

Ruimtelijke onderbouwing Westpoort-De Scheg

Westpoort

Westpoort is gemeentelijk eigendom en vanaf 2011 ontwikkeld als vestigingslocatie voor het Regionale Topklinisch Interventiecentrum (RTIC), het nieuwe ziekenhuis van de Noordwest Ziekenhuisgroep (NWZ). De plannen van de NWZ werden echter om financiële redenen gewijzigd, hetgeen leidde tot de keuze om een streep te halen door het RTIC.

Voor een klein deel van Westpoort dient er een bodemsanering te worden uitgevoerd. De huidige bestemming is Maatschappelijk.



De Scheg

De locatie De Scheg is eigendom van BPD en maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van plan Broekhorn. Onder de naam "Stadsrand" is De Scheg opgenomen in de Realisatieovereenkomst "De Broekhorn" die tussen gemeente en BPD is afgesloten op 10 november 2011. Het destijds beoogde programma voor dit deel van Broekhorn bestond uit ruim 42.000 m² bvo commercieel vastgoed (bedrijfsterrein en commerciële ruimten). Het bestemmingsplan voorziet hierin.

In antwoord op de economische crisis van 2007-2014 heeft de provincie door bureau Stec een rapport laten opstellen over de wenselijke hoeveelheid bedrijfsterrein- en kantoorruimtes in de provincie. In dit rapport werd het realiseren van kantoren op De Scheg qua mogelijkheden aanzienlijk ingeperkt.

BPD heeft naar aanleiding hiervan het plan ontwikkelt voor het omzetten van De Scheg tot woningbouwlocatie.

Ligging in groter verband

Gezien vanuit een regionale schaal bevinden de beide plangebieden Westpoort en De Scheg zich op het snijvlak van het stedelijk gebied wat Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk samen vormen. Qua woonwerkpendel is de uitgaande pendel voornamelijk naar het zuiden gericht richting de Metropoolregio Amsterdam en de regio IJmond. De regio zelf ontvangt werknemers vanuit voornamelijk Den Helder en Hoorn. Binnen 30 minuten is, zowel met de auto als met de trein, het grootste deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal bereikbaar. Met de nabijheid van het Park van Luna, Geestmerambacht en het Oosterdelgebied is er veel landschapskwaliteit te vinden in de directe omgeving van Westpoort en De Scheg. De beide locaties zijn vanuit verschillende richtingen met zowel het openbaar vervoer als de fiets en de auto goed bereikbaar.

Ligging plangebieden

De Scheg ligt tussen het spoor en de N242. De locatie is een relatief smalle bouwstrook die aan twee zijden een geluidsbelasting ondervindt. Westpoort ligt bij de entree van Heerhugowaard komende

met de auto vanaf de N242. De locatie ligt tussen de Westtangent en de Abe Bonnemaweg. Ook deze locatie grenst aan het spoor, weliswaar op een relatief grotere afstand. De noordpunt van de locatie De Scheg ligt op circa 700 meter van het station Heerhugowaard. Westpoort ligt circa anderhalve kilometer van het station Heerhugowaard. Beide locaties liggen binnen tien minuten fietsen van het station. Beide plangebieden zijn direct beschikbaar en kunnen zonder noemenswaardige ingrepen bouwrijp worden gemaakt. Westpoort heeft in het noordelijke deel te maken met een saneringsopgave.

Hoofddoelstelling

De bebouwing van De Scheg en de bebouwing van Westpoort hebben een grote betekenis als entree van Heerhugowaard. Vanwege de centrale ligging zijn er kansen voor het maken van een nieuw aanzicht van de nieuwe gemeente Dijk en Waard. De gebouwen in De Scheg vormen samen ensemble met een iconische waarde. Dit stuk van de N242 wordt de “oprijlaan” naar het Stadshart. Westpoort wordt het visitekaartje van Heerhugowaard komende vanaf de Westtangent. De woonbuurt wordt uitgewerkt als één groot landmark bij de entree.

De binnenstedelijke locaties De Scheg en Westpoort bieden kansen voor het bouwen van nieuwe woningen nabij het Stadshart van Heerhugowaard. Hierbij is de inzet het realiseren van aanvullende woonmilieus (woonomgevingen). Gedacht wordt aan meer stedelijke woonmilieus die complementair zijn aan de recent gerealiseerde woonbuurten en de nog in aanbouw zijn de woonbuurten zoals De Draai, Broekhorn, Heerhugowaard-Zuid en Tuinen van Luna. De woonomgevingen van De Scheg en Westpoort worden onderling ook onderscheidend. De naast elkaar gelegen woonbuurten worden ten opzichte van elkaar aanvullend.

Aan de zuidzijde van bedrijvengebied Beveland is woningbouw in voorbereiding en zijn er plannen tot verdere transformatie naar woningbouw. Deze nieuwe bebouwing net boven Westpoort biedt de mogelijkheid een goede aansluiting te maken tussen Westpoort en Beveland. Een belangrijk doel is Westpoort optimaal aan te sluiten op Beveland en te zorgen dat Westpoort geen losliggende woonbuurt wordt.

Woningbouwprogramma en doelgroepen voor De Scheg en Westpoort

In De Scheg en Westpoort wordt een gemengd woningbouwprogramma gerealiseerd.

Mobiliteit

verbinding

Voor een betere interactie voor de voetganger en de fietser tussen de bouwlocaties De Scheg en Westpoort komt er een onderdoorgang onder het spoor. De onderdoorgang is tevens noodzakelijk als calamiteiten-ontsluiting voor De Scheg. De precieze locatie van de onderdoorgang vergt nader onderzoek.

fiets

Bij de plannen voor De Scheg en Westpoort wordt nadrukkelijk ingezet op het stimuleren van het gebruik van de fiets. Enerzijds door goede aansluitingen voor de fietser te maken op het nabijgelegen

(regionale) fietsnetwerk en anderzijds op gebouwniveau fietsenstallingen centraal en toegankelijk aan te leggen. De samenkomst van fietsroutes op de Abe Bonnemaweg wordt aangemerkt als een belangrijk fietsknooppunt.

Het stimuleren van het fietsgebruik wordt gedaan door zo direct mogelijk aan te sluiten op het omliggende hoofdfietsnetwerk. De fietsroutes langs de N242 en de Westtangent en een fietsroute door Beveland zijn daarbij aangemerkt als de hoofd-fietspaden. Een goede fietsverbinding vanaf de Abe Bonnemaweg door De Scheg is zeer gewenst, maar maakt geen onderdeel uit van de hoofdfietsnetwerk.

deelmobiliteit

Bij de nadere uitwerking van de plandelen is onderzoeken van vernieuwende mobiliteitsconcepten een uitgangspunt. Dit geldt met name voor De Scheg. Hierbij dient in acht te worden genomen dat parkeerregulering op deze locaties kan worden onderzocht maar niet vanzelfsprekend is. Bij het ontbreken van een parkeerregulering ontbreekt de benodigde *push* richting voor deelmobiliteit.

parkeren

Bij de uitwerking van De Scheg en Westpoort geldt de parkeervisie van de gemeente Heerhugowaard. Hierbij worden de kencijfers van het CROW toegepast, ingedeeld in de categorie “sterk stedelijk” met “rest bebouwde kom” met daarbij de gemiddelde normen als uitgangspunt.

Daarnaast bestaat de afspraak heel nauwkeurig te kijken welke normen gelden voor de specifieke woningtypen en daarbij te kijken of parkeernormen kunnen worden verlaagd daar waar dat verantwoord is en passend bij de doelgroepen. Zo nodig wordt ruimte gereserveerd in groenstroken om in de toekomst parkeerplaatsen alsnog aan te kunnen leggen wanneer een parkeer tekort blijkt.

Groen

De plannen voor De Scheg en Westpoort voldoen aan de kaders: “Groenvisie Heerhugowaard” en het “Groenbeleidsplan 2021-2026”. In deze beleidskaders zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot het realiseren van minder verharding, meer diversiteit in het groen, grotere gebruikswaarde van het groen en het realiseren van steppingstones voor ecologische verbindingen.

Robuuste groenstructuur

Rond Westpoort ligt een robuuste groenstructuur. In het hart van deze structuur ligt de Abe Bonnemaweg, een weg voor bestemmingsverkeer en fietsers richting Alkmaar en het Park van Luna. De robuuste groenstructuur sluit direct aan op de regionale groenstructuur die thans wordt aangescherpt in de visie “Het kanaalpark”. Daarnaast verbindt de robuuste groenstructuur rond Westpoort de regionale groenstructuur, (Het Kanaalpark) met het Luipaardpark. Om deze route te optimaliseren wordt een ongelijkvloerse kruising voor fietsverkeer met de Westtangent ter hoogte van het Luipaardpark onderzocht. Bij de uitwerking van de beide deelgebieden wordt er alles aangedaan de voorzieningen voor fietsers en wandelaars zo direct mogelijk aan te sluiten op de groenstructuren in de omgeving. Bij de inrichting van het totale gebied is de opgave niet alleen openbare ruimte te maken voor de nieuwe bewoners van Westpoort en De Scheg maar ook een breder gebruik aan te beiden voor bewoners uit aangrenzende woonwijken.

Klimaatadaptatie

In de plangebieden voor Westpoort en De Scheg geldt een wateropgave. Het hemelwater dient in het gebied te worden opgevangen met een zo beperkt mogelijk effect op het omgevingswater; een vertraagde afvoer. Hiervoor is het nodig water op te vangen in nieuw te maken open water in combinatie met het private groen en het openbare groen. Daarnaast wordt onderzocht het water ook nog op andere innovatieve manieren vast te houden. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van water-absorberende wegcunetten en waterdoorlatende verhardingen.

Naast de wateropvang geldt bij een klimaatadaptieve woonomgeving het realiseren van voldoende schaduw. Hiervoor is nodig ruimte te maken in de woonomgeving voor bomen. En bij de bouwopgaves wordt gedacht aan het realiseren van zonwerende elementen en licht metselwerk. De woonbuurten worden bestendig tegen hittestress en langdurige droogte.

Energie en energietransitie

De korte afstand tussen de woongebieden Westpoort en De Scheg biedt ook kansen op het gebied van duurzaamheid. Onderzocht wordt of zonne-energie op daken van bedrijven kan worden aangewend voor energievoorziening voor de aangrenzende woongebieden. Daarnaast loopt het warmtenet van de HVC (huisvuilcentrale) door De Scheg en langs Westpoort en zijn er mogelijkheden voor aansluiting op de Duurzame Ring Heerhugowaard.

Proces

Zowel voor De Scheg als voor de Westpoort wordt een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld. Naast het stedenbouwkundig ontwerp wordt voor de beide delen een beeldkwaliteitplan gemaakt. De plannen worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die in het vervolg de plannen ook zal toetsen.

De Scheg

woonmilieu

De Scheg krijgt een stedelijk woonmilieu met gesloten bouwblokken in landschappelijke zone. De bouwblokken hebben een bouwhoogten variërend van 3 tot 6 bouwlagen. De bouwblokken staan in een ritme langs de N242 omgeven met een landschappelijk ingerichte openbare ruimte. De bouwblokken hebben een geluidsluwe, groene binnenzijde.

In De Scheg is ruimte voor drie bouwblokken met woningen. Twee bouwblokken staan in het bredere deel van De Scheg en hebben een groene binnentuin. Het derde kleinere bouwblok dient nader te worden uitgewerkt maar heeft niet de mogelijkheid van een geluidsluwe binnentuin. Bij dit derde bouwblok dienen andere oplossingen te worden gevonden voor het reduceren van het geluid.

Gezien de bijzondere taps toelopende vorm van de locatie kan nader onderzocht worden wat de bebouwingmogelijkheden zijn in de punt van De Scheg. Hierbij wordt niet gedacht aan woningbouw maar meer aan vormen van bedrijvigheid. Een belangrijke opgave bij dit onderzoek is er voor te zorgen dat dit bijzondere deel van plangebied hoogwaardig wordt ingericht met een duidelijke functie en niet leidt tot verrommeling.

programma

De nieuwe bebouwing bestaat voornamelijk uit betaalbare woningen voor met name één en twee persoonshuishoudens.

mobiliteit

De Scheg wordt ontsloten voor autoverkeer via de Gildestraat. De nieuwe fietsonderdoorgang onder het spoor is tevens de calamiteitenontsluiting voor De Scheg.

Door de locatie De Scheg loopt een fietsverbinding vanaf de Abe Bonnemaweg naar de Zuidtangent. In dit 30-kilometergebied maakt de fietser gebruik van de rijweg. Er komen geen vrijliggende fietspaden.

Bij de invulling van de bouwblokken is extra aandacht voor goede fietsvoorzieningen in en buiten de gebouwen.

groentypologie

De landschappelijk inrichting bestaat een natuurlijke beplanting met een laag onderhoudsniveau. Het uitgangspunt bij deze beplanting is het vergroten van de biodiversiteit. De beplanting bestaat uit extensief onderhouden kruidlagen met groepsgewijs aangeplante struiken en bomen. Bij de boombeplanting wordt gedacht aan "little forests", dichtere beplantingen met boomgroepen. De bestaande oevers worden vergraven en omgevormd naar natuurlijke oevers met aangebrachte gradiënten (wisselende groeiomstandigheden) om de soortenrijkdom te vergroten. Het aanpassen en vergroten van het water heeft nog een ander voordeel namelijk het vergroten van de natuurlijke afstand tussen de N242 en de bouwblokken met de appartementen. In de uiterste punt van De Scheg zou een groene invulling goed denkbaar zijn als groene "entree" van Heerhugowaard komende vanuit het zuiden over de N242. Deze plek kan een steppingstone worden als het gaat om ecologie en biodiversiteit naar de regionale groenstructuur langs de Ringvaart.

Het is echter ook goed denkbaar dat de uiterste punt van De Scheg nodig is voor een aanpassing van de N242 en het bestaande spoorviaduct.

De groene insteek in het openbaar gebied krijgt ook nog een vervolg in de architectuur. Een uitgangspunt is geen blinde gevels te maken. In het geval dat gevels op de begane grond dicht zijn worden deze bekleedt met verticaal groen. De plinten van de gebouwen sluiten daarmee naadloos aan op het landschap.

Westpoort

woonmilieu

Westpoort krijgt een stedelijk woonmilieu met een compact bebouwing in een groene omgeving. De bebouwing heeft een afwisselend bouwhoogte van 1 tot 4 bouwlagen voor de grondgebonden woningen en maximaal 8 bouwlagen voor de appartementen. In het gebied komen min of meer losse staande alzijdige bouwblokken die op een speelse wijze zijn gesitueerd in het groen.

programma

In Westpoort wordt een meer gemengd woonprogramma gerealiseerd.

Gezien de ligging nabij Beveland en de wens om een stedelijk woonmilieu te realiseren komen er woonwerk-woningen in Westpoort.

In het gebied van de Westpoort wordt ruimte gereserveerd voor voorzieningen. De ruimte reservering bedraagt circa 1000 m² vloeroppervlak. Hierbij wordt gedacht aan een niet-commerciële-voorziening zoals een gezondheidscentrum en een commerciële-voorziening in de vorm van een showroom. Detailhandel is in Westpoort niet aan de orde.

mobiliteit

De Westpoort wordt ontsloten voor autoverkeer via de kruising J.J.P. Oudweg en Abe Bonnemaweg. Aan de zuidzijde wordt een aansluiting op de Abe Bonnemaweg gemaakt voor calamiteitenverkeer.

Door de locatie Westpoort loopt een fietsverbinding vanaf de kruising van de Abe Bonnemaweg en de J.J.P. Oudweg door het gebied naar de Abe Bonnemaweg aan de zuidzijde van het plangebied. De rijwegen in Westpoort maken onderdeel uit van een 30-kilometergebied. De fietser rijdt op de rijweg, er komen geen vrijliggende fietspaden.

Langs het kanaal Omval-Kolhorn bij de spoorbrug ligt een ongelijkvloerse fietsbrug over de N242. Fietsverkeer uit Westpoort wordt zo direct mogelijk aangesloten op het regionale fietsnetwerk met deze brug als belangrijke schakel in de verbinding naar Alkmaar.

groentypologie

Westpoort wordt ingericht met laagblijvend groen en grassen. Het groen heeft een belangrijke functie bij de wateropvang en heeft als hoofdfunctie het versterken van het compacte stedelijke woonmilieu en de verblijfskwaliteit in het gebied. In feite wordt het mogelijk op vrijwel alle plaatsen in de buurt te kunnen genieten van de groene woonomgeving. Woningen op de begane grond krijgen dan ook een leefruimte aan de zijde van het groen. De boombeplanting is in tegenstelling tot De Scheg zeer divers in soorten en grootte en meer parkachtig.

Centraal in de woonbuurt komt een grotere open ruimte waar parkelementen voor activiteit een plek krijgen. Gedacht wordt aan sport en spel voor kinderen met als doel het stimuleren van bewegen in de buitenruimte. Voor de oudere doelgroepen is buiten-fitness een idee. De centrale ruimte geldt als hart van de woonbuurt waar ontmoeting centraal staat. Vanuit deze centrale open ruimte wordt op twee plaatsen een autovrije verbinding gemaakt voor de fietser en de voetganger naar de Abe Bonnemaweg en daarmee naar de robuuste groenstructuur buiten de woonbuurt.

Een deel van het grondgebied van Westpoort wordt ingericht met nieuw water. Dit water wordt aan de randen van het plangebied toegevoegd. Een uitbreiding van water wordt gecombineerd met het maken van natuurvriendelijke oevers. Gezien de wens in Westpoort een compact groen woonmilieu te maken worden er geen private oevers aangelegd. Alle oevers worden openbaar toegankelijk.