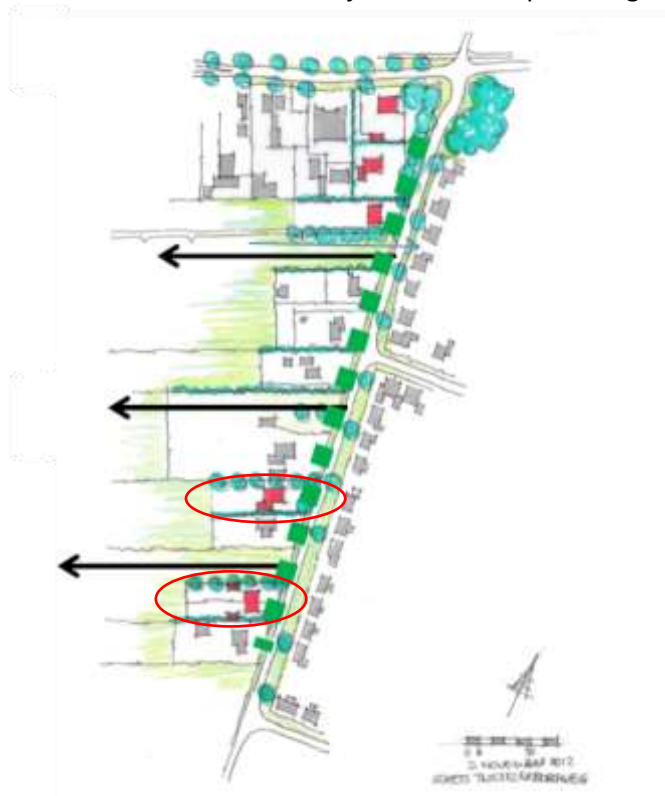


### **Notitie randvoorwaarden bebouwing**

Ten behoeve van de Twickelerblokweg is in 2012 een notitie opgesteld waarin de mogelijkheden van bebouwing langs de westzijde van de weg is verkend. Hierbij is geconcludeerd dat beperkte inbreidingen binnen de bestaande structuur mogelijk zijn met behoud en versterking van de huidige kenmerken. Daarin zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkelingsmogelijkheden vermeld:

- Versterken van de groenstructuur langs de Twickelerblokweg
- Handhaven van enkele zichtlijnen naar het achtergebied
- Handhaven van de oorspronkelijke verkavelingsrichting
- Versterken van de verkavelingsrichting en realiseren van groene kamers door erfscheidingen te beplanten met bomen/houtwallen en/of hagen

Tevens is in de hiervoor genoemde notitie opgenomen dat in principe uitgegaan wordt van vrijstaande woningen. Elke kavel dient bij te dragen aan de versterking van de groenstructuur door twee bomen te planten langs de Twickelerblokweg en één zijdelingse perceelsgrens te voorzien van een houtwal of een bomenrij en de andere perceelsgrens met een haag aan te kleden.



*Figuur 1 Schets ontwikkelingslocaties Twickelerblokweg*

Afbeelding 1 geeft rood omcirkeld de ontwikkelingslocaties aan de Twickelerblokweg weer. Op de bovenste locatie (Twickelerblokweg tussen 12 en 12a) wordt één vrijstaande woning beoogd en op de onderste locatie (Twickelerblokweg tussen 12a en 14) twee vrijstaande woningen. Voor deze locaties worden in onderhavige notitie de uitgangspunten, die in 2012 zijn opgesteld, verder uitgewerkt.



*Figuur 2 Kenschets langs de Twickelerblokweg in beelden (Globespotter 2015/2016)*



Figuur 3 Planologische invulling ontwikkeling Twickelerblokweg

De uitgangspunten uit de notitie van 2012 zijn hieronder voor de beoogde ontwikkeling nader uitgewerkt.

- **Handhaven van enkele zichtlijnen naar het achtergebied.**  
*Uitwerking voor de Twickelerblokweg tussen 12 en 12a: met name aan de zuidzijde van de kavel is ruimte opengehouden (bebouwingsvrije zone) waar niet gebouwd mag en kan worden. Via deze ruimte is het mogelijk het achterterrein te bereiken en het zicht open te houden vanaf de Twickelerblokweg.*  
*Uitwerking voor de Twickelerblokweg tussen 12a en 14: De gewenste openheid met bijbehorende zichtlijnen naar het achtergebied wordt geborgd door het realiseren van bebouwingsvrije zones. Hier mogen wel erfscheidingen gesitueerd worden, maar geen bebouwing (ook geen bijgebouwen) gerealiseerd worden. Door drie bebouwingsvrije stroken aan te wijzen en als zodanig te bestemmen wordt de openheid tussen de beoogde woningen gewaarborgd.*
- **Handhaven van de oorspronkelijke verkavelingsrichting.**



Uitwerking voor beide percelen: Het bouwblok in het bestemmingsplan is volgens de oorspronkelijke verkavelingsrichting gesitueerd. De bebouwing in het bouwblok dient ook conform deze herkenbare richting (afwijkend van de as van de Twickelerblokweg) te worden gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de bebouwing (noklijn en/of richting hoofdgebouw) evenwijdig aan deze richting of haaks erop gesitueerd dient te worden.

- **Maximale bebouwingsvlakken.**

Uitwerking voor de Twickelerblokweg tussen 12 en 12a: Voor het perceel is een maximaal bebouwingsvlak (12,5 bij 20 meter) bepaald waarbinnen de woning gebouwd dient te worden.

Uitwerking voor de Twickelerblokweg tussen 12a en 14: Voor elk perceel is een maximaal bebouwingsvlak (12 bij 20 meter) bepaald waarbinnen de woningen gebouwd dienen te worden. De bijgebouwen dienen in het bouwvlak en/of in de bestemming "Wonen" gerealiseerd te worden. Op deze wijze zullen deze niet de openheid en de zichtlijnen richting het achterliggende agrarische perceel beperken.

- **Hoofdgebouw vrij op de kavel (minimaal 6 meter tot zijdelingse perceelsgrens).**

Het hoofdgebouw dient vrij te staan op de kavel. Er moet ruimte zijn om langs de woning te kijken. Voorkomen dient te worden dat een aaneengesloten lint van bebouwing langs deze zijde van de Twickelerblokweg kan ontstaan. Dit draagt bij aan de gewenste zichtlijnen richting het achtergebied.

Uitwerking voor beide percelen: Zie handhaven van enkele zichtlijnen naar het achtergebied.

- **Richting altijd "onder de hoek" die aanwezig is in het landschap.**

Uitwerking voor beide percelen: Zie handhaven oorspronkelijke verkavelingsrichting.

- **In principe vrijstaande woningen.**

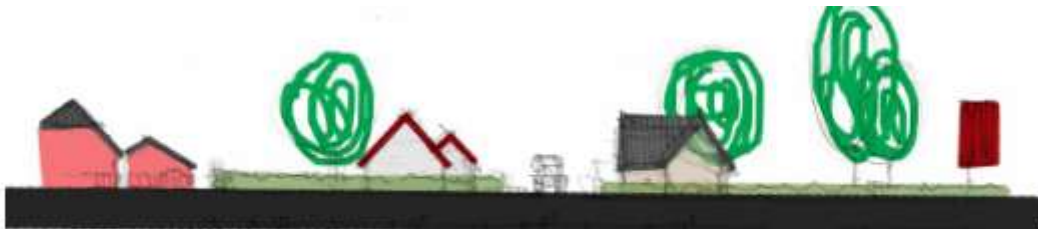
Uitwerking voor de Twickelerblokweg tussen 12 en 12a: Er wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. De openheid wordt geborgd door bebouwingsvrije zones te bestemmen aan weerszijden van de woning.

Uitwerking voor de Twickelerblokweg tussen 12a en 14: Er worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De openheid tussen de vrijstaande woningen wordt geborgd door bebouwingsvrije zones te bestemmen aan weerszijden van de woningen.

- **Langs of haakse kap afwisselend mogelijk.**

In principe is per kavel een afwisseling in kaprichting gewenst. Binnen een bouwblok kan echter ook sprake zijn van deze afwisseling. Op deze wijze is het mogelijk om samengestelde bouwmassa's beter op de (reeds bestaande) bebouwing langs deze zijde van de Twickelerblokweg te laten aansluiten.

Uitwerking voor beide percelen: Langs of haakse kap (eventueel samengesteld) is afwisselend op de kavels mogelijk. De verkavelrichting is daarbij richtingbepalend; niet de as van de weg. Identieke woningen zijn ongewenst.



Figuur 4 indicatie van het aangezicht van twee vrijstaande woningen met behoud van openheid

- **Architectuur.**

De architectuur van alle woningen langs deze zijde van de Twickelerblokweg is traditioneel. Meestal in één laag met een ruime kap (type boerderette) met een enkele uitzondering in twee lagen met een kap. De woningen hebben als gemene deler een zadeldak of een variant daarop (samengesteld, met en zonder wolfseind). Stolpkappen en lessenaarsdakken komen niet voor.

*Uitwerking voor beide percelen: Passend in het beeld van de bestaande woningen wordt de architectuur vrijgehouden. Wel wordt een kap verplicht gesteld. De kapvorm (samengestelde kap, kaprichting, met of zonder wolfseind, etc.) is in zoverre vrij, dat enkel een niet in het straatbeeld passende kapvorm, zoals een lessenaarskap en/of een stolpkap, niet wordt toegestaan.*

- **Materialen.**

Alle woningen langs deze zijde van de Twickelerblokweg zijn gebouwd in baksteen in verschillende kleuren (zowel van de gevels als van de dakpannen).

*Uitwerking voor beide percelen: Passend in het beeld van de bestaande woningen, dienen de te realiseren woningen ook uitgevoerd te worden in baksteen. Plaatmateriaal en stucwerk is niet toegestaan. Met de kleur steen kan worden aangesloten bij de reeds gebruikte kleuren baksteen van de bestaande woningen. Dit betekent een steen in een rood/bruine of witte kleur. In het geval van wit, wordt gekeimd metselwerk bedoeld, waardoor sprake zal zijn van een “wittere” kleur dan bij witte bakstenen. De dakpannen dienen rood of grijs/antraciet, keramisch en niet glanzend te zijn.*



*Figuur 5 Aansluiten bij het bestaande architectuurbeeld: traditioneel, baksteen en in verschillende kleuren*