

Ruimtelijke visie

Locatie Midgard, Tuitjenhorn

De Raphaëlstichting
10 december 2020

Inhoudsopgave

1.	inleiding	3
2.	ruimtelijke analyse	7
3.	waardering van het terrein	19
4.	visie	23

Ruimtelijke visie
locatie Midgard, Tuitjenhorn

in opdracht van: De Raphaëlstichting

10 december 2020

2496-140

1. inleiding





Luchtfoto Midgard en omgeving (bron: Google Earth)

De Raphaëlstichting wil komen tot vernieuwing van de locatie Midgard. Gekeken op een termijn van 20 jaar kan het in principe nog veel kanten op met deze locatie. Wie naar vergelijkbare terreinen in het land kijkt, ziet dat er veel wegen bewandeld kunnen worden. Je kunt toewerken naar een totale verdichting van het terrein, omvorming naar een exclusief parkachtig geheel, concentratie van zorg, omgekeerde integratie of zelfs afstoting van het terrein. Voor Midgard is een meer behoedzame aanpak op zijn plaats. 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.

Eerder is er in 2012 al een visie voor het terrein opgesteld. Hiervan zijn delen vervolgens aangelegd. Nu is er nieuwbouw op het terrein voorzien die niet binnen het bestemmingsplan past. Als opstap naar een gewijzigd bestemmingsplan is deze herziene visie opgesteld.

Interactie

Een bijzonder onderdeel in het proces van de voorgaande visie was een workshop waarin een grote groep van afgevaardigden van medewerkers, bewoners en bestuurders deelnamen. Daarin is open gefilosofeerd over de toekomst van Midgard. Er zijn in totaal vier moodboards gepresenteerd die droombeelden weergeven van Midgard over 20 jaar.



Resultaten workshop

Uit de voorstellen kunnen een aantal thema's gedestilleerd worden:

- Een optimale zorg (menswaardigheid, gelijkwaardigheid, aandacht, zelfredzaamheid, etc.);
- Een spannende omgeving, met meer kleur, meer wilde bloemen, markante ligging aan het water, beter relatie tussen woning en natuur, etc.;
- Een uitnodigende omgeving met een duidelijker trekker in het groen, bijvoorbeeld kinderboerderij, thee-tuin, restaurant of camping;
- De kunst verspreiden, ook in het wonen.

Deze thema's zijn ook in de nieuwe visie meegenomen.

Inhoud

In dit rapport wordt een visie gegeven op Midgard voor de komende twintig jaar, die vertaling kan krijgen in een bestemmingsplan. Daarin worden de concrete contouren onderbouwd en vastgelegd voor de ontwikkeling van Midgard.

In dit rapport wordt in het eerste hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke opbouw van Midgard en de relatie tot zijn omgeving. In de volgende hoofdstukken worden de sterken en zwakten op landschappelijk en stedenbouwkundig vlak op een rij gezet. In het laatste hoofdstuk wordt de visie toegelicht en de denkrichtingen die daartoe zijn onderzocht.



2. ruimtelijke analyse





-  Doorgaande wegen
-  Erftoegangswegen
-  (Bereidbare) paden
-  Voetpaden
-  Parkeren
-  Bushalte

Ontsluiting



2.1 Verkeer

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 sluit aan op de Koorndijk. Deze loopt via een woonstraat, die helaas een vrij springerig en onduidelijk verloop kent. Het terrein is daardoor niet goed vindbaar. Een recente alternatieve aansluiting vormt een verbindingsweg met de Oostwal. Deze weg leidt echter niet verder dan de recente nieuwbouw aan de noordwestzijde van de locatie. De rest van het terrein wordt niet via deze zijde ontsloten.

Midgard kent een autovrij padennet. Dit draagt bij aan het ontspannen, mensvriendelijk karakter van het terrein, al domineert hier en daar wel het laad- en losverkeer. Aan de noordzijde bevinden zich de parkeerplaatsen, waar men direct na binnenkomst de auto kwijt kan. De rest van het padenstelsel is kronkelig en onhelder. Het is daardoor moeilijk oriënteren op het terrein.



- Water
- Openbaar groen
- Sportterrein
- Tuin van Midgard

Groen en water



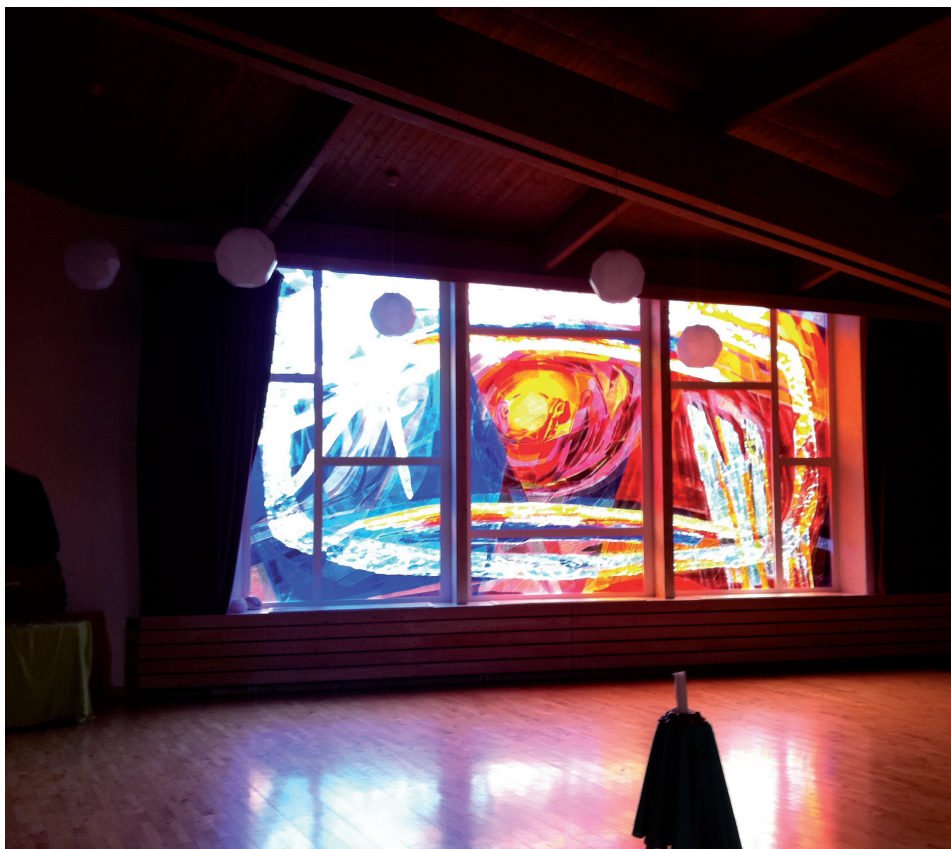
2.2 Groen en water

Het agrarisch landschap rond Midgard draagt de rechttoe rechtaan kenmerken van de ruilverkaveling. Het weidse en open karakter van deze polders valt te waarderen, maar al met al blijft het toch vooral productielandschap zonder veel verblijfskwaliteit, natuurlijke of recreatieve meerwaarde. Binnen de kern van Tuitjenhorn is er eveneens weinig ruimte voor groen. Het meest recreatieve groen bevindt zich langs de uitgestrekte singels, die de verschillende woongebieden aaneenrijgen. Het open water is hier de belangrijkste kwaliteitsdrager.

Het fraaie en ruime groenareaal van Midgard is een schaars goed in deze omgeving, maar wordt vooralsnog 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. Met name de zuidrand van de locatie is landschappelijk erg fraai. De vraag is alleen of en in hoeverre het gebied aansluit bij de specifieke behoeften van de bewoners, want ook door hen wordt het niet bijzonder veel gebruikt.



Functieverdeling

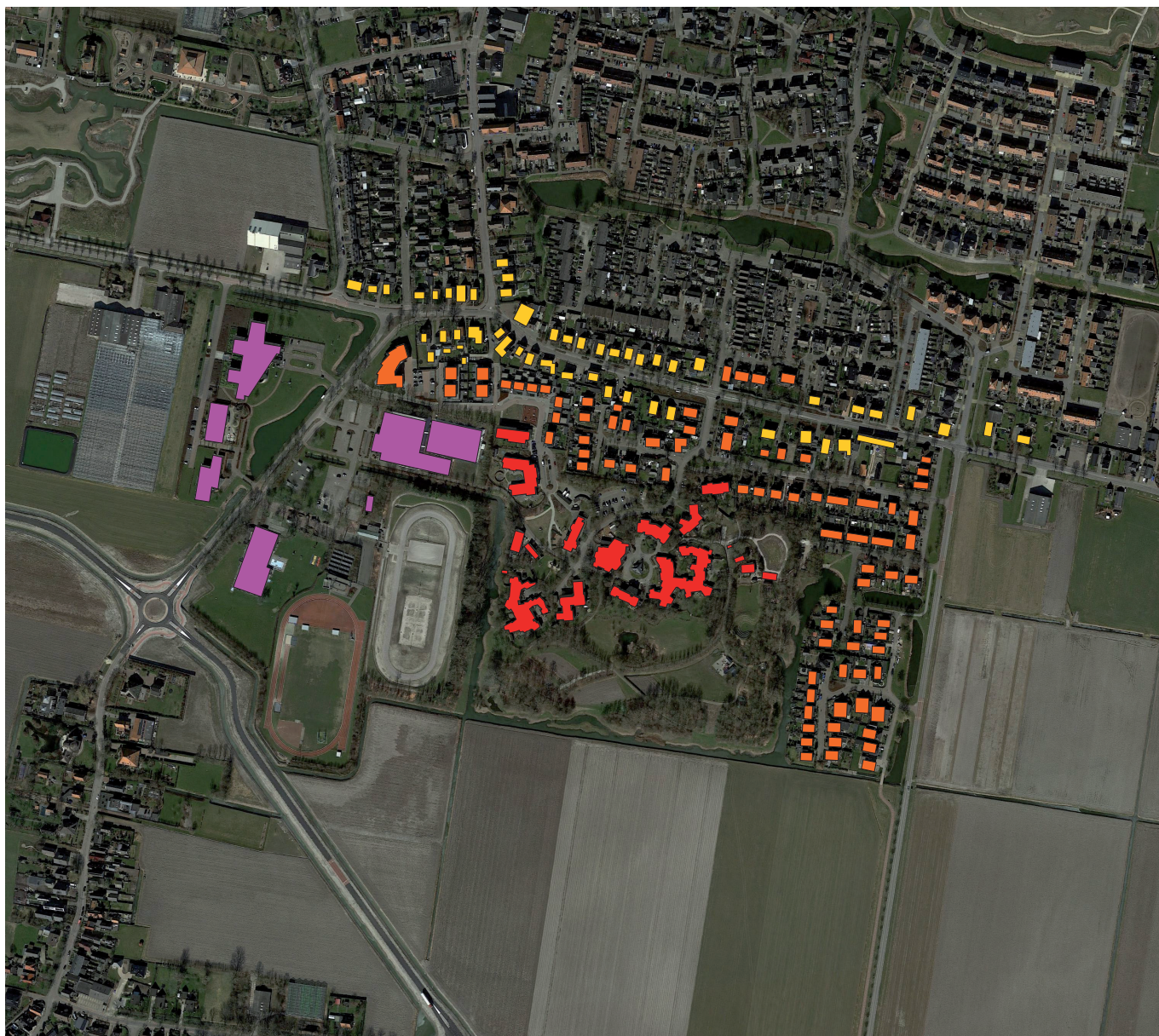


2.3 Functies

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.



- Bebouwing Midgard
- Woningbouw
- Lintbebouwing
- Voorzieningengebouwen

Bebouwingsstructuur



2.4 Bebouwing

In de omgeving zijn verschillende bebouwingsstructuren te onderscheiden. Kenmerkend zijn de lintstructuren langs de oude hoofdroutes, zoals bijvoorbeeld langs de Koorndijk. De lintbebouwing 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 staan in 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 doelmatig uitstraling en zijn weinig aansprekend. Richting Midgard is sprake van een achterkantsituatie.

De bebouwing op Midgard is sterk onderscheidend ten opzichte van de rest van de kern. De bebouwing is in antroposofische stijl ontworpen. Er valt echter vrij weinig structuur in te ontdekken. Opvallend zijn het grote aantal knikken, richtingverdraaiingen, dubbele oriëntaties, verborgen entrees, etc. De bebouwing langs de randen van het terrein lijkt zich iets meer te voegen naar de omliggende bebouwing en is traditioneler van opzet.



Inventarisatiekaart



2.5 Terreininventarisatie

Het terrein is gedegen in kaart gebracht. Opvallend is het grote aantal noodgebouwen en (tijdelijke) bijgebouwen op de locatie, die het ongestructureerde karakter versterken. Opvallend is bovendien de grote variatie in paden en wegen en het onduidelijke, kronkelige verloop van een groot deel daarvan.

In de groenaanleg blijken veel verborgen plekken en functies te liggen. Weides, moestuinen, boomgaarden, speel- en zitplekken wisselen elkaar af. Direct rond de bebouwing is veelal sprake van een intensief beheerde tuinaanleg.



3. waardering van het terrein



In zijn algemeenheid blinkt de locatie Midgard uit door zijn ontspannen opzet en het vele fraaie en goed onderhouden groen. Het feit dat het verkeersluw is, draagt ook bij aan de verblijfskwaliteit. Daarnaast kan een aantal kwaliteiten op stedenbouwkundig en landschappelijk vlak worden benoemd.

De recent gerealiseerde theetuin en de speelplek daarnaast levert een

Het fraaie landschap is erfahrbaar door een stelsel van paden. De binnencirkel functioneert het beste vanwege diens herkenbaarheid en redelijk heldere verloop. Aan de noordoostzijde wordt deze ook zeer fraai begeleid door hagen.

20



1. Onduidelijk routeverloop
2. Rommelige entreegebieden
3. Afsluitende bebouwing
4. Achterkanten van het woonmilieu
5. Gesloten groene rand
6. Panden zonder uitstraling
7. Geslotenheid
8. Laden en lossen
9. Hangplek

3.2 Zwakten

De warrige structuur is het grootste probleem van Midgard. Er is geen pad dat een eenduidig verloop kent, er zit altijd wel ergens een rare twist of overgang. Er zijn bijna geen gebouwen die een logische voor- en achterkant hebben. In veel gevallen is de entree ook lastig te vinden.

Het lijkt erop dat elke toegangsweg een achteringang is. Dit komt onder andere door een onduidelijk verloop, veel achterkantsituaties bij de aanpalende gebouwen, de stalling van allerlei rommel en een onhandige inrichting (bijvoorbeeld een stoep die ineens ophoudt, of een tussenzone met grillige grasstenen). Het centrale plein is ook moeilijk vindbaar of herkenbaar. De gebouwen liggen met hun rug naar de belangrijkste paden op de locatie.

Omgekeerd sluit ook de bredere omgeving vaak met een achterkant aan op Midgard. Het zijn veelal achtertuinen die aan de locatie grenzen. De ijsbaan is totaal afgesloten door groen en het zwembad grenst met erg sombere gevels en een rommelig ogende noodvoorziening aan de locatie.

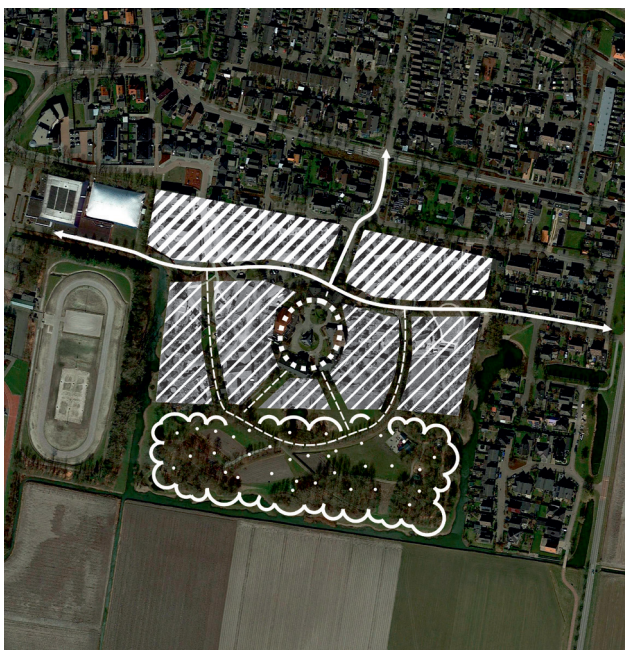
Op de locatie zelf zijn de noodgebouwen eveneens een doorn in het oog.

Opvallend is tot slot dat de vele groene parels zo verborgen liggen dat ze voor menigeen onbekend zijn en weinig gebruikt worden.



4. visie





Variant 1 *Dorpsrand*



Variant 2 *Campus*



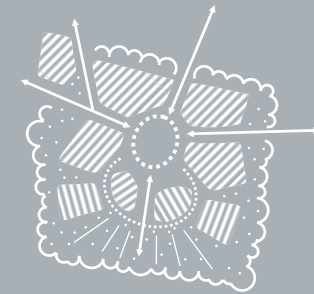
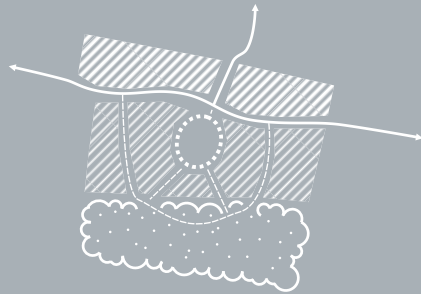
Variant 3 *Radialen*

4.1 Denkrichtingen

Visievarianten

De afgelopen jaren zijn veel zorgterreinen op de schop gegaan. Sommige terreinen hebben een forse gedaante- en functiewisseling ondergaan. Andere zijn subtiel aangepast of behoedzaam verdicht. Op basis van deze ervaringen is voor Midgard een aantal toekomstperspectieven denkbaar. Om de juiste koers te bepalen is een drietal varianten onderzocht. Deze worden kort benoemd en afgewogen.

Variant 1, Dorpsrand, gaat uit van verdichting van het noordelijk deel en gedeeltelijke afstoting. Door omgekeerde integratie en uitbreiding van het wegennet raakt de locatie vervlochten met de woonomgeving. Hoewel het overwegen waard, zijn de kosten voor een dergelijke transformatie hier te hoog, terwijl de opbrengsten momenteel zeer onzeker zijn. De bewoners zijn wellicht ook te kwetsbaar voor een dergelijke directe vorm van integratie.



Variant 1 *Dorpsrand*

Variant 2 *Campus*

Variant 3 *Radialen*

Zorg	+/-	++	++
Bestaande waarden	-	+/-	++
Integratie	++	+	++
Kosten	€€€	€€	€
Tafelzilver	++ (?)	+	+

Weging visievarianten

Variant 2, Campus, gaat uit van verdere spreiding over het terrein. Het ontspannen karakter wordt verder uitgebouwd en de specifieke landschappelijke kwaliteiten worden verder benut. De helderheid zal er echter eerder door afnemen, wat tegen de doelstelling ingaat. De kosten zijn tevens hoog, zeker als rekening wordt gehouden met het toekomstig beheer van het uitgestrekte padennet en groen.

Variant 3, Radialen, gaat uit van een meer behoedzame uitbouw van de bestaande kwaliteiten. 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 kosten van een dergelijke aanpak zijn relatief beperkt, terwijl de kwaliteit er sterk door kan toenemen. Dit model wordt dan ook het meest kansrijk en wenselijk geacht.



Visiekaart

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



Dagbestedingsvisie vertaald naar gebouwen

Uitgangspositie

- 1: mogelijkheden
- 2: onmogelijkheden
- 3: toekomstige mogelijkheden

4.2 Visie

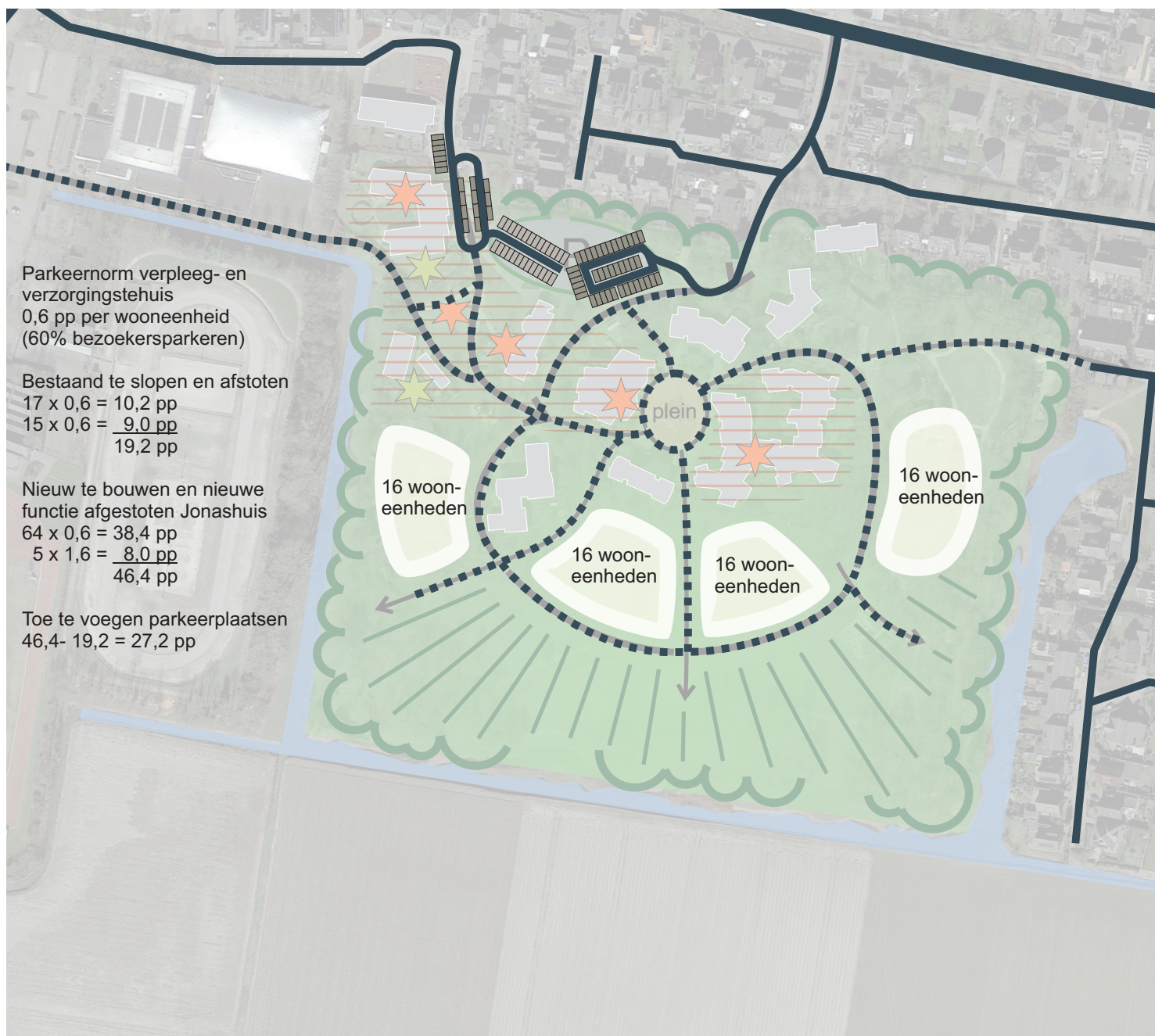
De visie voor Midgard geeft geen vast en nauw omkaderd eindbeeld. Het schetst een kader voor verdere ontwikkeling en herinrichting. Onderdelen kunnen fasegewijs verder worden uitwerkt en verder vorm krijgen naar gelang de programmatische wensen en financiële mogelijkheden.

Het belangrijkste kenmerk van de visie is het streven naar helderheid. Het tracht meer lijn te brengen in de onduidelijke structuur. De bestaande kwaliteiten worden daarbij gehandhaafd en versterkt. Bij de recente initiatieven is er teveel geneigd naar op zichzelf staande toevoegingen. Voor de toekomst zou het accent meer moeten liggen op toevoegingen die het totaal, het gemeenschappelijke, versterken.

Structuur

Over het bestaand patroon is een helder geometrisch patroon geprojecteerd. Deze volgt op hoofdlijnen het bestaande, maar legt op enkele punten ook missing links bloot. Door deze links alsnog te realiseren, kan het geheel aan helderheid en overtuigingskracht winnen.

De radialen vormen een eerste component. 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.



Ontsluiting en parkeren

-  Ontsluiting terrein
-  (Voet)padenstructuur
-  Bestaand parkeren
-  Uitbreiding parkeren



Referentiebeelden

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.

Een tweede component is een cirkelvormig woonpad. Deze is nu al voor drie kwart 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.

Een derde component in de structuur vormen de bouwvelden binnen de ring, waarmee de structuur afgerond wordt.

Een vierde component vormt de zone met voorzieningen op het terrein, zowel de gebouwde als de groenvoorzieningen. Deze vormt een overgang tussen de voorzieningen en woningen in de omgeving en het zorgterrein.



Bouwvelden en -percentages

- Bouwvlak vigerend bp
- Bouwvlak nieuw bp
- Bouwvelden visie
- Nieuwe voorziening



Referentiebeelden

Bebouwing

Parallel aan het opstellen van de ruimtelijke visie is een vastgoedanalyse verricht en is gekeken naar de staat en toekomstwaarde van de bestaande panden. Er zullen de nodige panden gerenoveerd moeten worden en er zal gekeken worden naar nieuwbouw. De visie voorziet in een aantal woonvelden waar mogelijke nieuwbouw een plaats kan krijgen, volgend aan de concentrische structuur.

De nieuwbouw dient in architectuur wel 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. De

bouwstructuur is zoveel mogelijk flexibel en courant. De noodgebouwen zullen op termijn verdwijnen en het aantal 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. Het voorstel daarvoor is het bestaande bouwvlak uit te breiden en voor het gehele vlak een bebouwingspercentage van ca. 35% aan te geven.



Groen- en waterstructuur

- Groen zorgterrein
- Open plekken (weide, akker, etc)
- Bosrand
- Natuurlijk oevermilieu
- Water



Referentiebeeld en locatiebeeld

Landschap

Het landschap heeft al veel kwaliteiten. Het is vooral de uitdaging om deze toegankelijk en ervaarbaar te maken. Daarbij is het van belang om de paden meer eenduidig van vorm en uitstraling te laten zijn. De visie streeft voorts 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.

VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl

De Koperen Koning

