze. Het plangebied is slecht bereikbaar en is in zichzelf gekeerd zonder dat hier voldoende kwaliteiten tegenover staan. De verkaveling vormt een vreemde eend in de bijt, de afstanden van de nieuwbouw tot bestaande erfafscheidingen en de afmetingen van het groen rondom de woningen doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Wij adviseren dan ook om de plannen te herzien en als vetrekpunt voor het ontwerpproces een analyse van de omgeving en haar kwaliteiten te maken. Daarnaast ligt de oplossing om de weide te benutten op een hoger schaalniveau. Betrek hierbij de Pieter Wierengaweg, het 'kabouterdorp' en het Boeremapark. Tot slot gaan wij er vanuit dat - anders dan het voorliggende plan - tekeningen en impressies van eventuele verbeterde planvoorstellen meer waarheidsgetrouw zijn.

### 3. Locatie Abbring

#### 1. Ligging initiatief

De locatie ligt aan de westzijde van en aan de Rijksstraatweg te Glimmen iets ten zuiden van de Nieuwe Kampsteeg.



luchtfoto plangebied en omgeving

#### 2. Context

De Rijksstraatweg vormt de belangrijkste ruimtelijke drager van de omgeving. Langs deze belangrijke verbinding is (agrarische) bebouwing geconcentreerd. In contrast hiermee zijn de gronden tussen de bebouwing aan de Rijksstraatweg en de Drentsche Aa op een aantal verspreid gelegen boerderijen na oorspronkelijk onbebouwd.

De bebouwing langs de Rijksstraatweg bestaat uit (half)vrijstaande burgerwoningen met af en toe een hergebruikte boerderij. De onderlinge afstand van de bebouwing is onregelmatig. De heersende bouwhoogte is één bouwlaag met een kap. De nokrichting staat haaks op of evenwijdig aan de weg. Op de achtererven komt incidenteel bedrijfsbebouwing voor. Vrijwel iedere woning in de omgeving heeft een eigen gezicht. Incidenteel komen ook kleine series voor. De architectonische kwaliteit is hoog en de bouwstijl sluit aan bij de bouwperiodes waarin de Rijksstraatweg is ontwikkeld.

De locatie bestaat uit een ruim perceel met daarop een in onbruik geraakte schuur met bedrijfswoning respectievelijk haaks en parallel aan de Rijksstraatweg. Het oppervlak van de bedrijfshal is enigszins vergelijkbaar met langs de Rijksstraatweg aanwezige boerderijen. De bouwstijl is eigentijds met moderne invloeden. De huidige bebouwing vertoont achterstallig onderhoud.

### 3. Relevante ontwikkelingen

n.v.t.

### 4. Planvoorstel

Het initiatief bestaat uit sloop van de bestaande opstallen (bedrijfswoning en schuur), de splitsing van de kavel en de bouw van vier vrijstaande woningen. Twee woningen zijn georiënteerd op de Rijksstraatweg. Eén bouwvlak ligt in de huidige rooilijn en het andere vlak ligt, vanwege de onregelmatige perceelvorm, naar achteren. De overige twee woningen liggen 'in de tweede lijn' en worden ontsloten via de Nieuwe Kampsteeg. De beoogde bouwhoogte bedraagt volgens de plantoelichting één bouwlaag met een kap. De architectuur is nog niet uitgewerkt.



afbeelding initiatief



## 5. Bevindingen

Dit initiatief doet afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit omdat het overwegend niet passend is bij de heersende stedenbouwkundige opzet waarbij de bebouwing is geconcentreerd langs de Rijksstraatweg. Alleen de woning die is gepositioneerd in de huidige rooilijn van de Rijksstraatweg is passend bij de omgeving. De situering van woningen 'in de tweede lijn' is stedenbouwkundig onwenselijk. Sloop/vervangende nieuwbouw aan de Rijksstraatweg is toegestaan maar dan wel in de rooilijnzone. Indien de kavel aan de zijde van de Rijksstraatweg te smal is voor twee vrijstaande woningen is een 2-onder-1 kapwoning in de vorm van een zogenaamde dubbelvilla voorstelbaar. De architectonische uitwerking dient aan te sluiten bij de heersende architectonische kwaliteit langs de Rijksstraatweg.