

Beeldkwaliteitsplan Midgard te Tuitjenhorn

De Raphaëlstichting
22 februari 2021

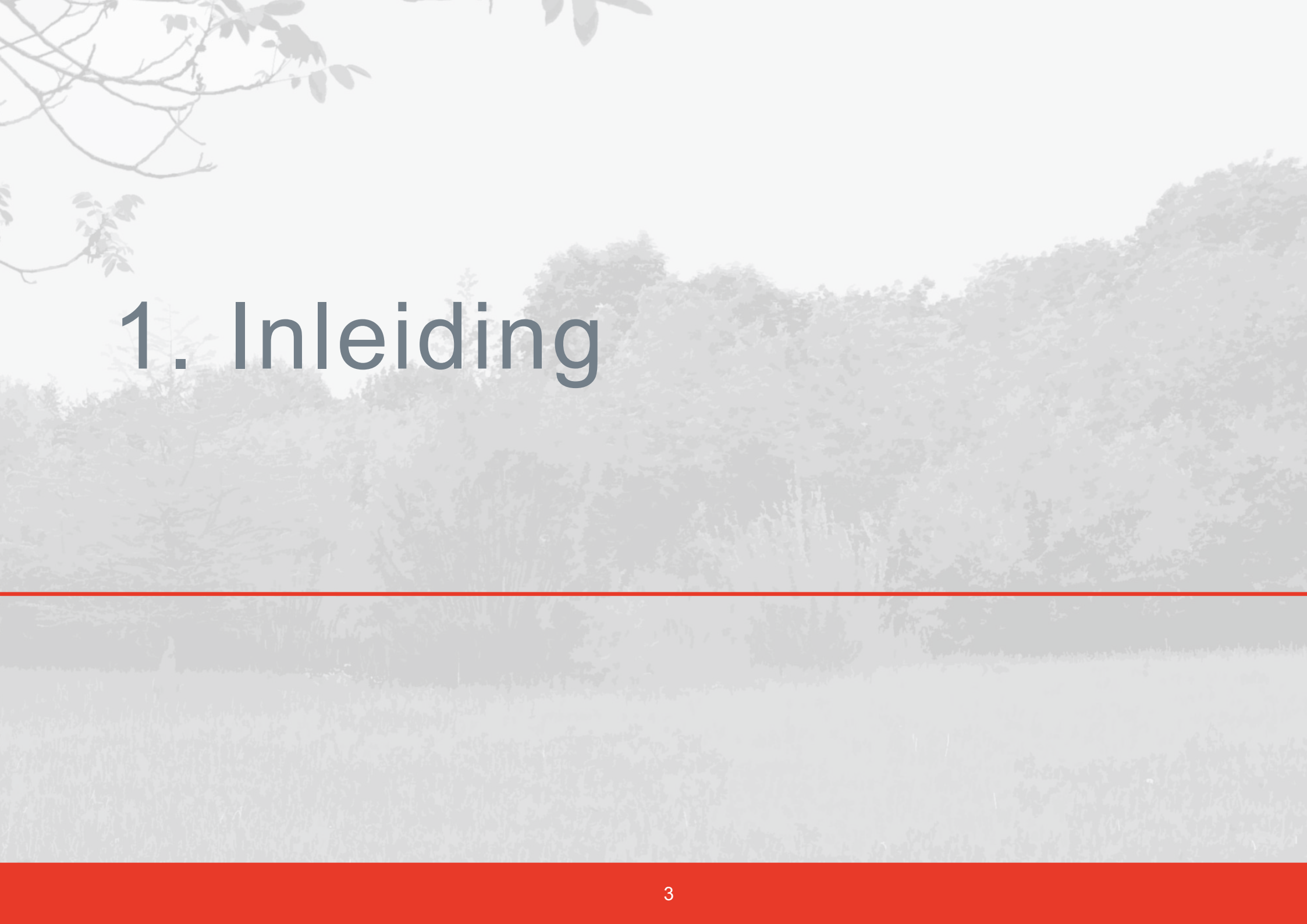
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Historie en analyse	7
3.	Stedenbouwkundige visie	13
4.	Beeldkwaliteit	19

Beeldkwaliteitsplan
Midgard te Tuitjenhorn

in opdracht van: De Raphaëlstichting

22 februari 2021
2496-170



1. Inleiding



Oostwal

Koorndijk

Noorderlicht

Luchtfoto Midgard en omgeving (bron: Google Earth)



Bebouwing en landschap op Midgard



1. Inleiding

De Raphaëlstichting wil de locatie Midgard vernieuwen. Midgard is een woon- werkgemeenschap in Tuitjenhorn. Er wonen meer dan 100 jongeren en volwassenen met een verstandelijke beperking. Er zijn plannen om de huidige bebouwing op het terrein uit te breiden. Het gaat hierbij om 4 bouwvelden met maximal 16 wooneenheden per bouwvlak. Vanwege de toename van het aantal wooneenheden is ook een uitbreiding van de dagbesteding gewenst. Dit zal in de noordwesthoek van het terrein komen en ca. 640 m² groot worden.

Voor Midgard is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Er wordt gestreefd naar een gedegen visie waarbij de huidige kwaliteiten worden benut, maar gebreken zoveel mogelijk worden ondervangen. Een visie die het terrein naar een nieuw niveau en uitstraling tilt, zonder de realiteitszin te verliezen.

In de visie wordt ingegaan op de ruimtelijke opbouw van Midgard en de relatie tot zijn omgeving, worden de sterkten en zwakten op landschappelijk en stedenbouwkundig vlak op een rij gezet en wordt de visie toegelicht. Dat zal in dit beeldkwaliteitsplan kort worden herhaald.

Het beeldkwaliteitsplan wil de kwaliteit waarborgen en verbeelden, die uit het stedenbouwkundige visie spreekt. Met name wordt nader ingegaan op de vereisten voor de architectuur, het ontwerp van de buitenruimte en de beoogde landschappelijke kenmerken.

Het beeldkwaliteitplan zal als leidraad en toetsingskader dienen voor de verdere stappen richting (technische) uitwerking en realisatie.

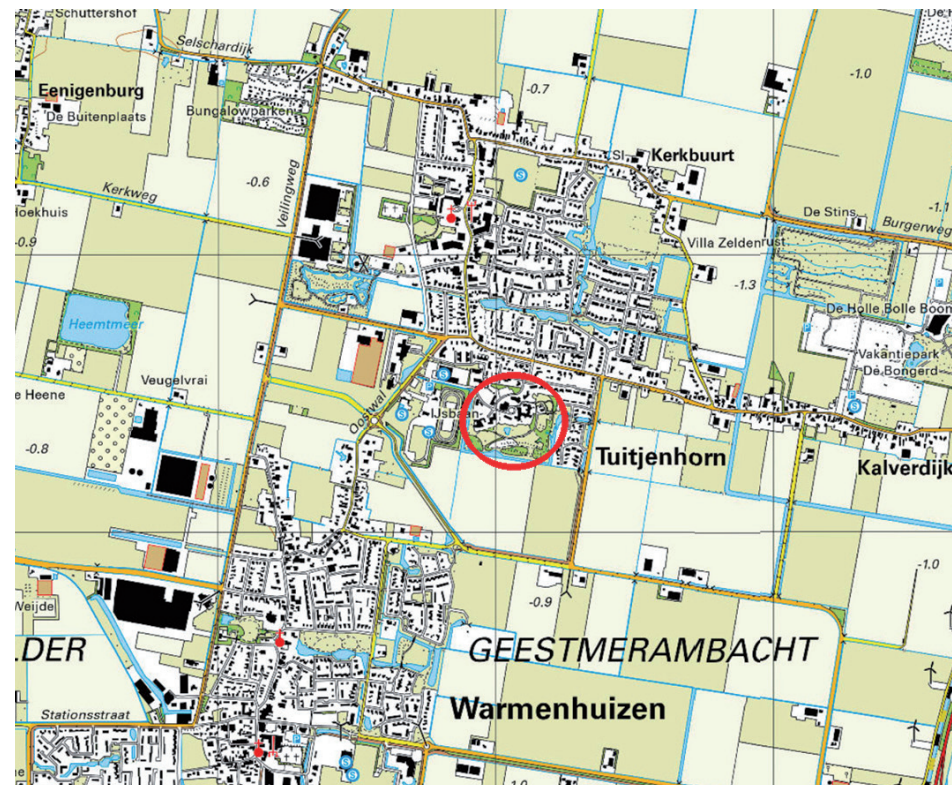


2. Historie en analyse





Kaart Tuitjenhorn en omgeving in 1950 (bron: www.topotijdreis.nl)



Kaart Tuitjenhorn en omgeving in 2019 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.1 Historie

Landschap

Tuitjenhorn ligt in het West-Friese landschap, wat lange tijd onder invloed heeft gestaan van de zee. Relatief rustige perioden van veenvorming wisselden zich af met perioden waarin de invloed van de zee toenam en zand- en kleiafzetting plaatsvond. De strandwallen werden op verschillende plaatsen en momenten in de geschiedenis onderbroken door zogenaamde zeegaten. Voor de ontstaansgeschiedenis van Tuitjenhorn is het brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Dit zeegat ontwikkelde zich vanaf de 10e eeuw. Via dit zeegat werd door de zee een laag zware klei afgezet op de restanten van het veen wat zich in de loop der eeuwen had gevormd. Tuitjenhorn ligt dan ook in een oud zeekleilandschap.

In de latere Middeleeuwen nam de bevolking in het gebied toe. Vanaf dan ging men zich structureel beschermen tegen de invloed van het water. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke West-Friese Omringdijk. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen. Tuitjenhorn is te kenmerken als een Dijkdorp met de morfologie van een Lintdorp. Hier vanuit begon de verdere ontginning van het gebied. Nadat het water verder teruggedrongen werd, door drooglegging van het zeegat van Zijpe, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen. Inmiddels draagt het agrarisch landschap rond Midgard de rechttoe rechtaan kenmerken van de ruilverkaveling.



Lintbebouwing aan de Koorndijk (bron: Google streetview)



Woonbebouwing ten noorden van Midgard (bron: Google streetview)

Kern Tuitjenhorn

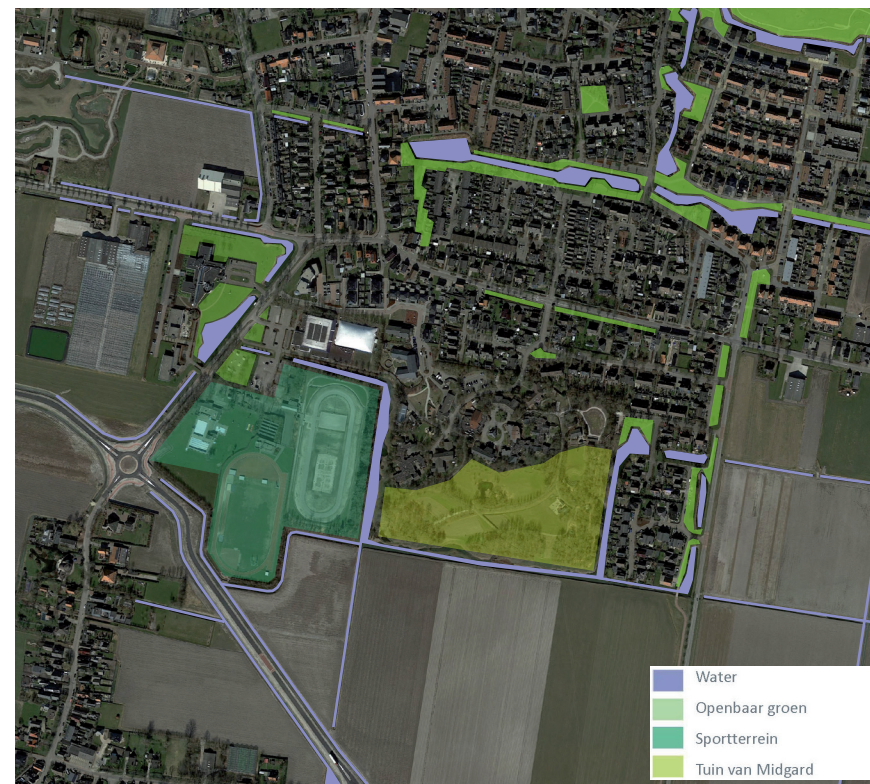
Tuitjenhorn is van oorsprong een agrarisch dorp. Het dorp is ontstaan in de 12e eeuw op een hogere in noord-zuid richting lopende kreekrug. Deze was door dijken verbonden met andere dorpen en met de West-Friese Omringdijk. De kern van het dorp is ontstaan langs het lint aan de Dorpsstraat. Hier is, samen met de Koorndijk en het naastliggende Kerkbuurt de oudste bebouwing te vinden. Na 1950 breidde Tuitjenhorn zich uit ten noorden van het Sint Jozefpark. Kerkbuurt vergroeide met Tuitjenhorn. Na 1970 vonden uitbreidingen plaats aan de oost- en westzijde van de Dorpsstraat. Het terrein Midgard werd in de jaren '90 van de vorige eeuw aangelegd. In 2007 vond nog een uitbreiding van het dorp plaats aan het Roockershuis.

De lintbebouwing in Tuitjenhorn is gevarieerd, kleinschalig en open van karakter. De woongebieden die daaromheen zijn ontwikkeld, lijken behoedzaam te zijn ingepast. Ook deze woongebieden zijn vrij kleinschalig, open en gevarieerd van opzet. De architectuur is overwegend terughoudend en vrij uniform. Tussen de woongebieden zijn wel duidelijk architectonische stijlverschillen te herkennen, die corresponderen met de verschillende fasen van realisatie en de toen gangbare vormtaal.

De maatschappelijke voorzieningen vormen een groot contrast met de omliggende woonbebouwing. De bibliotheek en het gemeentehuis presenteren zich prominent aan de doorgaande weg. De sporthal en het zwembad hebben een meer doelmatige uitstraling. Richting Midgard is sprake van een achterkantsituatie.



Ontsluiting



Groen en water

2.2 Analyse

In de directe omgeving van de locatie zijn de Koorndijk, Noorderlicht, Harenkarspelweg en Oostwal de belangrijkste ontsluitingswegen. De woonbuurten rond Midgard zijn ontsloten middels een stelsel van woonerven en doodlopende woonstraten.

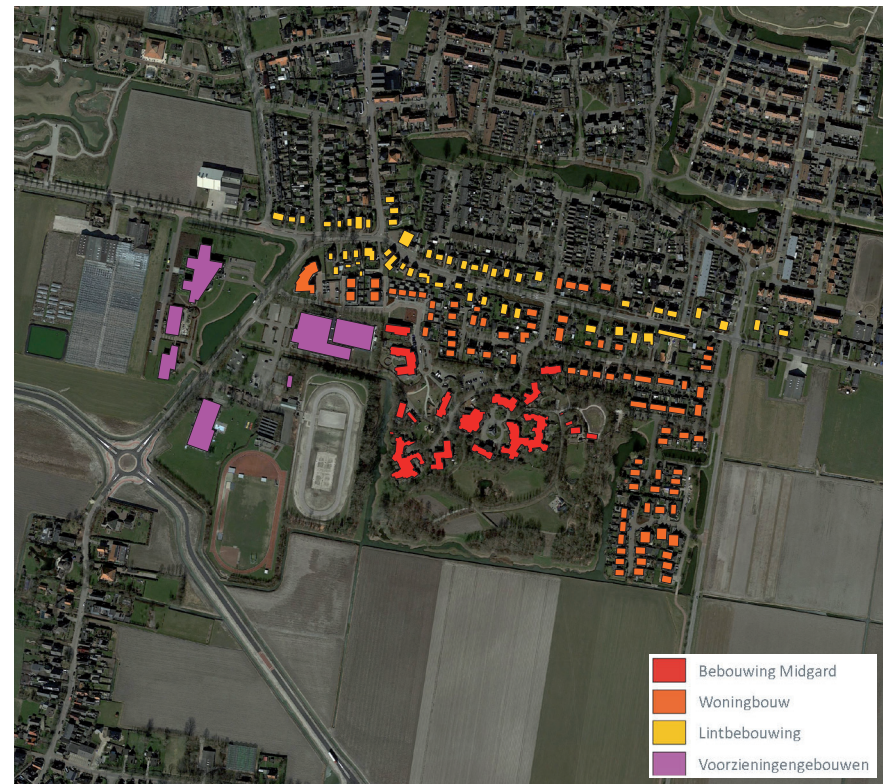
De belangrijkste toegangsweg van Midgard, de Regenboog, sluit aan op de Koorndijk. Deze loopt via een woonstraat. Een recente alternatieve aansluiting vormt een verbindingsweg met de Oostwal. Via deze weg wordt echter alleen de recente nieuwbouw aan de noordwestzijde van de locatie ontsloten. Midgard kent een autovrij padennet. Dit draagt bij aan het rustige karakter van het terrein. Aan de noordzijde bevinden zich de parkeerplaatsen, waar men direct na binnenkomst de auto kwijt kan. Het terrein kent verder een grote variatie in paden en wegen. Vaak zijn deze kronkelig en onhelder. Het is daardoor moeilijk oriënteren op het terrein.

Het agrarisch landschap rond Midgard draagt de rechthoekige kenmerken van de ruilverkaveling. Het weidse en open karakter is de kwaliteit van de polder, maar het is vooral een productielandschap zonder veel verblijfskwaliteit, natuurlijke of recreatieve meerwaarde. Binnen de kern van Tuitjenhorn is er weinig groen. Het meest recreatieve groen bevindt zich langs de uitgestrekte singels, die de verschillende woongebieden aaneenrijgen. Het open water is hier de belangrijkste kwaliteitsdrager.

Midgard heeft een fraai en ruim opgezet groenareaal, maar wordt voorsnog weinig herkend of gebruikt door omwonenden. Het vormt een uniek parkachtig geheel, dankzij de ruime groenaanleg, de fraaie natuurlijke oevers, het opvallende reliëf, het gedegen onderhoud en de spannende afwisseling van bosjes, akkertjes, moestuinen, water, boomgaarden, zitplekken, etc.



Functies



Bebouwing

Midgard vormt het enige zorgterrein in de directe omgeving. Het is deels omgeven door woongebieden met veelal grondgebonden woningen. De oude kern van Tuitjenhorn, tevens voorzieningencentrum, bevindt zich ongeveer een halve kilometer ten noorden van Midgard.

Door de groene inpassing en de benaderingswijze via een kleinschalig woongebied krijgt menigeen al snel de indruk dat het zorgterrein in een rustige uithoek ligt. De belangrijkste cluster van maatschappelijke voorzieningen van Harenkarspel bevindt zich echter in de directe nabijheid. Zo liggen het gemeentehuis, de bibliotheek, de sporthal, het zwembad, de ijsbaan en enkele sportvelden op een steenworp afstand. Tussen deze voorzieningen en het zorgterrein bestaat maar weinig interactie. Ze lijken eerder rug aan rug te liggen en het verbindingspad ertussen mist uitstraling.

In de omgeving zijn verschillende bebouwingsstructuren te onderscheiden. Kenmerkend zijn de lintstructuren langs de oude hoofdroutes, zoals de Koorndijk. De lintbebouwing is gevarieerd, kleinschalig en open van karakter. De woongebieden die daaromheen zijn ontwikkeld, lijken behoedzaam te zijn ingepast. De architectuur is overwegend terughoudend, met de stijlkenmerken uit de tijd van realisatie. De maatschappelijke voorzieningen staan in schaal en uitstraling in groot contrast met de omliggende woonbebouwing. Richting Midgard is sprake van een achterkantsituatie.

Het plangebied zelf bestaat uit een aantal zorggebouwen, waaronder een aantal noodgebouwen en (tijdelijke) bijgebouwen. De bebouwing op Midgard is sterk onderscheidend ten opzichte van de rest van de kern door de antroposofische stijl waarin het is ontworpen.



The background of the slide is a grayscale photograph of a park. It features a wide, light-colored path that curves from the bottom left towards the center. To the right of the path, there is a grassy area. In the background, a dense line of trees is visible. A large tree trunk is prominent on the right side of the frame. The overall scene is peaceful and natural.

3. Stedenbouwkundige visie



Visiekaart

-  Bestaande bebouwing
-  Bouwvelden
-  Paden en wegen
-  Parkeren inpassen
-  Gebouwde voorzieningen
-  Groenvoorzieningen
-  Schakel omgeving en zorg
-  Groene rand
-  Tuin van Midgard
-  Water



Referentiebeeld en locatiebeeld

3.1 Stedenbouwkundige visie

Naar aanleiding van de analyse van Midgard, zowel het terrein zelf als de ligging in de omgeving, valt op dat het terrein een op zichzelf liggend complex is dat qua bebouwing, inrichting en functie afwijkt van de omgeving.

Het terrein zelf kent een aantal kwaliteiten (ontspannen opzet, verkeersluw, veel fraai groen met verborgen parels zoals zitplekken, een afscheidsruimte en een boomgaard en rijke natuurlijke oevers, het centrale plein vormt een herkenbaar hart) en knelpunten (warrige structuur: paden zonder eenduidig verloop, gebouwen zonder logische voor- en achterkant, veel noodgebouwen en bijgebouwen in het zicht, de omgeving sluit vaak het een achterkant aan op Midgard en daarnaast zijn de vele groene parels zo verborgen dat ze onbekend zijn en weinig gebruikt worden). Met de visie op Midgard wordt geprobeerd hier meer lijn in te brengen waarbij het belangrijke

rustige karakter voor de zorg voorop staat en de bestaande kwaliteit uitgangspunt is voor de visie. Midgard zal hierbij als zelfstandige eenheid in de omgeving herkenbaar blijven.

De visie voor Midgard geeft geen vast en nauw omkaderd eindbeeld. Het schetst een kader voor verdere ontwikkeling en herinrichting. Het belangrijkste kenmerk van de visie is het streven naar helderheid. Het tracht meer lijn te brengen in de onduidelijke structuur op het terrein. De inpassing en verbindingen van het centrale plein worden verbeterd. De routes vormen vervolgens de schakel tussen plein en parkachtig landschap. De mooiste plekken op het terrein worden behouden, versterkt en beter toegankelijk gemaakt. De bestaande kwaliteiten worden daarbij gehandhaafd en versterkt.



Visiekaart



Ontsluiting (radialen en cirkelvormig woonpad)

Voor de toekomst zou het accent meer moeten liggen op toevoegingen die het totaal, het gemeenschappelijke, versterken. De visie bestaat uit vier componenten:

- Radialen

Er wordt naar gestreefd om een heldere samenhang te realiseren vanaf de Koorndijk tot het centrale plein en van het centrale plein tot het landschap. De radialen structureren het terrein rondom het centrale plein. Waar paden nu vrij diffuus over het terrein gaan, zouden deze in de toekomst een duidelijke oriëntatie moeten krijgen. Ze leiden daarbij allen naar het centrale plein. Verder wordt het padennet uitgebreid en versterkt in de richting van het parkachtig landschap, zodat dit geheel beter toegankelijk wordt voor de bewoners. Er wordt gestreefd naar een duidelijker relatie tussen het centrale plein en het entreegebied enerzijds en het parkachtig landschap anderzijds.

Dit kan gerealiseerd worden door het verbeteren van routes en doorzichten. De nieuwe zorggebouwen dienen bovendien nadrukkelijk aan het landschap gesitueerd te worden en daar een relatie mee aan te gaan.

- Cirkelvormig woonpad

Het pad is nu al voor driekwart aanwezig en kan met een paar tussenschakels rond worden gemaakt. Het woonpad schakelt de woon- en werkplekken aan elkaar en speelt een belangrijke rol in de ontsluiting. De aangename intieme sfeer die nu al rond het woonpad aanwezig is aan de noordoostzijde van de locatie, wordt verder doorgezet.

- Bouwvelden

In de bouwvelden binnen de ring kan nieuwbouw een plaats krijgen, volgend aan de concentrische structuur. De bouwstructuur is zoveel mogelijk flexibel en courant. De noodgebouwen zullen op termijn verdwijnen en het aantal



Bouwvelden



Groenstructuur

bijgebouwen zal verminderen. Waar mogelijk worden entrees verduidelijkt en komt er een duidelijker relatie tussen binnen en buiten. Een werkplaats waar mooie dingen worden gemaakt, mag best gezien worden. Een rommelige opslag wordt uit het zicht gehouden.

Om de nieuwe bouwvelden te realiseren moet het bestemmingsplan aangepast worden. Drie van de vier bouwvelden liggen grotendeels buiten het bestaande bouwvlak, hiervoor moet het bouwvlak worden uitgebreid. Eén bouwveld ligt binnen het bestaande bouwvlak, om deze uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken is een iets hoger bebouwingspercentage dan in de huidige situatie nodig. Er wordt daarom voor het gehele vlak een bebouwingspercentage van 35% aangegeven. Hiermee wordt ook het groene karakter van het terrein geborgd.

- Zone met voorzieningen

De zone met voorzieningen, zowel de gebouwde als de groenvoorzieningen,

op het terrein vormt een overgang tussen de voorzieningen en woningen in de omgeving en het zorgterrein.

- Landschap

Het landschap op en rond het terrein heeft al veel kwaliteiten. De forse groene rand rondom het terrein blijft behouden waarmee de huidige inpassing in de omgeving in stand blijft. Door de opzet met de bouwvelden binnen de cirkel en aan de noordkant tussen de bestaande bebouwing blijft ook de groene zuidzijde van het terrein, met bosvakken, akkertjes, grasvelden en natuurlijke oevers langs de waterkant behouden. Hierdoor wordt er een mooie overgang naar het zuidelijk gelegen open agrarische veld gemaakt. Het is vooral de uitdaging om het landschap toegankelijk en ervaarbaar te maken. Daarbij is het van belang om de paden meer eenduidig van vorm en uitstraling te laten zijn.





4. Beeldkwaliteit

De Koperen Koning



Bestaande bebouwing



4.1 Inleiding

Midgard valt volgens de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit binnen het Komgebied. Dit gebied bestaat onder andere uit de planmatig gerealiseerde wijken in de kernen van de gemeente Schagen. Voor het komgebied geldt een soepel welstandsniveau met de reguliere welstandsregels. Komgebieden zijn zorgvuldig vormgegeven, maar bezitten geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

In de reisgids wordt aangegeven dat voor bijzondere ontwikkelingen (nieuwe stedelijke ontwikkelingen van toevoegingen van meer dan 12 woningen en/of uitbreiding met meer dan 500 m² van een gebouw) een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld.

Vanwege de ligging en functie van het terrein past het ook wel binnen de Complexen. Complexen en instellingen vormen relatief grote bouwwerken en staan op semi-openbare locaties, zijn duidelijk zichtbaar of juist enigszins verscholen aanwezig in grotere terreinen. De dynamiek van de complexen is laag en bestaat uit verbouwingen of toevoegingen die de veranderende maatschappelijke behoeften invullen. De uitdaging ligt in een passende vormgeving van het gebouw bij de omgeving. De bestaande kwaliteit is uitgangspunt voor het ontwerp.



Referentiebeelden nieuwe bebouwing

4.2 Architectuur

Beeld

- De nieuwe zorggebouwen dienen nadrukkelijk aan het landschap gesitueerd te worden en daar een relatie mee aan te gaan;
- De nieuwbouw dient in architectuur te passen bij de bestaande bebouwing op Midgard, maar hoeft daar zeker geen kopie van te zijn. Een eigentijdse aanvulling op het oude idioom is meer op zijn plaats;
- Representatieve functies en gebouwen zijn zichtbaar. Een werkplaats waar mooie dingen worden gemaakt, mag best gezien worden. Een rommelige opslag wordt uit het zicht gehouden.

Oriëntatie van de bebouwing

- Volgend aan de concentrische structuur van het woonpad;
- Duidelijk vormgegeven entree aan het woonpad;
- De zorggebouwen hebben een alzijdige oriëntatie.

Hoofdkenmerken van de bebouwing

- Per nieuw bouwveld één hoofdgebouw;
- Het hoofdgebouw bestaat uit een enkelvoudige hoofdvorm;
- De bouwhoogte is één of maximaal twee lagen met een kap;
- Er is een duidelijke relatie tussen binnen en buiten.
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;



Referentiebeelden nieuwe bebouwing

- Entrees worden benadrukt door een verbijzondering in de gevel;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben een eenvoudige vorm;

Dakvorm

- Het hoofdvolume van het zorggebouw is voorzien van een kap;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en krijgen een bijpassende kap of een plat dak.

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels en kappen worden uitgevoerd in natuurlijke, niet-glimmende materialen zoals baksteen, hout, lei of keramiek in natuurlijke tinten.

Erfafscheiding

- Private buitenuimte is direct aangekoppeld aan het bouwvolume in de vorm van een mee-ontworpen voorziening (veranda, terras);
- Terrassen en/of veranda's worden door groenblijvende heesters en plantvakken afgeschermd en ingepast in het landschap.



Referentiebeelden paden en buitenruimtes



Referentiebeelden groen omzoomde parkeerplaatsen

4.3 Buitenruimte

Beeld

- Er wordt gestreefd naar een duidelijker relatie tussen het centrale plein en het entreegebied enerzijds en het parkachtig landschap anderzijds. Dit kan gerealiseerd worden door het verbeteren van routes en doorzichten;
- Voor het cirkelvormig woonpad geldt dat de aangename intieme sfeer die nu al aanwezig is aan de noordoostzijde van de locatie, verder wordt doorgezet.

Paden en wegen

- Het padennet wordt uitgebreid en versterkt in de richting van het parkachtig landschap, zodat dit geheel beter toegankelijk wordt voor de bewoners.

- Nieuwe paden sluiten aan op bestaande en moeten een duidelijke oriëntatie krijgen. Ze leiden daarbij allen naar het centrale plein. Het is daarbij van belang om de paden meer eenduidig van vorm en uitstraling te laten zijn;
- De paden worden uitgevoerd in klinkers.

Parkeren

- Het parkeren wordt geconcentreerd in clusters aan de noordzijde van het terrein en niet aan de entreezijdes van de bebouwing om zo het landschappelijke beeld niet te verstoren;
- Parkeerplaatsen worden met hagen en plantvakken ingepast.



Bestaand landschap Midgard

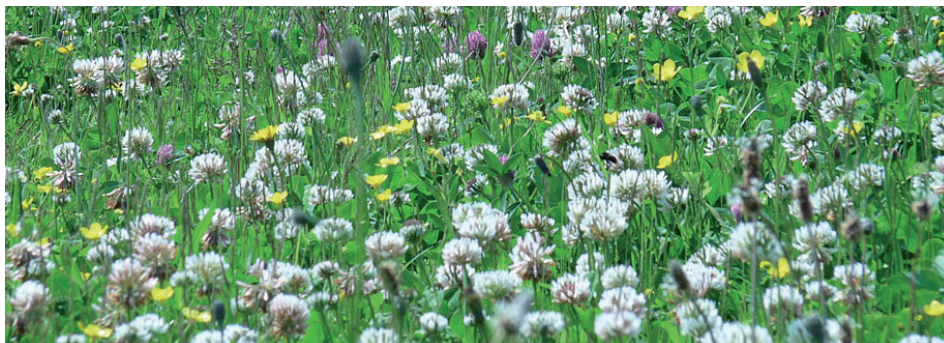
Referentiebeelden landschap

Landschap

- De forse groene rand rondom het terrein blijft behouden. Door de opzet met de bouwvelden binnen de cirkel en aan de noordkant tussen de bestaande bebouwing blijft ook de groene zuidzijde van het terrein, met bosvakken, akkertjes, grasvelden en natuurlijke oevers langs de waterkant behouden. Hierdoor wordt er een mooie overgang naar het zuidelijk gelegen open agrarische veld gemaakt. Bij ingrepen (voornamelijk het toevoegen van paden), is het van belang het landschap en met name de groene parels toegankelijk en ervaarbaar te maken.
- Als er nieuwe beplanting wordt toegevoegd dan worden zoveel mogelijk inheemse bomen en planten toegepast en beplanting die rijk is aan bloei en vruchtdragend is. Dit komt ten goede aan het insecten- en vogelbestand van het gebied;
- De visie streeft naar een duidelijker geleding in beheerniveaus. Rond de centrale as, het entreegebied, het centrale plein en de tuin past een hoger beheerniveau dan in het uitgestrekte gebied aan de zuidzijde van de locatie.



Referentiebeelden mee-ontworpen zonnepanelen in samenhangende vlakken



Referentiebeeld bloemenmengsel



Referentiebeeld groene daken op vrijstaande bergingen



Referentiebeelden vogelvides en nestelstenen

4.4 Duurzaam en natuurinclusief

In de planontwikkeling speelt duurzaamheid op alle schaalniveaus een belangrijke rol. Bestaande kwaliteiten van het landschap worden zoveel mogelijk benut. Routes zijn zorgvuldig doordacht, waarbij de verharding tot een minimum beperkt is. De waterinfiltratie is in het plan geïntegreerd. Sommige duurzame maatregelen kunnen beeldbepalend zijn:

Bebouwing

- Nieuwe en toekomstige duurzame voorzieningen, zoals bijv. zonnepanelen moeten in een evenwichtige compositie zijn geplaatst;
- Elementen zoals vogelpanen, neststenen en vogelvides die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van vogels en vleermuizen maken deel uit van het ontwerp;

- Groene daken op vrijstaande bergingen;
- Mooie veroudering van materialen is het uitgangspunt bij de toepassing van duurzame materialen.

Landschap

- Regenwater wordt in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd en wordt daarmee niet afgevoerd op het riool, voor infiltratie worden wadi's aangelegd;
- Volwassen bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd;
- Biodiversiteit wordt bevorderd door begroeiing met kruidrijke beplanting en door bloemenmengsel mee te zaaien met reguliere gazongrasmengsels.
- Aangepast maaibeleid wordt toegepast, zodat gazons afwisselende begroeiing hebben.

VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl

