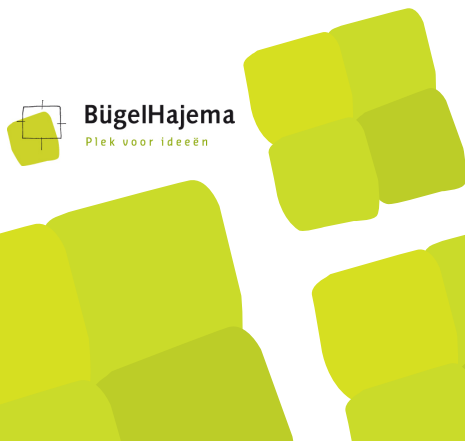
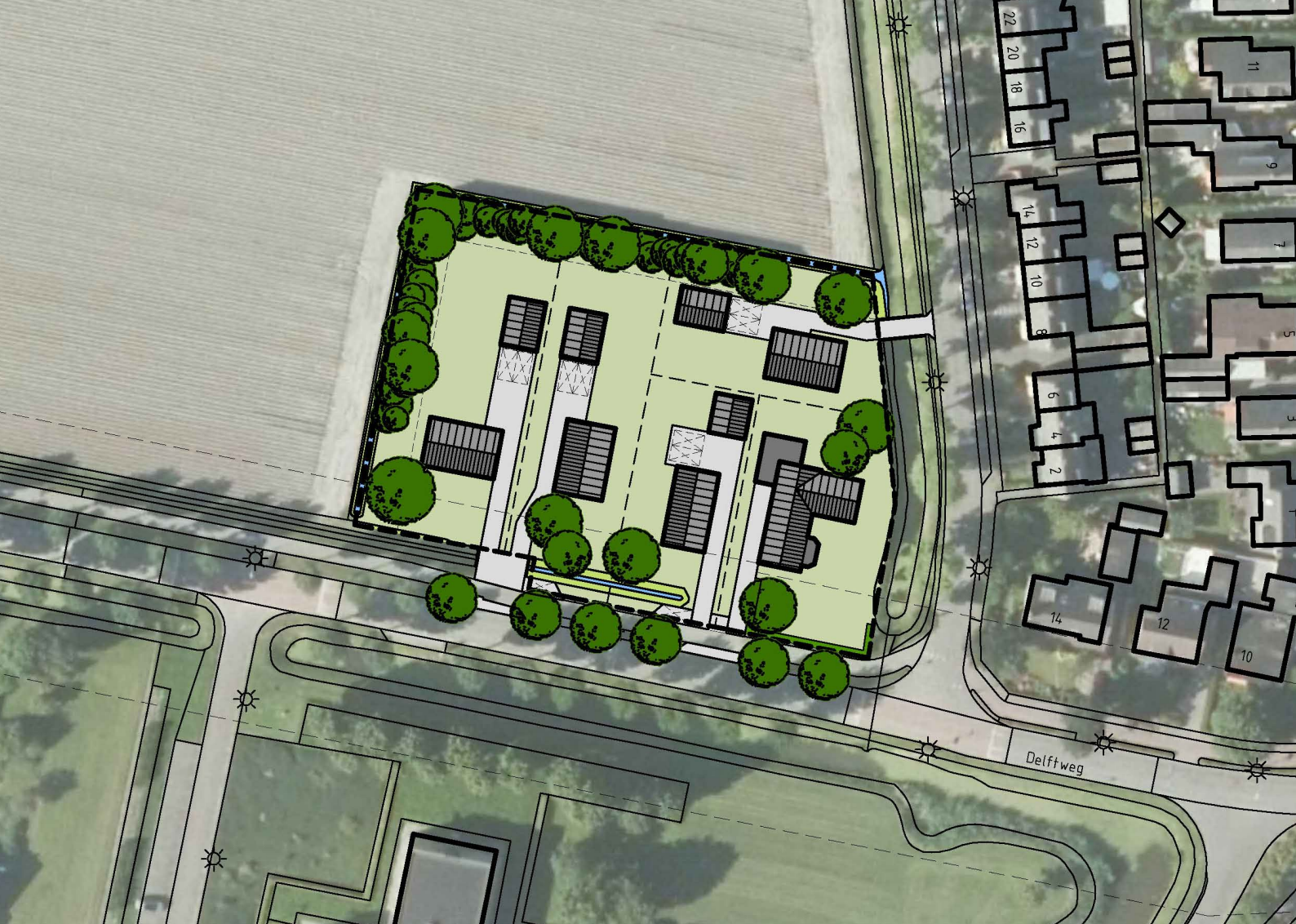




## Inpassing 5 woningen Delftweg 16 te Tuitjenhorn

Inrichtingsplan en beeldkwaliteit  
4 juni 2018



# INHOUD

|    |                      |    |
|----|----------------------|----|
| 1. | Inleiding            | 5  |
| 2. | Beleid               | 7  |
| 3. | Context              | 9  |
| 4. | Het inrichtingsplan  | 15 |
| 5. | Beeldkwaliteitseisen | 17 |
|    | Colofon              | 23 |



# INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het perceel Delftweg 16 te Tuitjenhorn. Op het perceel was het bedrijf J. Strooper Bloembollen gevestigd. Het bedrijf kon echter niet uitbreiden op deze locatie en is daarom verhuisd naar een nieuwe locatie aan de Trambaan. De initiatiefnemer wil het plangebied herontwikkelen met woningbouw om daarmee de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de bestaande verharding in het plangebied te bekostigen en daarmee de bedrijfsverplaatsing als geheel af te ronden.

De hoofdopzet van het plan bestaat uit sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en verwijdering van de bijbehorende erfverharding, handhaving van de bestaande woning en nieuwbouw van 4 woningen. Van de bestaande woning wordt de functie middels het bestemmingsplan gewijzigd van een bedrijfswoning naar een reguliere woning.

## Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op ruimtelijk relevant beleid. Hoofdstuk 3 geeft een analyse van de ruimtelijke context van het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft het inrichtingsplan weer, dat op basis van het relevante beleid en de context tot stand is gekomen. In hoofdstuk 5 zijn de beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de definitieve planvorming dient te voldoen. De beeldkwaliteitseisen dienen tevens voor de welstandstoetsing.

### 1. Bestaande situatie

Aanzicht bestaande bebouwing  
vanaf Bogtmanweg (Google Earth)

### 2. Bestaande situatie

Aanzicht bestaande bebouwing  
Delftweg (Google Earth)

### 3. Te handhaven woning

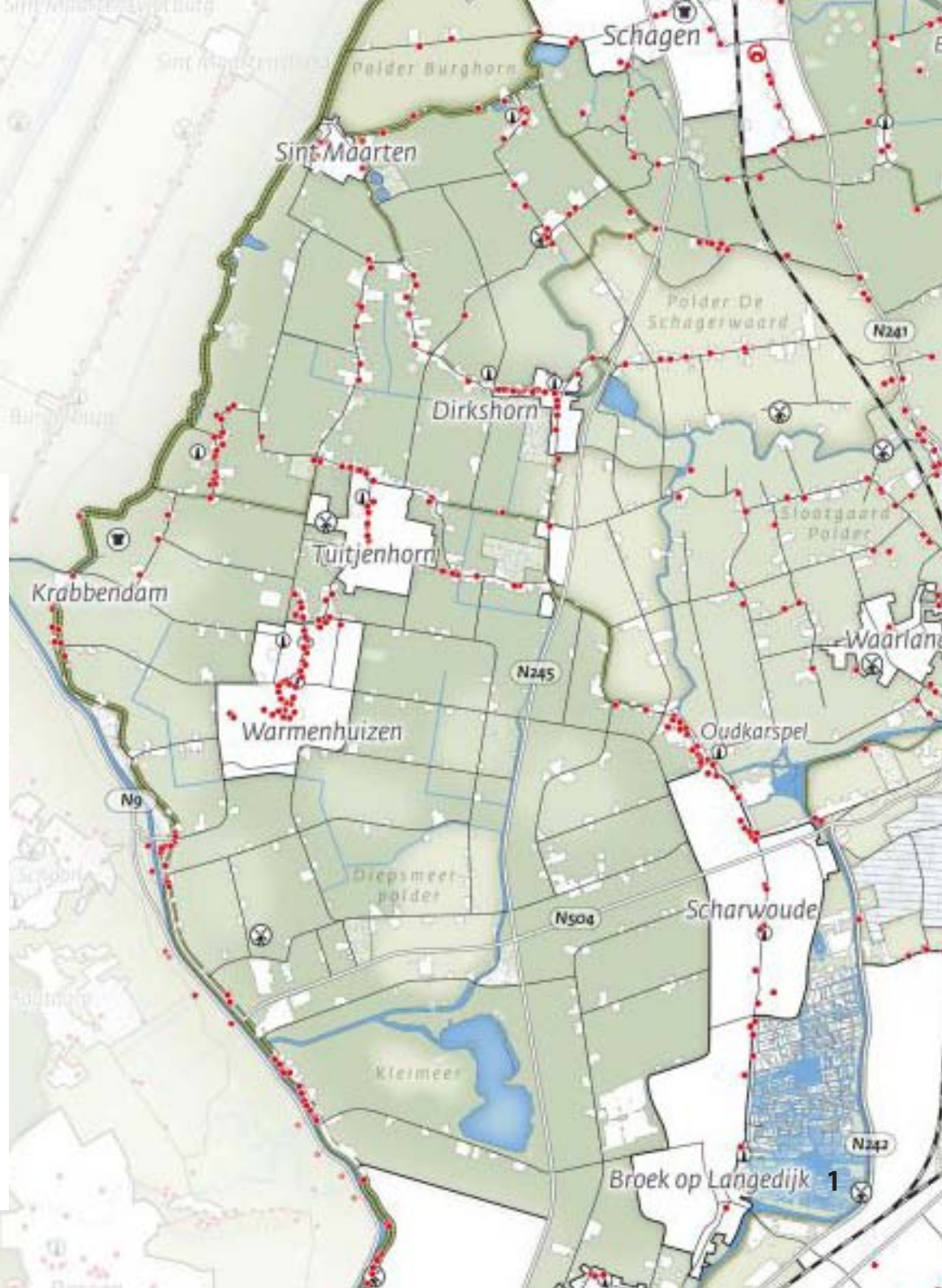
Aanzicht bestaande woning vanaf de  
Delftweg (Google Earth)

### 4. Alzijdig begrensde ruimte

Delftweg met beplanting, Bogtman-  
weg en Van Blanckendaell Park  
vormen de begrenzingen. Zicht in  
oost-westrichting (Google Earth)

## LEGENDA

-  Zeekleilandschap met hoogteverschil kreekrug (donker is hoog)
-  Aandijkingenlandschap
-  Droogmakerijlandschap met verkavelingsrichting
-  Terpen
-  Stads-/dorpsrand
-  Erven aan de weg
-  Kassen
-  Recreatieparken
-  Molen met molenbiotop (indicatief)
-  Baken (kerk- / water- / vuurtoren)
-  Burcht
-  Elementen Atlantikwall
-  Stolpboerderijen



## BELEID

### Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)waarden te benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het ensemble 'West-Friesland West'. De volgende kernwaarden zijn relevant:

- de karakteristieken van het ruilverkaveld landschap binnen het Oude Zeekleiland-schap;
- de bebouwingslinten als dragers in het open Westfriesse landschap;
- de mate van openheid (gesloten tot matig open ter plaatse van het plangebied);
- het ruimtetype (alzijdig begrensde ruimte ter plaatse van het plangebied).

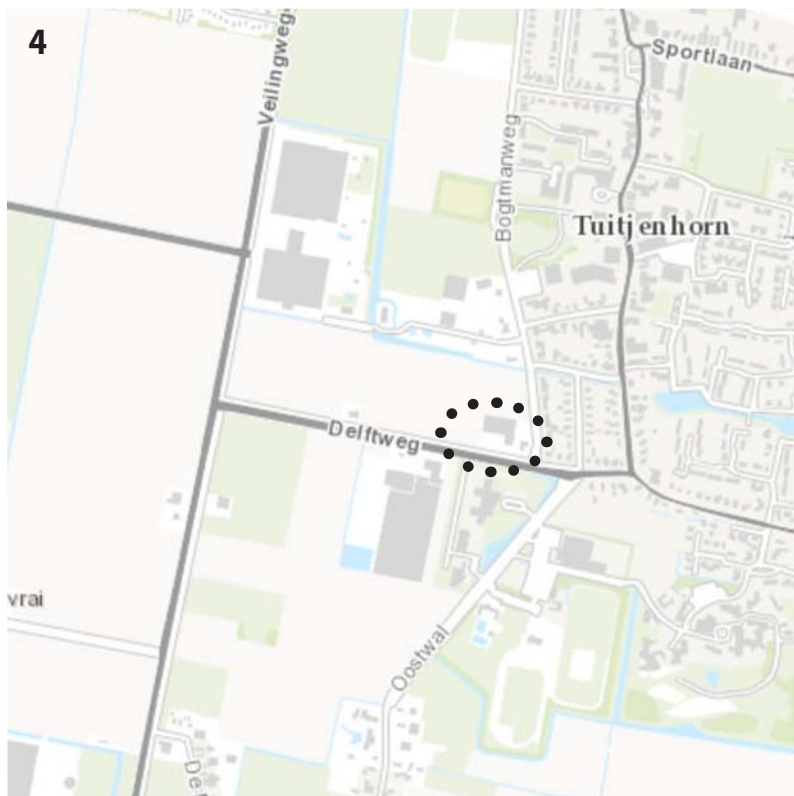
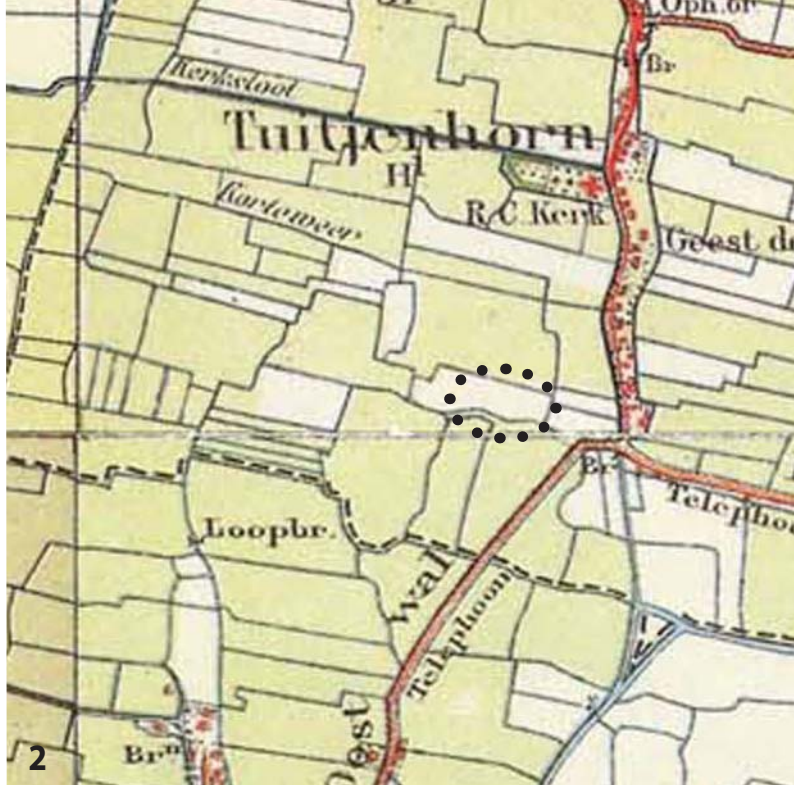
De volgende ambities en ontwikkelprincipes zijn relevant:

- het Westfriesse landschap is aantrekkelijk en gevarieerd. Het zit vol met bijzondere cultuurhistorische elementen en structuren. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van het open en kleinschalige terpen- en lintenlandschap. Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt. Het gaat om de langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken en kreekruggen (reliëfverschillen), waterstructuren en de karakteristieke dorpen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en voegen zich in het bestaande landschap, zowel in de linten als in het landelijk gebied.

### Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2016 de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' als welstandsbeleid vastgesteld. De 'Welstandsnota Schagen 2013' is tegelijkertijd ingetrokken.

In de Reisgids valt te lezen dat voor bijzondere gebouwen, complexen en ontwikkelingen maatwerk geleverd moet worden. Voorliggend beeldkwaliteitsplan voorziet hierin met specifieke beeldkwaliteitseisen voor dit plan. Deze beeldkwaliteitseisen moeten als toetsingskader door de Raad vastgesteld worden.



## CONTEXT

### Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het ensemble Westfriesland en behoort tot het landschapstype 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende.

West-Friesland is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11<sup>e</sup> en 12<sup>e</sup> eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13<sup>e</sup> eeuw is de dijkkring gesloten en was de Westfrieze Omringdijk een feit. Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, ontstond een ruimtelijke structuur met langgerekte lintdorpen, een (regelmatige) opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren en op te slaan. Op de kaarten van 1858 en 1905-'10 is deze structuur nog goed herkenbaar.

Het plangebied ligt in het middendeel van Westfriesland. Dit gebied is een mozaïeklandschap met zeekleigronden en kleinere droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overeind zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend vernieuwd is ten tijde van het landinrichtingsproces. Hierdoor is een voor de omgeving van het plangebied kenmerkende contrast tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur ontstaan. De aanzet voor de ruilverkaveling is goed te zien op de kaart van 1961.

### Orderingsprincipes in het landschap

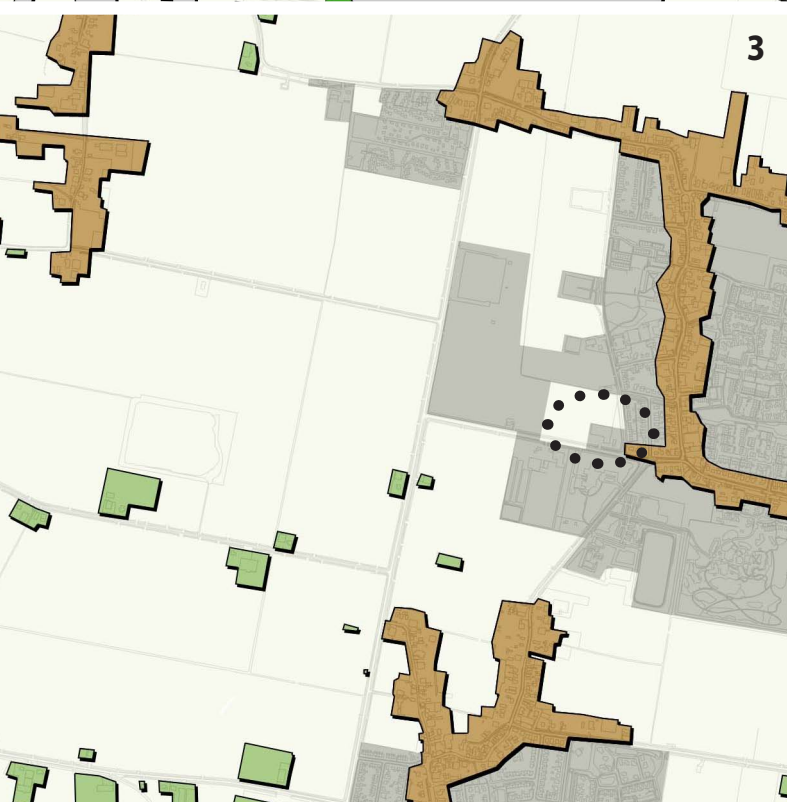
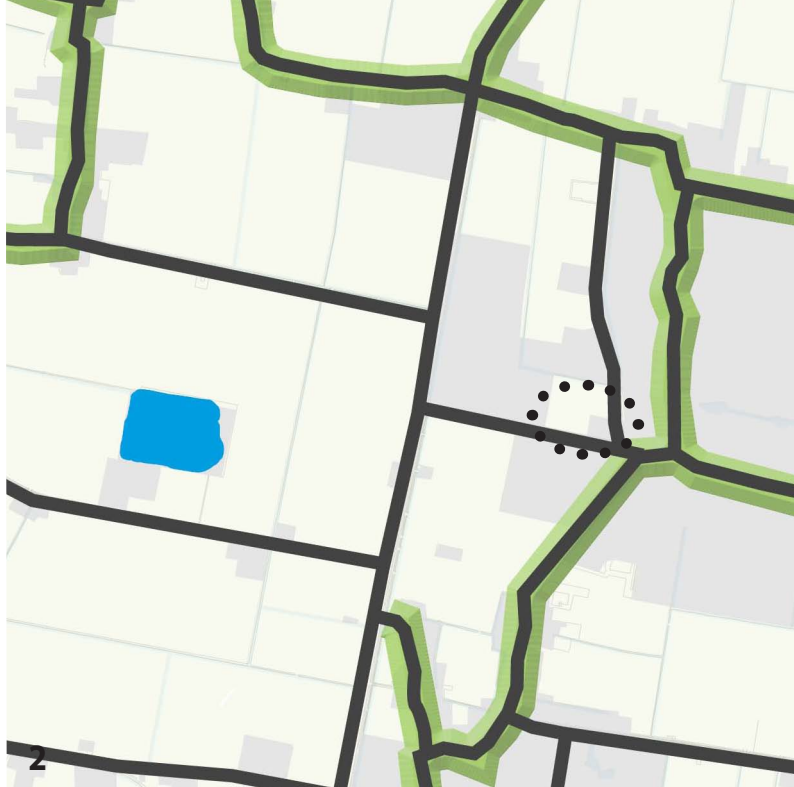
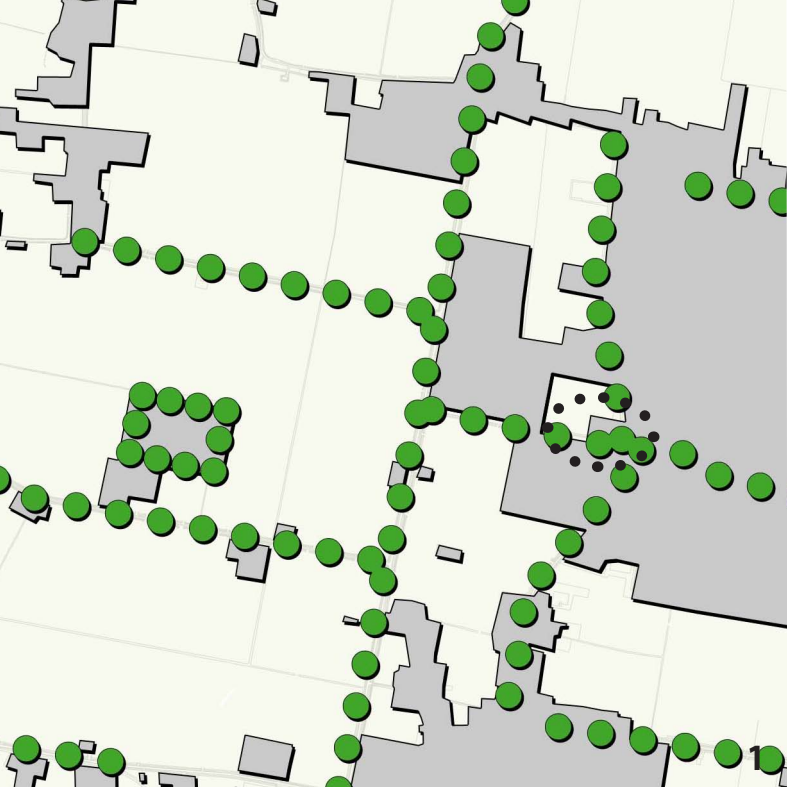
Het plangebied is een bedrijfserf dat door de situering onderdeel is van de rafelige westelijk dorpsrand van Tuitjenhorn. Het plangebied is onderdeel van de polder Geestmerambacht en ligt aan een rechte ruilverkavelingsweg (de Delftweg) en grenst aan de eerste planmatige uitbreiding van Tuitjenhorn (de Bogtmanweg).

1. Topografische kaart 1858

2. Topografische kaart 1905-'10

3. Topografische kaart 1961

4. Topografische kaart 2014



De omgeving wordt gekenmerkt door het contrast tussen een relatief grootschalige blokvormige verkaveling (waar het plangebied en de directe omgeving onderdeel van zijn), de planmatige opgezette dorpsbebouwing en de meer historische lintbebouwing (zoals deze onder andere aan de nabijgelegen Oostwal voorkomt). De Delftweg vormt door het relatief brede profiel (door de plaatsing van woningen op afstand van de weg) een zichtlijn (op de duinen) in westelijke richting.

De relatieve openheid van de directe omgeving, de schaal van de omgeving, de stevig beplante Delftweg met zicht op de duinen in westelijke richting en de lintbebouwing zijn kwaliteiten van de omgeving.

### Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in de omgeving is zeer divers in maat, schaal en karakteristiek. De omgeving wordt vooral gedomineerd door enkele grote inpassingen met forse bebouwing zoals de kwekerij ten zuiden van de Delftweg, Blankendaal Cold Stores, het gemeentehuis en agrarische bebouwing aan de westzijde. Ten noorden van het plangebied ligt de bebouwing van het Blanckendaell Park en ten oosten van het plangebied is sprake van projectmatige bebouwing aan de Bogtmanweg. Daarnaast wordt de omgeving gekenmerkt door lintbebouwing (o.a. Delftweg en de Oostwal).

De bebouwing van het Blanckendaell Park is vooral historiserend (kleinschalig en regionale karakteristieken). De projectmatige bebouwing aan de Bogtmanweg wordt gekenmerkt door traditionele rijenbouw van twee bouwlagen met een kap en een uniforme vormgeving. De linten in de directe omgeving worden overwegend gekenmerkt door individuele vrijstaande woningen van één bouwlaag met een duidelijke kap. De architectuur is gevarieerd, traditioneel vormgegeven en vaak rijk/bijzonder gedetailleerd.

De woningen op de agrarische erven zijn overwegend op ruime afstand van de weg gesitueerd. In gebieden met rechthoekige ruilverkavelingen zijn de woningen veelal haaks op de weg gesitueerd (o.a. aan de Delftweg). Op plekken waar de ruilverkaveling raakt aan oudere en/of meer organische gegroeide structuren zijn meer verschillen in situering te zien; haaks of evenwijdig aan de wegen, of juist een meer schuine hoek ten opzichte van de weg als gevolg van de onderliggende oudere verkaveling, zoals aan de Bogtmanweg het geval is.

#### 1. Openheid

#### 2. Dijken, wegen en water

#### 3. Bebouwingsstructuur

*Bruin - lintbebouwing, grijs - bebouwing, groen - verspreid liggende erven*

#### 4. Uitbreiding Van Blanckendaell Park



### Inpassing in de ruimere omgeving

Bij de inpassing van de ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met:

- de relatieve openheid van de directe omgeving;
- de rechtlijnige structuur van de polder;
- het brede profiel van de Delfweg;
- het zicht op de duinen in westelijke richting;
- de wegbeplanting die aangelegd is bij de ruilverkaveling;
- dorpse maat/schaal en landelijke bebouwingskarakteristiek;
- de rafelige dorpsrand.

### Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector en daarmee samenhangend bedrijfsverplaatsingen en herontwikkeling van vrijkomende bedrijfsterreinen met woningbouw. Voorliggend plan voorziet in een kwalitatieve afronding van een deels uitgevoerde bedrijfsverplaatsing. De herontwikkeling van het perceel moet leiden tot een opwaardering van het plangebied. Een goede landschappelijke inpassing van de woningbouw en de bijbehorende erven is dan ook van groot belang.



Bogersstraat

Delftweg

N4

N3

N1

N2

B

## HET INRICHTINGSPLAN

Het plan gaat uit van sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de bijbehorende verharding, handhaving van de bestaande bedrijfswoning (B) en nieuwbouw van 4 woningen (N1 t/m N4). In de nieuwe situatie wordt in het gebied een eigentijds landelijk bebouwingslint gerealiseerd. De bestaande woning op de hoek vormt het anker bij het maken van het nieuwe bebouwingslint. De situering van de woningen is afgestemd op bestaande rooilijnen, waarbij verruiming naar het buitengebied wordt nagestreefd.

Aan de Bogtmanweg wordt de woning op ruime afstand van de weg gesitueerd, overeenkomstig de bestaande bebouwing. De voorgevelrooilijn en de bouwrichting aan de Bogtmanweg zijn afgestemd op de bestaande woning. Aan de Delftweg wordt minimaal de bestaande voorgevelrooilijn van de bestaande woning aangehouden. De twee meest westelijke woningen liggen circa 5 meter terug ten opzichte van de rooilijn van de Delftweg. Hiermee worden alle voorerven gelijk in grootte en wordt een gevarieerde positionering van de woningen, passend bij landelijke linten in de omgeving, gerealiseerd. De teruggeschoven ligging draagt tevens bij aan de ruimtelijke kwaliteit/beleving van de omgeving doordat het zicht op de duinen in westelijke richting gerespecteerd.

Het plangebied is onderdeel van de rafelige, groene dorpsrand van Tuitjenhorn en ligt op de rand van een met bebouwing en groene elementen begrensd open perceel. De nieuwe woningen worden ingepast door de toepassing van lage goothoogten, beplante, bebouwingsvrije randen en open groene voortuinen. Met deze invulling wordt het plangebied meer onderdeel van de rafelige, groene dorpsrand. Tevens verandert het ruimtetype niet en wordt de mate van openheid gehandhaafd doordat het plan ontwikkeld is binnen de bestaande perceelsgrenzen.

### Conclusie

Het plan respecteert de kernwaarden, de ambities en ontwikkelprincipes voor het ensemble West-Friesland doordat de ontwikkeling zorgvuldig is ingepast in het bestaande overwegend rechtlijnige ruilverkavelde landschap en de mate van openheid en het ruimtetype onveranderd blijven. De ervaring van openheid blijft bestaan door behoud van het zicht op de duinen. Door de toepassing van kleinschalige bebouwing en groene randen, sluit de bebouwing aan bij bebouwingslinten in de omgeving, wordt het plangebied onderdeel van de dorpsrand en ontstaat een verbetering ten opzichte van de huidige, veel meer verharde en bebouwde situatie.



## BEELDKWALITEITSEISEN

### Beschrijving

In het plangebied wordt een gevarieerd, eigentijds landelijk bebouwingslint nagestreefd, afgestemd op de landelijke linten in de omgeving. Kenmerken van de woningen zijn:

- eigentijdse, landelijke architectuur;
- een (asymmetrisch) zadeldak of mansardekap met duidelijke dakranden/overstekken;
- overwegend verticale gevelgeleding;
- een 'kenmerkende' verbijzondering (bijvoorbeeld een bijzondere entree, erker of dakkapel, of de toepassing van bijzondere metselwerkverbanden/-elementen);
- ingetogen kleur- en materiaalgebruik, aansluitend bij de omgeving.

### Plaatsing

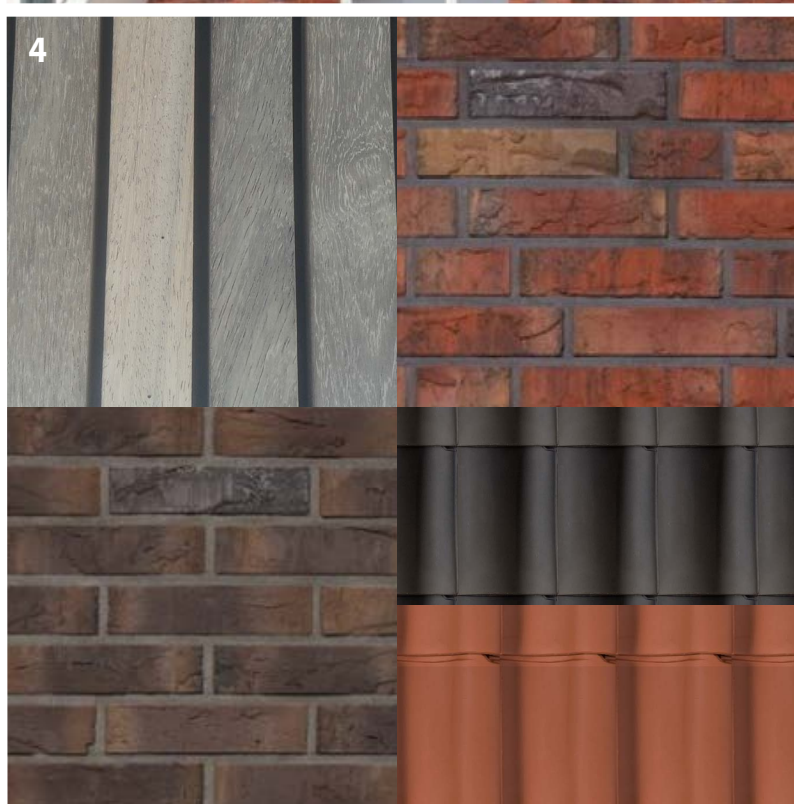
- Van de bestaande woning (B, zie afbeelding 'Inrichtingsplan') de bestaande voorgevelrooilijn en bouwrichting handhaven.
- De hoofdvorm en nokrichting van woning N1 (zie 'Inrichtingsplan') liggen evenwijdig aan de oost-west perceelsgrens.
- De hoofdvorm en nokrichting van woning N2 en N3 staan haaks op de weg.
- De hoofdvorm en nokrichting van woning N4 liggen evenwijdig aan de weg.
- Woning N1 ligt met de meest noordoostelijke hoek in de voorste begrenzing van het bouwvlak, gericht op de openbare weg.
- De woningen N2, N3 en N4 liggen met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak, gericht op de openbare weg.
- De hoofdvorm, aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn op minimaal 7 meter afstand van de perceelsgrens grenzend aan het open gebied gesitueerd.

### Massa

- Vrijstaande woningen met een landelijke schaal.
- De goothoogte is maximaal 4,0 meter en de nokhoogte is maximaal 9,0 meter. De dakhelling is minimaal 30 en maximaal 60 graden.
- De woningen zijn voorzien van een (asymmetrisch) zadeldak of een mansardekap.
- De woningen hebben een rechthoekig plattegrond als basis.
- Aan- en uitbouwen zijn voorzien van een plat dak of een zadeldak.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

*1 t/m 4. Referenties t.b.v. architectuur, massa en kleur- en materiaalgebruik*

- *Mansardekap (1, 2) met duidelijke dakrand/dakoverstek*
- *Asymmetrisch zadeldak (2, 4) met duidelijke dakrand/dakoverstek*
- *Zadeldak (3) met duidelijke, verbijzonderde dakrand/dakoverstek*
- *Eigentijdse landelijke architectuur (2, 3 en 4)*
- *Landelijke schaal (1 t/m 4)*
- *Kleur- en materiaalgebruik passend bij de omgeving (1 t/m 4)*



### Detaillering

- De woningen zijn met open en representatieve gevels met gevelopeningen georiënteerd op de openbare weg. Op hoeken is sprake van een dubbel oriëntatie.
- Eigentijdse landelijke architectuur.
- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- Overwegend verticale gevelgeleding.
- Elke woning een 'kenmerkende' verbijzondering (bijvoorbeeld een bijzondere entree, erker of dakkapel, of de toepassing van bijzondere metselwerkverbanden/-elementen).
- Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.
- Dakkapellen meeontwerpen in de architectuur van de woning.

### Materiaal en kleur

- Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en sluit aan bij de omgeving.
- De gevels van het hoofdgebouw bestaan overwegend uit rode, roodbruine en bruine baksteen en glas. (Vergrijzend) hout is mogelijk voor ondergeschikte delen.
- De daken afdekken met rode, roodbruine, of antraciete (keramische) dakpannen.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen en geen felle en fluorescerende tinten gebruiken.
- Voor zover er zonnepanelen worden toegepast, deze bij voorkeur integreren in de afdekking en afstemmen op de kleur van het dak.

#### 1 t/m 3. Referenties t.b.v detaillering

- *Verbijzondering dakrand/dakoverstek, verbijzondering entree en erker (1)*
- *Bijzonder metselwerk element (2)*
- *Verbijzondering entree (3)*
- *Detaillering dakranden/overstek (1 t/m 3)*
- *Overwegend verticale gevelgeleding. (1, 2)*

#### 4. Referenties kleur- en materiaalgebruik

- *Kleur- en materiaalgebruik passend bij de omgeving (rode tot (rood)bruine baksteen, hout en glas voor de gevels en rode, (roodbruine) en antraciete dakpannen).*



### Terrein

- Sloten rondom het terrein aanbrengen/herstellen. De sloot langs de Delftweg herstellen (voor zover mogelijk).
- De inritten paarsgewijs combineren en bij de nieuwe woningen vormgeven met duikers.
- Verharding zoveel mogelijk beperken en waar mogelijk gras-/waterdoorlatende verharding toepassen. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte in ieder geval in gras-/waterdoorlatende verharding uitvoeren.
- Langs de openbare weg is sprake van een open en groene terreininrichting. Erf-scheidingen vormgeven met lage, op de grondsoort passende inheemse hagen.
- Aan de west- en noordzijde is langs de buitenranden van het plangebied een zone van 7 meter vrij van bebouwing en gebouwde erfafscheidingen. In deze zone is ruimte voor waterberging en er wordt een strook van 3 - 4 meter breedte ingevuld met struiken en bomen ten behoeve van landschappelijk inpassing. Deze beplantingsstrook is 85 meter lang aan de westzijde en 125 meter lang aan de noordzijde van het plangebied (gemeten vanuit de noordwesthoek).
  - Het sortiment beplanting is inheems en passend bij de omgeving en de ondergrond.
  - Passende boomsoorten zijn o.a. essen, iepen, wilgen, esdoorns en elzen. De plantafstand is gevarieerd en minimaal 8 meter en maximaal 12 meter. De minimale hoogte is 10 meter (volgroeid).
  - Passende struiksoorten zijn o.a. hazelaar, kamperfoelie, meidoorn, veldesdoorn en sleedoorn. De plantafstand is gevarieerd en is minimaal 3 meter en maximaal 6 meter.
- Per woning 1,5 boom toevoegen om daarmee de bomenstructuur aan de Delftweg te versterken (mits mogelijk met aanwezige kabels en leidingen).

*1 & 2. Referenties t.b.v. beeld vanaf openbare ruimte*

*Voorgevels, een groene terreininrichting en hagen bepalen het beeld vanaf de openbare weg*

*3 & 4. Referenties t.b.v. terreininrichting*

*Buitenranden invullen met struiken en bomen*

# COLOFON

## Beeldkwaliteitsplan

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden  
adviseurs voor leefomgeving  
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
058 215 25 15

[info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)