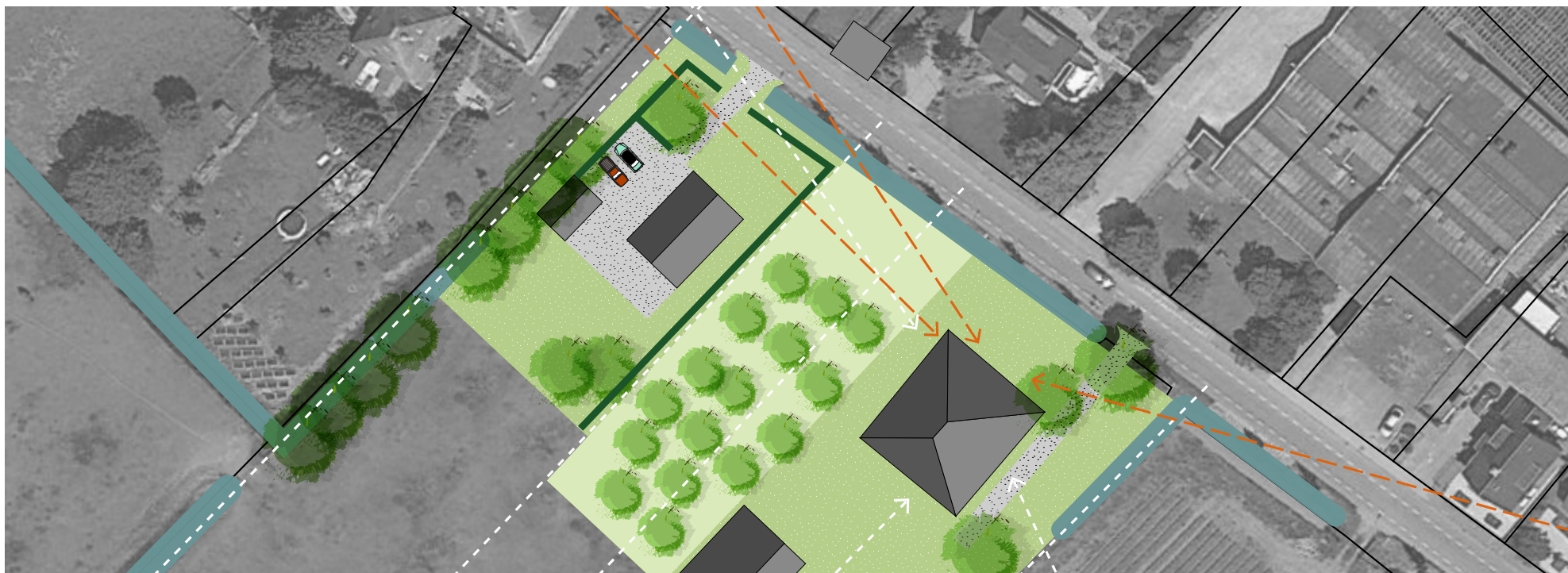


BEELDKWALITEITSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE

SPANBROEKERWEG 222, SPANBROEK



OPDRACHTGEVER: DHR. C.J.M. BOOTS
DATUM: 31 AUGUSTUS 2018

studio groenburg.

INHOUD

Inleiding	4
De cultuurhistorie	6
Huidig beleid	8
Het beeld van de locatie	14
Beeldkwaliteit	18
Conclusie	24
Colofon	27

INLEIDING

Aan de Spanbroekerweg 222 te Spanbroek, bevindt zich agrarische grond met een bouwvlak met opstallen.

Het agrarische bouwvlak met opstallen en verhardingen is gelegen aan het bebouwingslint met diverse woningen en boerderijen dat loopt van Spanbroek naar Wognum.

Het perceel is in gebruik als melkveehouderij maar verliest zijn functie door een geplande bedrijfsbeëindiging. Door de eigenaar wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Op de locatie staat in totaal circa 1055 m² aan overbodige opstallen en circa 835 m² aan erfverharding. Aan de voorzijde van het plangebied staat een stolp. Op het naastgelegen perceel, Spanbroekerweg 222a, bevindt zich nog een bedrijfswoning.

De eigenaar wil de schuren slopen en de erfverharding verwijderen. De stolp op nr. 222 en de bedrijfswoning op nr. 222a wil de eigenaar behouden en deze bestemmingen wijzigen naar wonen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap,

wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van een nieuwe woonkavel op de saneringslocatie.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie te saneren en her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woning zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van een compensatiewoning. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

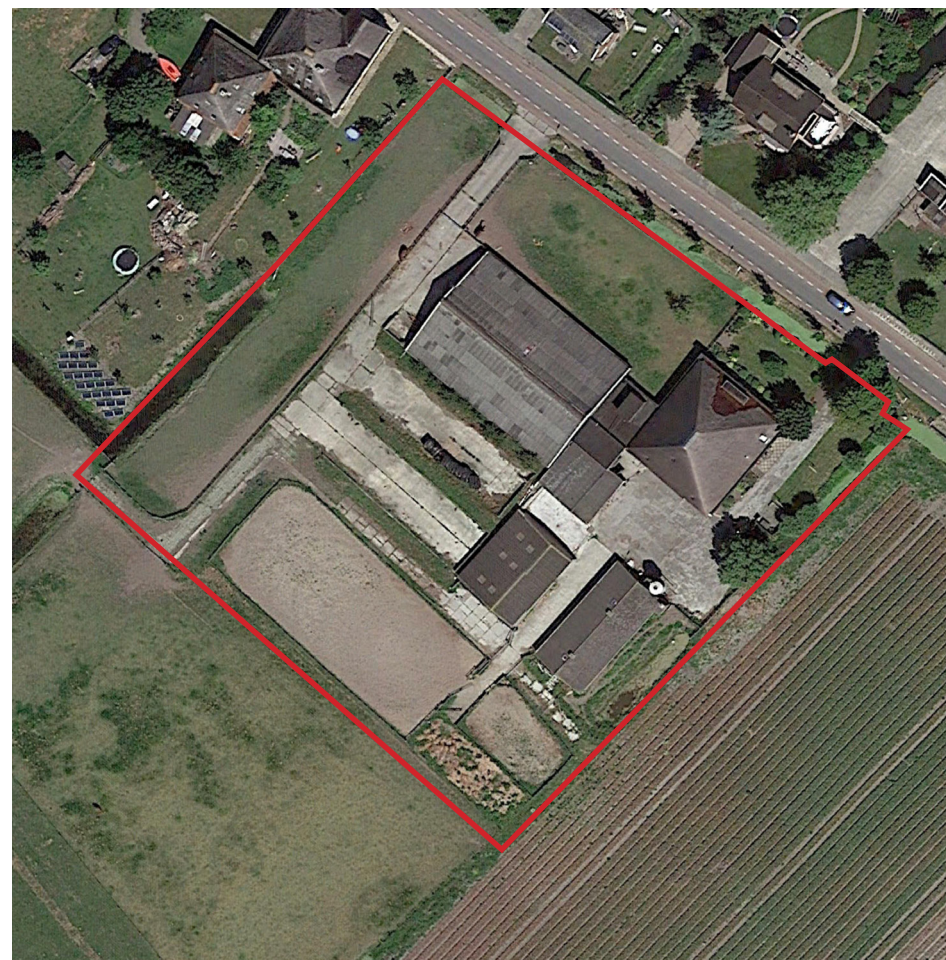
In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt.

In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Luchtfoto huidige situatie, Google Earth, plangebied Spanbroekerweg 222 + 222a te Spanbroek



Luchtfoto huidige situatie, Google Earth, plangebied Spanbroekerweg 222 te Spanbroek

CULTUURHISTORIE

Ontwikkeling van het landschap

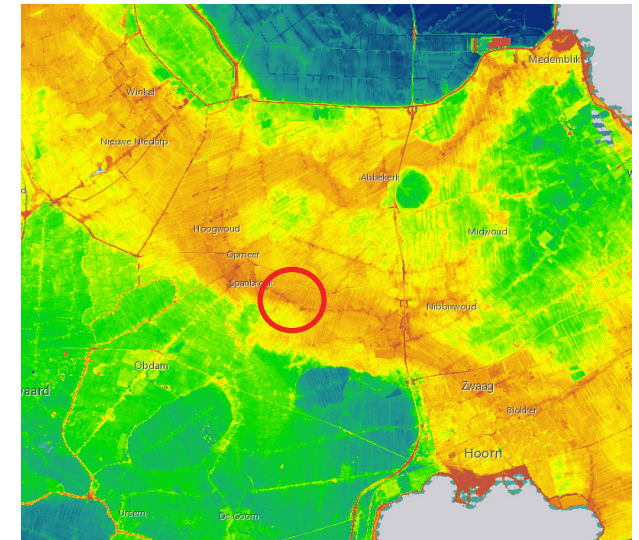
Het plangebied is gelegen in het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden. Door de ontstaansgeschiedenis heeft het landschap de kenmerken van een veenontginningslandschap, herkenbaar aan de lange linten en haaks daarop langwerpige verkaveling.

Bebouwing is voornamelijk ontstaan op de hoger gelegen kreekruigen, waarvan op de hoogtekarte duidelijk te zien is dat de Spanbroekerweg op een dergelijke rug gelegen is. De Spanbroekerweg is een van de kenmerkende bebouwingslinten die het landschap rijk is.

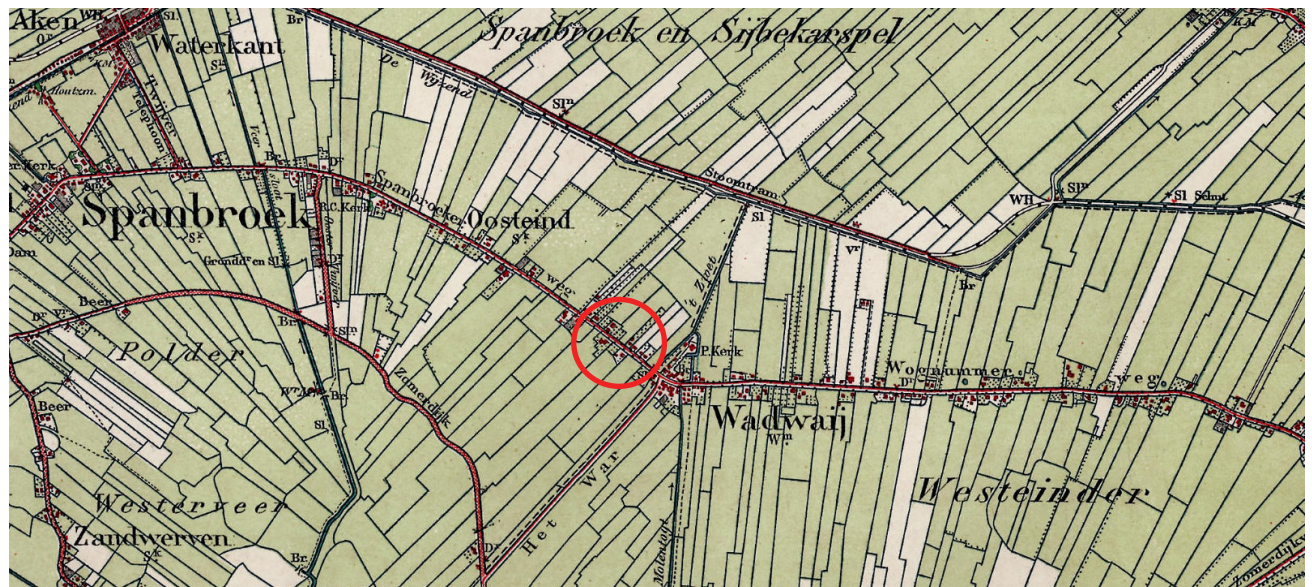
Op de topografische kaart van 1900 is uiteraard te zien dat de huidige stolpboerderijen aan de Spanbroekerweg reeds aanwezig waren. Aan de achterzijde van de boerderijen zijn langgerekte kavels met voornamelijk grasland te zien. Veel van de woonerven zijn voorzien van een kleine boomgaard of een singel en af en toe is een kavelgrens beplant met een bomenrij. De huidige dorpen zijn duidelijke lintdorpen, waarbij de bebouwing wat dichter op elkaar staat dan in de linten tussen de dorpen.

Het landschap zoals dat in 1900 te zien was is vrij goed bewaard gebleven. De dorpskernen zijn gegroeid en sommige kavels zijn vergroot,

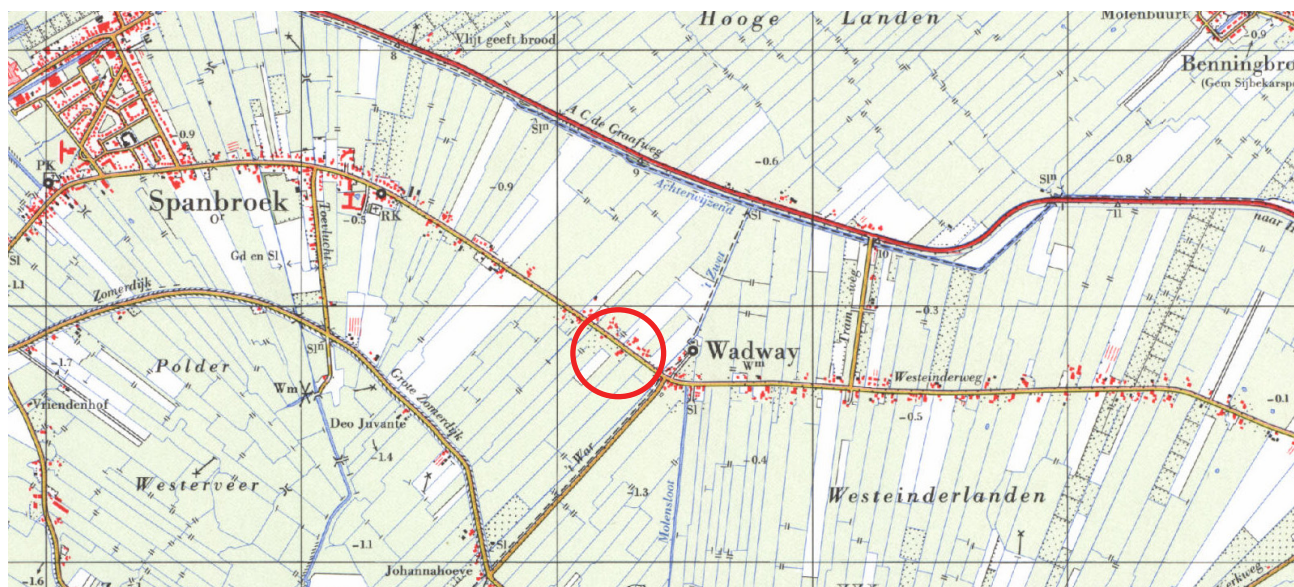
maar de structuur van langwerpige kavels en bebouwingslinten is goed geconserveerd. Op de kaart van 1980 zijn nog wat grootschaliger boomgaarden te zien, maar die zijn anno nu weer grotendeels verdwenen.



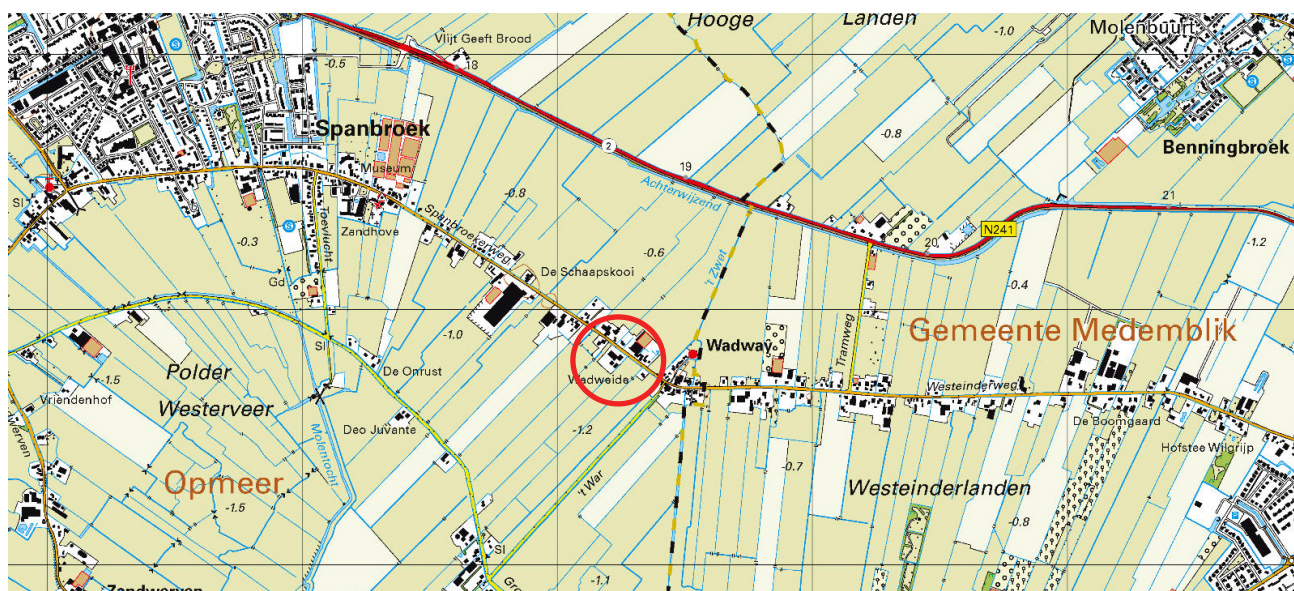
De hoogtekarte (bron AHN) geeft een goed beeld van de kreekrug.



Topografische kaart, omstreeks 1900

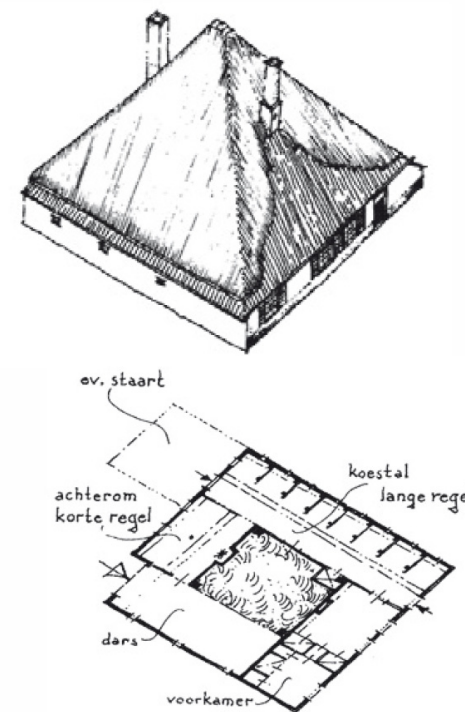


Topografische kaart, omstreeks 1980



Topografische kaart, omstreeks 2017

Het huidige erf aan de Spanbroekerweg 222 bestaat uit een karakteristieke Noord-Hollandse normaalstolp met erachter en ernaast een aantal grote en kleine schuren / stallen behorende bij het agrarische bedrijf. De stolpboerderij is vanuit meerdere zijden goed waarneembaar, behalve aan de zijde van de grote ligboxenstal. Deze stal is wel dominant aanwezig, is vastgebouwd aan de stolp en doet in die zin afbreuk aan het beeld. Behalve de stolp is de bebouwing op het erf cultuurhistorisch gezien niet waardevol.



Bron: Kansen voor de stolp in Noord-Holland, Mooi Noord-Holland, 2015

HUIDIG BELEID

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland)

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers.

Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeeleilandschap van West-Friesland Midden, vanuit de locatie aan het (bebouwings)lint als structuurdrager en vanuit de karakteristieke stolpboerderij als ruimtelijke drager.

Op de volgende pagina's volgt een compilatie van de beschreven uitgangspunten die voor deze opgave van toepassing zijn.

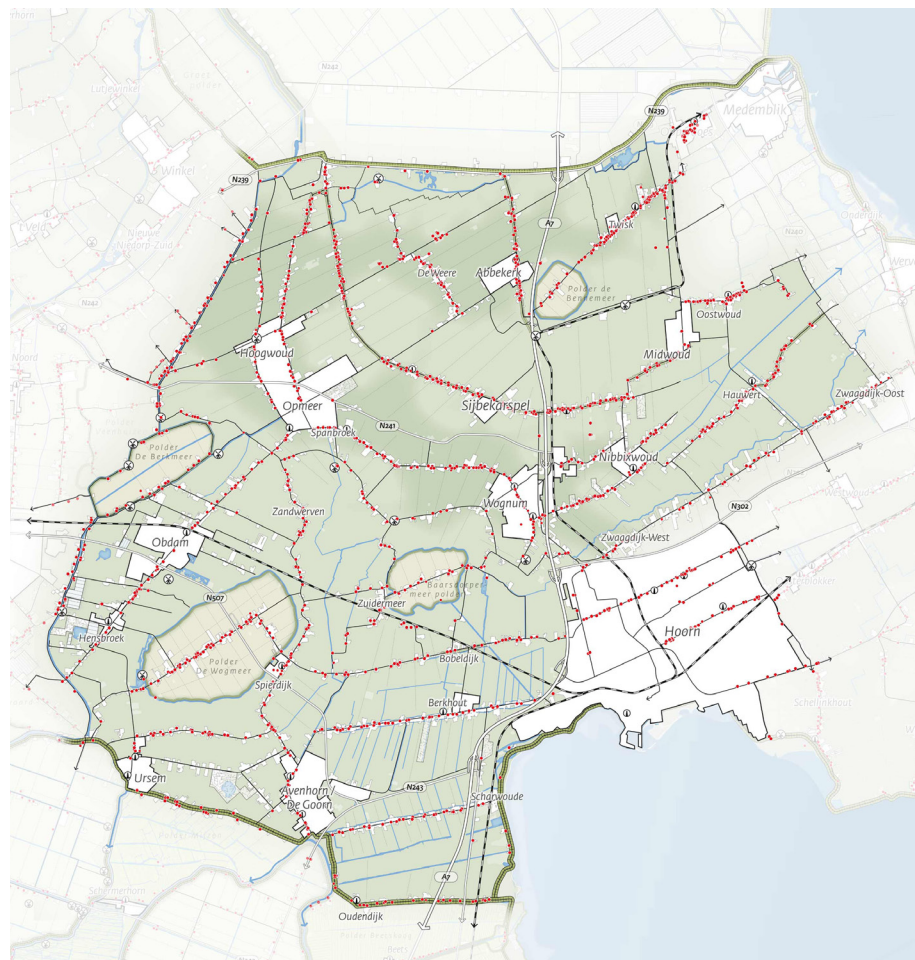
LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK WEST-FRIESLAND MIDDEN

Het behouden van de gestrekte veenverkeveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen.

- Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt. Het gaat om de langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken en kreekruigen (reliëfverschillen), waterstructuren en de karakteristieke dorpen. Pas nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing,

LEGENDA

- Zeekleilandschap met hoogteverschil kreekruig (donker is hoog)
- Droogmakerijlandschap met verkavelingsrichting
- Stads-/dorpsrand
- Erven aan de weg
- Kassen
- Recreatieparken
- Molen met molenbiotoop (indicatief)
- Baken (kerk- / water- / vuurtoren)
- Stolpboerderijen
- Dijk
- Belangrijke watergang
- Snelweg
- Provinciale weg
- Lokale infra
- Spoorlijn



Landschappelijke karakteristiek West-Friesland Midden, bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland

Verkavelingspatronen:



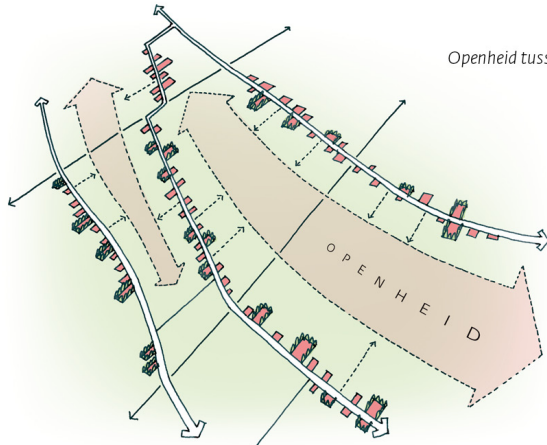
Landschappelijke lijnen:



Kenmerkende structuren van langgerekte gebogen lintdorpen, waaier-, stroken- en mozaïekverkaveling, watergangen en verspreid liggende kleine droogmakerijen



Grote openheid tussen de linten



Openheid tussen de linten

agrarische schaalvergroting en recreatieve voorzieningen, in met respect voor de landschappelijke karakteristiek (zoals de verkaveling) en de cultuurhistorie (zie de structuur Stolpenstructuren).

- Versterk het eigen karakter van het lint. Neem de onderlinge karakters verschillen tussen de linten als uitgangspunt bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan beplanting, profiel, stolpenstructuren, bebouwingstypologie, etc.

Het behouden van de openheid tussen de linten.

- Houd de ruimte tussen de linten vrij van bebouwing en opgaande beplanting, zodat de linten als afzonderlijke structuren herkenbaar blijven. Houd de rechte dwarswegen bij voorkeur vrij van bebouwing.
- Behoud de zachte, verspringende overgangen tussen de linten/lintbebouwing en het open landschap.

(BEBOUWINGS) LINTEN

1. Het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap

Een goede herkenbaarheid van het lint als lijnvormige structuur in het landschap.

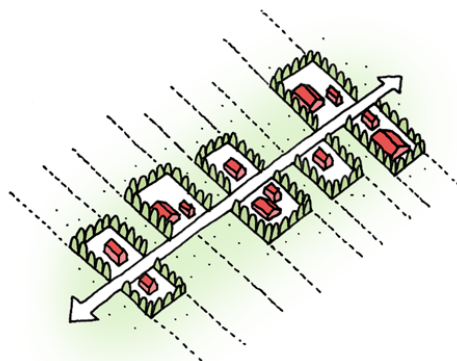
- Houd het lint herkenbaar en/of versterk het als structuur in het landschap. Wees terughoudend en zorgvuldig met het ontwikkelen van woonbuurten aan of achter het lint.

Het behouden van doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap.

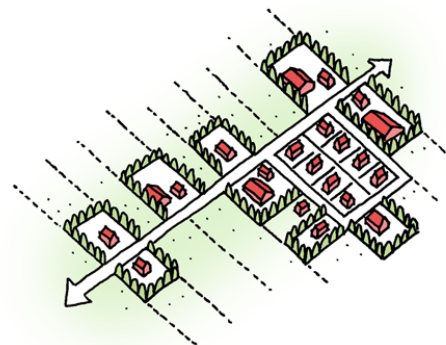
- Behoud de doorzichten vanaf de linten naar het landschap naast het lint. De mate van openheid verschilt per type lint.
- Behoud aanwezige kavelsloten tussen de erven.

Een zorgvuldige overgang van de erven naar het landschap.

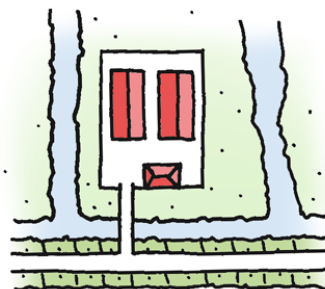
- Behoud karakteristieke erfbeplanting of voeg die toe als dit kenmerkend is voor het landschap(en/of erf type (zie ook structuur (Agrarische) erven).
- Behoud de achtersloten als zij de schaalverschillen markeren tussen smalle kavels aan het lint en brede kavels in het achterliggende landschap.



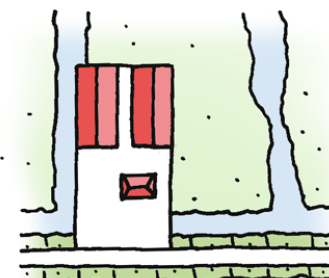
Erven zijn direct en individueel ontsloten aan het lint.



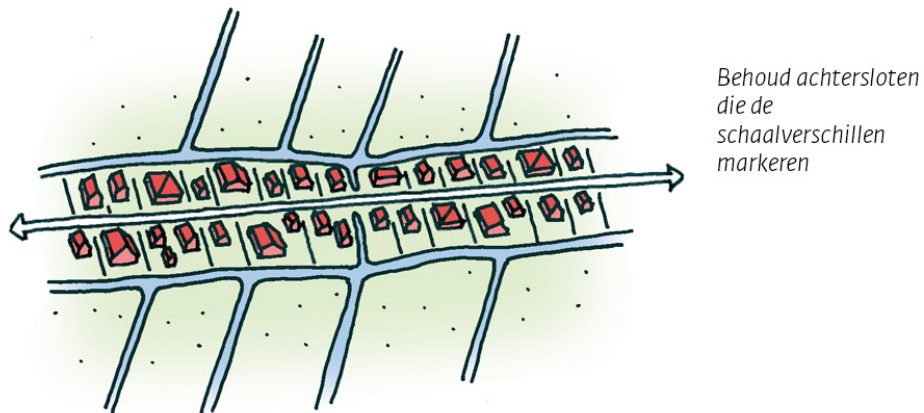
Geen woonbuurten aan het lint.



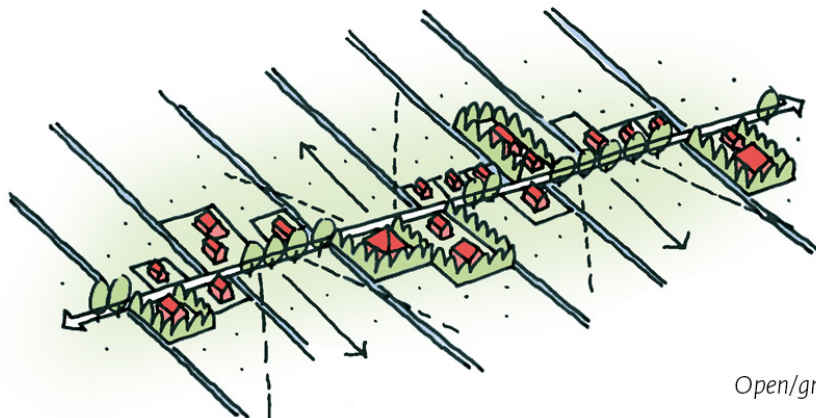
Behoud weg- en kavelsloten.



Het dempen van de sloot of aanpassingen aan het profiel van de watergang zijn niet wenselijk.



Behoud achtersloten
die de
schaalverschillen
markeren



Open/groen lint

2. Het lint en de structuurdrager (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel

Ontwikkelen passend bij de structuurdrager.

- Sluit aan bij de kenmerkende samenhang tussen lintbebouwing en structuurdrager, bijvoorbeeld: ontwikkel aan de dijkkruin of aan de voet van de dijk, ontwikkel direct aan of op afstand van de weg/dijk/vaart.
- Oriënteer de bebouwing op de weg/dijk/vaart. De ontsluiting is bij voorkeur rechtstreeks op het lint, van oudsher vaak via een brug of dam.
- Pas beplanting zodanig in dat die de karakteristiek van het lint versterkt. Behoud de laanbeplanting als die karakteristiek is voor dit lint.
- Behoud of herstel de (teen)sloot tussen de weg/dijk en het erf als die kenmerkend is voor het lint.

3. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint

Een regelmatige afwisseling tussen bebouwing en groen/openheid in een 'open lint'.

- Behoud de bredere doorzichten tussen de bebouwing en de relatie tussen het lint en het direct aangrenzende landschap.

STOLPENSTRUCTUUR

1. De stolpenstructuren blijven intact en herkenbaar in het landschap

Het herkenbaar en beleefbaar houden van de stolpenstructuur in het landschap.

- Behoud of versterk de relatie tussen de stolpenstructuur en het bijbehorend landschap (onder andere verkavelingsrichting, waterstructuur en erfinrichting en -beplanting).
- Behoud het zicht vanuit het landschap op de stolpenstructuur.
- Behoud, waar nog aanwezig, het zicht vanaf de stolp of het erf naar het landschap.
- Behoud de openheid aan weerszijden van de stolpenstructuren door eventuele ruimtelijke ontwikkelingen naast de stolpenstructuur zodanig in te passen dat de stolpenstructuur als autonoom geheel behouden blijft en de stolpen in de structuur dominant zichtbaar blijven.

2. De samenhang binnen de stolpenstructuur is uitgangspunt

Het behouden of verbeteren van de samenhang binnen de stolpenstructuur/zwarm.

- Behoud de stolpen en de zichtbaarheid daarvan binnen de stolpenstructuren.

- Handhaaf het zicht vanaf de ene stolp naar de volgende. Voorkom bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen belemmering van het zicht van de ene naar de andere stolp.
- Ga binnen een stolpenstructuur zorgvuldig om met de samenhang tussen stolp, erf en beplanting en de relatie met het landschap (openheid).
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in hoogte, beeld en beleving ondergeschikt en respectvol ten opzichte van de stolpen.
- Zorg dat het planologische bouwvlak voor nieuwe bijgebouwen op het erf van de stolp altijd achter de stolp ligt en niet naast de stolp.

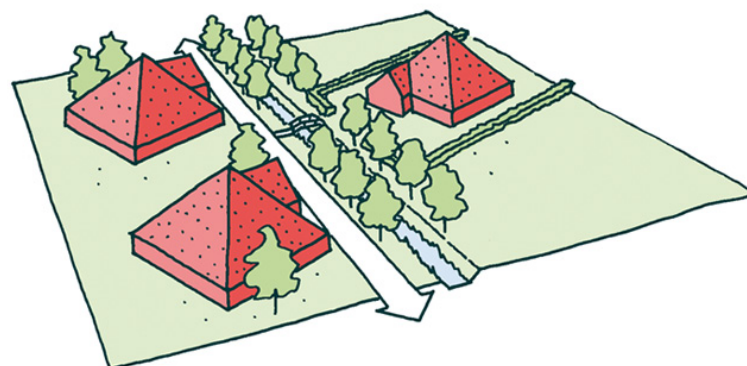
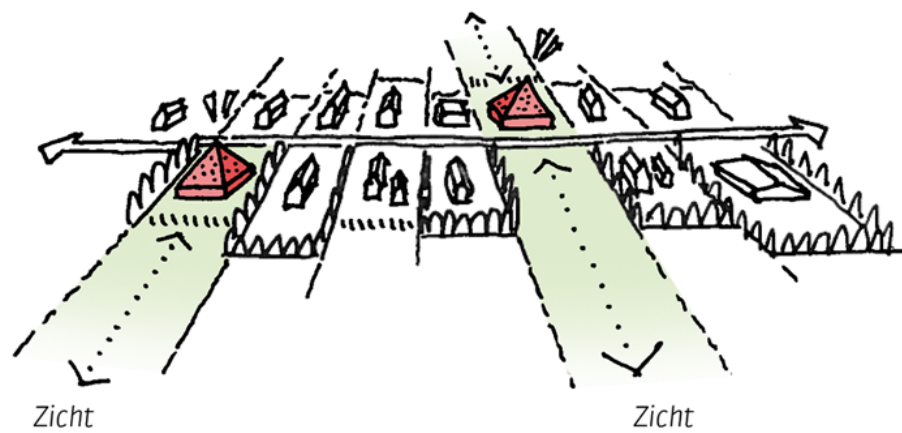
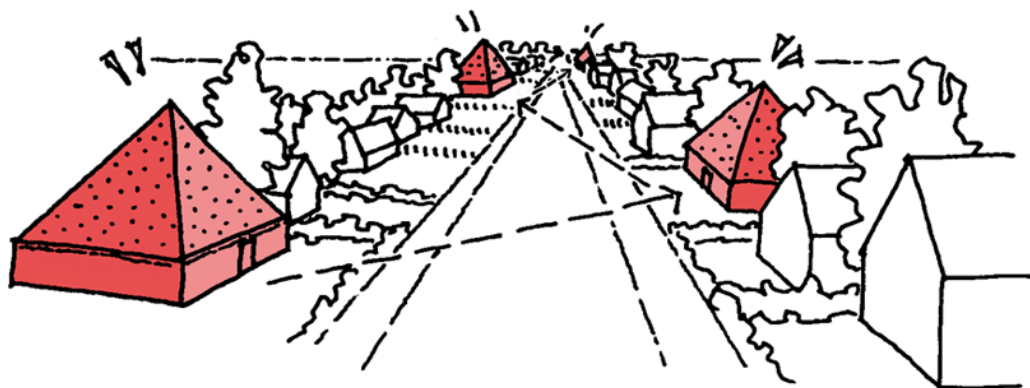
3. Blijf de karakteristiek van het type stolpenstructuur trouw

Het aansluiten bij de lokale karakteristiek van de stolpenstructuur in geval van ruimtelijke ontwikkelingen of herinrichting van de openbare ruimte.

- Ga bij herinrichting van de weg, het lint of de dijkversterking zorgvuldig om met het karakteristieke samenhang tussen de stolpen, erven en structuurdragers zoals wegen/dijken/sloten/hagen/bruggen etc.
- Benut de kans om bij ruimtelijke ontwikkelingen de karakteristiek van het type stolpenstructuur

te bewaren of te herstellen en de beleving te versterken. Dit vraagt om een streekgebonden benadering van de relatie tussen openbare ruimte en stolp, het bijplaatsen van (bij) gebouwen, de erfinrichting en -beplanting en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de stolp (kans).

- Maak bij een onderzoek naar (nieuwe) planologische mogelijkheden in of rond een stolpenstructuur eerst een cultuurhistorische verkenning (kans).



HET BEELD VAN DE LOCATIE

De aan de weg gelegen bedrijfswoning (stolp) is karakteristiek, maar heeft geen monumentale status. De woning wordt bewoond en kan behouden blijven. Naast deze stolp staat er geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het erf. Stolpboerderijen zijn karakteristiek voor deze omgeving en dragen bij aan de historische agrarische identiteit. Doordat de ligboxenstal tegen de stolpboerderij aan gesitueerd is en qua maat nogal afwijkt van de stolp, komt het beeld van de stolpboerderij in de huidige situatie niet optimaal tot zijn recht.

Op de hier recht afgebeelde luchtfoto is te zien hoe de stolpboerderij op nummer 222 deel uitmaakt van een ensemble van boerderijen langs de Spanbroekerweg. De sloop van de overbodige stallen en schuren biedt de kans de relatie tussen de stolpboerderij met het omliggende landschap te versterken.

De bedrijfswoning op nummer 222a is vrij gelegen aan het lint.



Stolpenzwerm langs het lint waar het plangebied deel van uitmaakt.



Zicht op stolpboerderij vanuit noordwesten, de ligboxenstal is dominant aanwezig, foto: Google Streetview.



Zicht op stolpboerderij vanuit noordwesten, de ligboxenstal is dominant aanwezig, foto: Google Streetview.



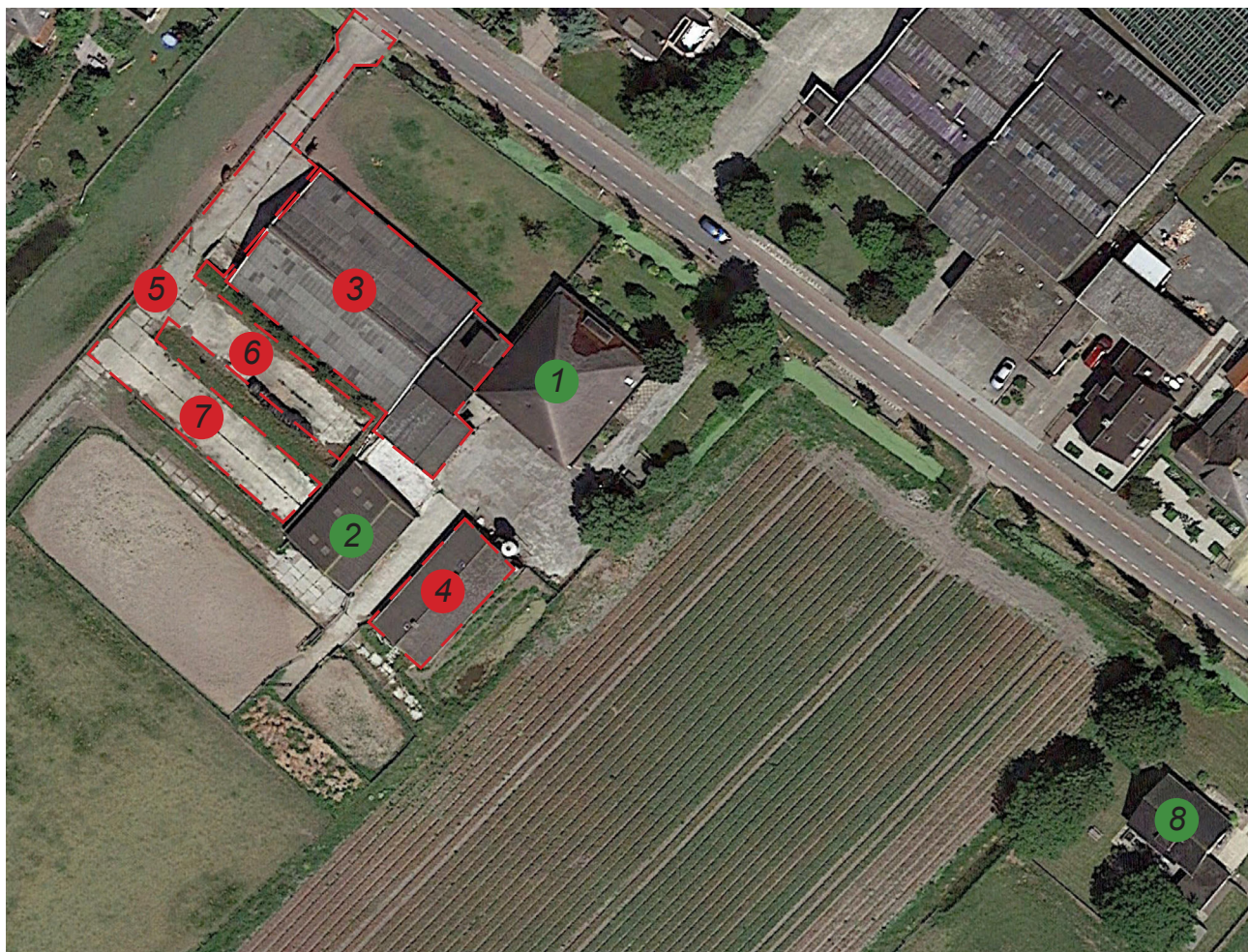
Bedrijfswoning op Spanbroekerweg 222a



Zicht op landschap ten oosten van het plangebied, rechts in beeld de stolpboerderij, foto: Google Streetview.



Zicht op landschap op de stolpboerderij vanuit de weg Het War, foto: Google Streetview



Overzicht te verwijderen en te behouden bebouwing:

- 1) Te behouden karakteristieke stolpboerderij
- 2) Te behouden schuur
- 3) Te verwijderen ligboxenstal, ca 850 m²
- 4) Te verwijderen varkensstal, ca 205 m²
- 5) Te verwijderen erfverharding, ca 400 m²
- 6) Te verwijderen kuilplaat, ca 185 m²
- 7) Te verwijderen sleufsilo, ca 250 m²
- 8) Te behouden woning

Conclusie:

- Uitgezonderd de stolp is er geen karakteristieke of waardevolle bebouwing op het plangebied aanwezig. Herontwikkeling zal een afname in bebouwd en verhard oppervlak tot gevolg hebben. Hierdoor kan er meer ruimte ontstaan voor erfbeplanting en daarmee een beter beeld vanuit de omgeving.
- De stolp komt beter tot zijn recht wanneer deze door herontwikkeling vrij komt te liggen, in plaats van omringd door schuren.
- Door verbetering van het aanzicht op de locatie (erfbeplanting, verschijningsvorm bebouwing, materiaalgebruik, zichtlijnen op landschap), kan de belevingswaarde met een ontwikkeling op deze plek sterk verbeterd worden.
- Het erf aan de Spanbroekerweg 222 is gelegen aan een bebouwingslint met diverse boerderijen en burgerwoningen en uit verschillende tijdsperiodes en daarmee een geschikte locatie voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

BEELDKWALITEIT

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 1 nieuwe woonkavel, de bestaande stolp en de bestaande bedrijfswoning op nummer 222a.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) worden versterkt.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Inrichtingsschets

De nieuwe woning gaat deel uitmaken van het bebouwingslint van de Spanbroekerweg. Het wordt een burgerwoning, passend bij de diverse woningen die in de afgelopen decennia zijn bijgebouwd in het lint. Hij gaat daarmee geen relatie aan met de bestaande stolpboerderij.

De woning is iets verder van de rijweg geplaatst dan de stolpboerderijen aan weerszijden zodat de zichtrelatie tussen deze twee stolpen verbeterd wordt. De grootte en vorm van de aangeduide woning is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de andere burgerwoningen in het lint. De bestaande verkavelingsrichting vormt de basis voor de oriëntatie van de woning.

Het bestaande slotenpatroon wordt gehandhaafd. Er komen geen nieuwe inritten, waardoor de voorsloot niet verder onderbroken wordt. Via de sloten langs de randen blijft doorzicht naar het achterliggende open landschap vanaf de rijweg, zoals dat in het verre verleden ook het geval was.

Erfbeplanting in de vorm van singels en hagen, passend bij het landschapstype dient als erfafscheiding. Daarnaast zorgt een aankleding van bijvoorbeeld een hoogstamboomgaard en enkele solitaire bomen voor een groen en landelijk beeld.

Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Voorkeur geeft ook een plaatsing naast de oprijlaan zodat er een zichtlijn ontstaat op het achterliggende landschap vanaf de hoofdweg.

Parkeren vindt plaats op eigen erf, op een plek die niet direct zichtbaar is vanaf de openbare weg.

De bestemming van de stolp en de woning op nummer 222a dient omgezet te worden naar wonen.



Schets mogelijke herontwikkeling

Bebouwing

Het plan bestaat uit 1 nieuwe bouwka­vel voor een vrijstaande woning met een bijgebouw.

De nieuwe woning zal aansluiten bij de andere burgerwoningen langs de Spanbroekerweg. Deze zijn heel divers. Op de pagina hiernaast zijn voorbeelden weergegeven van deze woningen.

Uitgangspunten:

Functie:

- Wonen

Uitstraling:

- Voorzijde woning is gericht naar de Spanbroekerweg.
- De woning is terughoudend zodat de Stolpboederijen aan weerszijden de aandacht krijgen.

Vormgeving

- De hoofd­mas­sa heeft een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofd­mas­sa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- De hoofd­mas­sa bestaat uit 1 bouw­laag met zadeldak of mansardekap.
- De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn terughoudend, passend bij het karakter van het lint met een voorkeur voor baksteen in donkere aardtinten met een beperkte nuancering en houten kozijnen en betimmeringen
- Dakbedekking met keramische pannen en / of riet.

Detail­lering:

- De detail­lering ondersteund de vorm­karakteristiek
- De archi­tec­tonische uitwerking en detail­lering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.



Referentiebeelden bestaande burgerwoningen aan de Spanbroekerweg. Bron: Google Streetview



Referentiebeelden bestaande burgerwoningen aan de Spanbroekerweg. Bron: Google Streetview

Referentiebeelden mogelijke architectuur nieuw te bouwen woning.

Verkeersontsluiting en verharding

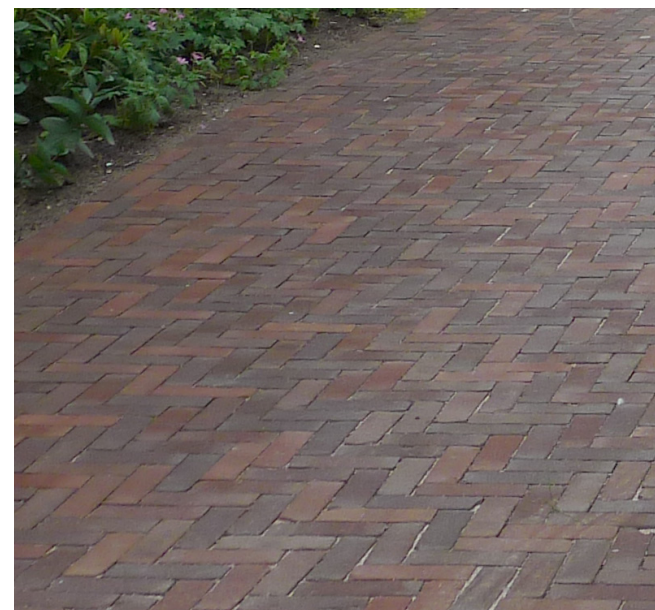
De nieuwe woonkavel wordt vanaf de Spanbroekerweg ontsloten met een oprit op de plek waar momenteel al een oprit gelegen is.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's.



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie karrespoor als oprit

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt.

De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een ruime tuin met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavel en voorerf

CONCLUSIE

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit één nieuwe woonkavel, een woonkavel met de bestaande stolp en een kavel met een bestaande woning.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.



Plattegrond bestaande situatie

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- Erfbeplanting geeft groene uitstraling en aansluiting op het omliggende landschap.
- Afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de weg).
- Verbeterde zichtbaarheid van het achterliggende landschap en de stolpboerderij vanaf de openbare weg. (Doorzicht via sloten en groene ruimte met hoogstamboomgaard)
- Zichtrelatie tussen de stolpen onderling is intact doordat de rooilijn van de nieuwe woning wat verder naar achteren ligt.
- Stolpboerderij staat weer los in de ruimte in plaats van gekoppeld aan de ligboxenstal.
- Behouden slotenpatroon zorgt voor behoud van het cultuurhistorische patroon en levert doorzicht op het landschap.



Herinrichtingsschets Spanbroekerweg 222, Spanbroek. De erfindeling is een indicatie.

COLOFON

**Document door:**

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Dorpsplein 3b, 1759 GM Callantsoog
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430

In opdracht van:

Eigenaar locatie Spanbroekerweg 222: Dhr. C.J.M. Boots

Augustus 2018