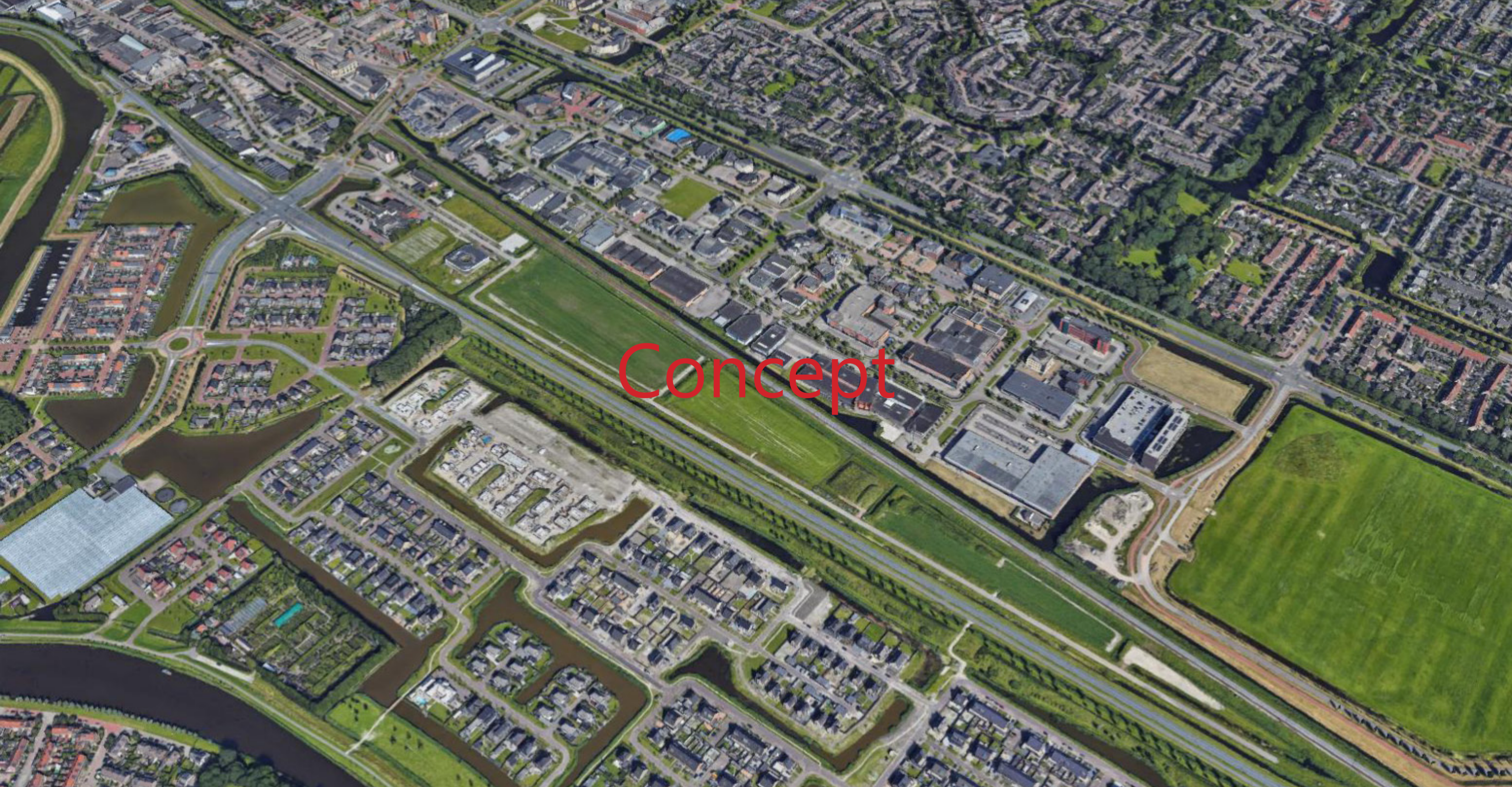


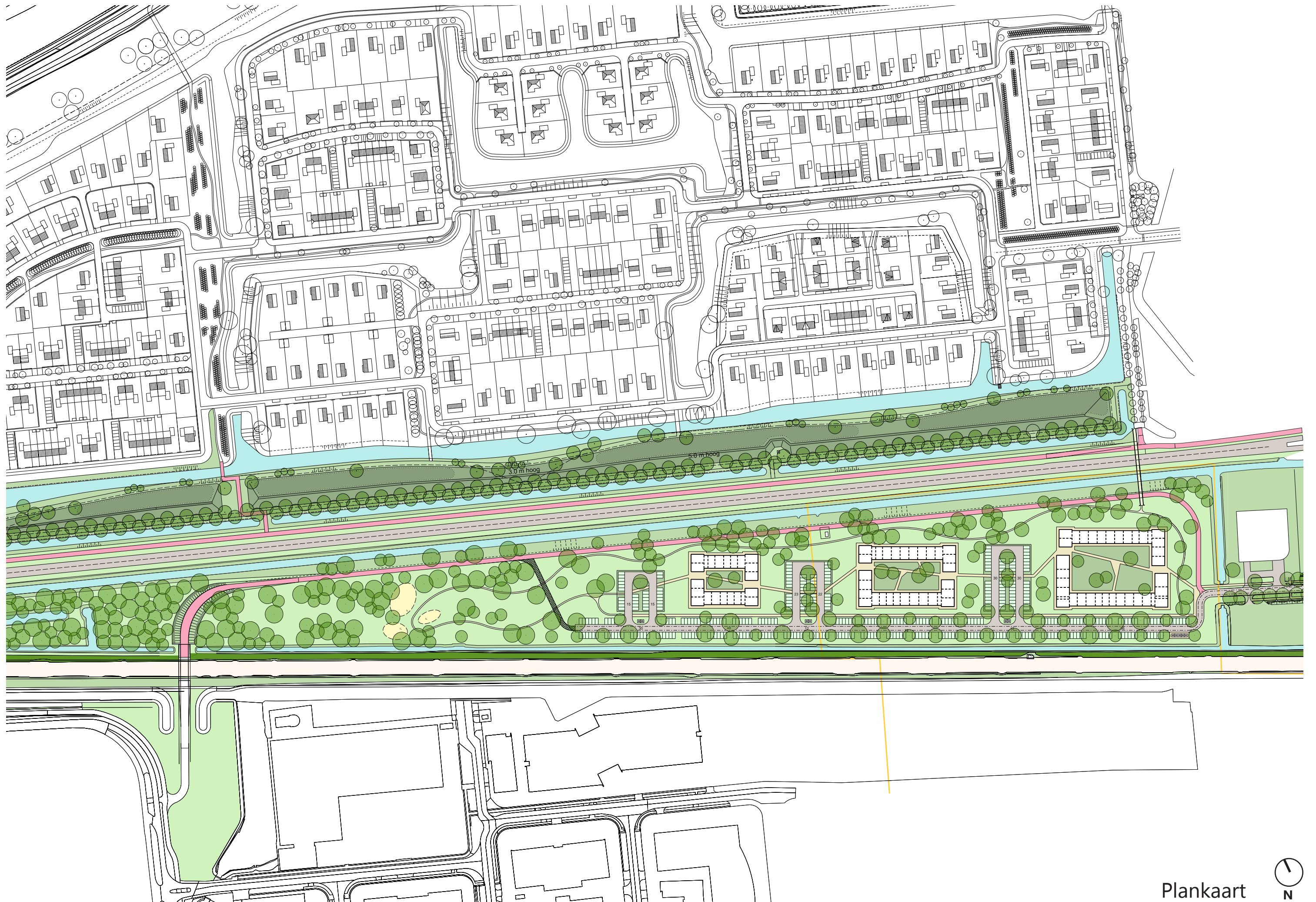


Concept

De Scheg - Heerhugowaard

Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan

15-12-2022



Stedenbouwkundigplan

Ligging van het plangebied

Het gebied van de Scheg ligt tussen de spoordijk en de N242. Aan de zuidzijde loopt het terrein uit in een punt die eindigt bij het viaduct. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de Gildestraat met het gebouw van het oogcentrum op de hoek. De locatie wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig gebied. In huidige situatie is er sprake van een volledig open terrein. In de huidige situatie ligt in de Scheg aan de zijde van de N242 een rijweg met een breedte van 6 meter. Onder de weg ligt een riolering. Deze weg liep vooruit op een oud initiatief voor dit gebied. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het laten liggen van de riolering. Dit betekent dat ook de sloot langs de N242 in deze vorm moet blijven liggen.

Stedenbouwkundige opzet

Het gebied van De Scheg en de gebouwen aan de Gildestraat vormen samen de zuidelijke entree van het centrumgebied van Heerhugowaard. Het is een groene entree met een natuurlijke uitstraling. De nieuwe woongebouwen liggen in een ruimte die zich uitstrekt tussen de spoorwal en de natuurwal langs Broekhorn. Het zijn drie bouwcomplexen (bouwblokken) die ieder bestaan uit twee gebouwen. De gebouwen staan los in een natuurlijk ogend landschap van graslanden met boomgroepen waar ook de N242 deel vanuit maakt. De N242 is de voor de automobilist de “oprijlaan” naar het stadshart. Naar mate men dichterbij het centrum komt neemt de intensiteit van het groen af en wordt de bebouwing dichterbij. De bebouwing aan Gildestraat manifesteert zich meer als een stedelijk gebied waarbij de gebouwen aaneengesloten zijn gesitueerd. Net als het oogcentrum hebben de gebouwen in De Scheg een

alzijdige kwaliteit met alleen voorkanten in het zicht. De gebouwen in De Scheg zijn bewust op afstand van elkaar geplaatst zodat het landschap de ruimte krijgt en de ritmiek van drie opeenvolgende gebouwen voelbaar wordt. Tussen de drie bouwcomplexen liggen brede groenstroken met daar tussen ingeklemd parkeerhoven waarbij de auto’s worden afgeschermd met groen. De woningen liggen in een geluidsgevoelige zone, ingesloten tussen de N242 en de spoorbaan. Daarom is gekozen voor de bouwtypologie van het gesloten bouwblok. Deze keuze biedt de garantie dat iedere woning naast een geluidsgevoelige zijde ook een geluidsluwe kant heeft. De kwaliteit van dit leefmilieu is de combinatie van een open, groene geluidsgevoelige omgeving aan de buitenkant van de blokken met een rustige geluidsluwe zijde aan de kant van de binnentuin. De drie binnenruimten van de gebouwen onderscheiden zich met de thema’s: landschap, tuin en binnenplaats. In de grootste binnenruimte is het mogelijk het landschap door te laten lopen. De middelste binnenruimte is geschikt voor inrichting in de vorm van een rijke tuin. De kleinste binnenruimte krijgt het karakter van een binnenplaats. Alle drie de bouwcomplexen krijgen entrees aan de zijde van de parkeerstraat en het spoor. Aan de zijde van de N242 liggen de ingangen op de kopse kant van de bouwblokken direct in verbinding met de tussengelegen parkeerhoven. Een pad legt de verbinding tussen de binnenruimten en de entrees. Daarnaast is het belangrijk vanuit De Scheg snel met de fiets het buitengebied te kunnen bereiken. Hiervoor wordt de bestaande weg langs de N242 omgevormd tot een vrijliggend fietspad. Het pad loopt tussen de bomen door en verbindt de Westpoort met de Gildestraat. Voor de wandelaar worden smalle struinpaden gerealiseerd en voor de kinderen worden natuurlijke speelmogelijkheden

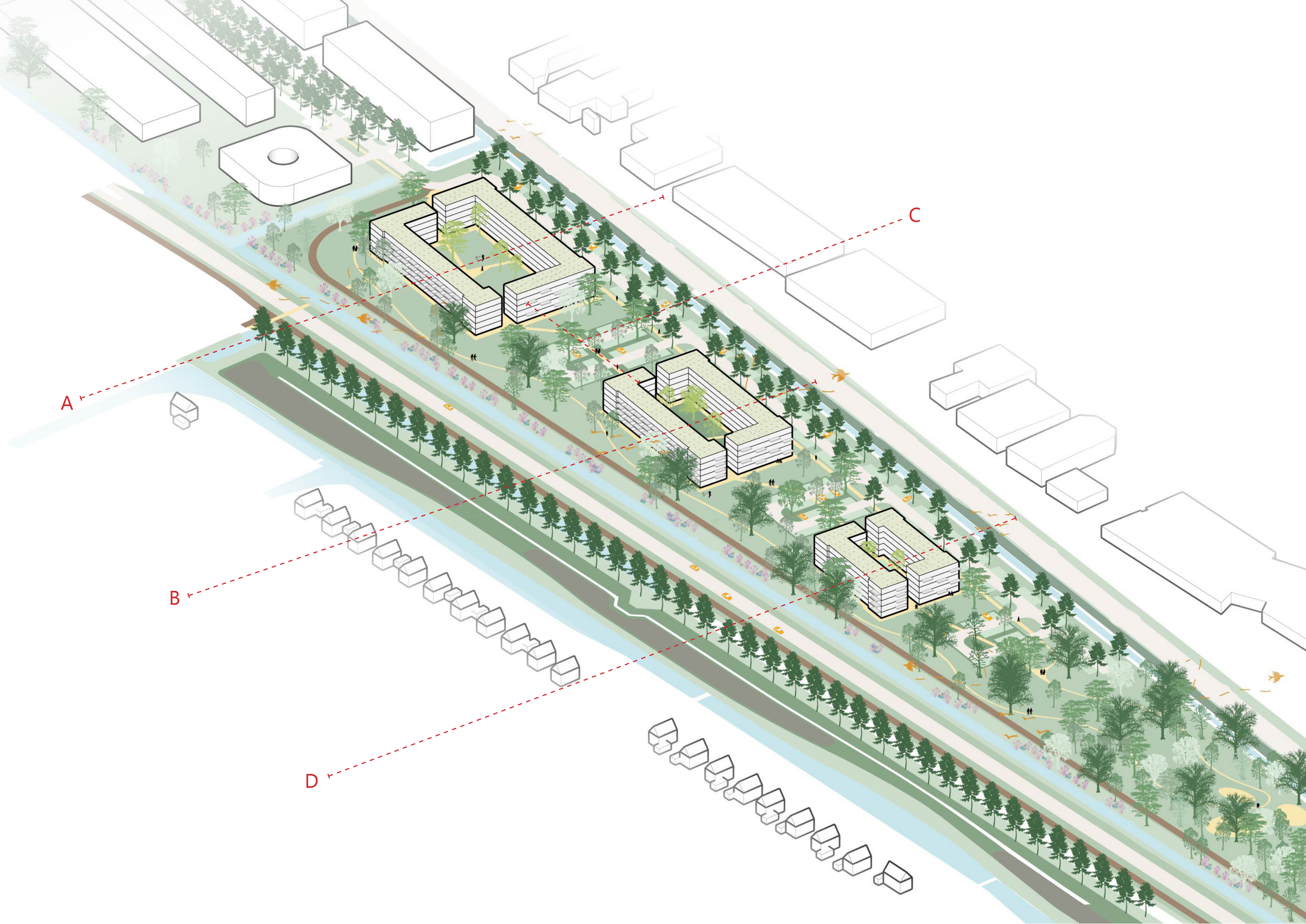
gemaakt. Klimaatadaptatie en biodiversiteit vormen een uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte. Het gebied wordt ingericht met een bloemrijk grasland (bonte bermconcept) dat zich richt op een grote diversiteit aan flora en fauna. Er komen vele soorten bomen die het gebied op zonnige dagen in de schaduw houden. Ook de auto’s worden geparkeerd onder bomen. In het gebied van De Scheg wordt het hemelwater zo veel mogelijk opgevangen. Hiervoor worden parkeerplaatsen bestraat met grasstenen en worden de paden uitgevoerd in halfverharding. Er hoeft geen extra water te worden gegraven. Dat gebeurt elders in het peilvak.

Programma

In De Scheg komen drie bouwcomplexen bestaande uit zes woongebouwen. Het maximaal aantal woningen is 345. De bouwhoogte is vijf bouwlagen. In De Scheg komt een woningbouwprogramma met circa 50% sociale huur/koop en middeldure huur. De overige woningen vallen binnen de categorie betaalbaar. Alle woningen zijn appartementen. Volgens de beleidsuitgangspunten van de gemeente Heerhugowaard dienen 382 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Fijn Wonen

Het project De Scheg wordt uitgevoerd in samenwerking met Fijn Wonen. Dit betekent dat de gestelde regels voor beeldkwaliteit moeten kunnen worden gerealiseerd door Fijn Wonen. Het bouwconcept van Fijn Wonen is daarom uitgangspunt bij deze regels voor de beeldkwaliteit.



Profielen



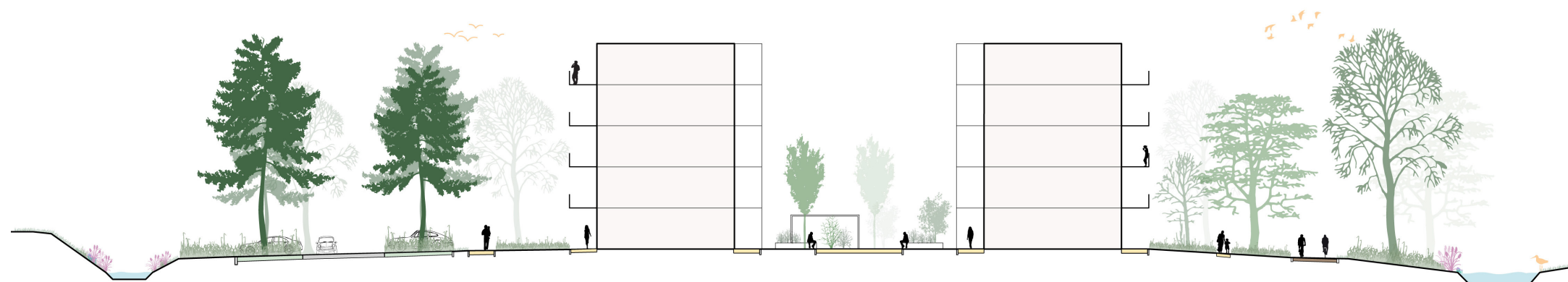
Profiel A



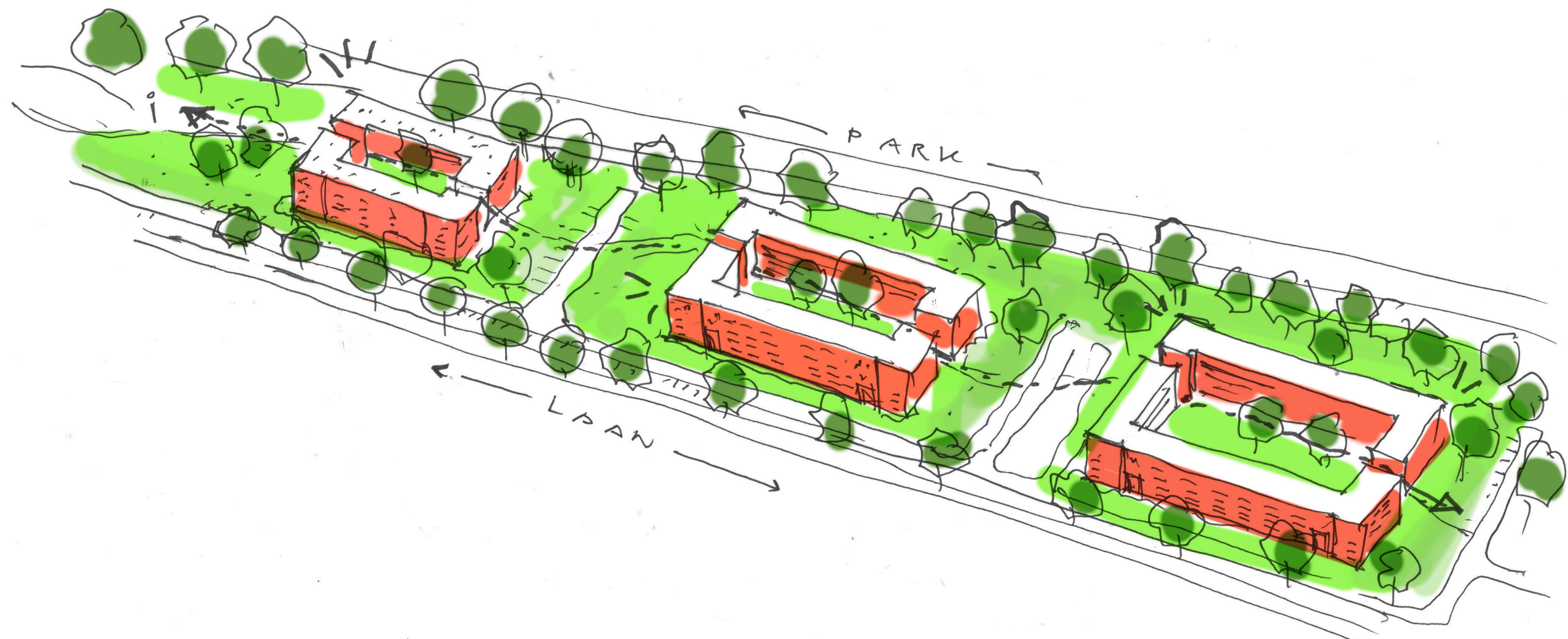
Profiel B



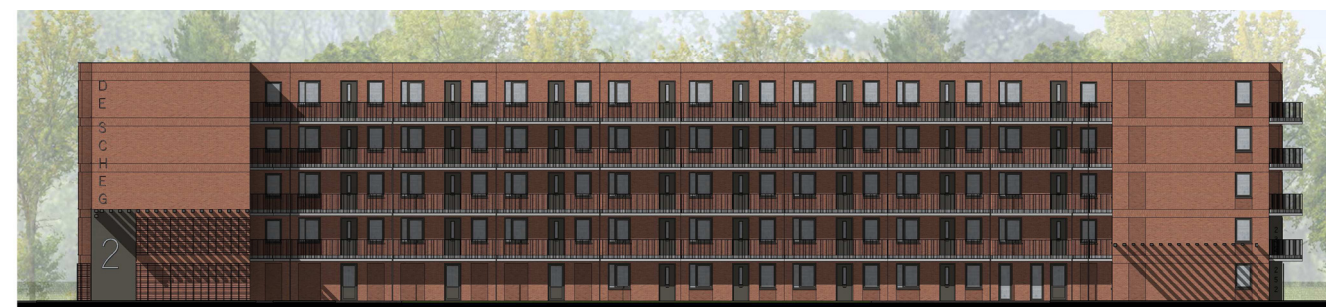
Profiel C



Profiel D



Noordgevel



Binnengevel Noordzijde



Zuidgevel



Binnengevel Zuidzijde

Beeldkwaliteitsregels bebouwing

- De drie gebouwcomplexen, ieder bestaande uit twee gebouwen, vormen samen een eenheid en hebben eenzelfde architectonische uitdrukking met een helder architectonisch concept.
- De drie gebouwcomplexen bestaan uit zes gebouwen. Er is geen onderscheid in kwaliteit tussen de gebouwen.
- De gebouwen staan vrij in het landschap. Deze vrije plaatsing wordt versterkt door een alzijdig representatief beeld aan de buitenzijden van de gebouwen. Bij het aangezicht van buitenaf hebben de gebouwen geen herkenbare achterkanten.
- Er is speciale aandacht voor de hoeken van de drie gebouwen die in het zicht staan vanaf de N242 komende vanaf het zuiden.
- Geluidswerende maatregelen dienen integraal onderdeel te worden van de architectuur.
- De gebouwen staan zo veel mogelijk direct in het groen, het landschap loopt waar mogelijk tot aan de gevel.
- De gebouwen krijgen gevels bestaande uit metselwerk (dunne gebakken steen op een sandwich gevel).
- Het metselwerk heeft een warme uitstraling.
- De materialen die worden gebruikt moeten duurzaam zijn: ze moeten lang mee gaan en mooi verouderen. De materialen zijn hernieuwbaar en beperkend voor de natuur. Daarbij gaat het niet alleen over het eindproduct, maar ook over de winning, transport, herbruikbaarheid en de bewerkingsfase.
- Gebouwen dienen natuur-inclusief ontworpen te worden. Ieder gebouw dient te beschikken over nestgelegenheden voor iconsoorten (zie Big 6 van de gemeente Dijk en Waard).
- De buitenruimten mogen niet verder uitsteken dan 2,20 meter buiten de gevel.

- De balkons bij de appartementen ogen smal en rank.
- De kleur van de hekwerken op de balkons is terughoudend en niet opvallend.
- De gebouwen hebben een goede begane grondgevel. Bergingen zijn zorgvuldig gesitueerd zodat een goede landschappelijke inpassing mogelijk wordt. Er is interactie tussen de open delen van de begane grond gevel met de openbare ruimte die zorgt voor een goede leefbaarheid en sociale controle.
- Bij de toepassing van verticaal groen dient deze zorgvuldig te worden vormgegeven waarbij er voldoende ruimte is voor optimale groeiomstandigheden. Groeihulpmiddelen zoals draadwerk of roosters zijn toegestaan maar maken onderdeel uit van de compositie van de gevel en architectuur.
- De entrees van de gebouwen zijn toegankelijk en uitnodigend, hebben uitstraling en zijn goed vindbaar.

- De entrees sluiten aan op maaiveld. Hoogteverschillen ten behoeve van entrees worden op eigen terrein binnen de bouwmassa opgelost.
- Bij de entrees van de gebouwen is het mogelijk vanaf de openbare ruimte de binnentuin te kunnen zien. Entrees zijn transparant.
- Indien installaties niet worden opgenomen in het bouwvolume, dienen ze op een hoogwaardige manier te worden ingepast, passend bij het gebouw, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Zonnepanelen kunnen worden opgenomen in de gevel mits dit niet ten koste gaat van het metselwerk als dominant beeldmiddel voor het gebouw. Zonnepanelen maken in dat geval onderdeel uit van de gevel (b.v. als onderdeel van het kozijn) en worden niet op de gevel aangebracht.



Westgevel



Oostgevel







Beeldkwaliteit binnenruimten/landschap en omgeving

Beeldkwaliteitsregels binnenruimten

- De binnenruimten van de drie gebouwen verschillend van maat en zijn onderscheidend van elkaar.
- De grootste binnenruimte heeft het thema: landschap, de middelste binnentuin heeft het thema: tuin en de kleinste binnenruimte heeft het thema: binnenplaats
- De drie binnenruimten worden verbonden door een pad.
- In de binnenruimte, thema landschap, komen bomen van eerste grootte; in de binnenruimte, thema tuin, komen bomen van de tweede grootte en in de binnenruimte ,thema binnenplaats, komen bomen van de derde grootte (meerstammige bomen).
- De binnenruimten worden voorzien van zitgelegenheden.
- De privéruimten worden afgeschermd met lage hagen.
- Hoeken van de gebouwen worden aan de buitenzijde (ter hoogte van de bergingen) voorzien van verticaal groen.
- In de binnentuinen worden op plekken waar het kan en iets toevoegt aan het gewenste groene beeld klimplanten aangebracht. De klimplanten worden begeleid tot aan de bovenste galerij.

Beeldkwaliteitsregels landschap en omgeving

- Het landschap bestaat uit een bloemrijkgrasland met bomen. De bomen beschaduen in de toekomst in de zomerperiode minimaal 30% van het oppervlak.
- Naast de entrees van de gebouwen komen bomen die de openbare ruimte voor de entrees in de schaduw brengt.
- Bij de entrees van de gebouwen komen voorzieningen voor het plaatsen van fietsen van bezoekers. De bewoners zetten hun fiets in het gebouw, in een berging of in een gemeenschappelijke fietsenstalling.
- Voor de bomen wordt gekozen voor een breed

assortiment aan bomen.

- Bij de landschappelijke inrichting wordt ingespeeld met de beplanting op de gesloten gevels van de gebouwen. Wisselend hoge en lage beplanting (wintergroep) schermen de hoeken van de gebouwen af.
- Bij de invulling van het bloemrijkgrasland staat biodiversiteit voorop. Doelsoorten worden nader bepaald.
- De laanbeplanting langs de rijweg is een voortzetting van de laanbeplanting in de Gildestraat.
- Tussen de parkeerplaatsen komen bomen te staan. De bomen vormen een aaneengesloten laan die zorgt voor voldoende schaduw.
- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasstenen, waterdoorlatende verharding.
- De hagen rond parkeerhoven staan in een strook van minimaal één meter breed waarbij het aanrijden van de auto's dient te worden voorkomen. Bumpers mogen de haag niet raken. Bij de parkeervakken op de uiteinden dient voldoende ruimte te zijn voor uitstappen.
- Het verhardingstype van de rijweg sluit aan bij het verhardingstype van de rijweg in de Gildestraat.
- Eventuele verkeersremmende maatregelen in de rijweg dienen te worden uitgevoerd in dezelfde klinker als de rijweg.
- De taluds krijgen vorm met natuurlijke oevers.
- Elk gebouw dient zorg te dragen voor de opslag van hemelwater. Wanneer het water van de gebouwen wordt opgevangen in de openbare ruimte, dient dat te worden geïntegreerd in het totaal-ontwerp voor de openbare ruimte.
- Terrassen aan de buitenzijde van de gebouwen op het maaiveld zijn maximaal 2.20 meter. Aan de zijde van de parkeerweg worden de terrassen afgeschermd met een lage haag in combinatie met een laag hekwerk. Aan de zijde van de N242 liggen de terrassen direct aan het openbaar groen. De diepten van de terrassen of tuintjes aan de binnenzijden

worden nader afgestemd.

- Het voetpad langs de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd met hetzelfde materiaal als het voetpad in de Gildestraat.
- De struinpaden worden uitgevoerd in halfverharding.
- In de groene ruimte dient rekening te worden gehouden met speelmogelijkheden (aanleidingen) voor kinderen.
- De keuze van verlichtingsarmaturen dient te worden afgestemd op het beeld in de Gildestraat.
- Ingezet wordt op een terughoudende warme verlichting van de collectieve delen van de gebouwen. Alle drie de gebouwen worden aangelicht met één lichtkleur.
- Er wordt gewerkt met zachte kleuren in de openbare ruimte gebruik makend van slimme (sensoren) lichtsystemen.
- Er is verlichting waar nodig rekening houdend met de natuur en biodiversiteit.
- De trafo's worden zorgvuldig ingepast. Zo mogelijk worden de trafo's voorzien van metselwerk-strips overeenkomstig het metselwerk van de gebouwen.

Parkeren



Boomvak



Parkeerhof met hagen en bomen



Bezoekers fietsen

Landschap



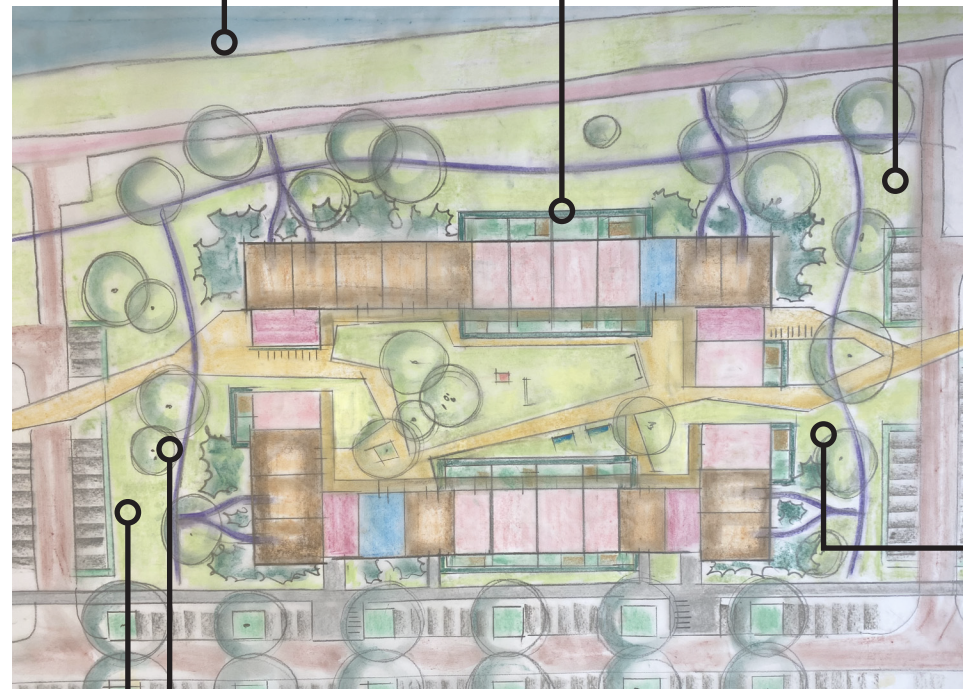
Natuurlijke oever



Buitenruimte aan het landschap



Natuurlijk spelen



Wateropvang



Diverse boomsoorten



Natuurlijk landschap/bloemrijkgrasland

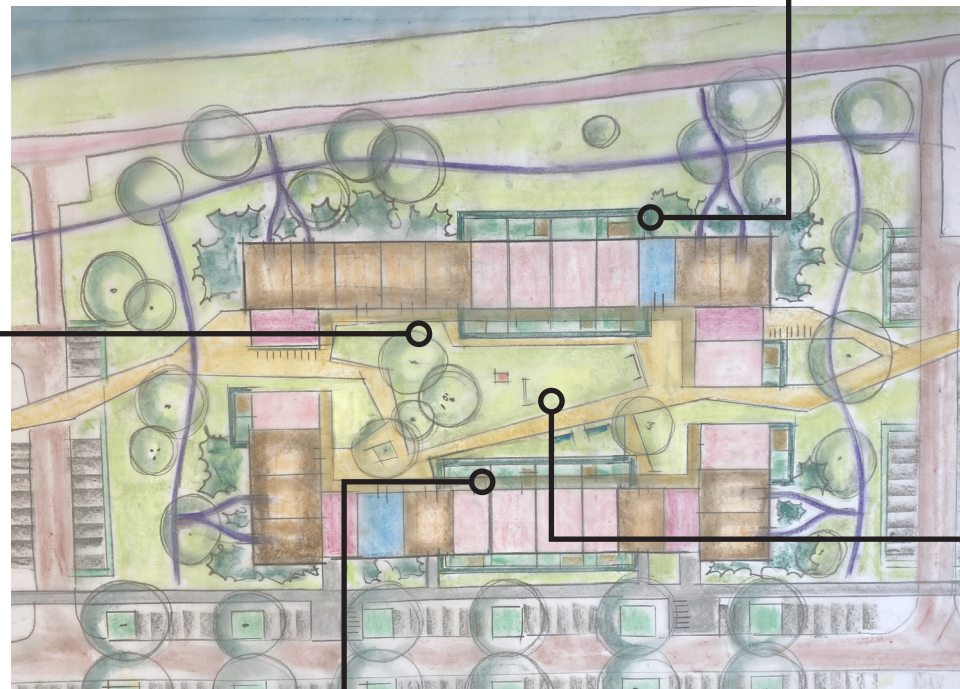
Binnentuin



Collectief gebruik binnentuin



Afscherming priveruimte met hagen in combinatie met hekwerk



Rijke beplanting/biodiversiteit



Leven aan de binnentuin



Leven aan de binnentuin



Sferbeeld binnentuin

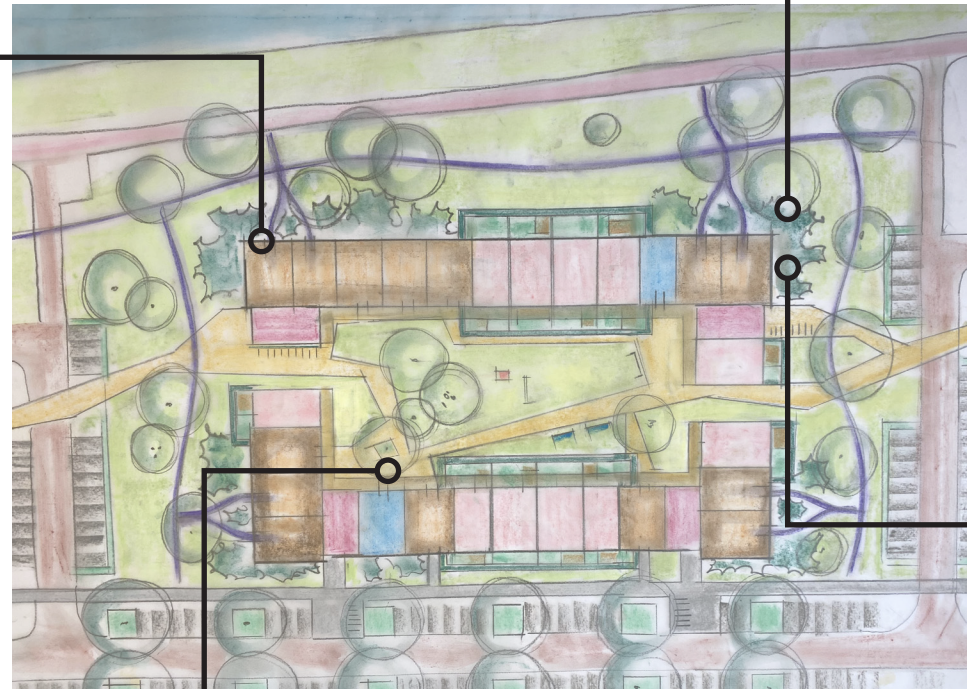
Verticaal groen



Groene gevel/verticaal groen met raster



Groene gevel/verticaal groen met raster



Afschermende wintergroene beplanting/Laurier



Afschermende kleurrijke beplanting



Klimplanten aan de galerijen

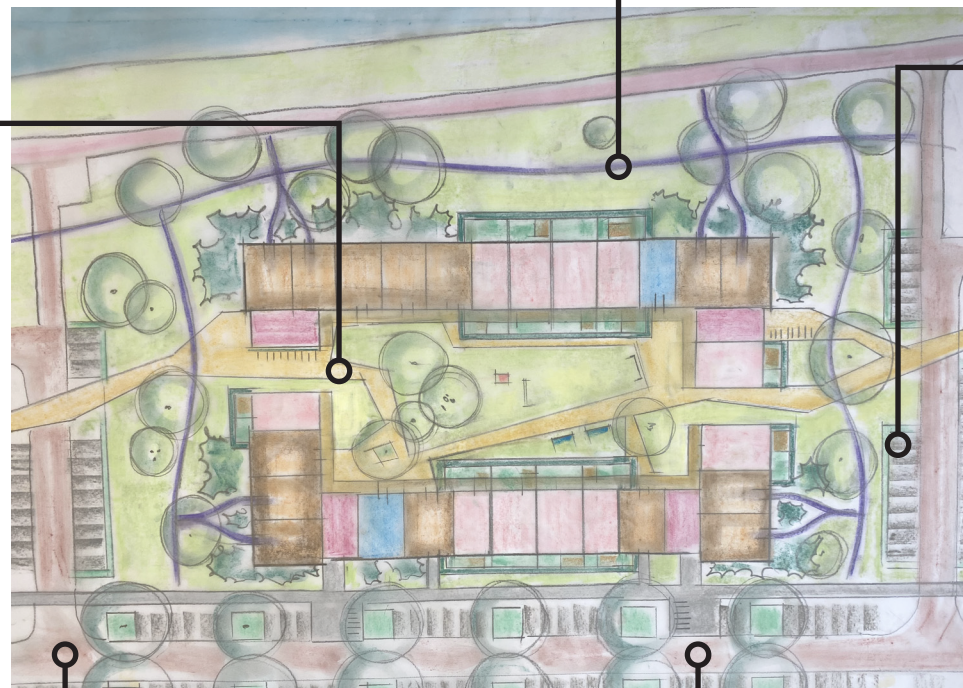
Materiaal



Parkverharding/centrale route



Parkpaden in halfverharding of grauwestabiel



Parkeerplaatsen in open verharding/grasstenen



Rijweg in gebakken klinkers



Verkeersdrempels in gebakken klinkers