

Beeldkwaliteitplan Spierdijkerweg



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	4
2.1	Programma uitgangspunten	4
2.2	Cultuurhistorie	8
2.3	Landschappelijke kenmerken	9
Hoofdstuk 3	Beeldkwaliteitskader	14
3.1	Beeldkwaliteitskader Landelijk Gebied	14
3.2	Welstandsnota	15
Hoofdstuk 4	Landschappelijke inpassing	16
4.1	Aansluiting op de omgeving	16
4.2	Beeldkwaliteit gebouwen	20

Beeldkwaliteitplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

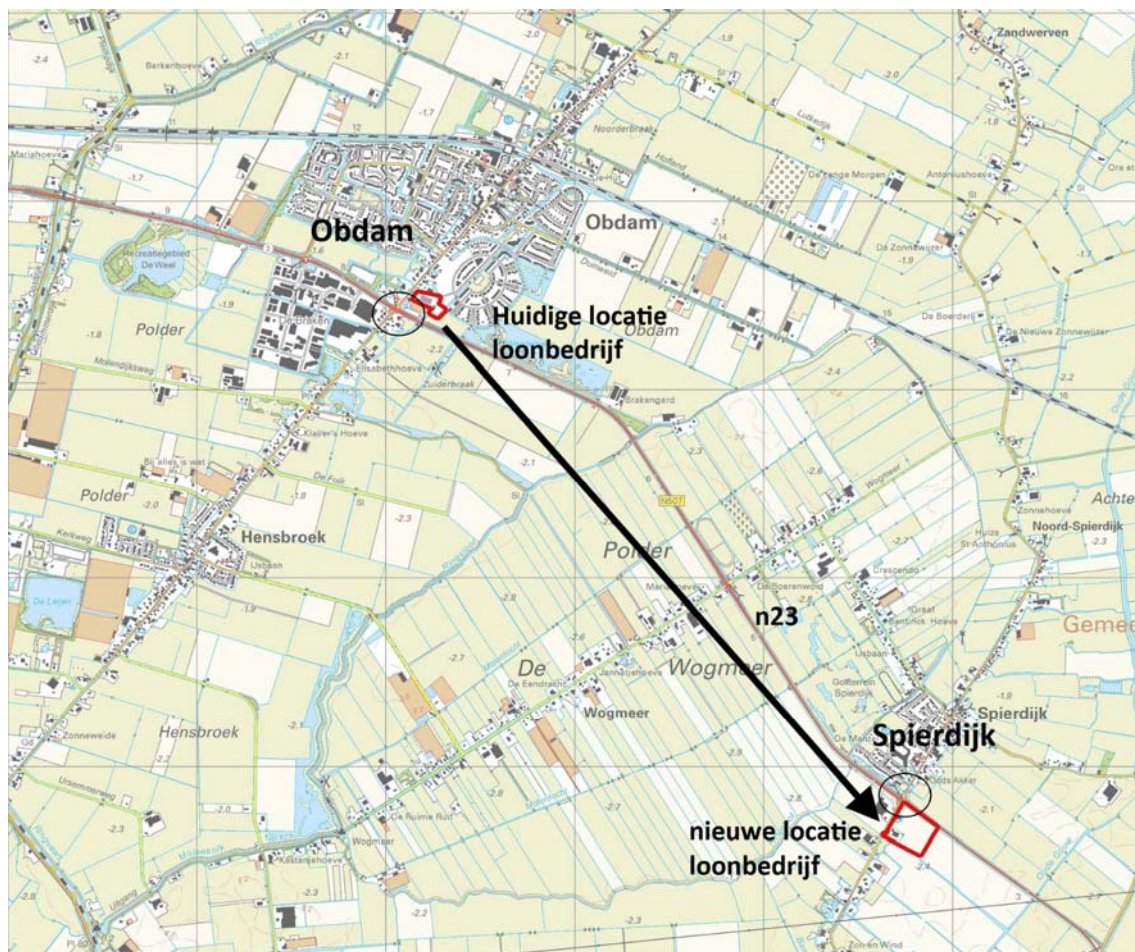
Op de locatie van het (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Spierdijkerweg 97 is het wenselijk een bedrijfslocatie voor een loonbedrijf te realiseren. Het loonbedrijf moet verplaatst worden vanuit Obdam naar een nieuwe locatie, vanwege de aanleg van een nieuwe aansluiting op de N23 bij Obdam. In de huidige situatie is op de locatie een oude boerderij, stolpboerderij, aanwezig. Dit gebouw is verouderd en is niet bewoonbaar. Door de vernieuwing van de aansluiting van de N23 bij Spierdijk is het gebouw als woning niet meer bruikbaar. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk geweest voor het zoeken van een nieuwe locatie. Vanuit overleg met de gemeente Koggenland en de provincie zijn verschillende locaties aangedragen die in aanmerking zijn gekomen voor de vestiging van het loonbedrijf. Tijdens de zoektocht is een groot aantal locaties niet geschikt gebleken. De nu voorgestelde locatie is in het verleden ook aangedragen door de provincie als mogelijke locatie voor het loonbedrijf.

De ontwikkelingslocatie dient ruimtelijk op een kwalitatieve wijze te worden ingepast. Ten behoeve hiervan is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen samen het ruimtelijke kader gaan vormen waaraan de uiteindelijke invulling van de locatie getoetst wordt. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan doorlopen weliswaar verschillende fasen en hebben een eigen doorlooptijd, maar zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld op basis van de in de provinciale verordening vereiste aspecten. Er wordt ingegaan op de aansluiting van de landschappelijke en de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Met betrekking tot de bebouwingskarakteristiek worden criteria aangegeven die betrekking hebben op de globale situering en de massaopbouw van de bouwvolumes.

1.2 Plangebied

De nieuwe locatie van het loonbedrijf is gelegen aan de Spierdijkerweg 97. De diepte van de locatie is beperkt tot de benodigde oppervlakte van 2 hectare. Deze oppervlakte is nodig om te kunnen functioneren als een volwaardig bedrijf dat voldoet aan de huidige richtlijnen ten aanzien van de huidige normen van loonbedrijven die zich richten op civieltechnische werk. Momenteel huurt het bedrijf ook nog een aantal locaties voor de bedrijfsvoering. Die komen in de toekomstige situatie te vervallen.



Vigerend bestemmingsplan huidige locatie loonbedrijf Blankendaal, bedrijf is weg-bestemd.



Foto huidige bedrijfslocatie

In de huidige situatie ligt het bedrijf in de bebouwde kom van Obdam. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning, c.q. stulp en bedrijfsloods met bijbehorende opslag en parkeerterrein.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven met een ruimtelijke analyse van de locatie, de historische ontwikkeling op de locatie en de landschappelijke kenmerken. In het derde hoofdstuk worden het beeldkwaliteitskader en de landschappelijke inpassing voor de locatie aangegeven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Programma uitgangspunten

De nieuwe locatie is de best mogelijke locatie voor de situering van het nieuwe loonbedrijf. De locatie sluit globaal aan op de massa van het dorp Spierdijk. Hierdoor komt het bedrijf niet midden in het landschap te liggen. Noordelijk van de planlocatie ligt een agrarisch bedrijf dat een behoorlijk volume heeft. Hierdoor is de massastructuur van het gebied hier niet zeer open. Door de situering aan de zuidoostzijde van het dorp zorgen eventuele verkeersbewegingen vanuit het bedrijf niet voor overlast. De beleving van het bedrijf vanaf de N23 is aanvaardbaar omdat het bedrijf zorgvuldig wordt ingepast en omdat de bestaande verwaarloosde stolp, die nu , in negatieve zin, beeldbepalend is, vervangen wordt door een nieuwe bedrijfswoning. Het bedrijf wordt vormgegeven als een volwaardig loonbedrijf dat voldoet aan de nieuwe richtlijnen ten aanzien van grondopslag, en toekomstbestendig is. Bij de landschappelijke inpassing wordt hier rekening mee gehouden. Om de het terrein goed te kunnen gebruiken wordt het bedrijf aan de zijde van de Braken, de N23 geplaatst. Verdere verdieping van het perceel is niet mogelijk omdat de grond niet te verwerven is. Daarnaast is verdieping van het perceel niet wenselijk in verband met de inpasbaarheid in het lint en het niet te ver doorsteken in het landelijk gebied. Het verschuiven van het bedrijf is daardoor vrijwel niet mogelijk. Op het perceel dient rekening gehouden te worden met de manoeuvreerruimte van grote machines. Op de locatie dient ruimte te zijn voor onder andere een tractor met dieplader die diverse machines vervoert waaronder een kraan maar ook pootmachines/stro-dekmachines e.d. De lengte als de kraan erop staat is 21,30 meter door de uitstekende giek. Er moet uitgegaan worden van maximale totale lengte keer 1,25 a 1,3. Voor deze combinatie geldt dan een cirkel van 27,7 meter. Dit is minimaal nodig om “wrikken” van bestrating te voorkomen, ook het “afrubberen” van de banden (extreme slijtage door te korte draaibeweging) wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Ook worden machines weleens op een trekker met dieplader vervoert, deze draaicirkel verschilt vrijwel niet van bovengenoemde.

Voor de onderbouwing van het programma is een bedrijfsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan.



Doelmatige gebouwen, met zonnepanelen op het dak



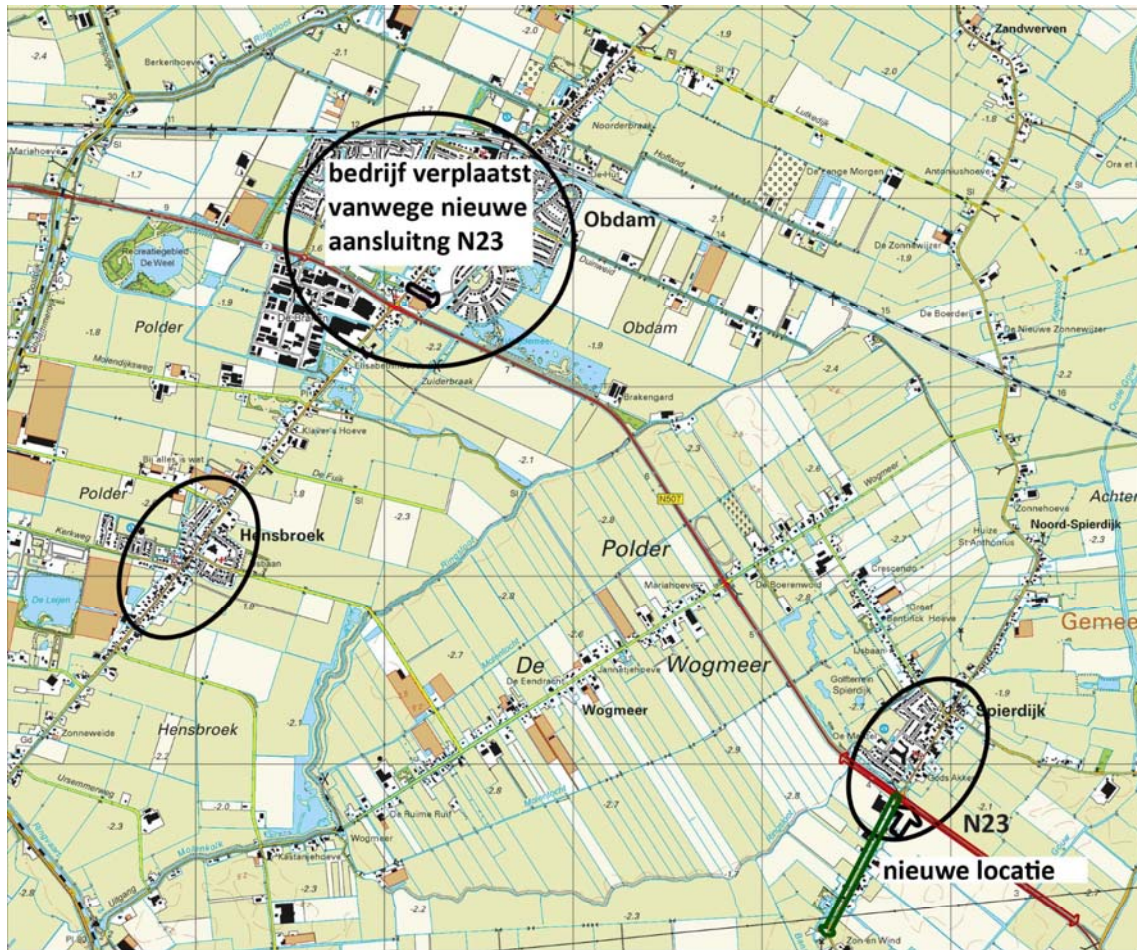
Ruimte voor tractor met aanhanger om kranen op te vervoeren



Overdekte stalling van machines



Ruimte voor separate opslag van grond, betonelementen en sleuvsilo's



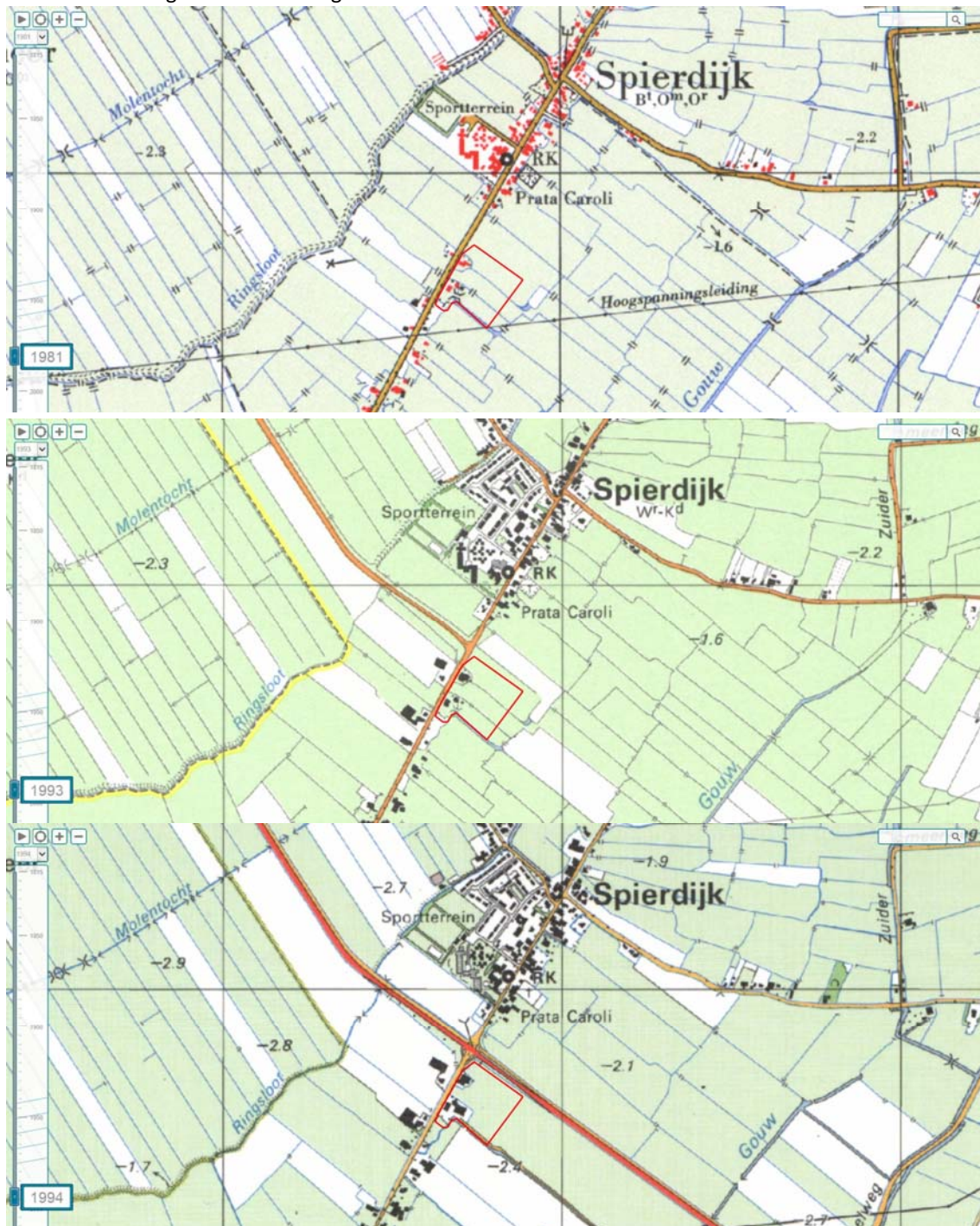
Uitgangspunten bedrijfsverplaatsing Blankendaal

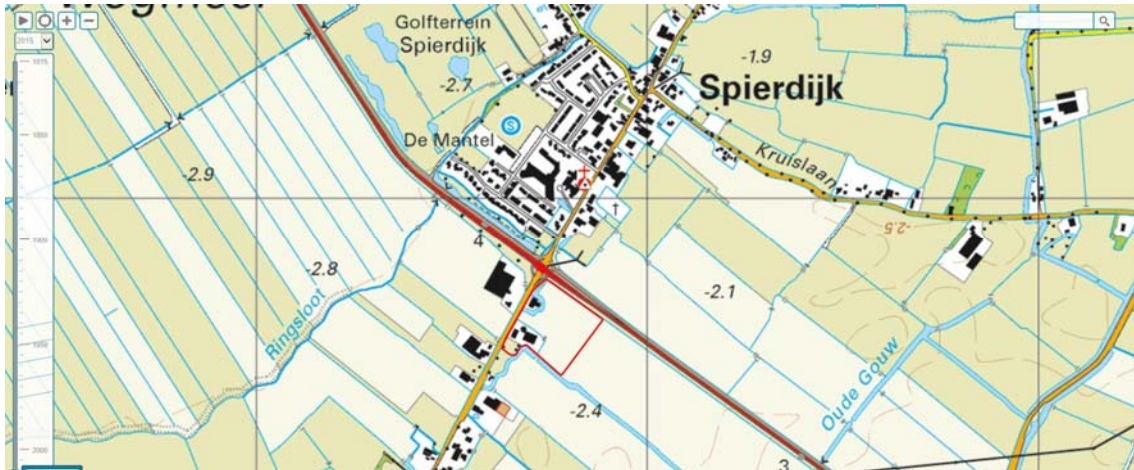
- nieuwe locatie sluit aan op de massa van het dorp Spierdijk
- uitstekende ontsluiting, weinig verkeersoverlast derden
- beleving langs de N23
- compacte en effectieve opzet volwaardige bedrijfslocatie
- beleving vanaf de Spierdijkerweg en burens

Uitgangspunten verplaatsing

2.2 Cultuurhistorie

Het landschap rondom Spierdijk is in de afgelopen decennia sterk gewijzigd. In de jaren tachtig bestond de ontsluitingsstructuur van het dorp uit een eenvoudige lintstructuur waarbij de kruising met andere doorgaande wegen aan de noordzijde van het dorp was gelegen. Door de aanleg van nieuwe infrastructuur, die niet gekoppeld is aan de oude ontginningslijnen, is de kruising van het dorp met doorgaande wegen aan de zuidkant komen te liggen. Aan de noordzijde van het lint heeft een projectmatige uitbreiding van het dorp plaatsgevonden. Momenteel wordt gewerkt aan het verbeteren van de aansluiting en de verbreding van de N23.





Topografische historische kaartbeelden

2.3 Landschappelijke kenmerken

Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. In Koggenland is het landschap een resultante van de strijd tegen het water geweest om het landschap bewoonbaar te maken. De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Het gaat om samenhangende veenontginningen en droogmakerijen. De gemeente bestaat uit een deel open landschap waar de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog zeer herkenbaar is en uit een deel overgangsgebieden met een verscheidenheid aan functies op de overgangen naar het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De structuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is. De beschrijving van de linten en algemene uitgangspunten is opgenomen in de hoofd deelgebieden.

De planlocatie ligt in polder Westerkogge. Deze polder heeft de volgende kenmerken:

De polder Westerkogge ligt circa 2,5 meter onder NAP. De polder wordt begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn aan de zuidkant en de A7 aan de oostkant. De openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de polder Achterkogge. Hoofdafwatergangen worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer. De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing. De verkaveling in het gebied wordt gekenmerkt door een regelmatige rechthoekige verkaveling, haaks op de ontginningsas. De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de ontginningslinten en een secundaire structuur die bestaat uit dwars hierop gelegen landwegen langs de kavelgrenzen. De bebouwing staat voornamelijk langs ontginningsassen: her en der agrarische bebouwing langs infrastructurele verbindingen. De beplanting is voornamelijk gesitueerd langs ontginningsassen en rond boerenerven.

De huidige kwaliteit van het landschap wordt bepaald door de bestaande verouderde stolp met de bestaande beplanting rondom de stolp. Vanaf de verkeerslichten is de stolp en de bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf aan de overzijde daarvan beeldbepalend. Langs de stolp is doorzicht naar achterliggend open landschap. De bebouwing van het agrarisch bedrijf aan de Spierdijkerweg 96 staat open in het landschap. De bedrijfsbebouwing van de Spierdijkerweg 96 is functioneel vormgegeven. De bedrijfsbebouwing is terug gerooid ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing.



Bestaande landschappelijke kwaliteit met nieuwe kruising



Vormgeving nieuwe kruising. Bestaande stolp verliest zijn functie.



Zicht vanuit de omgeving op het plangebied. De voorzijde van het plangebied met de stolp krijgt een nieuwe invulling.



Zicht vanaf de kruising op het plangebied en achtergelegen open landschap.



Zicht vanaf de kruising op de Spierdijkerweg 96.



Zicht vanaf de kruising op de Spierdijkerweg 95.



Bestaande verouderde stomp.



Bebouwing van de Spierdijkerweg 96.

Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteitskader

Voor het beeldkwaliteitskader zijn een tweetal richtlijnen van belang. Enerzijds is het Beeldkwaliteitskader Landelijk Gebied van belang. Anderzijds is de welstandsnota richtinggevend. In principe geven de in de welstandsnota aangegeven richtlijnen voldoende richting aan de te ontwikkelen architectonische kwaliteit. Aanvullend hierop is specifiek aandacht nodig voor de uitwerking van de gevel aan de zijde van de Braken.

3.1 Beeldkwaliteitskader Landelijk Gebied

Voor het Landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In het beeldkwaliteitsplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd.

Voor de locatie geldt in principe het volgende beleid. De openheid van het landschap is van belang. De volgende uitgangspunten gelden bij ontwikkelingen voor structuurbepalende landschapselementen.

- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande lintbebouwing.
- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Voor unieke landschapselementen geldt:

- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de dwarssloten versterken.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overigens geldt:

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs)-bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling gaat ten koste van de openheid. De locatie sluit echter aan op de lintbebouwing en de ontsluiting van Spierdijk en is compact van opzet. Hierdoor ligt de ontwikkeling niet midden in het open landschap. De nieuwe ontwikkeling wordt ingepast, waarbij een gevarieerde inpassing uitgewerkt wordt die recht doet aan de openheid en de zichtbaarheid van de functie op de locatie enerzijds en een aankleding van het bedrijf in het landschap anderzijds. Aan de voorzijde blijft de kleinschalige bebouwing beeldbepalend. Grootschalige bebouwing is terug gerooid ten opzichte van de oorspronkelijke stolpen. De bestaande oude stomp wordt vervangen door een ander vergelijkbaar bouwvolume dat dienst doet als bedrijfswoning.

De huidige locatie van het loonbedrijf komt hierdoor te vervallen. Voor de verplaatsing zijn verschillende locaties aangedragen. Eén van deze locaties vormt het perceel aan de Spierdijkerweg 97.

3.2 Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Koggenland zijn de uitgangspunten ten aanzien van de vormgeving van de gebouwen aangegeven. De locatie valt in het deelgebied Landelijke linten. De volgende gebiedsbeschrijving is van toepassing in de Landelijke linten:

De landelijke linten zijn dun bebouwd met tussen de boerderijen en plattelandswoningen doorzicht op het open landschap. Soms is er een wegsloot en zijn de erven met een dam of brug ontsloten. De bebouwing van de landelijk linten ligt op enige afstand van de weg, heeft in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en kent een ingetogen materiaalgebruik in traditionele kleuren. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm van de bebouwing is groot, met een zekere mate van zorgvuldigheid als verbindende factor. De architectonische uitwerking varieert afhankelijk van het type bouwwerk van eenvoudig bij arbeiderswoningen tot zeer rijk bij grote boerderijen. Een deel van de linten ligt in gebied met een onregelmatige verkaveling of langs een dijk, waardoor de rooilijnen versprongen en hier en daar zelfs verdraaid liggen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De historische linten in het landelijk gebied zijn waardevol aangezien ze de ontstaanswijze van Koggenland herkenbaar maken. Het beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied voor deze linten is gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten door bewaking van de samenhang binnen de linten en het open houden van de doorzichten naar het omringende landschap.

Bijzonder welstandsgebied

Inzet voor het welstandsbeleid is de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van de landelijke linten, waarbij voor het welstandstoezicht de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van streekeigen landelijke lintbebouwing.

Het gebied wordt beschouwd als bijzonder welstandsgebied. In de Welstandsnota zijn de criteria specifiek uitgeschreven voor de locatie. De landschappelijke inpassing geeft de uitgangspunten ten aanzien van de vormgeving van de randen van het perceel weer.

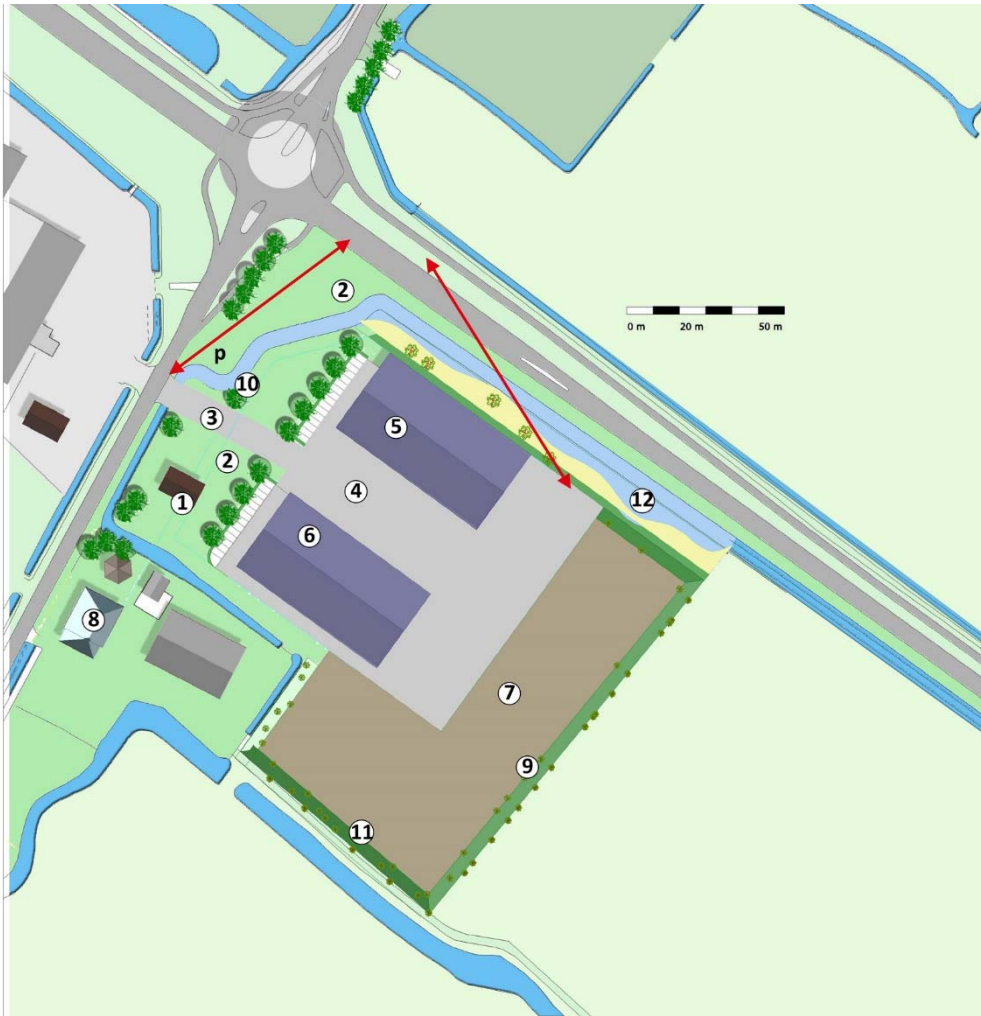
Hoofdstuk 4 Landschappelijke inpassing

4.1 Aansluiting op de omgeving

De landschappelijke inpassing is zodanig opgebouwd dat het bedrijf compact in het landschap komt te liggen in aansluiting op de kruising. Het bedrijf wordt met opgaande beplanting ingepast aan de voorzijde, ter hoogte van de bebouwing. De bomen aan de voorzijde geven in combinatie met de aan te planten bomen aan de Spierdijkerweg diepte aan de ruimte aan de voorzijde van het bedrijf. De beslotenheid met de beplanting markeert tevens de kruising met het dorp. Aan de achterzijde ontstaat een open beeld met de inpassing van opslag grondwallen en daarop geplante struiken. Deze aanaarding onttrekt de betonelementen aan het zicht en is aangebracht voor de stevigheid. Door deze open vorm van inpassing is een groot deel van het achterliggende open landschap zichtbaar vanuit de aangrenzende infrastructuur en vanaf de burens. Er is ruime afstand tussen de bedrijfsgebouwen aanwezig. Enerzijds om voldoende manoeuvreerruimte te realiseren, anderzijds is het wenselijke voor de overburen doorzichten naar achtergelegen landschap te behouden. Het terrein aan de voorzijde van het bedrijf krijgt een representatief karakter. Hier worden mogelijk enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. Alle verharding wordt netjes ingepast met hagen. De inrichting van het voorste gebied is nog indicatief vanwege nader onderzoek naar mogelijke verplaatsing van de watergang. Grootschalige parkeerfuncties en opslag worden aansluitend op de bedrijfsgebouwen gesitueerd. De betonelementen waarbinnen de opslag plaats vindt, wordt met grond aangeaard. Hierdoor ontstaat aan de achterzijde een geleidelijke, vrij open, overgang naar het landschap. Voordeel van de nieuwe situatie is dat vanaf de kruising beter zicht is op de bebouwing aan de Spierdijkerweg omdat de stolp komt te vervallen. Aan de oostelijke zijde van het perceel wordt naast de bebouwing en het opslagterrein een waterberging met rietoevers gerealiseerd. Het riet, met op de achtergrond de bomen en struiken zorgt voor een gevarieerd landschappelijke inpassing. In eerste instantie is gekozen voor het inpassen van de bebouwing met riet en enkele wilgen / elzen, c.q. knotwilgen om ook ter hoogte van de bebouwing een landschappelijke overgang te realiseren die enige volume heeft.



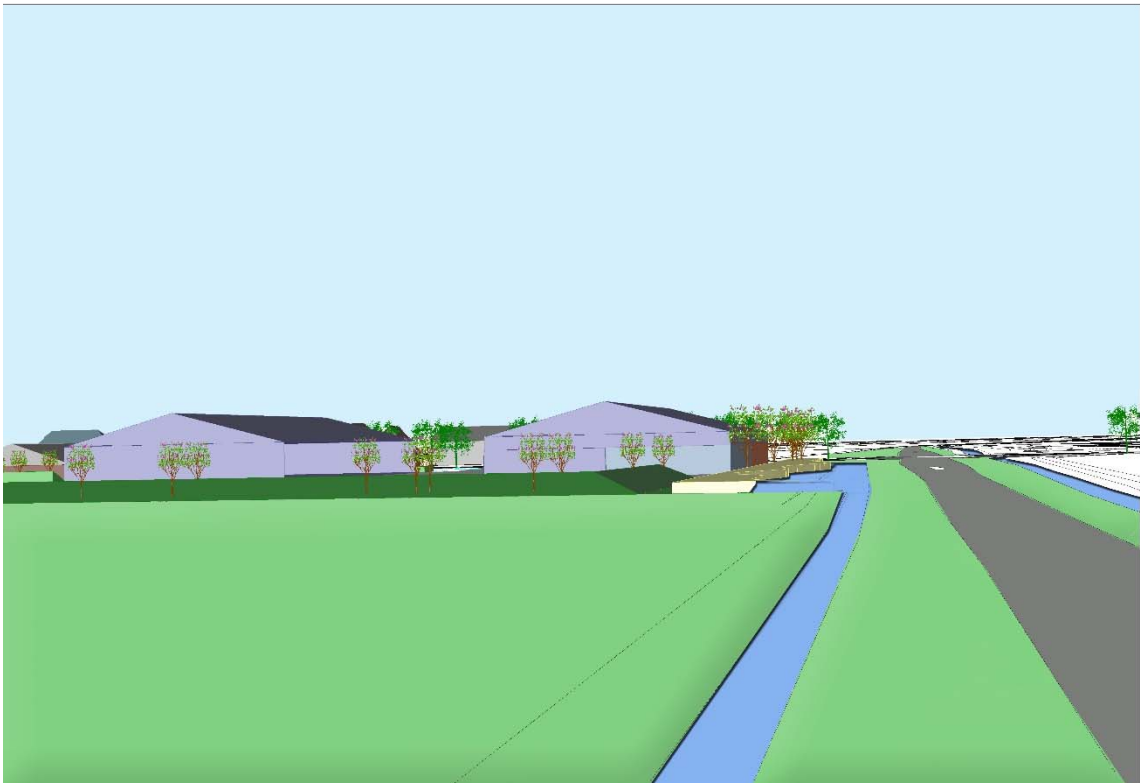
Landschappelijke inpassing vanaf de zuidzijde, vogelvlucht



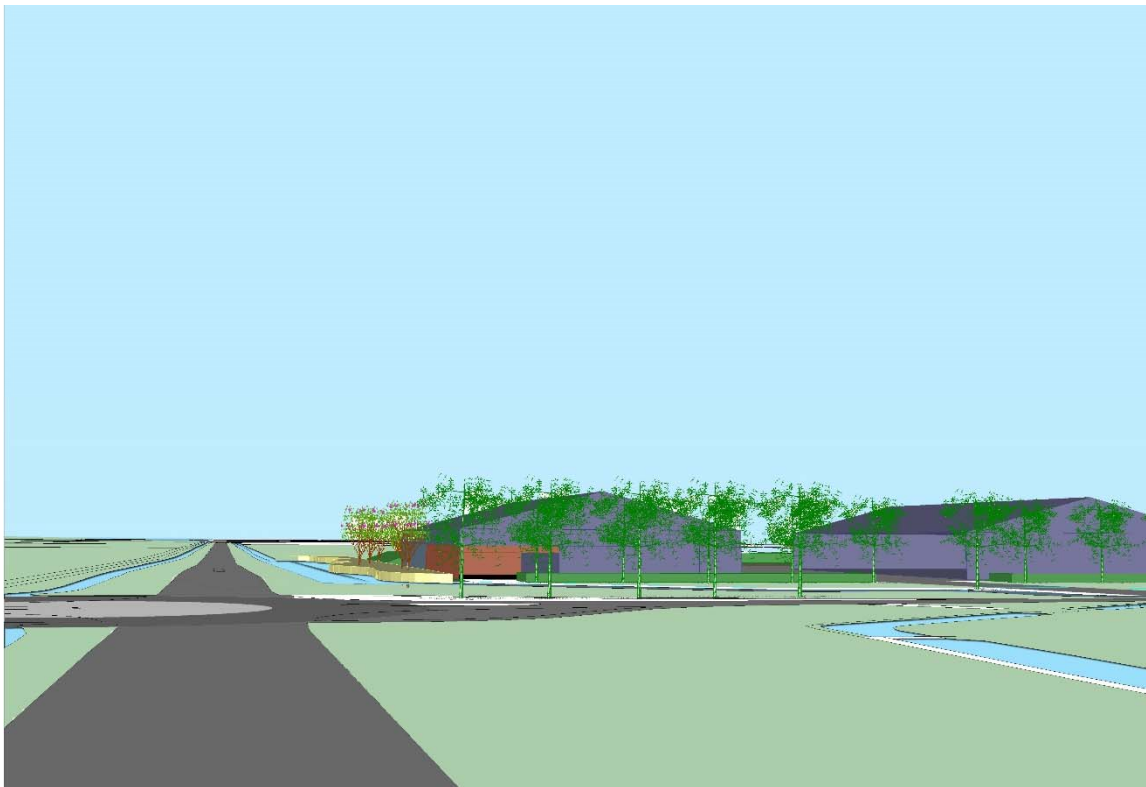
**Landschappelijke inpassing
Loonbedrijf Blankendaal bv**

16 juni 2016

- 1 voorste deel lintbebouwing, situering nieuwe bedrijfswoning in lint, exacte locatie nader te bepalen. zoekgebied is aangegeven met aanduiding op verbeelding
- 2 landschappelijke rand voorzien van spierdijkerweg, bomenrij, inheemse bomen, uiterste voorgevelgrens bedrijfsgebouwen vijf meter achter achtergevel (nr8) en op vijf meter afstand tot zijdelingse perceelgrens bestaande boerderij, onderlinge afstand bomen gemiddeld 10 meter.
- 3 entree loonbedrijf, voormalig erf stolp, open met weegbrug en parkeerplaatsen, mogelijke verplaatsing erfsloot op termijn, rekening houdend met archeologie aankleding met hagen langs de parkeerplaatsen, enkele bomen
- 4 manoeuvreerruimte loonbedrijf, minimaal 30 meter
- 5 loods/werkruimte circa 35*70 m, werkplaats /machineberging , kantine, receptie en kantoor
- 6 loods/werkruimte en/of kapschuur, circa 35*70 m, met in pandig een was/tank plaats en opslag ruimte
- 7 opslag op terrein, grotendeels halfverharding, grasbeton tegels t.b.v. aan/afvoer opslaggoederen
- 8 bestaande voormalige boerderij, bestaande bedrijfsbestemming
- 9 watercompensatie aansluitend op bestaande sloot of aan de achterzijde van het erf, exacte hoeveelheid in overleg met het hoogheemraadschap
- 10 voorste deel bedrijf, aankleding met hagen langs de parkeerplaatsen, enkele bomen, exacte locatie nader te bepalen
- 11 opslagterrein inpassing betonelementen met grondwal met grastalud, twee meter hoog, met verspreid struiken
- 12 open ruimte naast weg met verbrede watergang en rietoevers, nader uit te werken in overleg met het Hoogheemraadschap, enkele knotwilgen



Modelmatige indicatie beeld achterzijde



Bomen aan de voorzijde van het bedrijf geven diepte aan de ruimte nabij de kruising. De afstand tussen de weg en de loods bedraagt circa 18 meter.



De kapschuur staat met de openzijde gericht op de binnenruimte.

4.2 Beeldkwaliteit gebouwen

De volgende criteria gelden voor de uitwerking van de gebouwen. Deze komen overeen met de welstandscriteria. In principes zijn deze criteria voldoende richtinggevend voor de te ontwikkelen kwaliteit op de locatie.

Plaatsing:

- Voorgevels zijn gericht op de straat.
- De historische verkavelingsstructuur behouden inclusief de verspringingen in de rooilijn, waarbij de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is.
- De gebouwen staan vrij om doorzichten mogelijk te maken, waarbij bijgebouwen in de tweede lijn en zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen te plaatsen zijn.
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp, waarbij rekening gehouden dient te worden met een evenwichtige samenhang tussen de diverse gebouwen op het erf.

Bouwmassa:

- Gebouwen zijn individueel, afwisselend en zorgvuldig vormgegeven met een eenvoudige hoofdvorm.
- Per erf of kavel één hoofdmassa, die zich in maat en ritme voegt naar de individuele vrijstaande bebouwing in de omgeving.
- Gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw van één laag met een kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa in volume en uitwerking. Schaalvergroting en zichtbare samenvoeging zijn ongewenst.

- Erkers en andere op de architectuur afgestemde verbijzonderingen zijn slechts mogelijk als ondergeschikt onderdeel van het gebouw en het straatbeeld.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is individueel, afwisselend en zorgvuldig.
- Aan voorgevels en zijgevels in het zicht worden hoge ontwerpeisen gesteld.
- Grote gevelvlakken opdelen op een schaal passend in het straatbeeld.
- Ontwerpaandacht voor de vormgeving van verbijzonderingen als entrees en erkers.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen passend bij het gebouw.
- Bij renovatie, aan- of verbouw in stijl, detaillering en ornamentiek aanpassen aan het oude gebouw, waarbij interpretatie op historische kenmerken mogelijk is.

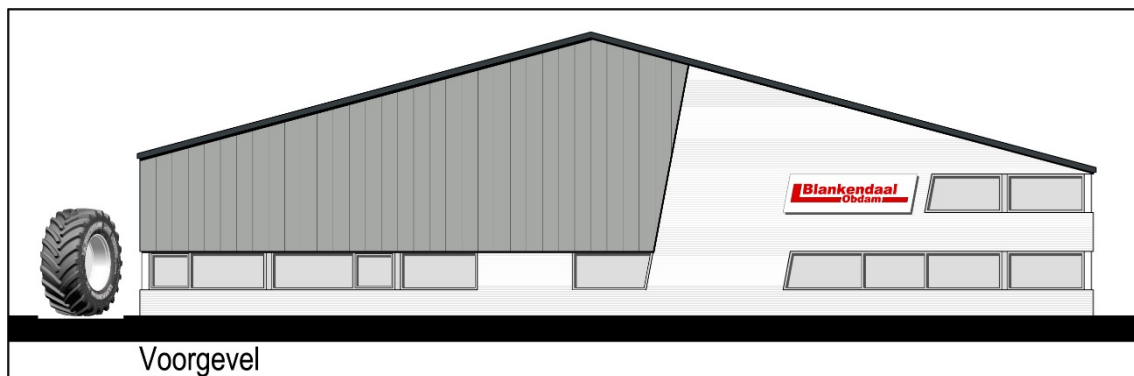
Materiaal en kleur

- Terughoudend materiaal en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere aardetinten met een beperkte nuanciering en hout voor kozijnen en betimmeringen (beperkt gebruik van plaatmateriaal en kunststof).
- Kleuren gedekt en streekeigen, accenten zijn mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie van het gebouw en straatbeeld (bedrijfsgebouwen in één hoofdkleur).
- Op bijgebouwen met een beperkte zichtbaarheid, zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetaillering denkbaar in dakpanrood of donkere tinten.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Bijgebouwen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing plaatsen en zorgvuldig.

Deze criteria vormen voldoende basis voor de uitwerking van de architectuur van de gebouwen. Specifiek is er aandacht voor de vormgeving van het bedrijfsgebouw aan de zijde van de kruising. Deze zijde dient als voorzijde behandeld te worden. Dit uit zich in gevelopeningen aan de zijde van de kruising. Ook de zijde aan de N23 dient een zekere uitstraling te krijgen. Dit kan door middel van het toepassen van gevelopeningen met bijvoorbeeld folieplaten.





Referentiebeeld: Raampartij komt aan de zijde van de kruising.



Referentiebeeld: Kapschuur



Referentiebeeld: Bomenrij met representatieve bebouwing, gevels met folie

