

Aan:
Van:
Datum:
Betreft: Acacialaan, toetsing aan de visie Beukenlaan
Afschrift aan:

Visie

De "Ruimtelijke visie Beukenlaan" is destijds als toekomstvisie opgesteld om richting te geven aan de toekomstige rol en functie van de Beukenlaan binnen het stedelijke gebied van Heerhugowaard. Tegelijkertijd zijn daarbij stedenbouwkundige kaders bepaald voor een aantal aangrenzende locaties die een bijdrage kunnen leveren aan de invulling van doelen uit het structuurbeeld (inmiddels structuurvisie) gericht op de bestaande stad.

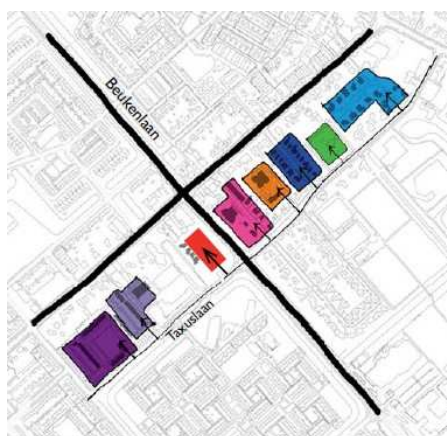
Binnenstedelijke herontwikkeling

Om sturing te kunnen geven zijn in de visie voor deze, op dat moment al bekende, binnenstedelijke locaties stedenbouwkundige kaders opgenomen waarop plannen kunnen worden beoordeeld. De locaties zijn in de visie niet uitgewerkt tot op het niveau van een stedenbouwkundig plan. Dat is een bewuste keuze geweest om binnen de gestelde kaders een zekere flexibiliteit te houden in ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis van een gebiedsanalyse zijn in het document een visie en een straatconcept voor de Beukenlaan Beukenlaan opgesteld. Per locatie is dit vervolgens doorvertaald in concepten voor de afzonderlijke locaties zelf en uitgewerkt in richtlijnen en een vlekkenplan.

In de analyse wordt de Beukenlaan, vanuit de ontwikkeling in de tijd, beschouwd als een brede, zelfstandige groene as die het stedelijke gebied doorsnijdt en deelgebieden ontsluit. De verschillende aangrenzende gebieden hebben een eigen identiteit en zijn veelal afgekeerd van de weg. Gezien het zelfstandige karakter van de benoemde locaties in combinatie met de centrale ligging is het mogelijk intensiever te bebouwen en een grotere diversiteit van het woningaanbod te creëren.

Typering Acacialaan

De locatie Acacialaan is een van deze locaties die is beschreven in de "Ruimtelijke visie Beukenlaan". Het wordt conceptueel getypeerd als erfbebouwing vanwege de doorsnijding van het Middenweglint en dat de locatie feitelijk het achtererf de lintbebouwing vormt. Op dezelfde wijze zijn de allereerste uitbreidingen van Heerhugowaard achter de Middenweg ontstaan. De locatie is dan ook benaderd als onderdeel van een reeks kleinschalige enclaves achter de Middenweg.

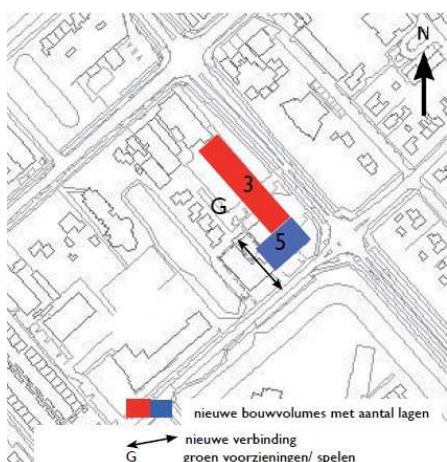


De locatie Acacialaan wordt in de visie benaderd als een zelfstandige ontwikkeling, begrensd door de Beukenlaan en de Taxuslaan. De stedenbouwkundige opzet van het plan Acacialaan is erop gericht om door middel van een afschermdende bebouwing aan de randen een luw binnenterrein te realiseren. Het binnenterrein heeft naast een verkeersfunctie ook een functie als verblijfsgebied waar het wonen op is gericht.

Bebouwingsmogelijkheden

Aan de hand van stedenbouwkundige kaders zijn in het visiedocument de bebouwingsmogelijkheden aangegeven. Voor de locatie is de positie en massa van bebouwing bepaald in relatie tot de omgeving. Dit is vertaald in een vlekkenplan met richtlijnen.

Oorspronkelijk was het uitgangspunt 3 bouwlagen voor bebouwing langs de Beukenlaan en 5 bouwlagen als accent op de hoek Taxuslaan – Beukenlaan. Dit is bijgesteld naar 3 bouwlagen voor de hele vlek. De locatie wordt ontsloten vanaf de Taxuslaan. Op het binnenterrein is ruimte voor groen en parkeren.



Gefaseerd plan

Het plan dat nu voorligt wordt in twee fasen gerealiseerd. De eerste fase is het deel parallel aan de Beukenlaan. Voor het totaal wordt uitgegaan van twee gebouwen die op de derde bouwlaag met een tussenlid op de tweede verdieping zijn verbonden. Hierdoor ontstaat een onderdoorgang die de entree vormt naar het binnenterrein voor fietsers en voetgangers.

Functioneel is het gebouw opgebouwd uit commerciële ruimtes (met een halve gebouwdiepte) op de begane grond met daarboven appartementen. Een deel van het parkeren wordt op maaiveldniveau onder het gebouw gerealiseerd. Het overige benodigde parkeren bevindt zich in het binnenterrein waar ook ruimte is voor voldoende kwaliteit in de inrichting van de buitenruimte.

De bebouwing is samengesteld uit twee gebouwdelen die samen de afschermdende bebouwing vormen waardoor een luw binnenterrein ontstaat.

De bebouwing sluit aan bij de visie en is in massa en schaal op de plek zelf, en in relatie tot de omgeving ingepast.

In het gebouwontwerp zijn de buitengevels opgedeeld in herkenbare delen. Dit wordt geaccentueerd in de daklijn door te kiezen voor een speels daklandschap met lichte hellingen. De architect heeft er voor gekozen een gebouw in drie bouwlagen te voorzien van een kapstructuur met licht hellende dakvlakken. Dit levert een iets grotere bouwhoogte op ten opzichte van een strikte uitleg van drie bouwlagen zoals aangegeven in de visie. De afwijking is echter vanuit een zorgvuldige ruimtelijk kwalitatieve inpassing goed te verdedigen. Het komt het ontwerp van het gebouw zelf en de beleving ten opzichte van de omgeving goede.

In de inrichting van de buitenruimte is aandacht gegeven aan een goede afwikkeling van het verkeer en er is voldoende ruimte voor het benodigde parkeren. De overgang van gebouw naar de buitenruimte is goed uitgewerkt evenals de buitenruimte zelf waardoor er naast ruimte voor parkeren voldoende ruimte is voor groene kwaliteit.

Conclusie:

In bouwmassa en omvang voldoet het plan aan de gestelde kaders uit de visie, het blijft ruim binnen de aangegeven vlek zoals deze is aangegeven in de visie. De gebouwoontwerp is passend binnen de gestelde kaders en geeft invulling aan de in de visie gevraagde stedenbouwkundige interpretatie van de locatie.

Met de voorgestelde ontwikkeling krijgt de rommelige open plek die er al jaren ligt met als functie parkeerterrein een invulling die passend is voor de locatie zelf en aanvullend voor de omgeving. Ook de vier vrijstaande woningen krijgen met deze ontwikkeling een heldere adressering, een logische aansluiting op het stedelijke gebied.

Het ontwerp voor de eerste fase is stedenbouwkundig goed ingepast op de locatie, rekening houdend met het karakter van de locatie zelf als ook met de bestaande woningen.

Het plan voldoet aan de visie.