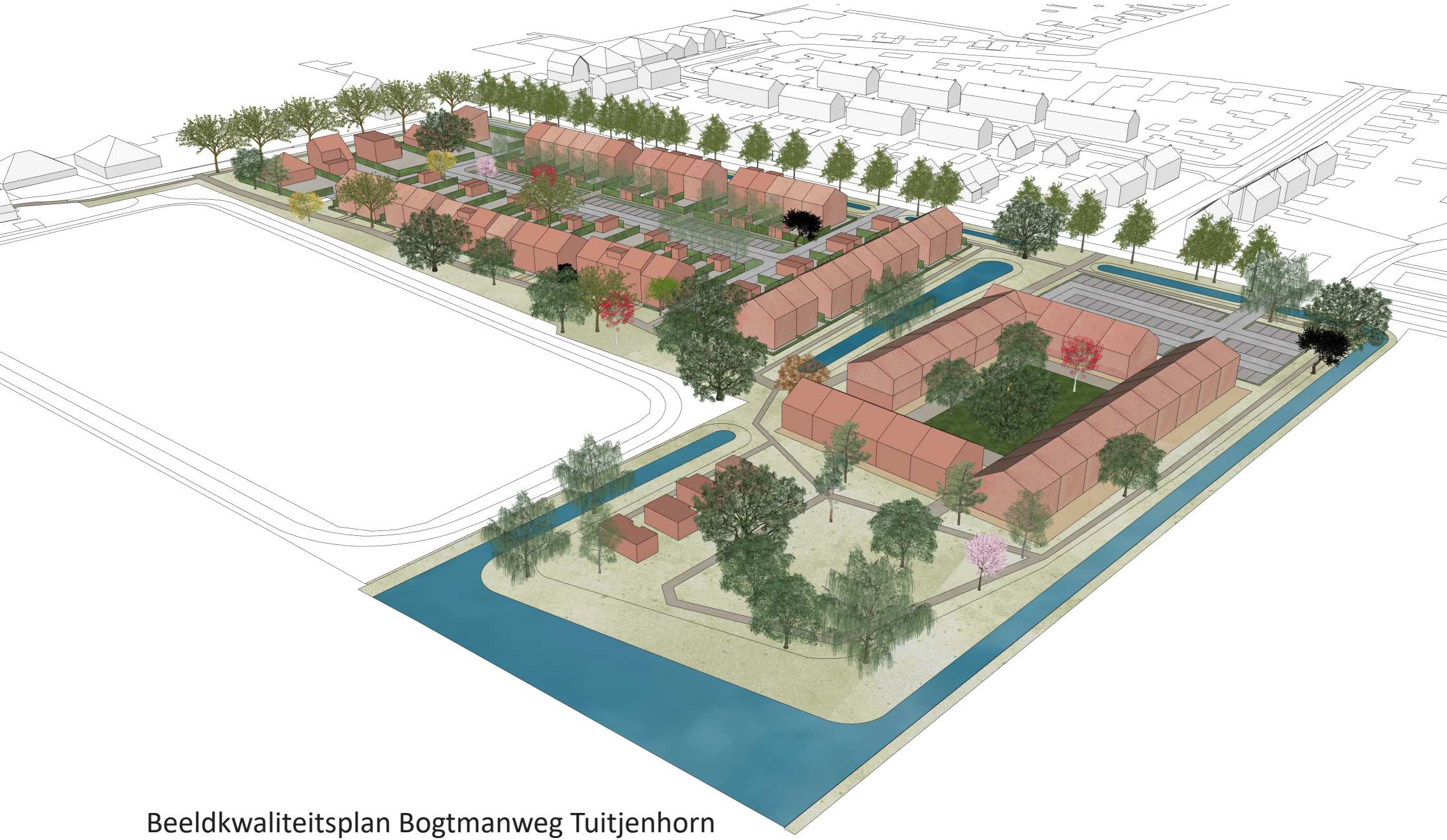


Beeldkwaliteitsplan Bogtmanweg Tuitjenhorn

April 2022

SWECO

INHOUDSOPGAVE

1 | Inleiding 4

2 | Identiteit 8

3 | Stedenbouwkundig plan 12

4 | Duurzaamheid 30

5 | Beeldkwaliteit bebouwing en perceel 32

6 | Beeldkwaliteit openbare ruimte 38

1 | INLEIDING

Locatie Bogtmanweg

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het woningbouwplan aan de Bogtmanweg in Tuitjenhorn. Het plangebied van 3,1 hectare ligt aan de rand van de bebouwde kom van Tuitjenhorn en bestaat in de huidige situatie uit onbebouwde percelen. Het plangebied wordt ten noorden begrenst door de Dorpsstraat en ten oosten door de Bogtmanweg. Ten westen grenst het plangebied deels aan een particuliere kavel, deels aan een poldervaart. De zuidelijke rand grenst aan een agrarisch perceel.

Leeswijzer

Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de toetsing van bouwplannen. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de voornamelijk kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.
Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit het stedenbouwkundig plan en de onderdelen ‘bebouwing en perceel’ en ‘openbare ruimte’. Het beeldkwaliteitsplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder (deel) gebied is ook een criteriaschema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van de criteria, kunnen de toelichtende teksten, tekeningen of de beelden uitsluitsel bieden. Op de volgende pagina’s wordt de gewenste beeldkwaliteit per onderdeel en deelgebied omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden.

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de toekomstige woonbuurt en wordt de samenhang tussen het openbaar gebied, de percelen en de architectuur van uitgangspunten en richtlijnen voorzien. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en de openbare ruimte binnen het projectgebied. Dit zijn de kwalitatieve aspecten uit het stedenbouwkundig plan die in beelden en criteria leidend zijn voor de beoordeling door gemeente of supervisor. Tevens dienen de beelden en criteria ter referentie en inspiratie voor ontwerpers.

Locatie plangebied in Tuitjenhorn

Foto’s bestaande situatie plangebied

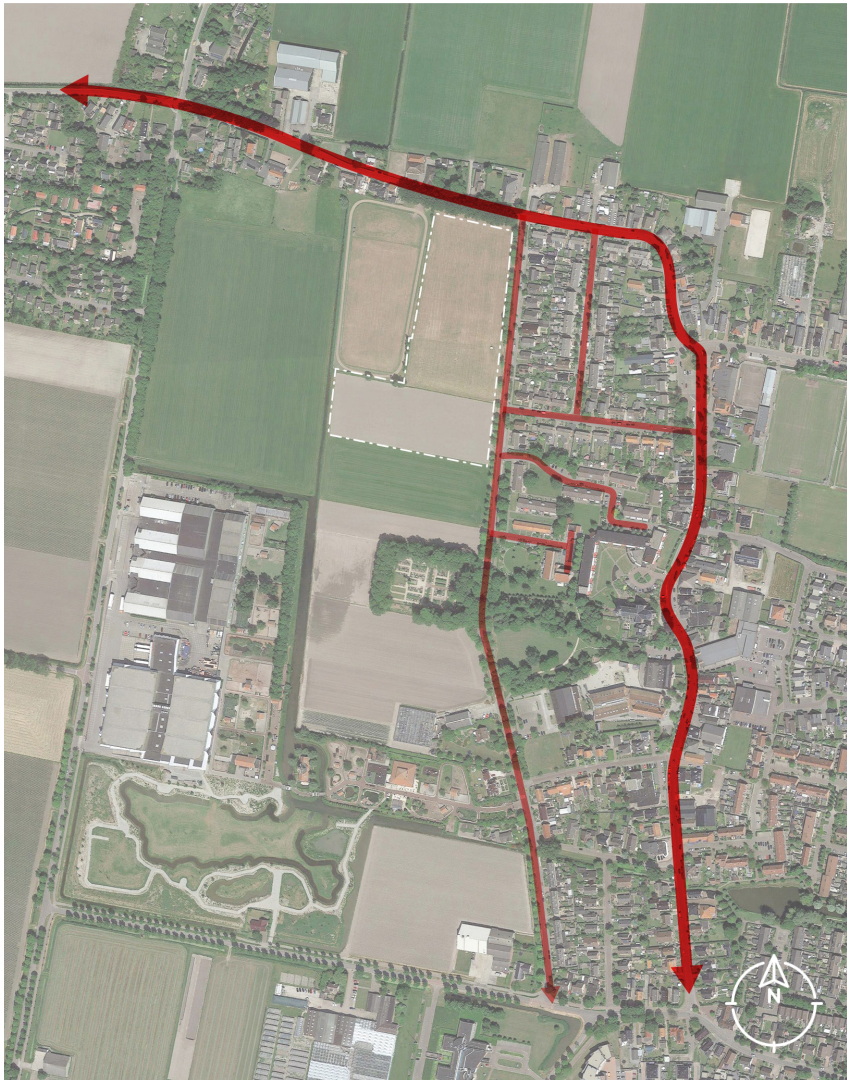
Kruising Bogtmanweg - Stiegerstraat

Bogtmanweg

Dorpsstraat

Dorpsstraat terugkijkend op Bogtmanweg

Omgeving



Positie plangebied ten opzichte van de lokale ontsluitingswegen

Groenblauwe structuur in de omgeving

2 | IDENTITEIT

Historie

Tuitjenhorn is een lintdorp dat stamt vanuit de middeleeuwen. Men woonde op het nu nog bestaande dijkje met de weg ervoor langs. De lintdorpen in dit deel van Westfriesland ontstonden door woonterpen te verbinden of zijn ontstaan langs de wegen die op de dijken lagen. De linten met bebouwing en erfbeplantingen zorgden voor enige verdichting in het weidse, agrarisch gebruikte zeekleilandschap. Het agrarisch landschap werd ontsloten door sloten. Halverwege de 20e eeuw is het omliggende landschap ingrijpend veranderd en zijn laanbeplantingen aangebracht langs de ruilverkavelingswegen. De weg- en waterstructuur rondom het dorp volgen nog de oorspronkelijke verkavelingsrichting.

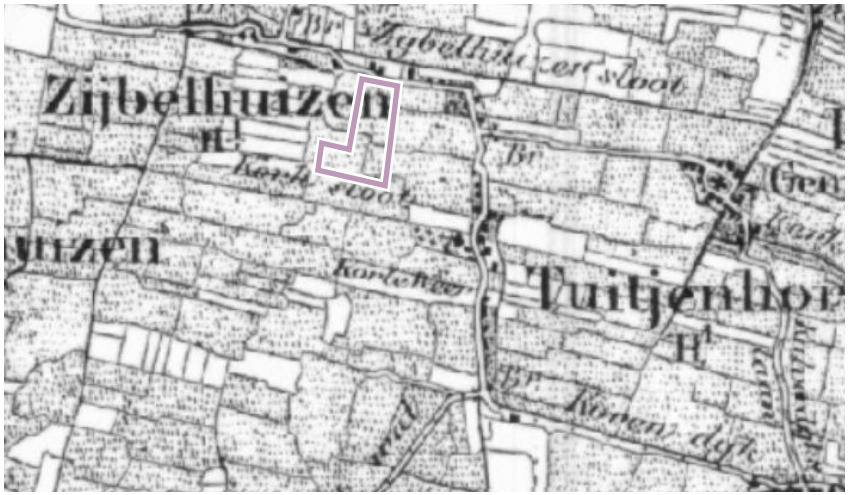
De afwisseling van open zicht op het landschap, doorzichten en gesloten bebouwing is een van de kwaliteiten van het lint van Tuitjenhorn en heeft veel invloed op hoe het dorp beleefd wordt. Een andere kwaliteit van het lint is de afwisseling van oude en nieuwe bebouwing en een grote diversiteit aan bebouwingstypen. Daarin zijn de oudste delen van het lint en de groei ervan te herleiden.
Tuitjenhorn is heel lang een klein dorp geweest met organische, kleinschalige groei. In de jaren ‘60 werd de Bogtmanweg aangelegd, min of meer parallel aan de Dorpsstraat. Aan de Bogtmanweg ontstonden de eerste kleinschalige uitbreidingen van het dorp. Pas eind jaren ‘70 werd het dorp uitgebreid met de volwaardige woonbuurten achter het lint. Door de woonbuurten aan de oostzijde van de Dorpsstraat is de openheid naar het landschap op veel plaatsen verloren gegaan. Het plangebied is nog een van de weinige plekken nabij het centrum van de kern waar een open blik op het landschap is.

Huidige karakteristiek

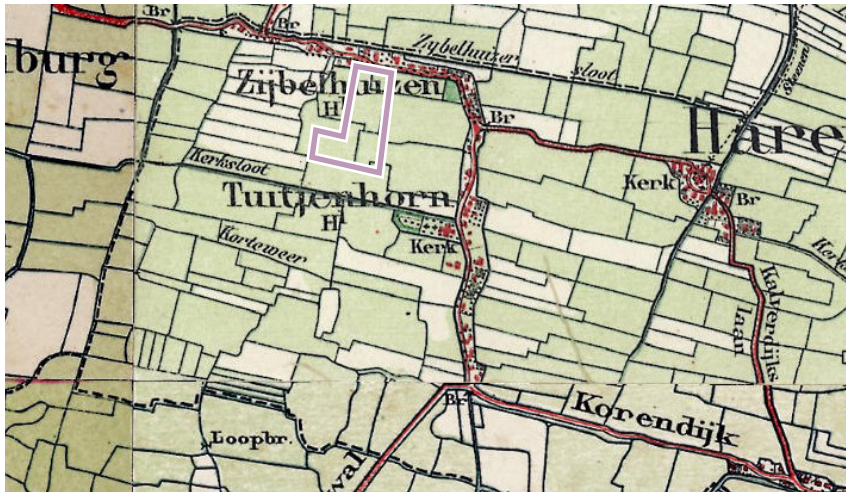
De bebouwing langs het lint wordt nog altijd gekenmerkt door een rijke verscheidenheid aan bebouwing. Hoofdmateriaal is baksteen maar hout en pleisterwerk komen ook veelvuldig voor. De bebouwing richt zich nadrukkelijk naar het lint. Voortuinen zijn ondiep en meer bedoeld als een overgangszone naar de woning dan een verblijfsruimte.

De Bogtmanweg loopt ongeveer parallel aan de Dorpsstraat en wordt gekenmerkt door een bomenrij aan weerszijden. Er zijn een aantal doorsteken naar de Dorpsstraat. Aan de uiteinden is woningbouw aanwezig maar het middendeel heeft een open landschappelijk karakter rondom het Sint Jozefpark. De begraafplaats valt op als een sterk geometrisch element in het landschap. De woonbuurt tussen Dorpsstraat en Bogtmanweg heeft een ingetogen karakter. Kenmerkend in de Stiegerstraat zijn de eenvoudige hoofdvolumes in baksteen met een sterk omkaderde hoofdentree. Aan de Bogtmanweg valt de lichte tint baksteen op die veelvuldig gebruikt wordt.

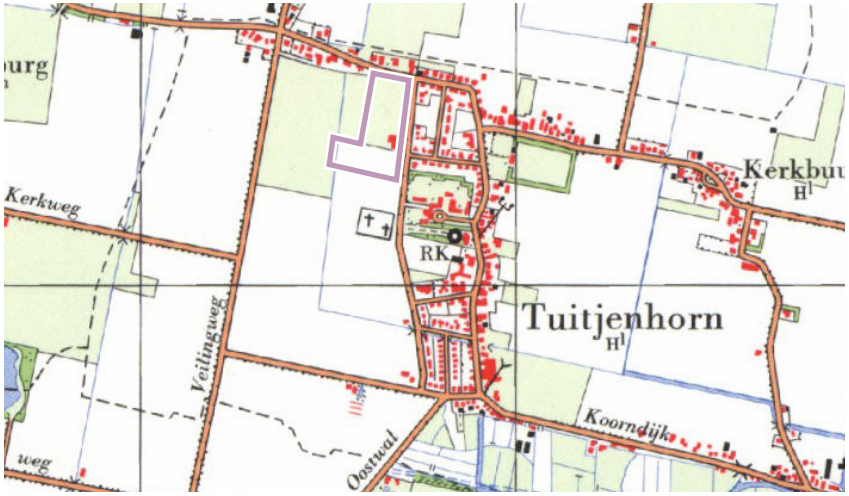
1850



1900



1975



2020

Historische ontwikkeling van de locatie

Historische bebouwing aan het lint

Eigenheid en detail in de bebouwing

Informele inrichting van de openbare ruimte

Dorpsstraat

Parklandschap

Slingerende paden door het groen

Afwisseling in beplanting

Sint Jozefpark

Ondiepe voortuinen aan de openbare ruimte

Accent hoofdentree: sterke randen om de deuren

Lage hagen als erfafscheiding en natuurlijke inrichting met volwassen bomen op het erf

Doorzichten naar het landschap

Variatie in hoogte en aanbouw: aanpasbaar en duurzaam bouwen

Eigentijdse interpretatie van oorspronkelijke bebouwing

Bebouwing en erfinrichting rondom de Bogtmanweg

3 | STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Landschap als basis

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor een nieuwe woonbuurt met een groen karakter en veel ruimte voor gezond bewegen, ontmoeting en verbinding. Het plan voorziet in woningbehoefte en voegt daarnaast kwalitatieve openbare ruimte toe waar ook de omliggende buurt van kan profiteren. Het landschap is een belangrijke onderlegger in het plan. Waar in de naastgelegen buurt de straat dominant is en leidend in de opzet, vormen in dit stedenbouwkundige plan de landschappelijke lijnen en doorzichten de belangrijkste basis. De klassieke autostraat met stoepen en parkeerplaatsen aan weerszijden is niet terug te vinden in het plan. De uitstraling is parkachtig en het plangebied is met groen omzoomd. De bebouwing staat als het ware met de voeten in het landschap en de voetganger en fietser kunnen zich vrij en veilig door het gebied bewegen.

Door deze landschappelijke opzet wijkt het plan in hoofdopzet enigszins af van zjin omgeving. Naast het voorzien in woningbehoefte is de stedenbouwkundige structuur gericht op het vormen van een hechte buurt. Er is veel variatie in bebouwing en woontypen. Qua bebouwing wordt de aansluiting met de omgeving gevonden in een aantal relaties. In het noorden sluit de opzet met vrije kavels aan op de gevarieerde bebouwing aan de Dorpsstraat. Het middenblok, in het hart van het plan, sluit aan op de woonbuurt aan de oostzijde van de Bogtmanweg. Het zuidelijke deel sluit aan op de open structuur en landschappelijke setting van het Sint Jozefpark. Door de open, landschappelijke opzet is het mogelijk een rondje te lopen langs het water rondom het project en vomt de openbare ruimte een prettig, logisch vervolg op de openheid van het Sint Jozefpark.

Er wordt aansluiting gezocht bij de sfeer en uitstraling van de aangelegen bebouwing. De nieuwe woningen zijn qua maat en schaal vergelijkbaar met de woningen in de directe omgeving. De hoofdmassa van de woningen bestaat in essentie uit een of twee bouwlagen met een kap. De inrichting van de openbare ruimte heeft een landschappelijke uitstraling met doorkijken vanaf de Dorpsstraat en de Bogtmanweg richting het open landschap.

Groen en waterberging

Het landschap vormt de grondlaag van het plan. Het groen speelt in het kader van klimaatadaptatie een belangrijke rol door schaduw tegen hittestress te bieden en ruimte te maken voor biodiversiteit door een verscheidenheid aan planten, bloemen en bomen. Daarbij wordt zo min mogelijk verharding toegepast om opvang en infiltratie van regenwater maximaal mogelijk te maken. De noodzakelijke waterberging van de ontwikkeling wordt deels in het landschap opgelost en deels door het toevoegen van een significante hoeveelheid oppervlaktewater. In principe wordt regenwater afgevoerd van het noordoosten van het plan richting de poldervaart in het zuidwesten van het plangebied.

Landschap als onderlegger met veelvuldige doorzichten

Bebouwing staat met de voeten in het landschap

Besloten binnenwerelden

Stedenbouwkundige principes

Deelgebieden

1. Middenblok
2. Hof
3. Buurtpark met park specials

Uitgeefbaar:

- ontwikkelveld

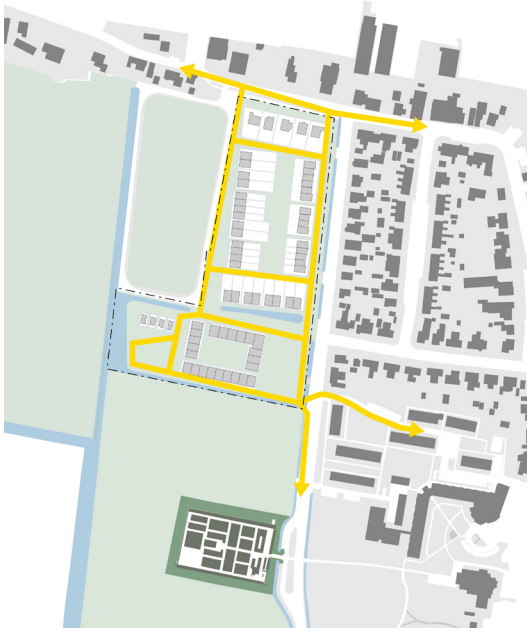
Openbaar gebied:

- shared space
- fietspad halfverhard
- voetpad verhard
- voetpad halfverhard
- parkeerplaats, -vlak
- bomen grootte 1, 2 en 3
- bomen bestaand
- haag
- gras / bloemenweide
- speelvoorziening
- water
- duiker
- milieucontour geurhinder

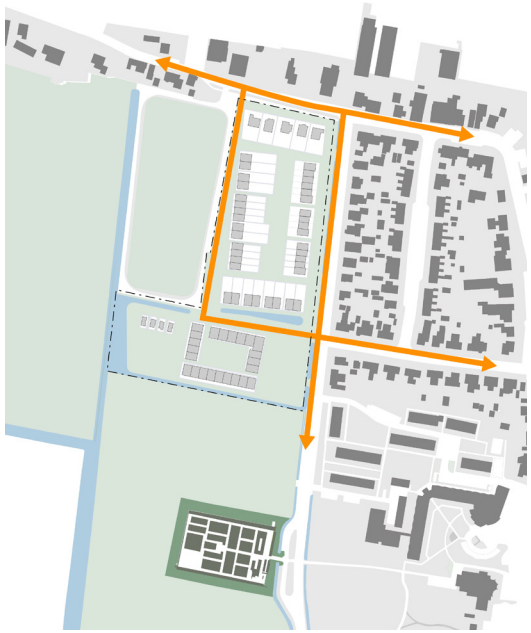
Stedenbouwkundig raamwerk

Ontsluiting en parkeren

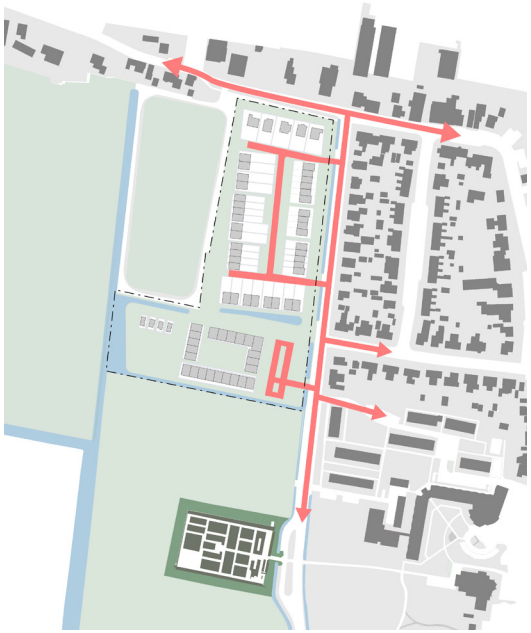
De openbare ruimte is ingericht op voetgangers en fietsers en waar mogelijk vrij van geparkeerde auto's. Voor de vrije kavels en de twee-onder-een-kapwoningen wordt op eigen terrein geparkeerd. In het middenblok wordt het autoparkeren opgelost in het binnengebied van het blok terwijl voor het hof en de park specials geparkeerd wordt in een parkeerkoffer aan de straat. Door het parkeren compact op te lossen hoeft in het plan geen interne straat met parkeerplaatsen worden aangelegd en kan de openbare ruimte maximaal ingezet worden voor landschappelijke inrichting, buurtactiviteiten, klimaatadaptatie en speelplekken.



Fijnmazig voetgangersnetwerk aansluitend op het Sint Jozef-park en de Dorpsstraat

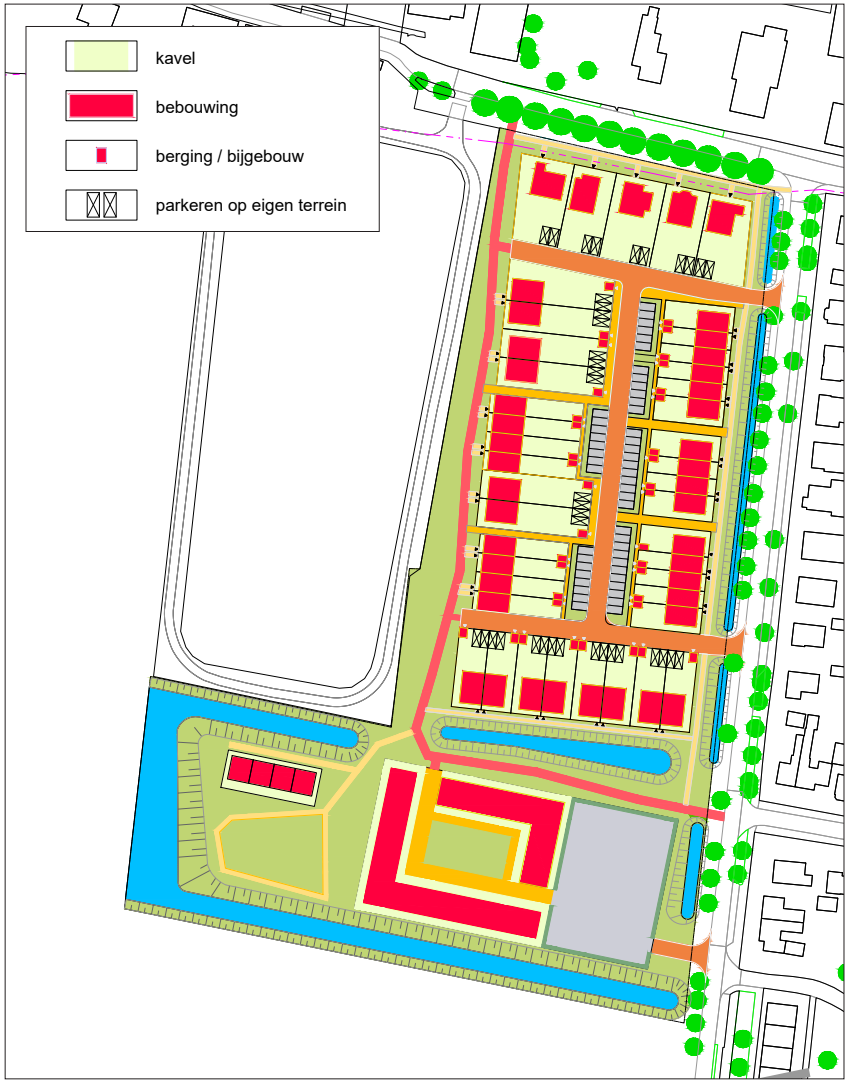


Fietsnetwerk aansluitend op de omliggende straten



Wegennetwerk aantakkend op de Bogtmanweg

Ontsluiting



Voorbeelduitwerking

Woonprogramma

Het project bestaat uit een mix aan verschillende woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een kap, rijwoningen, hof, park specials) om tegemoet te komen aan de woonwensen in het dorp en om een gevarieerde opbouw van het buurtje te krijgen. Het plan bevat in totaal een minimum van 70 woningen. Het maximum aantal woningen voor het totale plan is 80. De kaart op deze pagina geeft een voorbeeldverkaveling weer die ruimtelijk als uitgangspunt voor de ontwikkeling geldt.

Verdeling woonprogramma bij 70 woningen voorbeelduitwerking

Omschrijving	Categorie	Type	Verdeling	Stuks
Sociale bouw	Goedkope koop	Rijwoning	13%	9
	Sociale huur	Hofje Beneden/boven	14%	10
	Sociale huur	Hofje Rijwoning	6%	4
	Goedkope koop	Hofje Rijwoning	7%	5
Bijzonder	Middedure koop	Park special	6%	4
Middensegment	Middedure koop (bogtmanweg)	Rijwoning	9%	6
	Middeldure koop	Rijwoning	11%	8
	Middeldure koop	Hofje Rijwoning	7%	5
Duur	Dure koop	2^1 kap groot	9%	6
	Dure koop	2^1 kap klein	11%	8
	Dure koop	Vrije kavel	7%	5
			100%	**70**

Verdeling woonprogramma bij 80 woningen alternatief

Omschrijving	Categorie	Type	Verdeling	Stuks
Goedkope bouw	Goedkope koop	CPO Beneden/boven	5%	4
	Goedkope koop	Rug aan rug	5%	4
	Goedkope koop	Rijwoning 4,80	10%	8
Sociale bouw	Sociale huur	Hofje Beneden/boven	15%	12
	Goedkope koop	Hofje Rijwoning	8%	6
Bijzonder	Middeldure koop	Park special	8%	6
Middensegment	Middeldure koop	Rijwoning midden	15%	12
	Middeldure koop	Rijwoning groot	10%	8
	Middeldure huur	Hofje Rijwoning	9%	7
Duur	Dure koop	2^1 kap klein	10%	8
	Dure koop	Vrije kavel	6%	5
			100%	**80**

Parkeerplaatsen bij voorbeeldprogramma's van 70 tot 80 woningen:

Middenblok	Eigen terrein	38	26
	Openbare ruimte	47	72
Zuid - Hof en park specials	Openbare ruimte	49	54
		134	152

Vrije kavels sluiten aan op de Dorpsstraat

Het middenblok sluit aan op de Bogtmanweg

De losse setting van het hof en de park specials
sluit aan op het Sint Jozefpark

Aansluiting bebouwing op de omgeving

Plekken in het plan met vrijheid in ontwikkelvorm

Ontwikkelvrijheid

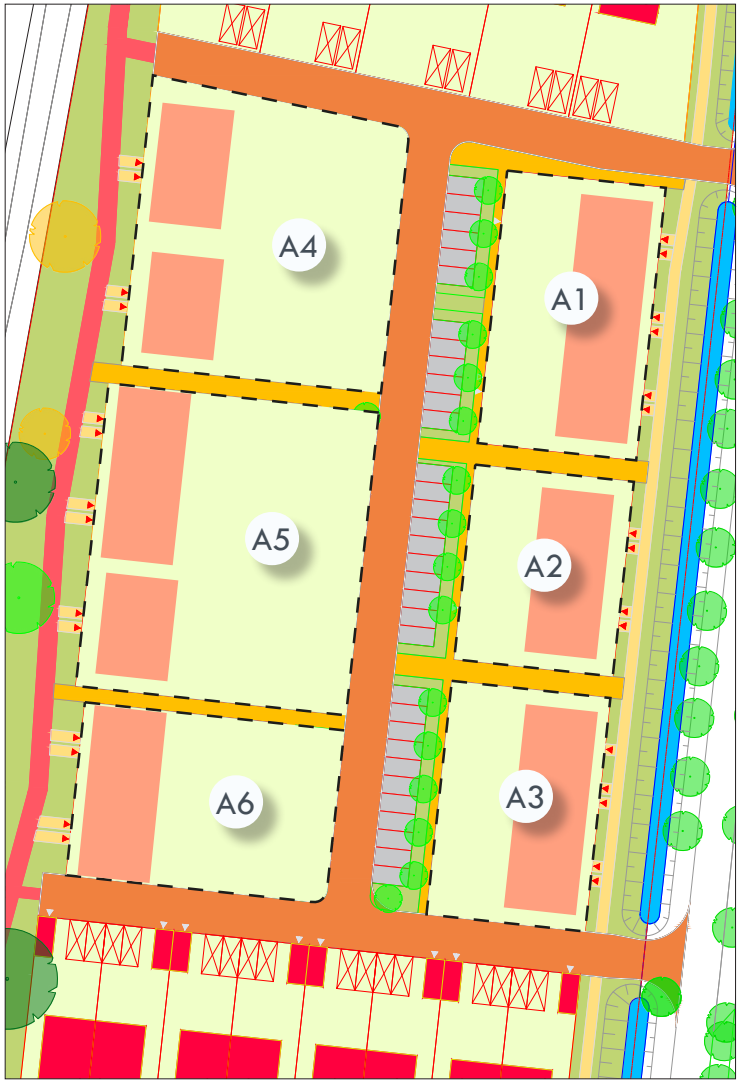
Op meerdere plekken biedt het stedenbouwkundig raamwerk vrijheid voor collectief opdrachtgeverschap of alternatieve ontwikkelvormen. Op deze locaties zijn de individuele kavels niet vastgelegd. Afhankelijk van de ontwikkelvorm kan dit in een later stadium worden bepaald.

In het middenblok worden minimaal 42, maximaal 49 woningen gerealiseerd. Aan de noordrand is plek voor vijf vrijstaande woningen en aan de zuidkant voor acht twee-onder-eenkapwoningen. In de drie oostelijke ontwikkelvelden van het middenblok kunnen tot 20 woningen gerealiseerd worden, in de drie westelijke ontwikkelvelden is er ruimte voor 14-16 woningen. De aantallen woningen zijn hier afgestemd op de gewenste uitstraling naar de omgeving met veel ruimte tussen de bebouwing en het maken van een prettige binnenstraat met een speelse uitstraling waarin groen en parkeren elkaar afwisselen.

In het zuidelijke deel (hof en park specials) wordt gezamenlijk een minimum aantal woningen van 28 gerealiseerd, maximaal 31.

Op de volgende pagina’s worden de ontwikkelkaders geschetst.

A. Ontwikkelvelden middenblok

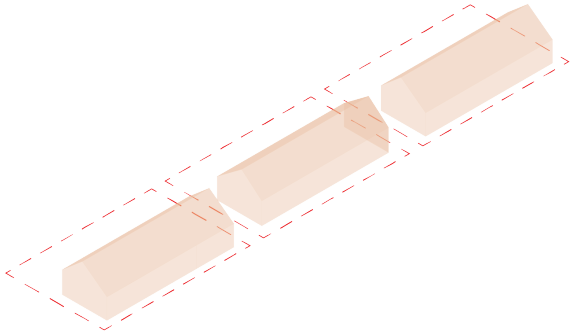


Zoekgebied bebouwing

Ontwikkelkader

In het middenblok zijn zes ontwikkelvelden gedefinieerd. De ontwikkelvelden worden gescheiden door tussenpaden van verschillende breedte. In de zes velden is in totaal ruimte voor 29-34 woningen. De woningen aan de oostzijde zijn met de voorkant op de Bogtmanweg georiënteerd, aan de westzijde op het open landschap.

Op de velden aan de Bogtmanweg (A1, A2, A3) is het maximale bouwvlak ingepast binnen de marges van de kavel, hier wordt 2 meter aangehouden aan de noord- en zuidkant en 1,5 meter aan de oostkant. Het bouwvlak van het middelste veld (A2) ligt iets verder naar achteren (2,5m) ten opzichte van de kavelgrens dan de andere twee bouwvlakken om te voorkomen dat er een te strakke gevellijn aan de Bogtmanweg ontstaat.



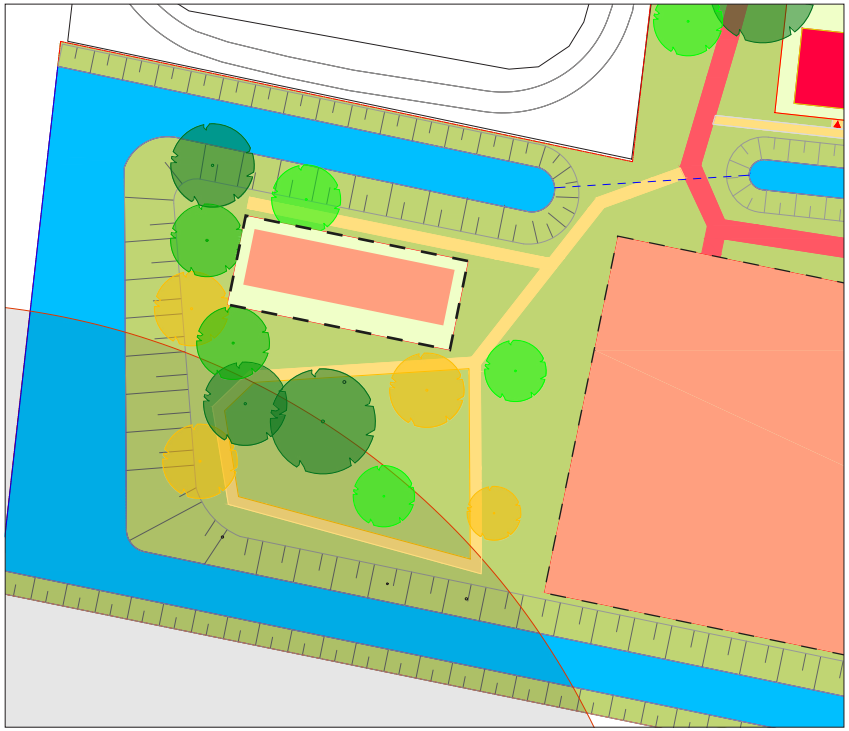
Voorbeeldmassa rijwoningen Bogtmanweg

Voorbeelduitwerking ontwikkelvelden middenblok

Aan de westzijde (ontwikkelvelden A4, A5, A6) verspringen zowel de kavels als de bebouwing zodat een speels beeld ontstaat richting het landschap als de binnenstraat. Parkeren wordt hier deels op eigen terrein, deels in de openbare ruimte opgelost.

Twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen wisselen elkaar af. In ontwikkelvelden A4 en A5 is ruimte voor 6 twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels met parkeren op eigen terrein. Deze diepe kavels lopen door tot aan de binnenstraat en zorgen voor verspringingen ten opzichte van de minder diepe kavels van de rijwoningen waarbij in de openbare ruimte wordt geparkeerd. Hierdoor wordt een eentonige binnenstraat met alleen parkeren voorkomen. Op ontwikkelveld A4 is er ruimte om een extra woning te realiseren. In plaats van twee twee-onder-een-kapwoningen is daar een rij van woningen mogelijk.

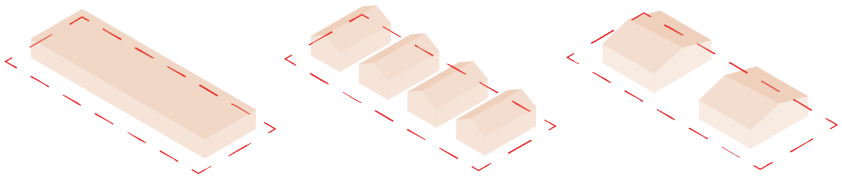
B. Park specials



Zoekgebied bebouwing

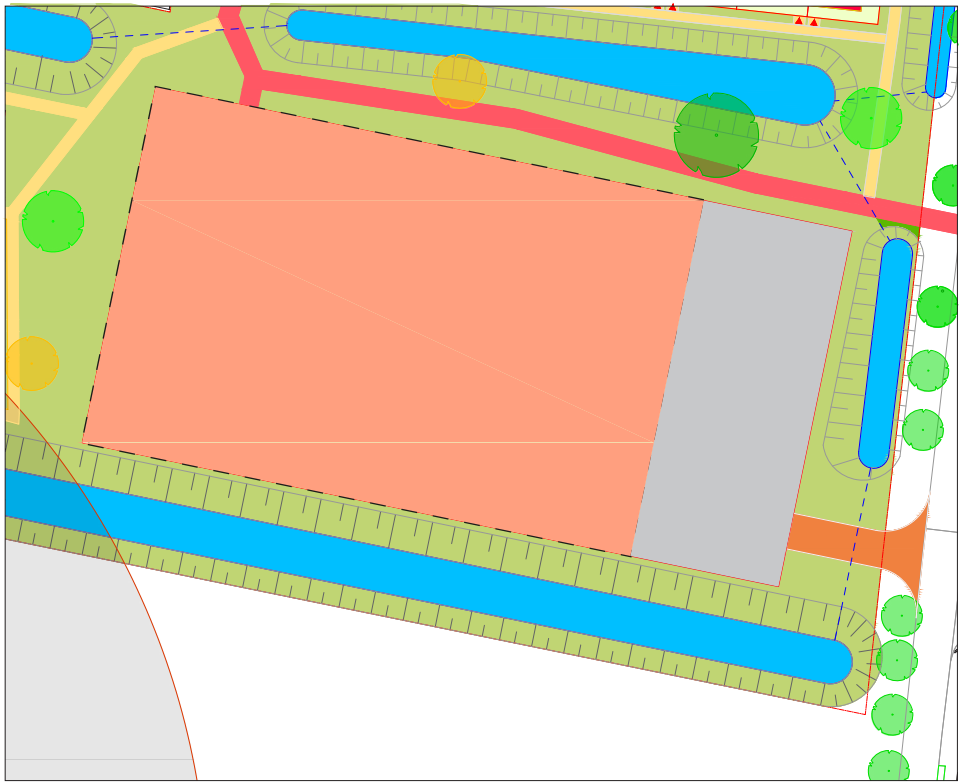
In het buurtpark is ruimte voor 4-6 park specials. Deze kunnen afhankelijk van de behoefte worden ontwikkeld als losse objecten of als geschakelde woningen. Ook is hier een aantal beneden-bovenwoningen denkbaar. De entrees van de woningen zijn via een pad aan de noordzijde van het kavel.

Uitgangspunt is dat er eenheid in de uitstraling is, de woningen klein van maat zijn en lichtgewicht. De bebouwing ligt 2,5 meter terug van de zuidelijke en 1,5 meter van de noordelijke, oostelijke en westelijke begrenzing. De bebouwing heeft een principehoogte van maximaal 4,5 meter. 30% van het bebouwde oppervlakte kan daarnaast een bouwhoogte hebben tot maximaal 7,0 meter voor kapvormen (zie voorbeelden).



Enkele voorbeelden van mogelijke invullingen van de park specials

C. Hof



Zoekgebied bebouwing (bebouwing, groen en beperkt autoparkeren toegestaan)

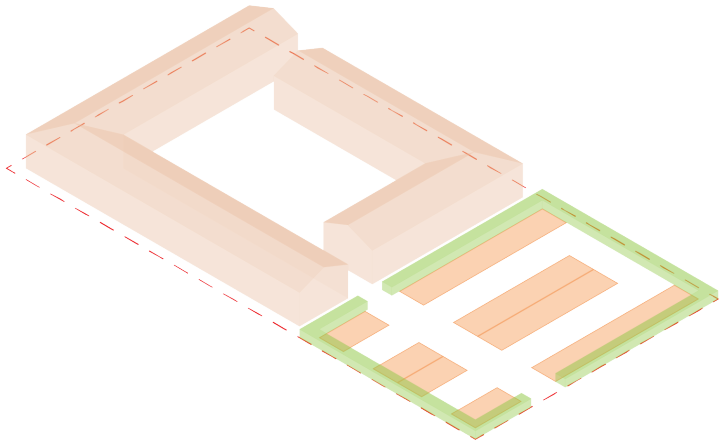
Parkeerzone (geen bebouwing, wel ruimte voor parkeren en groen)

Ontwikkelkader

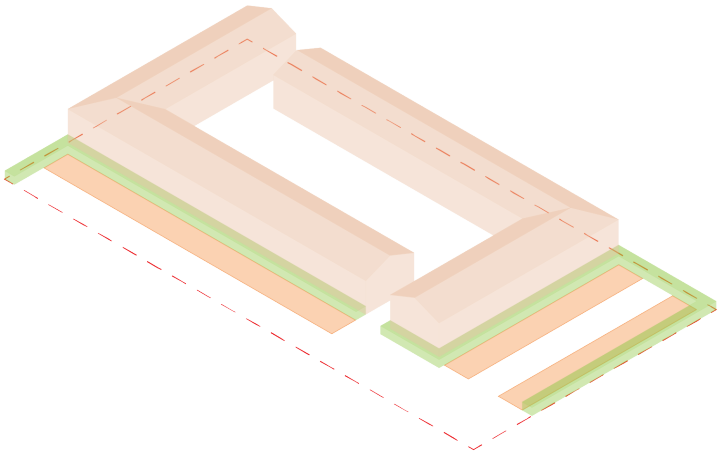
In het hof is ruimte voor ca. 25 woningen. Dit zijn over het algemeen relatief kleine woningen. De exacte locatie van bebouwing en parkeren is nog niet vastgelegd. Dit kan met een ontwikkelende partij worden gedaan. Er gelden wel een aantal uitgangspunten:

- Bebouwing is geplaatst rondom een collectieve groene binnenplaats
- Het hof heeft een collectief karakter en is voorzien van een of meerdere toegankelijke gemeenschapsruimte(n)
- Entrees van de woningen zijn vanaf de binnenplaats van het hof
- Aan de entreezijde van de woningen is er ruimte voor een private buitenruimte
- Bebouwing van het hof ligt minimaal 20m vanaf de oostrand van het kavel
- De bebouwing volgt de rand van het kavel of loopt er evenwijdig aan. Er is aan de buitenzijde van de bebouwing indien gewenst ruimte voor een terras of tuintje van maximaal 2m diep.

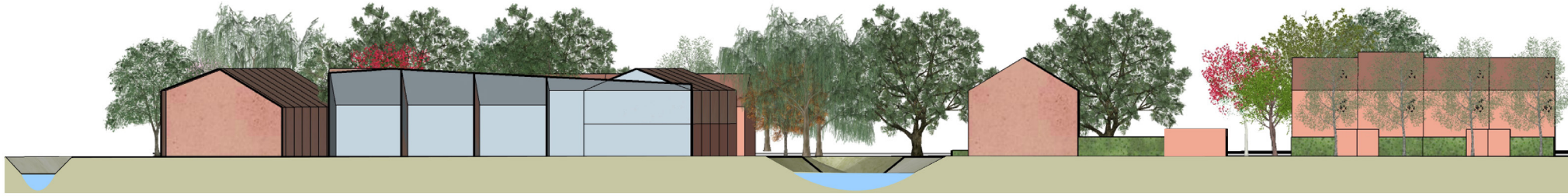
- Het autoparkeren wordt zo dicht mogelijk bij de straat opgelost. Autoparkeren aan de westzijde van het kavel is niet toegestaan
- Het autoparkeren wordt langs de Bogtmanweg zoveel mogelijk uit het zicht genomen door een groene omzoming met heesters van tenminste 1m breed en 70cm hoog. Entree van het parkeren bevindt zich aan de zuidoostzijde. Op het kavel dient ook het parkeren voor de park specials te worden voorzien.
- Het hof heeft tenminste twee doorsteken met een minimumbreedte van 5m. Een vanaf de parkeerzone en een die aansluit op de padenstructuur aan de noordwestzijde. Daarnaast zijn meerdere doorsteken mogelijk.



Voorbeelden van breed hof met parkeren langs de Bogtmanweg



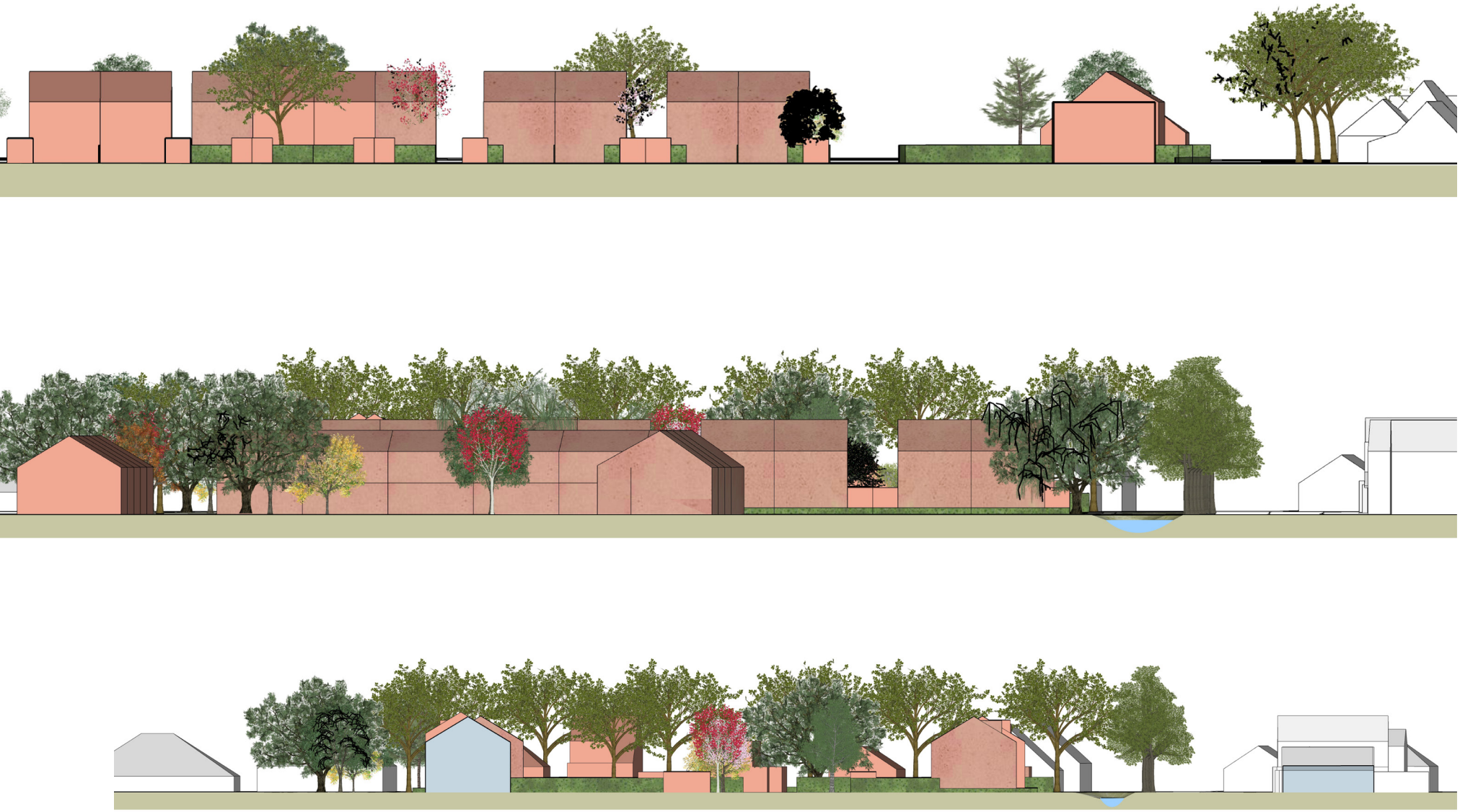
Voorbeelduitwerking met langgerekt hof en parkeren deels langs de zuidzijde



Doorsnede 1

Doorsnede 2

Positie principedoorsnedes



Doorsnede 3

4 | DUURZAAMHEID

Het project dient duurzaam en toekomstbestendig te worden uitgevoerd. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de thema's energie, klimaatadaptatie, circulaire economie en leefbaarheid.

Energie

Energiebesparing en duurzame energie hebben prioriteit in het woningbouwplan. Het energieverbruik van de woningen is zo laag mogelijk. Het streven is om energieneutrale woningen te realiseren. Woningen zijn waar mogelijk zelfvoorzienend voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, warmwatergebruik, ventilatie en verlichting. Het verdient de voorkeur om energievraagstukken zoveel mogelijk collectief op te lossen. Daarbij moet onderzocht worden of er gebruik kan worden gemaakt van duurzame warmtebronnen uit de omgeving. Als dat niet lukt dan per woning, bijvoorbeeld in de vorm van warmtepompen, zonnepanelen en zonnecollectoren. Om energiezuinige (deel)mobiliteit te promoten wordt het gebied zoveel mogelijk ingericht op de voetganger en de fietser, met optimale verbindingen richting voorzieningen en openbaar vervoer haltes in het dorp. Parkeerplaatsen zijn zo ingericht dat laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst kunnen worden.

Klimaatadaptatie

De nieuwe woonwijk is voorbereid op een veranderend klimaat en bestand tegen extremere regenval, hittestress, en langdurige droogte. De nieuwe woonwijk heeft een groen en waterrijk karakter met bloemrijke gazons en natuurvriendelijke oevers. Waterkwantiteit en kwaliteit dimensioneren zoals natuurvriendelijke oevers. De nieuwe woonwijk heeft voldoende waterberging en staat in verbinding met de waterstructuur, dit zorgt voor natuurlijke afvoer van hemelwater. We stimuleren groene daken op woningen en bijgebouwen zodat hemeltwater geabsorbeerd wordt of vertraagd afgevoerd. Regenwater kan ook worden opgevangen in regentonnen, grindkoffers in tuinen en retentieruimtes in de openbare ruimte alvorens het wordt afgevoerd naar openbaar water.
Om biodiversiteit te stimuleren wordt inheemse beplanting (bomen, struiken, grassen) in een rijke variatie toegepast. Bomen met een groot bladerdek zorgen voor schaduw en beperken de hittestress terwijl de vele oost-west doorsteken in het plan 's zomers koele windstromen vanuit het omringend landschap door de buurt laten stromen. Bebouwing kan bijdragen aan biodiversiteit door 'poreus' te bouwen zodat vogels en insecten in de gevels kunnen nestelen.

Circulaire economie

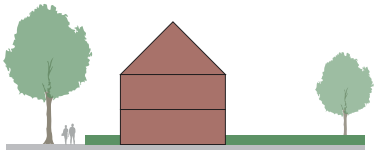
Grondstoffen worden steeds schaarser. Geprobeerd moet worden om zoveel mogelijk grondstoffen her te gebruiken en afvalstromen tot een minimum te beperken. Duurzaam en circulair bouwen (gerecyclede, gezonde en ecologische bouwmaterialen) is de norm en er moet rekening gehouden worden met de milieubelasting van toegepaste materialen. In

de openbare ruimte worden zoveel mogelijk cradle-to-cradle materialen gebruikt. Voor de bebouwing wordt het aangeraden materialenpaspoorten aan te leggen en zo veel mogelijk met gebouwelementen te bouwen die gemakkelijk demontabel zijn zodat in de toekomst eenvoudig materialen 'geoogst' kunnen worden en elders opnieuw toegepast. In dit kader wordt ook voorgesteld woningbouw als meegroeiwoningen te zien door bij de bouw van woningen al rekening te houden met veranderend gebruik door de jaren heen. Woningen dienen gemakkelijk uitbreidbaar te zijn en eventueel op termijn weer te verkleinen. Idealiter zijn toevoegingen aan woningen gemakkelijk te demonteren en aan andere woningen in de buurt te koppelen.

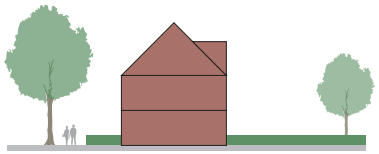
Leefbaarheid (welzijn, bewegen en recreëren)

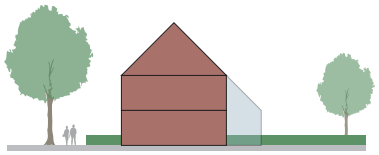
In een toekomstbestendige woonwijk is het aangenaam verblijven en prettig en gezond oud worden. De wijk is een levensloopbestendige wijk door een mix van woontypen en voorzieningen (levensloopbestendige woningen, diversiteit in ontmoetingsplekken, speelvoorzieningen etc.) met goede, logische routes naar voorzieningen als scholen en winkels in de buurt. Het hof speelt in op een maatschappelijke behoefte aan vormen van woningbouw met een meer collectief karakter.

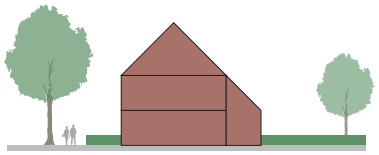
Groen speelt een belangrijke rol in leefbaarheid. De woningen kijken zoveel mogelijk uit op groen, water of groene openbare ruimte. De openbare ruimte nodigt In de buurt van de woningen is een park en/of groenzone aanwezig. Het realiseren van aantrekkelijke ontmoetingsplaatsen in de openbare ruimte kan eenzaamheid helpen voorkomen. Om betrokkenheid en eigenaarschap van het groen te stimuleren worden (toekomstige) bewoners betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte.



Basiswoning: eenvoudig aanpasbaar







Uitbreidingsmogelijkheden

Meegroeiwoningen

5 | BEELDKWALITEIT BEBOUWING EN PERCEEL

Dorps karakter

Het plan moet aansluiten bij het dorpse karakter van Tuitjenhorn. Dorps bouwen is echter een ruim begrip. Wat betreft bebouwing gaat het onder andere om niet te hoog en te grootschalig te bouwen. Lintdorpen kenmerken zich ook door een grote variatie in bebouwing, een geleidelijke, kavelsgewijze groei en het vrij kunnen vormgeven van de persoonlijke woonbehoefte. Bebouwing is vaak herkenbaar door bepaalde tijdgebonden stijlkenmerken en details.

Kavelsgewijze, organische groei is, behalve aan de Dorpsstraat, met dit plan niet te realiseren. Maar diversiteit en variatie kan wel ontstaan door het toestaan van zelfbouw, het aanbieden van ruime keuzemogelijkheden door ontwikkelaars en het toepassen van stijlkenmerken die een balans zijn tussen een aansluiting op de bestaande bebouwing in de omgeving maar ook typerend voor deze tijd waarin groen en duurzaam bouwen belangrijke aandachtspunten zijn.

Bouwmassa

Zorgvuldigheid, terughoudendheid en proportionaliteit staan voorop in de vormgeving van de bebouwing. De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig en sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het uitgangspunt is een of tweelaagse bebouwing met een kap. Qua stijl sluit de bebouwing aan op de karakteristieken van de bebouwing in de omgeving. Hierbij is het niet de bedoeling om historiserend te bouwen, maar een eigentijdse interpretatie te geven van in de omgeving aanwezige bouw- en stijlkenmerken. Karakteristiek voor nieuwe bebouwing is dat er mogelijkheden zijn tot ‘meegroeien’. Hiermee wordt gedoeld op het uitbreiden van de woning door middel van een uitbouw of een opbouw. Dit kan ten behoeve van een woonfunctie zijn maar ook voor bijvoorbeeld werken aan huis. Door deze verscheidenheid onstaat er een speels en aantrekkelijk straatbeeld. Tegelijkertijd wordt er door materiaal en kleurgebruik een grote mate van samenhang in het straatbeeld bereikt. Uit- en aanbouwen worden in harmonie met de architectuur van de hoofdmassa gerealiseerd.

Richtlijnen:

- Voorkomen van lange repeterende gevels door variatie in rooilijn, gevelbekleding of goothoogte
- Uitgangspunt is maximaal driemaal dezelfde woning naast elkaar. Deze richtlijn geldt niet voor het hof en de park specials
- Goothoogte is variabel tussen 4,0 - 6,0m
- Variatie in nokhoogte en kapvorm zijn wenselijk in het plangebied
- Woningen worden aan de voorzijde ca. 1,0-2,0m terugliggend en evenwijdig aan de kavelgrens gebouwd zodat een informele overgang tussen openbare ruimte en woning ontstaat
- De woning binnen een rij is deel van het geheel, de hoeken van rijen

krijgen geen bijzondere nadruk in de massa

- Kopse gevels op de hoeken mogen geen blinde wand hebben
- Grote gevelvlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur

Detaillering, materialen en kleurgebruik

De bebouwing heeft een natuurlijke uitstraling. Het algemene beeld is baksteenarchitectuur of houtbouw. Detaillering is rijk, gevarieerd, zorgvuldig en passend bij het ontwerp van de bebouwing. De specifieke materialisering van bebouwing sluit aan bij de materialen en kleuren die in de omgeving worden toegepast:

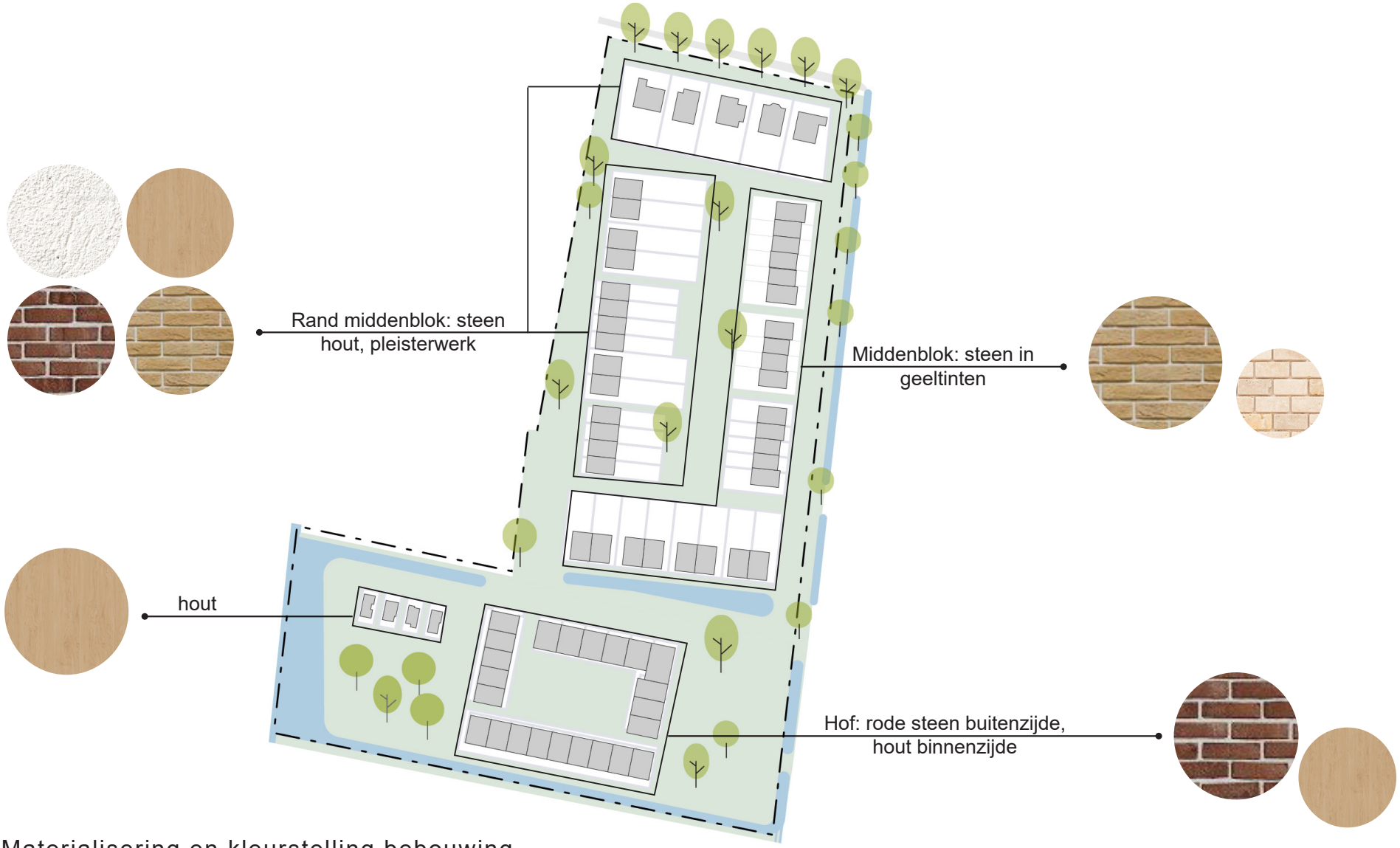
- Langs de Bogtmanweg: baksteen in het gele spectrum, eventueel gecombineerd met hout, passend bij de bebouwing aan de oostzijde van de Bogtmanweg
- Hofje: rode baksteen buitenzijde, passend bij de bebouwing in het Sint Jozefpark. Binnenzijde houten gevelbekleding.
- Dorpsstraat en west-rand middenblok: baksteen, pleisterwerk of hout, al dan niet gecombineerd, passend bij de variatie van de bebouwing aan de Dorpsstraat
- Park specials: hout of metaal met een lichtgewicht uitstraling
- Hoofdentrees zijn duidelijk herkenbaar in de gevel door middel van een kader, luifel of terugligging
- Bij de detaillering wordt gezocht naar elementen die het dorpse karakter versterken. Dit kunnen zorgvuldig ontworpen gevelpatronen of ornamenten zijn, of meeontworpen natuurinclusieve maatregelen

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen zijn bepalend voor een hoge beeldkwaliteit van het openbare gebied. De overgang van privé naar openbaar dient de dorpssfeer te accentueren. Om dit te bereiken is ervoor gekozen om een aantal lage elementen te gebruiken die de ruimtelijke samenhang tussen privé en openbaar versterken. Om visuele kakofonie te voorkomen worden er drie typen van erfafscheiding voorgesteld die als eenheid kunnen fungeren: een lage haag langs het dorpslint, een hogere haag voor de achtertuinen en een erfafscheiding die deel uit maakt van de architectuur. Het dorpslint krijgt een lage beukenhaag als scheiding tussen voortuin en openbare ruimte waarmee het groene, dorpse karakter versterkt wordt. Dit groene karakter zien wij ook terug bij de begrenzing van de kavels (zijtuinen en achtertuinen) met openbaar gebied, ook in de vorm van hagen. Daar waar dit moeilijk te realiseren is, kunnen ook groendragers (bijvoorbeeld gaashekwerken met hedera) op eigen terrein worden toegepast. Als een achter- of zijtuin grenst aan de straat, wordt dit gedeelte afgeschermd middels een erfafscheiding die in samenhang met de woning is vormgegeven. De voortuinen van de woningen kunnen optioneel een andere vorm van erfafscheidingen hebben. Deze zullen gerelateerd zijn aan de architectuur in de vorm van bijvoorbeeld bakstenen muurtjes. Ook hier is een haag mogelijk.

Principes:

- Voorzijde: Een open of lage afscheiding middels haag of open hekwerk, bij voorkeur niet hoger dan 1 meter. Verbinding tussen woningen zoveel mogelijk promoten, bijvoorbeeld door een gedeeld bankje op de woningscheiding
- Achterzijde: Oplopende erfafscheiding tot 2,00m. Materialisering in open hekwerk of beplanting. Bergingen en eventuele carports worden in hout uitgevoerd en dienen integraal met de architectuur van de bebouwing ontworpen te worden.



Materialisering en kleurstelling bebouwing

Een afwisselend straatbeeld door variatie in materialisering, bouwhoogte of kapvorm

Eigentijdse detaillering met een dorps karakter

Park specials: lichtgewicht bouwen

Binnenzijde hof en middenblok in hout

Baksteen en hout gecombineerd

Referentiebeelden bebouwing

6 | BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Sfeer

De openbare ruimte dient een parkachtige uitstraling te krijgen. De groene structuren straalt rust uit en vormt zoveel mogelijk een aaneengesloten geheel. De focus ligt op de voetganger en fietser, de auto is zo min mogelijk aanwezig in de openbare ruimte. Dit wordt bevestigd door de materialisering: de plekken waar de auto kan komen worden ingericht als shared space, stoepranden en andere hoogteverschillen dienen te worden vermeden. Parkeerplekken hebben halfopen verharding en worden omzoomd door hagen of binnen het bouwblok gesitueerd.

De voetganger is leidend in de openbare ruimte. Het is mogelijk om een rondje om het plan te lopen. Deze wandelroute sluit aan op het Sint Jozefpark en de Dorpsstraat en kan daarmee onderdeel worden van een groter rondje wandelen in Tuitjenhorn en het te voet bezoeken van de voorzieningen aan de Dorpsstraat stimuleren. Aan de zuid-westzijde van het plangebied bevindt zich een grote open ruimte, bestaande uit een glooiend grasveld met halfverharde voetpaden. Dit gebied heeft tevens de functie van regenwaterretentie. Een natuurspeeltuin maakt slim gebruik van de hoogteverschillen in dit deel. Het gebied loopt langzaam over in de natuurvriendelijke oever van het verbrede water langs de poldersloot.

Bomen en lichtmasten worden speels in de openbare ruimte geplaatst om het losse, landschappelijke karakter te versterken. Bomen worden op een aantal plaatsen in kleine clusters geplaatst zodat kleine ‘klimaatbosjes’ ontstaan.

Richtlijnen:

Verharding

Uitgangspunt bij de verharding is zoveel mogelijk een natuurlijke, landschappelijke uitstraling na te streven.

- Circulair karakter; onderzoeken of bestaand materiaal van elders (bij voorkeur lokaal) hergebruikt kan worden
- Shared space wordt verhard met klinkers, stoepranden vermijden. Onderscheid in gebruik subtiel ontwerpen door aanpassing legverband of tint klinkers
- Fietspad en voetpaden halfverhard in natuurlijke tint
- Parkeerplekken halfopen verharding, behalve waar optimale toegankelijkheid voor mindervaliden gewenst is
- Kleur van verharding in het grijsgele spectrum

Openbare ruimte als waterberging en met solitaire beplanting

Natuurvriendelijke speelplekken

Autoparkeren uit het zicht

Ruimte voor buurtinitiatieven

Shared space: stoeprandloos

Halfopen verharding ten behoeve van infiltratie

Referentiebeelden openbare ruimte

Beplanting

- Inheemse beplanting gericht op het stimuleren van biodiversiteit. Gevarieerde beplanting die vlinders, vogels en insecten aantrekt en door de seizoenen heen kleur geeft. Losse groepjes bomen en solitairen, geen eentonige bomenrijen.
- Bodem: bloemenrijke graslanden (papavers, klaprozen), bolgewassen
- Hagen en vakbeplanting: ligusterhaag, beukenhaag, cornus mas, hulsthaag of hederahaag.
- Bomen: een mix van inheemse soorten: kastanje, iep, (knot)wilg, els en fruitbomen
- Collectieve tuin in overleg met toekomstige bewoners

Verlichting, vuilnisbakken en meubilair

- Straatmeubilair in dezelfde kleur en passend bij het dorpse karakter. Ingetogen lichtmasten met armatuur passend bij of overeenkomstig met bestaande verlichting
- Bankjes bij of rondom een boom
- Buurtpicknicktafel, trampoline in samenspraak met bewoners
- Natuurvriendelijke, energiebesparende LED verlichting

Water

- Oevers natuurvriendelijk en onderhoudsarm ingericht

Speelvoorzieningen

- Natuurlijk spelen: touwen, keien, boomstammen. speeltoestellen in hout of biobased materiaal

Natuurlijke uitstraling van de openbare ruimte

Insectenhotels

Bloemenrijke graslanden

Halfverharding padenstructuur

Fruitbomen

Natuurlijke uitstraling meubilair

Referentiebeelden openbare ruimte

COLOFON

Titel:	Beeldkwaliteitsplan Bogtmanweg Tuitjenhorn
Referentienummer:	-
Projectnummer:	374182 / 51002460
Datum:	November 2021, revisie april 2022

Auteur(s):	Bas Horsting, Paul van der Pijl, Andrea Hulsebosch, Oleguer Teixidor, Domna Paskaloglu
E-mail adres:	info@sweco.nl

Contact:

Sweco Nederland B.V.
Kraanspoor 48
1033 SE Amsterdam
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

SWECO