



Ruimtelijk Programmatische Verkenning

Westpoort – De Scheg

OKTOBER 2022

Inhoudsopgave

Introductie	3
Gebied	4
Kansen	5
Ruimtelijke mogelijkheden	
Westpoort	9
De Scheg	13
Toekomstperspectief	16
Programmatistische verkenning	
Westpoort	19
De Scheg	35
Haalbaarheid	43

Introductie

Westpoort is een groot open terrein aan de westzijde van Heerhugowaard. De Scheg is een smalle groene strook, tussen de N242 en de spoorlijn, die aan Westpoort grenst en daarvandaan richting het stationsgebied van Dijk en Waard loopt. De gemeente en BPD, respectievelijk eigenaren van Westpoort en De Scheg, hebben in de afgelopen tijd samen onderzocht wat de mogelijkheden voor beide gebieden zijn.

Als eerste stap in het verkennen van de kansen van het gebied zijn bestaande beleidsstukken doorgenomen en gesprekken gevoerd met verschillende interne en externe deskundigen die betrokken zijn in en rond het gebied om inzicht te krijgen in de verschillende opgaven die er spelen. In januari 2021 is er vervolgens een brede enquête gehouden om omwonenden, ondernemers en overige betrokkenen te vragen mee te denken over de toekomstige ontwikkeling van Westpoort - De Scheg. Dit kreeg een vervolg in februari 2021 met een participatieavond waarop, met de resultaten van de enquête, samen met inwoners, ondernemers en andere geïnteresseerden de kansen zijn benoemd voor de ontwikkeling van Westpoort - De Scheg.

Op basis van al het voorgaande zijn kansenkaarten samengesteld die een overzicht bieden van de kansen voor de locaties.

Deze concept Kansenkaarten zijn in mei 2021 met de gemeenteraad besproken en naar aanleiding hiervan aangescherpt. Eind mei 2021 zijn daarmee de definitieve Kansenkaarten opgesteld. Deze Kansenkaarten dienen als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling en uitwerking van Westpoort - De Scheg.

Op basis van dit uitgangspunt, is vervolgens nagedacht over de mogelijke toekomstige invullingen van het gebied. In september 2021 is een aanvraag ingediend voor het gebied voor de subsidieregeling Woningbouwimpuls. In december 2021 is deze subsidieaanvraag gehonoreerd en de Beschikking van het Ministerie van BZK verkregen.

Begin 2022 is er gestart met het opstellen van een Ruimtelijk Programmatische Verkenning. Deze verkenning is in dit document vastgelegd. Het document biedt na een beknopte toelichting op het gebied en de concrete kansen, inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden van zowel Westpoort als De Scheg. Hierbij worden mogelijke modellen genoemd die van toepassing zijn qua toekomstige invulling van elk gebied en de afweging die daarbij gemaakt kan worden. Vervolgens wordt het mogelijke toekomstperspectief voor beide gebieden geduid, waarna de programmatische mogelijkheden van beide gebieden worden toegelicht. Als laatste wordt er stil gestaan bij de haalbaarheid om beide gebieden in ontwikkeling te brengen.

Op basis van deze Ruimtelijke Programmatische Verkenning kan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het gebied opgesteld worden.

Gebied

Westpoort



De Scheg



Westpoort wordt begrensd door de N242 in het westen, de Westtangent in het zuiden, de Abe Bonnemaweg in het oosten en een spoorlijn in het noorden. Deze spoorlijn biedt treinverbindingen tussen Amsterdam - Den Helder en Alkmaar – Hoorn.

Westpoort is gemeentelijk eigendom en is op dit moment in gebruik als grasland. De locatie was een paar jaar geleden in beeld als locatie voor het nieuwe ziekenhuis van de Noordwest Ziekenhuis-groep als vervanging van het voormalig Medisch Centrum Alkmaar.

Westpoort grenst aan De Scheg dat eigendom is van BPD, het voormalige Bouwfonds. De Scheg is gelegen tussen de N242 en de spoorlijn.

Kansen

Sterke regio als scharnier van Noord-Holland

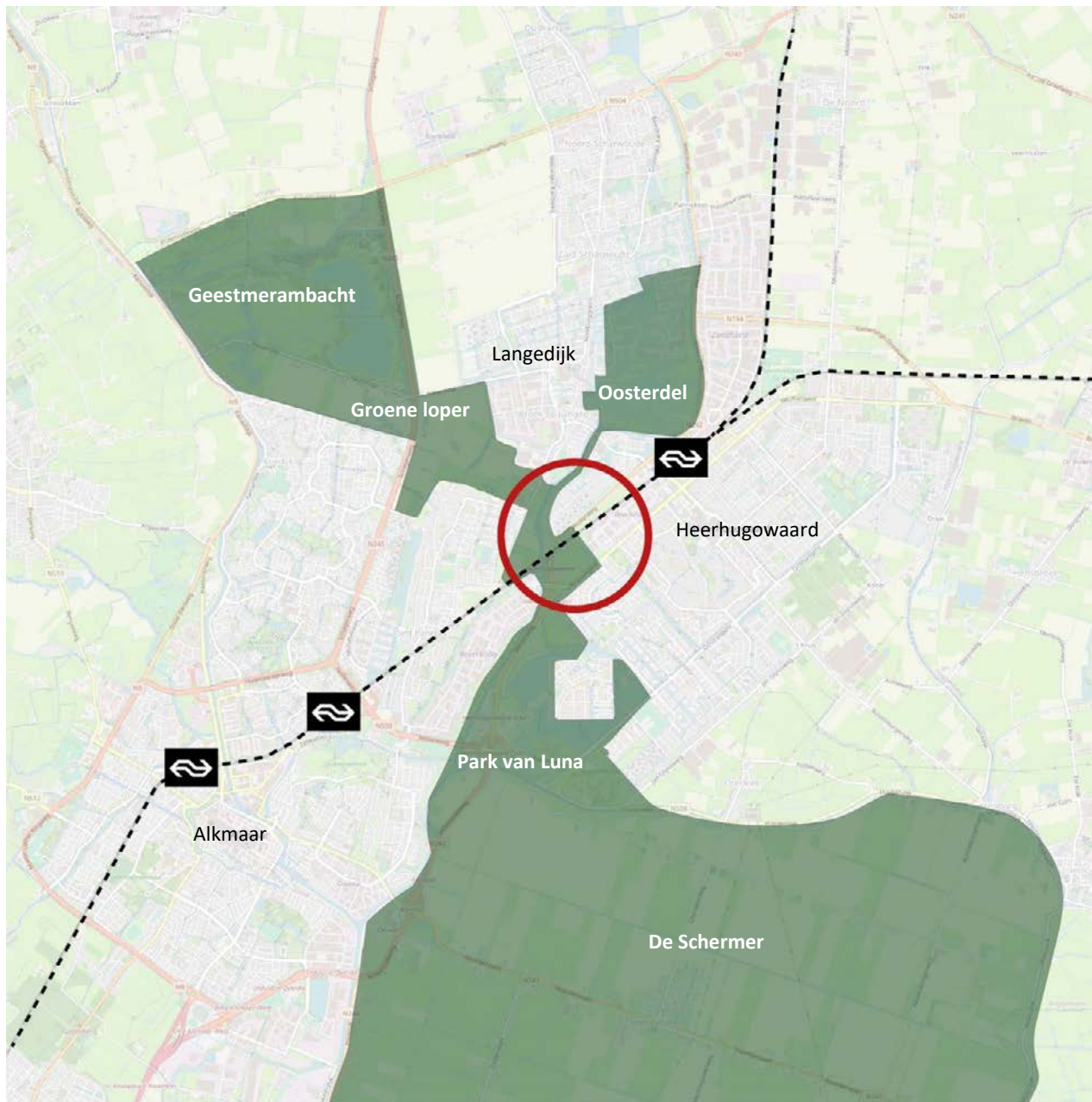
Dijk en Waard en Alkmaar ontwikkelen zich tot één veelzijdig groen-stedelijk gebied wat een centrale rol speelt in een sterk verbonden regio. Westpoort en De Scheg bevinden zich daarmee in een krachtige en groeiende regio met een groot bedieningsgebied.

De regio kan op zichzelf staan qua economie, wonen, verblijven en recreatie. Er is daarnaast een sterke samenwerking en wisselwerking met de regio. De nieuwe fusiegemeente Dijk en Waard biedt kansen voor verdere samenwerking met Alkmaar.

Als laatste, kan de rol van de gemeente Dijk en Waard in de regio verder versterkt worden door, na de 'Stad van de Zon', langs de N242 nog een iconische plek te laten ontstaan.

Offshore
Windpark
Cyanamid
aan/zee





Op het snijvlak van stad en landschap

De ontwikkelingen op Westpoort en De Scheg kunnen potentieel de schakel zijn tussen stad en landschap; dé plek in de omgeving waar stad en landschap zichtbaar met elkaar verweven en verbonden zijn. Westpoort en De Scheg vormen daarmee letterlijk de verbinding tussen verschillende werelden. Als het water en het groen goed verbonden worden met de ontwikkeling in het gebied, liggen er daarmee voor de toekomstige bewoners drie onderscheidende recreatiemilieus binnen handbereik.

Het stedelijk gebied rondom Westpoort en De Scheg is nu nog gefragmenteerd; de verschillende wijken zoals Broekhorn en Butterhuizen en bedrijventerrein Beveland zijn gescheiden door infrastructuur. Met de invulling van Westpoort en De Scheg liggen er kansen om:

- bestaande verbindingen te versterken (zoals de doorfietsroute tussen Alkmaar en het stationsgebied Dijk en Waard)
- nieuwe verbindingen te maken
- centraal in het regionale stedelijk weefsel iets nieuws toe te voegen op de woningmarkt

De nu verborgen kwaliteit van de plek kan samen met de nieuwe en verbeterde verbindingen worden omgebogen tot een focuspunt voor de omgeving. Een plek waar de blik naar toe wordt getrokken.

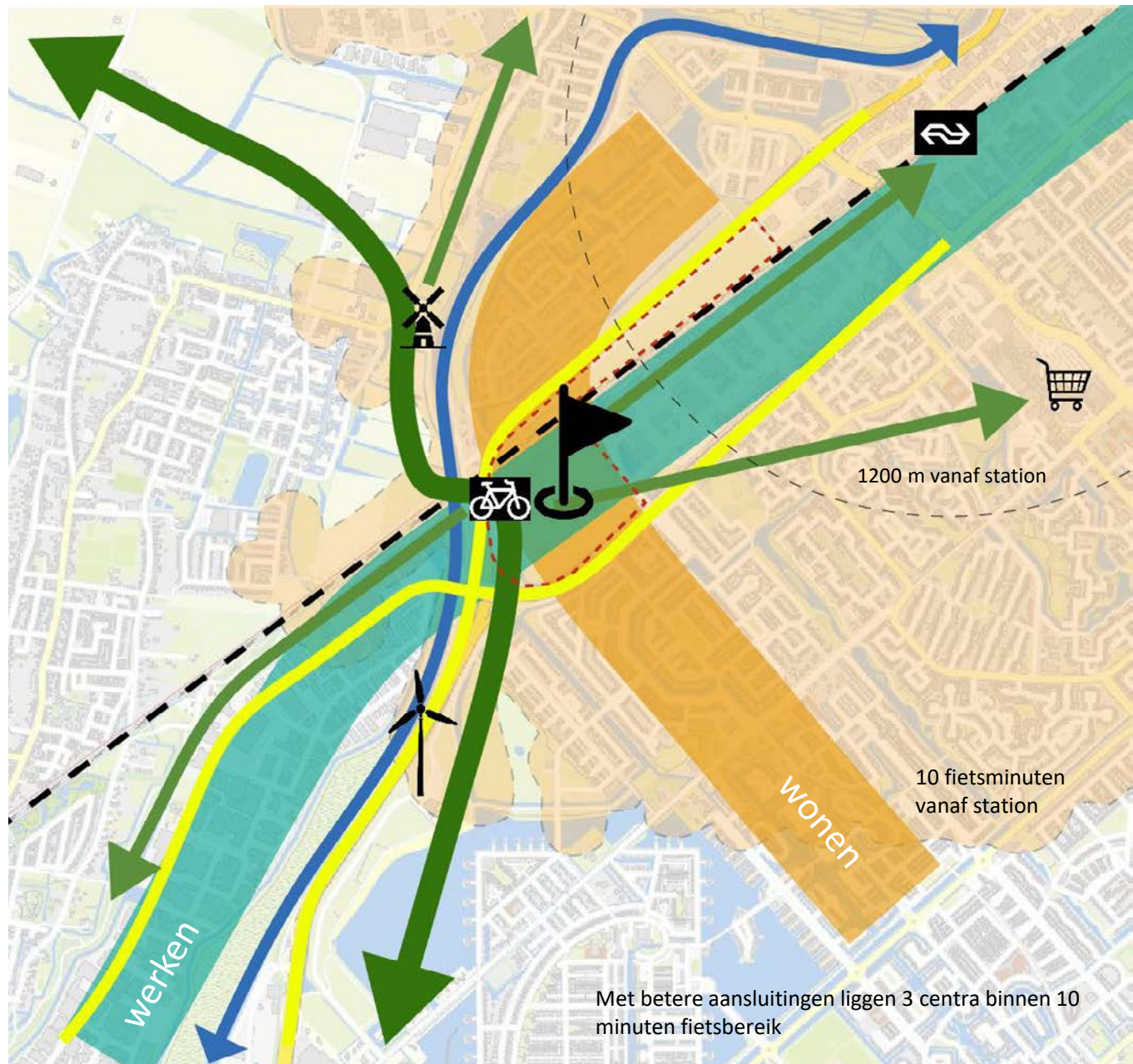
Een groot aandachtspunt is de afwijking van het verkeer; het gebied is omgeven door verkeersstromen die ook in de toekomstige inrichting van het gebied en haar bredere omgeving een plek moeten vinden.

Dijk en Waard in zicht

Westpoort en De Scheg bevinden zich midden in een stedelijk gebied. Op deze kruising van wonen en werken, en nabij OV (De Scheg op loopafstand, Westpoort binnen 10 minuten fietsen), ligt een kans voor een nieuw type woon-werkgebied.

Een plek waar betaalbaar wonen mogelijk is voor lagere en middeninkomens met ruimte voor bijzondere woon-werkconcepten. Een woon-werkgebied waar de focus ligt op de fiets- en groene verbindingen; wonen en werken met goede verbindingen naar omliggend groen en stad.

Een verbinding tussen Westpoort en De Scheg (minimaal een calamiteitenroute die ook geschikt is voor langzaam verkeer) zou wellicht ook benut kunnen worden om het watersysteem robuuster te maken. Hoe dan ook is het van belang om op Westpoort de wateropgave vanaf de start een plek te geven in de ontwikkeling, aangezien Westpoort in het peilvak op een diep gelegen plek ligt.



Met de ontwikkeling van Westpoort en De Scheg kan 'de entree' van Dijk en Waard visueel duidelijk gemaakt worden met een nieuw aanzicht (*landmark*); een nieuwe stadsentree voor Dijk en Waard.



Nieuw gezicht van de gemeente



Ruimte voor een icoon



Creatie van panorama

Weging van kansen ten opzichte van elkaar

In het licht van de landelijke woningmarkt-problematiek, staat het benutten van de kans om betaalbaar wonen voor lagere en middeninkomens te creëren op Westpoort en De Scheg voor alle betrokkenen hoog op de agenda.

Tegelijkertijd, is er ook meer maatschappelijke aandacht voor natuur en klimaat gerelateerde vraagstukken. Daarbij gaat het niet alleen om de wens voor een groene en duurzame leefomgeving, maar ook om het creëren van plekken waar natuur de ruimte krijgt en er al vanaf de aanleg rekening wordt gehouden met een veranderend klimaat. Dit vraagt om het benutten van de aanwezige kansen voor het creëren van een groene plek, waar vanaf de start in wordt gezet op biodiversiteit, klimaatadaptatie en sterke ecologische verbindingen.

Bij een duurzame leefomgeving, hoort ook een sterke focus op het faciliteren van langzaam verkeer verbindingen in het gebied en het vergemakkelijken van het gebruik van het lokale OV-systeem door een efficiënte (fiets/OV) verbinding met het stationsgebied.

De infrastructurele opgave van de plek is een complexe, maar het creëren van bruikbare verbindingen ontsluit ook de waarde van de omgeving en maakt de verborgen kwaliteit van de plek zelf zichtbaar. Groene recreatiegebieden zijn opeens binnen handbereik. Niet alleen voor toekomstige bewoners van Westpoort en De Scheg, maar ook voor omwonenden. Juist vanwege de bijzondere centrale ligging, brengt het investeren in deze verbindingen grote toegevoegde waarde. Daarmee wordt ook deze kans gezien als één om te verzilveren.

Het creëren van een nieuwe iconische plek is een grote wens, maar vervult een minder prangende behoefte en staat daarmee lager op de lijst. Desalniettemin zal de invulling van de plek als schakel tussen stad en landschap al een uniek aanzicht kunnen bieden. Met geringe additionele inzet van ontwerpkracht en ontwikkelbudget kan er dan al een nieuw icoon voor de gemeente gecreëerd worden.

Nieuwe woon-werkconcepten worden verwelkomd, maar de behoefte daaraan weegt niet op tegen de urgentie van het oplossen van het woningtekort voor bijvoorbeeld starters. Voor de dynamiek in het gebied is de aanwezigheid van een werkprogramma gewenst, maar het heeft als kans niet de hoogste prioriteit.

Waar het werkprogramma waarde toevoegt aan de leefomgeving, wordt het ingetekend. Waar het substantieel afdoet aan het woonprogramma, wordt het minimaal gehouden.

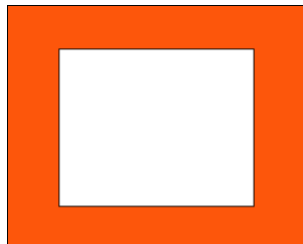
Ruimtelijke mogelijkheden

Westpoort

Westpoort is gunstig gelegen op het snijvlak van stad en landschap. Hiermee zijn er verschillende ruimtelijke aanknopingspunten zoals de doorfietsverbinding Alkmaar – Dijk en Waard, het Park van Luna en het kanaal Omval-Kolhorn. Tegelijkertijd ligt hier ook een zwakte van de plek. Met de verhoogde dijklichamen van de spoorlijn Alkmaar – Den Helder en de N242 en aan de zuidzijde de Westtangent vraagt de plek om maatregelen ten aanzien van geluid. Vanuit een prettig woonklimaat gedacht vraagt de opzet ook om een zekere geborgenheid.

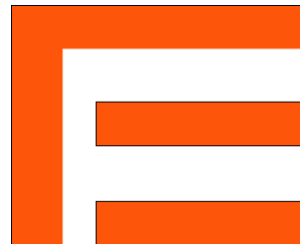
Omsloten

Aansluitend op de Kansenkaarten zou je voor de globale opzet van de bebouwing op Westpoort in ruimtelijke zin kunnen denken aan een besloten binnenmilieu, een soort groene burcht. Deze opzet is vooral naar binnen gericht en kan naar buiten toe een sterke uitstraling maken.



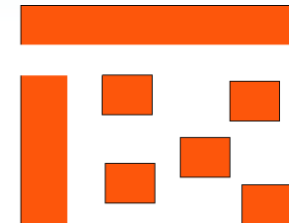
Flanken

Een tweede optie is het afschermen van de flanken van het gebied en een bepaalde openheid behouden richting het bestaand stedelijk weefsel. Het beschutte binnenmilieu wordt hiermee niet volledig afgesloten van de buitenwereld.



Gespikkeld

De derde optie is het slim positioneren van gebouwen ten aanzien van de randen van het gebied waardoor openheid zoveel mogelijk behouden blijft. De invulling qua gebouwen in het binnengebied kan hierbij verschillende kanten op, van een stratenpatroon tot een lossere verzameling gebouwen in het groen.



Om te komen tot een keuze voor een logisch ruimtelijk model dat rekening houdt met de technische aspecten en de punten die voortkomen uit de Kansenskaarten is er ingezoomd op een aantal thema's. Per thema is bekeken hoe deze zich verhoudt tot de mogelijkheden op Westpoort. Deze verkenning is hieronder per thema toegelicht.

Inpassing groen en water

Robuust vergroenen zou het credo kunnen zijn op Westpoort. Door aan te sluiten op bestaande groene, blauwe en recreatieve netwerken en structuren kunnen groen en recreatie daarmee tot aan de voordeur gebracht worden. Hierbij hoort in ieder geval een aansluiting op de groene loper en een waterverbinding tussen Westpoort en De Scheg. Deze laatste is door het Hoogheemraadschap ook expliciet als wens genoemd, maar technisch moeilijk te realiseren.

Het groen zou kunnen worden uitgevoerd met een bovenplans karakter of bijvoorbeeld een kwalitatieve groene route. Hiervoor zijn er twee opties: centraal door Westpoort heen of langs de randen. Centraal groen kan een aantrekkingskracht hebben op zowel bewoners maar ook op omwonenden van het gebied. In dit centrale groen zou water gecombineerd kunnen worden met langzaam verkeer verbindingen. Belangrijk aandachtspunt is dat centraal groen vanaf de start integraal meegenomen dient te worden met het woningbouwprogramma. De randen van Westpoort zullen voornamelijk gebruikt moeten worden om afstand te creëren ten aanzien van geluid. De reeds aanwezige routes zouden hiermee ingepast kunnen worden in een kwalitatieve groen-blauwe buitenrand. Verder zou ervoor gekozen kunnen worden om niet te veel functies in te tekenen; het gebied wordt daarmee geen mini-versie van het Park van Luna.

Hoogte-accenten en geluids-maatregelen

Het totaalontwerp (bouw en inrichting) van het gebied kan een bijzonder aanzicht bieden, een nieuw icoon voor de nieuwe fusiegemeente Dijk en Waard. Geen specifiek gebouwd hoogte-accent, maar eerder het geheel als accent en onderscheidend beeld.

Voor het mogelijk maken van hogere dichtheden en tegelijkertijd meer ruimte voor groene buitenruimte, kan er stedelijk gebouwd worden met het gesloten bouwblok als principe.

Om het aanzicht door het gebied heen dynamisch te maken, kan een basishoogte worden aangehouden met accenten op gebiedsniveau. Ook kan de hoofdentree van het gebied een accent krijgen om het binnenkomen van het gebied te benadrukken. Dove gevels dienen voor zover dat mogelijk is vermeden te worden. In plaats daarvan kan er bekeken worden in hoeverre de plaatsing van markant(e) gebouw(en) gecombineerd met een geluidswerende functie tot een prettig verblijfsklimaat kan leiden.

Infra

Voortbouwend op het Omgevingsprogramma Mobiliteit dienen de voetganger en de fietser als uitgangspunt genomen te worden voor het gebied. Hiermee wordt in de woonwijk meer ruimte gecreëerd voor verblijven, groen en spelen.

Fietsgebruik kan in het gebied gestimuleerd worden door goed aan te sluiten op omliggende fietsverbindingen. Op deze manier kan het voor de toekomstige inwoners van het gebied makkelijker gemaakt worden om voor de dagelijkse verplaatsingen de fiets te pakken of dit lopend te doen. Om dit verder te stimuleren kan fietsparkeren meteen worden meegenomen in het ontwerp.

Aansluiting op het grotere infra netwerk is van groot belang. Hiermee zouden doorgaande routes geborgd kunnen worden en de doorfietsroute tussen Dijk en Waard en Alkmaar door Beveland goed vormgegeven kunnen worden. Ook de over-/onderdoorgang van de Westtangent voor langzaam verkeer zou in lijn met deze uitgangspunten slim geplaatst kunnen worden. Er kan daarnaast ruimte worden gereserveerd voor de toekomstige verbreding van de N242 die gepland staat. Daarnaast kan er worden ingezet op een verbreding van het spoorviaduct.

De infrastructurele koppeling voor hulpdiensten, langzaam verkeer en eventueel autoverkeer tussen De Scheg en Westpoort behoeft nadere uitwerking. Een effectieve verbinding is een belangrijk uitgangspunt voor een zo goed mogelijke aanhechting van De Scheg op het bestaande deel van Dijk en Waard, getet op de barrière die de spoorlijn is.

Deze infrastructurele koppeling kan met de toekomstige verbreding worden meegenomen. Als deze niet tijdig gerealiseerd kan worden, is een onderdoorgang onder het spoor in het verlengde van de Abe Bonnemaweg een alternatief.

Parkeeroplossingen

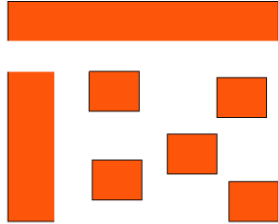
De auto zal niet uit het straatbeeld verdwijnen, maar kan wel een minder dominante positie gegeven worden. Er wordt voornamelijk niet uitgegaan van alternatieve mobiliteitsoplossingen omdat bijvoorbeeld deelgebruik van auto's niet aansluit op het huidige parkeerbeleid (er is voornamelijk op deze locaties geen sprake van betaald en vergund parkeren waardoor autogebruik niet gereguleerd kan worden).

Parkeren voor grondgebonden wonen kan op een aantal centrale plekken in de wijk georganiseerd worden. Parkeren voor hoogbouw kan ondergronds of op het maaiveld (begane grond) van het gebouw geplaatst worden. Een andere mogelijkheid is om een parkeergebouw toe te voegen voor collectief en flexibel parkeren. De financiële ruimte voor ondergronds parkeren of gebouwde parkeervoorzieningen is wel sterk afhankelijk van het programma; met de keuze voor betaalbaar wonen vallen gebouwde voorzieningen snel af.



Uitkomst

Het derde model waarbij gebouwen slim gepositioneerd worden aan de flanken lijkt de meeste ruimte te bieden om de kansen die voor het gebied geïdentificeerd zijn te verzilveren.



Dit zou kunnen worden vormgegeven als een campus-model waarbij een plek gecreëerd wordt waar een verzameling van verschillende gebouwen een eenheid vormt doordat het allemaal onderdeel uitmaakt van een gedeeld binnenterrein.

Het gebied heeft verschillende in- en uitgangen en een groene binnenwereld waar doorheen gedwaald kan worden. Vergelijkbaar met een universiteitscampus waar verschillende gebouwen verschillende dingen betekenen maar toch een eenheid vormen. Een plek waar verblijfskwaliteit te vinden is in de buitenruimte.

Dit model biedt met de mogelijkheid om verschillende typologieën te gebruiken voor de verschillende gebouwen, ruimte voor verschillende vormen van (betaalbaar) wonen.

De buitenruimte vormt een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk concept en leent zich goed voor een krachtige uitvoering van de groene, klimaatadaptieve en ecologische ambities.

In deze campusopzet kunnen daarnaast ook de best mogelijke verbindingen gecreëerd worden doordat er veel verschillende mogelijkheden liggen om het gebied te doorkruisen.

Ruimtelijke mogelijkheden

De Scheg

De locatie is groter dan deze lijkt; met een lengte van meer dan een kilometer (1123 meter) heeft De Scheg een stevige aanwezigheid langs het spoor en de N242. Het breedste deel is 92 meter breed en kan verschillende functies huisvesten. De smalle punt is lastiger in te vullen en zal in afwachting van de aanpassingen rondom het spoorviaduct pas later in de tijd een definitieve invulling kunnen krijgen.

Over de lengte heeft De Scheg niet één maar juist meerdere kwaliteiten dus zou ook als een combinatie van functies/concepten kunnen worden ontwikkeld.

Aan de smalle zijde is de aansluiting op Westpoort en de beperkingen vanwege geluid (spoor en N242) bepalend. Aan de brede zijde liggen kansen om aan te haken op het stationsgebied Dijk en Waard.

Vanwege het stationsgebied en de aanwezige maat lijkt wonen aan de bredere oostzijde een geschikte functie. Voor de rest van de locatie zijn andere functies nodig.

Identiteit is belangrijk omdat het stuk nu zeer beperkte ruimtelijke kwaliteit heeft met de ligging tussen het spoor en de N242.

In eerste instantie is het logisch om aan te haken op de N242; door een 'smoel' aan de weg te maken, ligt hier een kans om tussen alle dijklichamen iets van een nieuw stuk stad te laten zien. Verder kan de leefkwaliteit in besloten werelden worden gezocht met een bijzonder of een tijdelijk programma richting de punt.

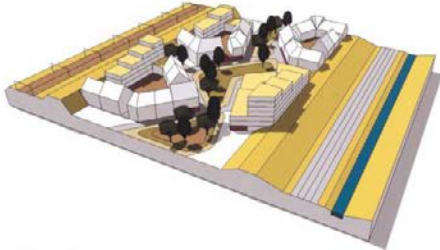
Ook qua identiteit zijn er dus verschillende zones, van de punt tot het brede stuk, waar je op aan kan haken. Vanuit de kansen en beperkingen ontstaat het beeld van een geleding in 2 of 3 zones die elk op hun eigen tempo ontwikkeld kunnen worden.



Ten aanzien van de woningbouw is er vervolgens bekeken op welke wijze de beslotenheid ten behoeve van de leefkwaliteit te organiseren is. Hiervoor zijn vier ruimtelijke modellen nader verkend door ECHO Urban Design; Wadi, Dakpark, Hoven en Wal.

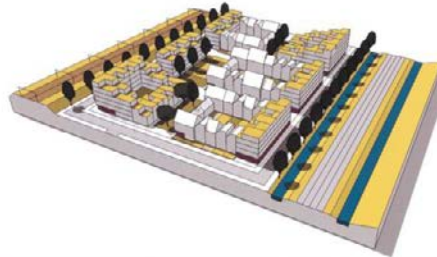
Wadi

Het model Wadi benadrukt een groene zone door het midden van De Scheg, tevens ligt in deze zone ook de interne ontsluiting. De bouwvolumes volgen een gradiënt van grote blokken op het breedste punt naar smallere volumes naar de punt toe. Er is sprake van een gedeelde groene zone door het midden van De Scheg.



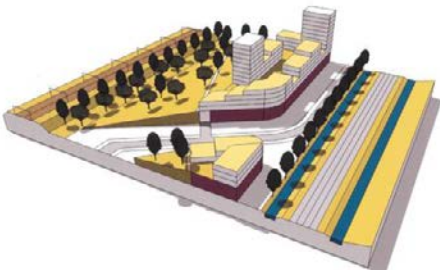
Hoven

Het model Hoven heeft een vergelijkbare opzet als Wadi, namelijk de grote stedelijke blokken. De openbare ruimte bevindt zich in het midden tussen de blokken en is vorm gegeven als pockets tussen de hoven. De infrastructuur ligt als een lus om de bouwblokken heen. Dit zorgt ervoor dat alle bouwblokken kunnen worden ontsloten naar de weg zonder zich te hoeven mengen in de openbare ruimte structuur in het midden.



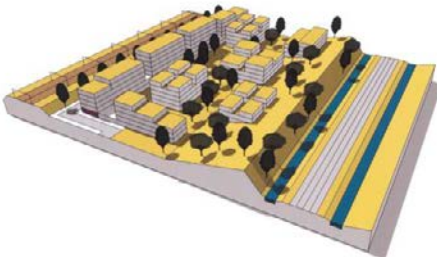
Dakpark

Het model Dakpark bestaat uit semi-stedelijke, compacte bebouwing. Deze 'wand' die te zien is vanaf de N242 vormt een etalage voor Dijk en Waard, een etalage van stedelijkheid. Aan de andere zijde bevindt zich een park wat zich uitstrekt langs het spoor. Dit park rust op het dak van de parkeerbakken en opslag voor winkels. De ontsluiting bevindt zich langs de N242. Dit model bundelt alle onderdelen zoals infrastructuur, bebouwing en openbare ruimte.



Wal

Het model Wal is vergelijkbaar met het model Dakpark. In dit model wordt de openbare ruimte aan de zijde van de N242 gelegd. Aan het spoor ontstaat een morfologische opbouw van grote blokken die naarmate de bebouwing opschuift naar de wal een kleinere korrel aanneemt. De ontsluiting ligt naast de grote blokken en langs het spoor. Aangezien Broekhorn ook een wal heeft langs de N242 rijden de mensen die langs Dijk en Waard rijden langs twee grond lichamen met daarop een parkachtige invulling.



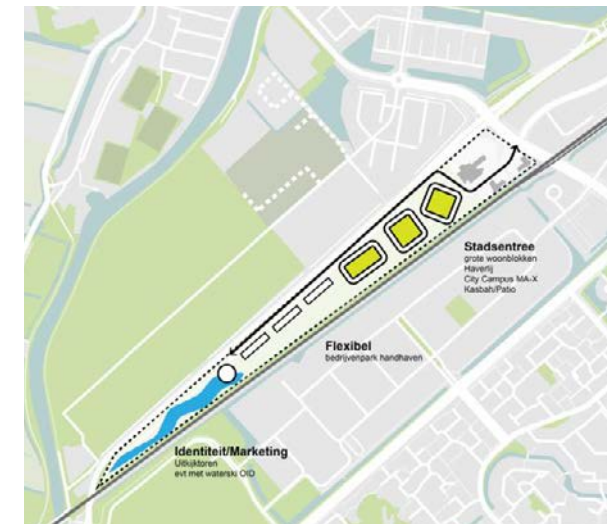
Conceptuele uitgangspunten

De typische vorm van De Scheg dwingt tot het opdelen van het gebied in zones. Deze zones kunnen van oost naar west ingevuld worden met wonen, een flexibel en een tijdelijk programma (in afwachting van een eventuele aanpassing van het viaduct).

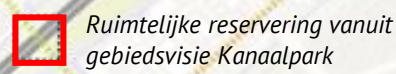
Het organiseren van de woonfunctie in hoven zorgt ervoor dat besloten binnenwerelden met beschutting gemaakt kunnen worden. Daarnaast biedt deze opzet de kans om identiteit te creëren en te tonen richting de N242.

Het wonen valt binnen de invloedssfeer van het stationsgebied. Er is wel extra ontsluiting nodig voor calamiteiten. Deze route kan benut worden voor een kwalitatieve aansluiting op bestaande doorgaande routes (Park van Luna, Geestmerambacht).

De punt van De Scheg kan worden vormgegeven als een tijdelijke groene zone die kan worden ingevuld met bijvoorbeeld: ecologie, een duurzaamheid experiment, een icoon of recreatie.



De punt van De Scheg heeft hiernaast een ruimtelijke reservering vanuit de gebiedsvisie Kanaalpark. De zuidelijke aansluiting vanuit Broekhorn zou daarmee een directe verbinding kunnen vormen tussen Geestmerambacht – Broekhorn – De Scheg en Westpoort. Deze aansluiting is echter nog niet zeker, tot die tijd zou hier een tijdelijk programma kunnen landen. Hierbij kan worden gedacht aan een buurtfunctie of een werkfunctie (of de combinatie daarvan, denk bijvoorbeeld aan de 1800 Roeden in Amsterdam).



Toekomstperspectief

Met het campusmodel voor Westpoort en een gezoneerde opzet met hoven voor De Scheg als basis, kan er meer kleur worden gegeven aan de mogelijke toekomstige invulling van het gebied:

- Een totaalconcept met uitstraling naar buiten en tegelijkertijd een geborgen binnenwereld
- Kwalitatief groen en water als basis voor het creëren van verblijfskwaliteit, een aansluiting met het Luipaardpark, een ecologische *stepping stone* en een klimaatadaptieve plek
- Differentiatie van woningtypologieën rondom ruim, hoog kwalitatief en gedeeld groen
- Ruimte voor meerdere hoven
- Eenheid door uniforme uitstraling (bijvoorbeeld hout)
- Doorgaande routes direct meegenomen in het ontwerp
- Parkeren en (nuts)voorzieningen (o.a. transformatorstations) als landschapselementen mee ontwerpen
- N242 en Westtangent geluidsbuffer (afstand tot weg) inzetten als groen- en parkeerstrook
- Langs het spoor en de Westtangent gebruik maken van geluidoplossingen in de gevel



Kernkwaliteiten

Deze nadere duiding van de toekomstige invulling van Westpoort – De Scheg kan worden vertaald naar een vijftal kernkwaliteiten die de beoogde karakteristieken van het gebied in woord en beeld duiden.

Een plek die je bij blijft

Een nieuw aanzicht rijst wanneer je Dijk en Waard langs- of binnenrijdt via de N242 of Westtangent. De totale wijk als eyecatcher en visitekaart. Je ziet een wijk die intrigeert en waar je doorheen wilt dwalen over de kleine paden. Om stil te staan bij bijzondere architectuur en '*state of the art*' details, in een beeldbepalend en stoer nieuw woonmilieu. Een iconisch nieuwe plek, met hoge verblijfskwaliteit. Als je om je heen kijkt, voel je de ruimtelijke opzet van de wijk en het leefbare klimaat. Een onderscheidende openbare ruimte, waar je onderdeel voelt van een levendig geheel. Als je weg loopt, kijk je nog één keer om.



Een sprong in het groen

Overal in de wijk heb je zicht op groen. Een plek waar de ruige randjes van de natuur zichtbaar worden gelaten en waar de libelle in de natuurlijke oevers een nieuw thuis krijgt. Waar samen in de aarde gewroet kan worden en waar water de ruimte krijgt. Maar ook een plek waar aan groen een diepere betekenis wordt gegeven door duurzaam wonen op meerdere facetten, zoals de materialen die in de wijk zijn gebruikt. Vanaf het moment dat je de voordeur uitstapt, zie je het groen opbouwen richting de recreatieve paden van het Park van Luna, Geestmerambacht en Oosterdel waar de natuur op je wacht. Hiermee wordt de betekenis van al dat grote groen in de omgeving van Dijk en Waard zichtbaar op Westpoort en De Scheg.



Centraal Dijk en Waard

In de nieuwe gemeente Dijk en Waard ontstaat een gebied dat van de omgeving een kloppend geheel maakt. Een centrale plek voor stedelijk wonen en werken vlakbij voorzieningen. Nieuwe verbindingen versterken het lokale langzaam verkeer netwerk. Het groene netwerk uitgebreid met een groene loper die breeduit wordt door gerold, dwars door de wijk heen. Aangrenzende werklocaties krijgen een zachte aanlanding in de wijk met werkmogelijkheden dicht bij huis.

Toegankelijk voor jong en oud

De droom van een (her)starter in Dijk en Waard: een betaalbare plek van hoge kwaliteit middenin de gemeente. Op eigen benen staan en doorgroeien wordt opeens beter bereikbaar. Een plek waar iedereen een kans maakt om onderdeel van de wijk te worden.

Samenleven in een groene omgeving

Een groene omgeving waar altijd op de achtergrond beweging en reuring is. Wandelaars, hardlopers en spelende kinderen. Maar ook op sommige dagen een schilderscollectief, een verjaardagsspeurtocht of een zondagmiddagborrel. Vriendelijke gevels omgeven het publieke groen en tonen de levendigheid van de wijk. Er wordt hier gewoond, gewerkt, geleefd. Tafels staan klaar op de gedeelde stoepen om bij het eerste straalte zonneplicht het binnenleven naar buiten te brengen. Samen eten op de stoep, een praatje maken bij de burens over die ene brutale eend bij het water. En 's avonds nog even een rondje rond de wijk. Voor degene die net dat beetje meer wil, zijn er buurtinitiatieven om het groene karakter van de wijk elk seizoen wat extra liefde te geven. En trots de pompoenenoogst van de buurtmoestuin langs de deuren te brengen.



Onderdeel van netwerken

Verbonden met omliggend gebied

Via OV verbonden met de regio



Betaalbaar

Divers



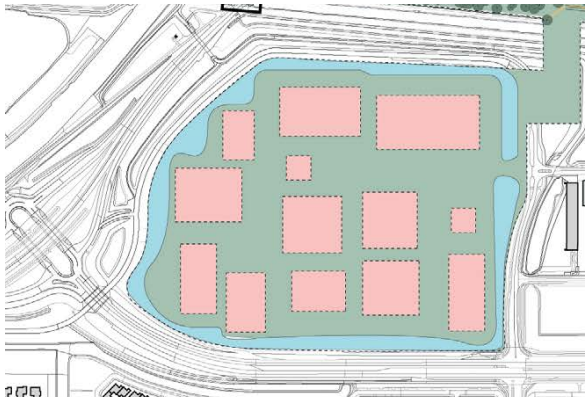
Collectief groen

Programmatische verkenning

Westpoort

Wonen

Westpoort biedt ruimte voor een betaalbaar woonprogramma. Gedacht kan worden aan verschillende typen woonblokken die in een groene omgeving ingebed zijn. Binnen de woonblokken kan gevarieerd worden met woningtypologieën en indelingen om het ontstaan van een gemengd woonmilieu te faciliteren.



Qua wonen en woningbouwprogramma is er voor de impulsaanvraag (zie hoofdstuk Haalbaarheid) al het een en ander berekend qua aantallen woningen en het percentage betaalbare woningen daarbinnen.

Het voorlopige woonprogramma op Westpoort kan als volgt verdeeld worden:

- 104 sociale huur woningen
- 50 middenhuur woningen
- 36 betaalbare koop woningen
- 230 vrije sector woningen

In totaal circa 420 woningen waarvan 44 woon-werk woningen en 190 betaalbare woningen.

Langzaam verkeer

De doorgaande fietsverbinding tussen Alkmaar en stationsgebied Dijk en Waard loopt vanaf de Ashok Bhalotrabrug via de Abe Bonnemaweg naar de J.J.P. Oudweg. Daar waar deze route direct langs Westpoort gaat, kan deze ingepast worden in het landschappelijk ontwerp. Het stuk over Beveland zal in de toekomst een veilige en degelijke route moeten worden die geschikt is voor de toename van gebruik. Dit valt echter buiten de scope van de ontwikkeling.

Hiernaast is er de verbinding richting het Park van Luna via de tunnel waar de Abe Bonnemaweg overgaat in het Strand van Luna. Ook hier geldt dat deze route onderdeel is van het landschappelijk ontwerp; het dijklichaam, de Abe Bonnemaweg en de fietspaden op de dijk vormen samen met de rand van Westpoort één integrale ontwerpogave.

Het geheel vormt een prettige en veilige doorgang en geeft Westpoort een kwalitatieve, groene lijst.

Extra verbindingen zijn nodig om de geïsoleerde ligging te doorbreken. Dit betreft in ieder geval een spooronderdoorgang tussen Westpoort en De Scheg om de gebieden beter onderling te verbinden. De exacte uitvoering hiervan staat nog niet vast, maar betreft minimaal een calamiteitenroute met ruimte voor langzaam verkeer. Hiernaast is er een ongelijkvloerse kruising van de Westtangent voor langzaam verkeer nodig. Ook hiervan is de uitvoering en de precieze ligging nog onbekend; een brug of een tunnel richting de wijk Butterhuizen of de Edelstenenwijk. Deze verbindingen worden wel meegenomen in de planontwikkeling.

Om de regionale fietsverbindingen te verbeteren is het van belang om de doorgaande route over het kanaal te verbeteren. Op dit moment zijn er overgangen aan de Bolbrug gehangen. Deze overgangen zijn ondermaats en er mist een directe doorgang tussen Achtergeest en de Oosterdijk. Hierover zijn gesprekken met de provincie Noord-Holland en ProRail gestart, de uitvoering hiervan is echter geen onderdeel van deze planontwikkeling.

Binnen het plangebied heeft de fietser op een aantal gerichte routes vrij baan om zodoende de fiets als vervoersmiddel maximaal te stimuleren.

Tegelijkertijd is de grootste kwaliteit van Westpoort dat de voetganger Westpoort ervaart als een groene omgeving waar wandelen, spelen en verblijven duidelijk centraal staat. De voetganger is daarom ook uitgangspunt in het ontwerp, daarna de fietser en als laatste de auto.

Openbaar vervoer

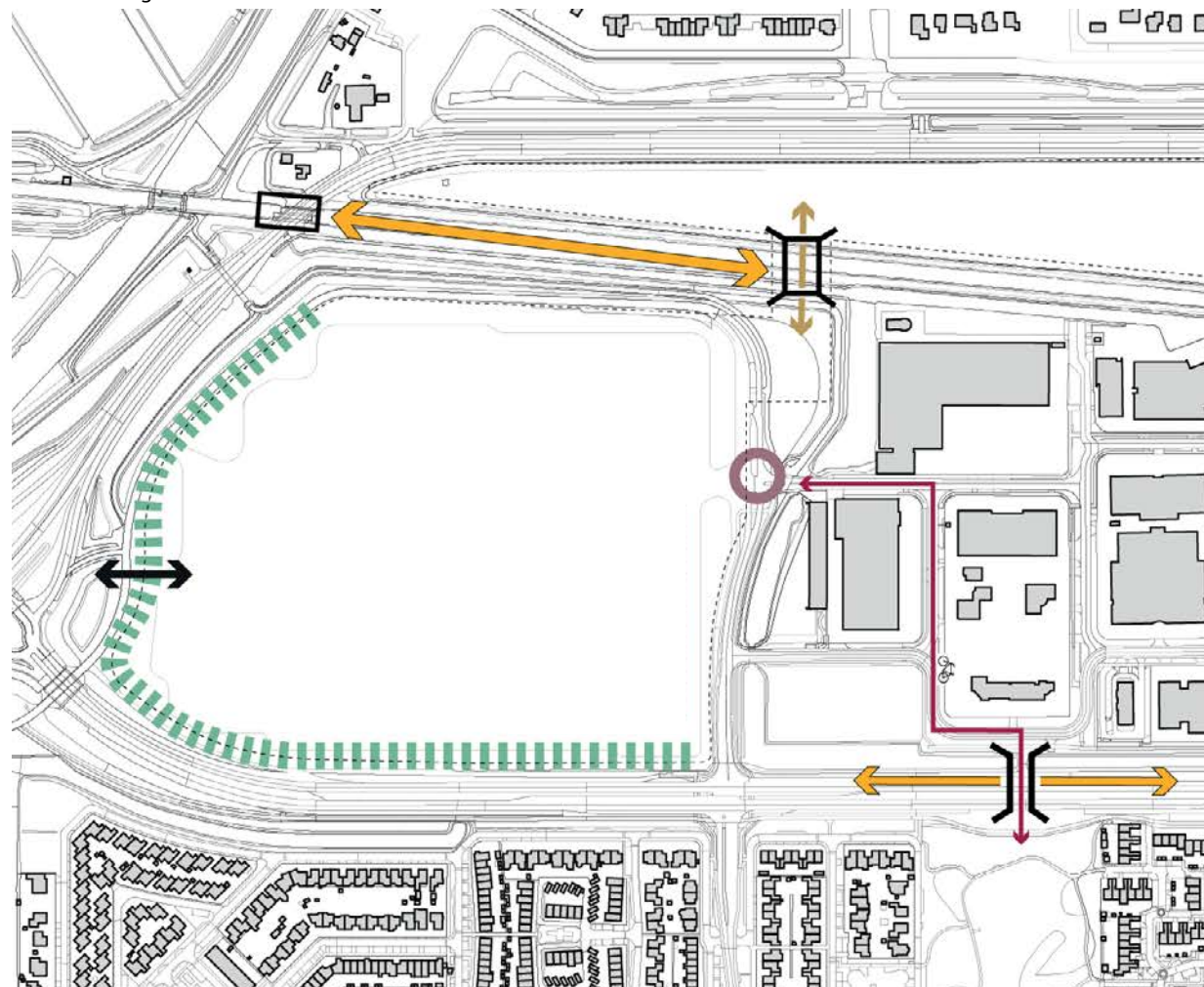
In de huidige situatie lopen er geen buslijnen langs Westpoort. Lijn 160 en 162 lopen door Butterhuizen en de Edelstenenwijk.



De dichtstbijzijnde bushalte vanaf de toekomstige rotonde ter hoogte van de J.J.P. Oudweg is 15 minuten lopen. Effectief van deur tot bushalte dus 15 tot 30 minuten lopen. Gelet op het belang van nabijheid van OV voor de beoogde doelgroepen voor Westpoort is dit te ver. Een directe OV verbinding met het centrum en het stationsgebied Dijk en Waard moet nog worden onderzocht.

Autoverkeer

De randen van Westpoort sluiten goed aan op doorgaande routes. Autoverkeer is ontsloten via de Abe Bonnemaweg op de Westtangent en vraagt ter hoogte van de J.J.P. Oudweg om bijvoorbeeld een rotonde om zodoende een veilige kruising van woon- (Westpoort) en werkverkeer (Beveland) te bewerkstelligen.



Binnenin het plangebied is de auto ondergeschikt aan het langzaam verkeer. Ontsluiting zal daarom zo min mogelijk door het plangebied heen lopen en zoveel mogelijk naar de randen gebracht worden. Parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd ingepast met behoud van landschappelijke kwaliteit.

Voorzieningen

In Westpoort wordt 1000 m² gereserveerd voor voorzieningen, waarvan 500 m² voor gezondheidszorg en 500 m² voor commercieel programma. Hiernaast is er ruimte voor woon-werk woningen. Bij deze woon-werk woningen kan kleinschalige bedrijvigheid aan huis worden georganiseerd. De exacte locatie van de voorzieningen in het gebied is nog nader te bepalen.

Groenstructuur

Op verschillende plekken kunnen Westpoort en De Scheg verbonden worden met de omliggende groengebieden. Verbinding niet alleen in routes, maar ook in de aansluiting van groen op groen.

Westpoort kan als gebied geheel groen opgezet worden. Het gehele gebied wordt daarbij omringd door groen en water. Door te werken met bouwblokken, kan dit groen vanaf de randen door het hele gebied heen lopen. Met het aanleggen van binnentuinen binnen de gesloten bouwblokken kan de groene buitenwereld tot de kern van elk bouwblok worden getrokken.

Op een enkele autoverbinding na, wordt dit groen alleen doorregen met langzaam verkeersverbindingen. Door op plekken wat meer ruimte over te laten tussen de bouwblokken, kunnen grotere stukken groen gerealiseerd worden waar bijvoorbeeld ook recreatieve functies zoals speelplekken en een buurttuin gerealiseerd kunnen worden.



Biodiversiteit en openbaar groen

Het groene karakter van het gebied zit in biodiversiteit en veelvuldige aanwezigheid van openbaar groen. Bij het ontwerp van het groen kan er gekozen worden voor bomen- en plantensoorten die grotere biodiversiteit stimuleren. Deze insteek kan worden overgenomen bij het inrichten van het beheer van het groen. Zo kan er voor gekozen worden om bepaalde planten pas na de winter te snoeien zodat ze zo lang mogelijk beschutte schuilplaatsen kunnen bieden aan bijvoorbeeld insecten.



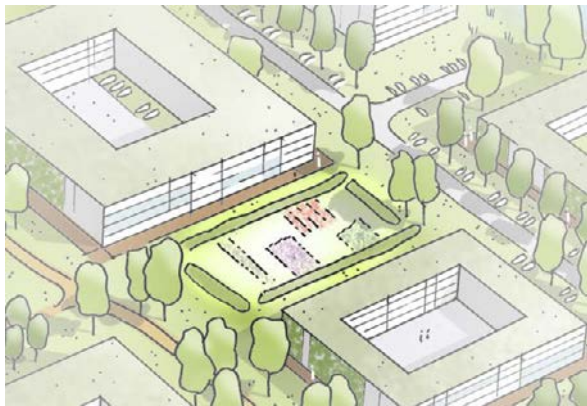
Rijkdom van boomsoorten

Door bij de selectie van boomsoorten te kiezen voor diversiteit wordt niet alleen de biodiversiteit geholpen, maar wordt het aanzicht van de wijk ook interessanter gemaakt. Verschillende diktes en groeivormen van stammen, verschillende bladvormen naast elkaar en steeds weer een andere boom in bloei zorgt voor een zekere gelaagdheid van het groen. Er valt vanuit elke hoek iets anders te zien, in plaats van wanneer dezelfde bomensoort tegelijkertijd aangeplant is in een kaarsrechte lijn. Een nieuwe diepte in het groen wordt hiermee geïntroduceerd, zowel horizontaal als verticaal.



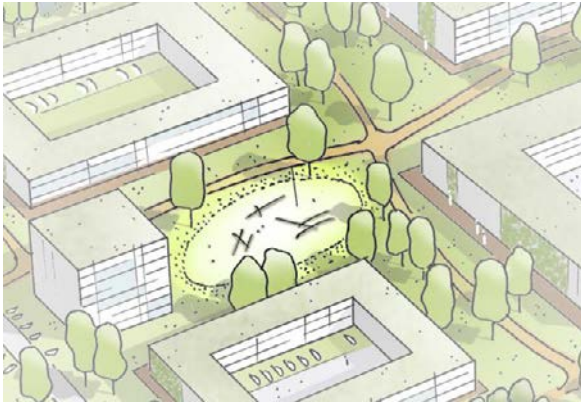
Buurttuin

Met een buurttuin kan een plek gecreëerd worden op Westpoort waar de buurt in de buitenruimte samen komt. Een plek die hen met elkaar verbindt omdat ze samenwerken om het groen in de wijk letterlijk te laten groeien. Een tuin waar alle leeftijden en achtergronden welkom zijn. Waar je flink de handen uit de mouwen kunt steken, of rustig doorheen kunt wandelen en het gesprek met elkaar aan kunt gaan. Een plek waar een buurtbewoner 's ochtends voor werk nog even wat compost weg brengt. Een plek waar altijd wat te beleven is.



Spelen

(Groen)kwaliteit van het openbaar gebied is drager van het landschappelijke karakter. (Natuurlijke) speelplekken zouden hier een integraal onderdeel van kunnen zijn. Deze speelplekken kunnen ingericht worden met natuurlijke materialen en vormgeving die aansluiten bij het groene karakter van de plek.



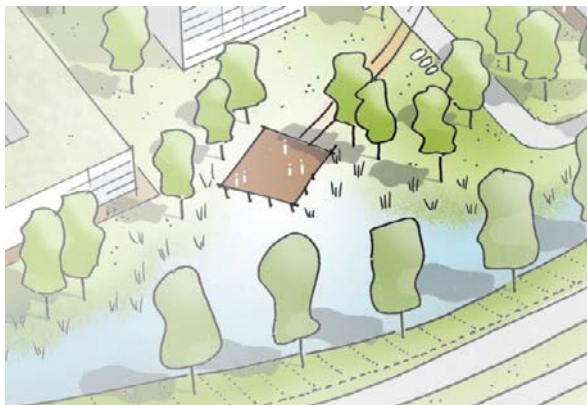
Water opvangen vertragen

Klimaatadaptief bouwen vraagt om een buitenruimte waar met de aanleg van groene zones en minimale verharding de wateropvang zoveel mogelijk wordt vergroot en de waterafvoer zoveel mogelijk vertraagd. Op Westpoort krijgt water de ruimte. Niet alleen rondom het gehele gebied, maar ook door de aanleg van wadi's in het groen; een soort groene greppel in het stedelijk gebied. Deze wadi's helpen bij het opvangen en vertraagd afvoeren van water in het gebied bij hevige neerslag.



Natuurlijke oevers

Voor meer biodiversiteit kunnen waar mogelijk natuurlijke oevers worden gecreëerd. Oevers waar de soortenrijke begroeiing tot in het water doorloopt en tot op zekere hoogte mag verwilderen. Kikkers komen kwakend aan land. Kinderhanden duwen voorzichtig het hoge gras uit elkaar om een glimp van de groene kikker op te vangen.



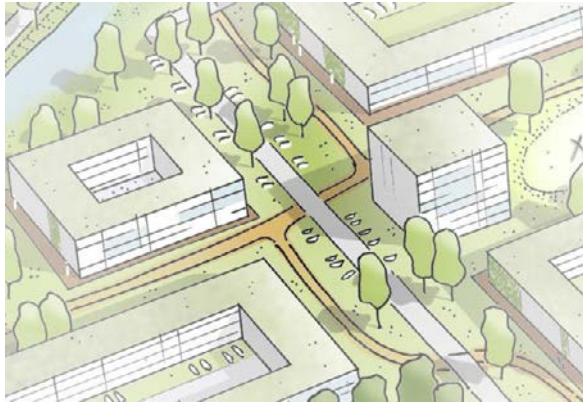
Leefruimte aan openbaar groen

De woonblokken openen hun deuren naar de groene buitenwereld. Op de spreekwoordelijke stoep waaert het binnenleven naar buiten. Er wordt gezeten, koffie gedronken en een praatje gemaakt over waar de oranje bal van de kinderen nou kan zijn. Het geeft bewoners een gevoel van ruimte, passanten voelen de menselijkheid van de buurt.



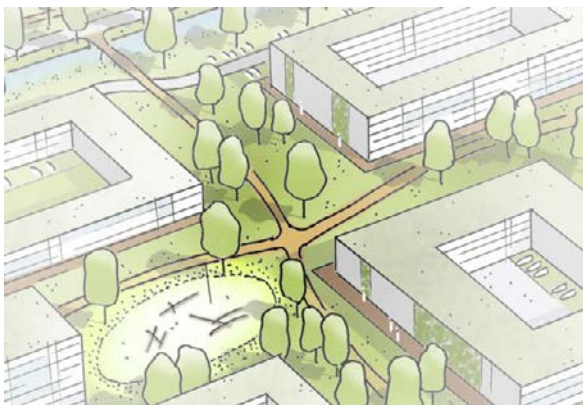
Landelijke wegen

In lijn met het streven naar zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk bestrating, kunnen de wegen voor zover mogelijk met een landelijke uitstraling vorm gegeven worden. Begaanbaar voor auto's voor de lagere snelheden die in het gebied zullen gelden, maar tegelijkertijd zo min mogelijk inbrekend op de groene structuur van de wijk. Natuur krijgt zo de ruimte tot dicht op de rijbaan. Belangrijk is wel dat de wegen dusdanig robuust worden ingericht dat er geen sprake is van beperkte toegankelijkheid of snelheidsremming voor het langzame verkeer. De wegen dienen goed toegankelijk te zijn voor fietsers en voetgangers, waarbij er ook aandacht moet zijn voor begaanbaarheid van de straten voor minder mobiele voetgangers.



Wandelpaden

Het hele gebied kan zo ingericht worden dat het te bewandelen is. Kronkelende paden leiden langs het water en de verschillende woonblokken. Op elke hoek staat er weer een ander cluster van bomen wat het gevoel van dwalen versterkt. De paden leiden ook naar de plekken, zoals de speelplekken en buurttuin, waar buurtgenoten elkaar treffen. Begaanbaarheid en logica van de routes dient wel goed geborgd te zijn.



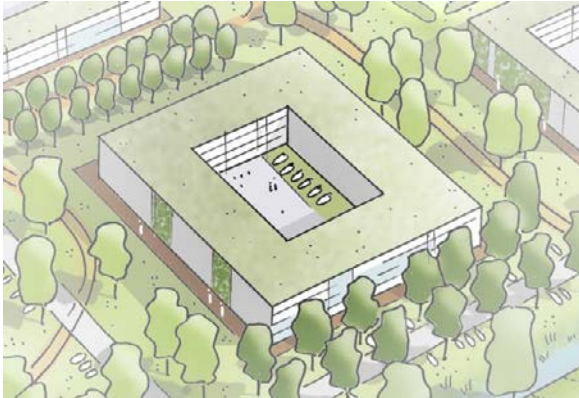
Parkeren onder bomen

Er kunnen plekken gemaakt worden voor auto's in het gebied. Deze plekken worden wel rondom beplant met middelhoge bomen zodat geparkeerde auto's het beeld van doorlopend groen niet verstoren.



Gesloten bouwblokken

Gesloten bouwblokken bieden ruimte voor maximale efficiëntie wat de uiteindelijke betaalbaarheid van de woningen ten goede komt. Door ingrepen, zoals de plaatsing van leefruimtes aan de groene buitenwereld, kan de overgang van de blokken met hun omgeving verzacht worden. In plaats van voortuinen kunnen smalle groenstroken van circa een meter diep ingezet worden voor een zachte overgang tussen privaat en publiek terrein. Ook zijn er veel voorbeelden van hoe er middels ontwerp, bijvoorbeeld verspringende gevelelementen, alsnog veel eigenheid gecreëerd kan worden.



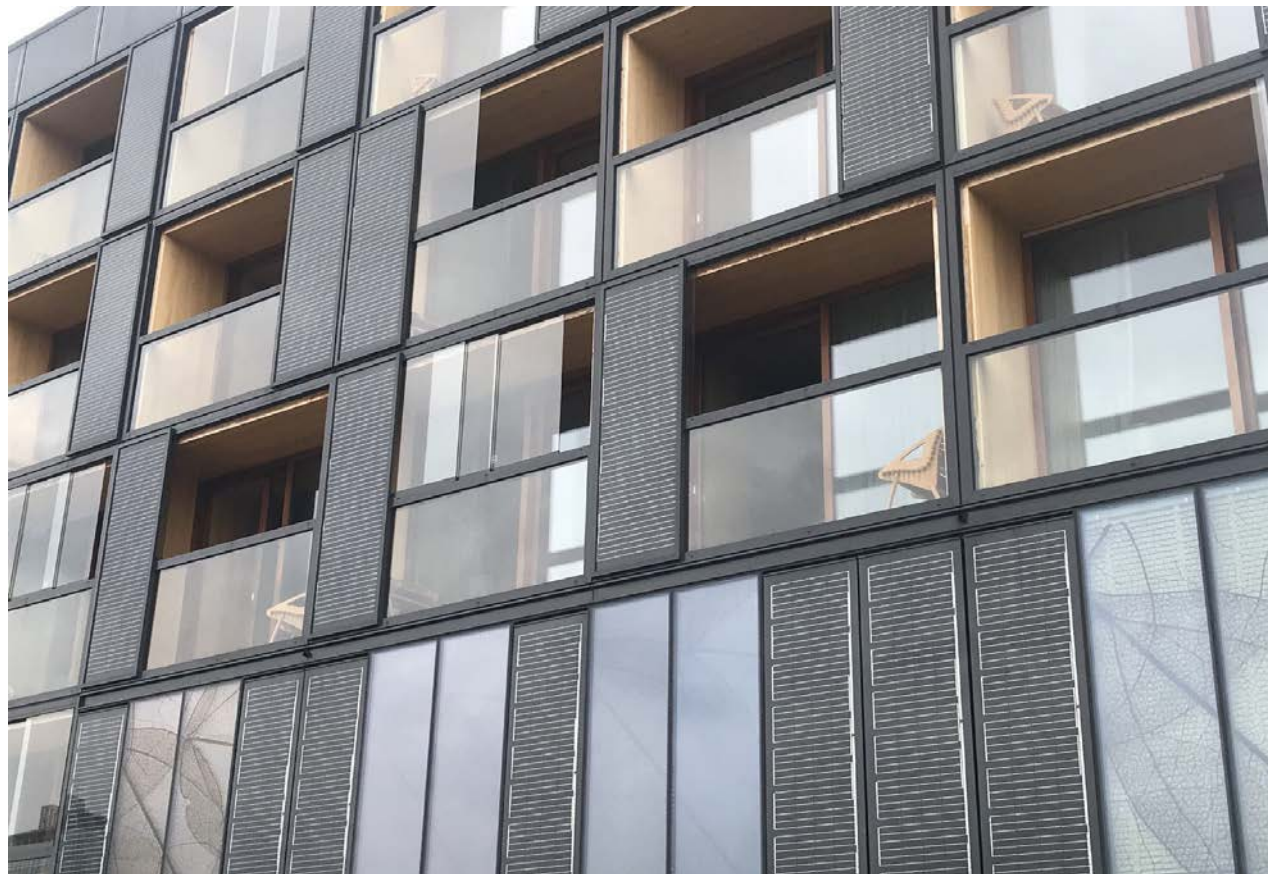
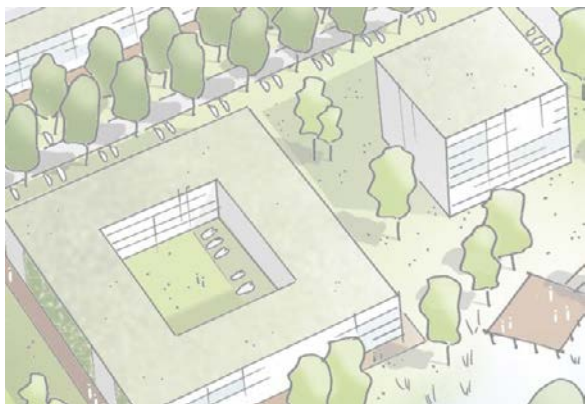
Groene gevels

Om groen in het gebied maximale ruimte te bieden, kunnen ook sommige stukken gevel met begroeiing uitgevoerd worden. Een verscholen nestje valt vanaf het wandelpad bijna niet op. Een bijkomend voordeel van de groene gevels is dat de gevels koeler blijven in de zomer, wat aansluit bij de ambitie om het gebied zo klimaatadaptief mogelijk te maken en daarmee dus natuurlijke barrières tegen hittestress te introduceren.



Zonnepanelen

De platte daken van de bouwblokken worden benut voor zonnepanelen. Ook kunnen sommige geveldelen bekleed worden met zonnepanelen om het gebied zo energieneutraal als mogelijk te maken.



Programmatistische verkenning

De Scheg

Wonen

Ook De Scheg biedt ruimte voor een betaalbaar woonprogramma. Wederom kan er gedacht worden aan verschillende typen woonblokken die in een groene omgeving ingebed zijn. Binnen de woonblokken kan gevarieerd worden met woningtypologieën en indelingen om het ontstaan van een gemengd woonmilieu te faciliteren.

Qua woningbouwprogramma is er voor de impulsaanvraag ook voor De Scheg al het één en ander berekend qua aantallen woningen en het percentage betaalbare woningen daarin. Het programma waarmee nu wordt gerekend (maar wat dus nog niet definitief is) bestaat uit 325 gestapelde woningen.

Deze woningen zijn verdeeld over de volgende categorieën:

- 60 sociale huurwoningen
- 80 middeldure huurwoningen
- 185 betaalbare koopwoningen

Overig programma

Het overig en het tijdelijk programma is nu nog niet uitgewerkt en blijft als reservering staan. Vanwege de druk op de woningmarkt wordt voorrang gegeven aan het zo snel mogelijk realiseren van het woonprogramma.

Verkeer

De Scheg wordt primair ontsloten via de Gildestraat en sluit in die richting aan op het stationsgebied Dijk en Waard. De Gildestraat is in 2021 heringericht met een smallere rijbaan, meer groen, nieuwe trottoirs en duurzame verlichting. Aansluitend op de Gildestraat kan de huidige ontsluiting langs de N242 verlegd worden naar de spoorzijde zodat hier een besloten en veilige verbinding ontstaat.

Deze lineaire ontsluiting verbindt verschillende parkeerhoven met elkaar en sluit aan op de spooronderdoorgang die op zijn beurt weer uitkomt op de Abe Bonnemaweg bij Westpoort.



De spooronderdoorgang tussen Westpoort en De Scheg is nog geen doorgaande verkeersverbinding. Of dat haalbaar is zal verder moeten worden uitgezocht. Op dit moment betreft deze verbinding een calamiteitendoorgang met ruimte voor langzaam verkeer.

Groenstructuur

Hetzelfde idee van wonen in het groen kan doorgetrokken worden naar De Scheg. Aan de zijde van de N242 kan er met groen en water een natuurlijke afscheiding gecreëerd worden met de weg. Aan de kant van de spoorlijn kan de toegangsweg ingetekend worden, wederom in een groene setting.

Ook hier kunnen er grotere stukken groen gerealiseerd worden tussen de bouwblokken en in de binnentuinen. In de smalle punt van De Scheg is er ruimte om een groen programma in te tekenen.

Biodiversiteit en openbaar groen

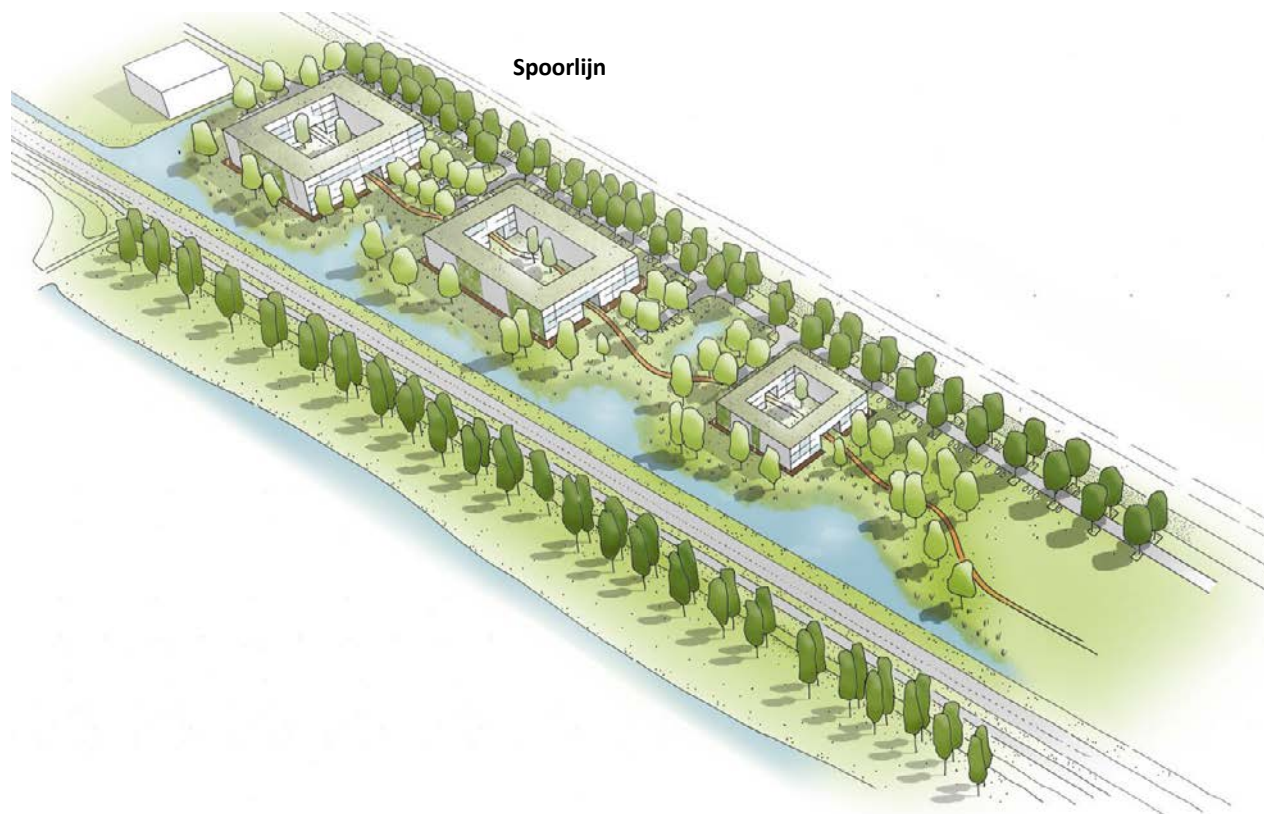
Bij het ontwerp van het groen kan er ook op De Scheg gekozen worden voor bomen- en plantensoorten die grotere biodiversiteit stimuleren. Deze insteek wordt ook hier overgenomen bij het inrichten van het beheer van het groen.

Spelen

De groene tussengebieden zijn op De Scheg beperkter, maar kunnen alsnog functies zoals speelplekken voor de buurt herbergen. Ook hier kan qua materialisering en vormgeving zo veel mogelijk aangesloten worden bij het groene karakter van de plek.

Buurttuin

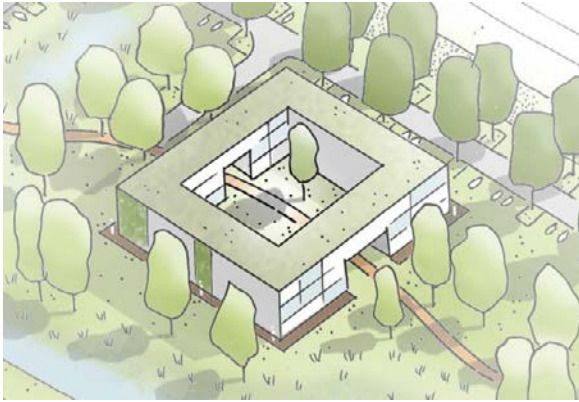
In afwachting van de onderdoorgang kan er in de punt van De Scheg als tijdelijke invulling ruimte gemaakt worden voor een buurttuin.



N242

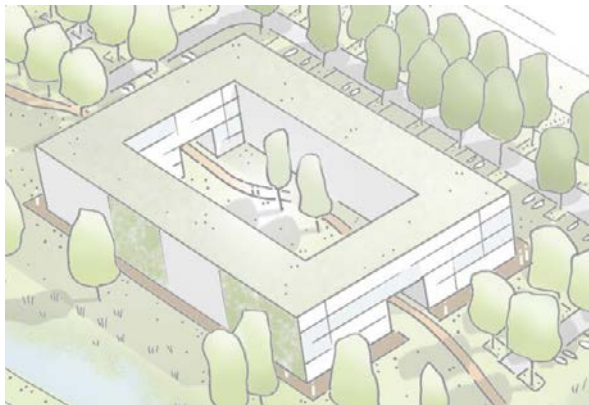
Groene binnentuinen

Bij de woonblokken op De Scheg wordt extra aandacht gegeven aan het ontwerp van de binnentuinen. Deze beschutte plekken zijn van groot belang voor de bewoners van de blokken die in vergelijking met bewoners van Westpoort minder groen tot hun beschikking hebben rondom het bouwblok. In de binnentuinen wordt de ruimte ontworpen voor een rustige sfeer. Een plek om even uit te ademen en het groen in je op te nemen.



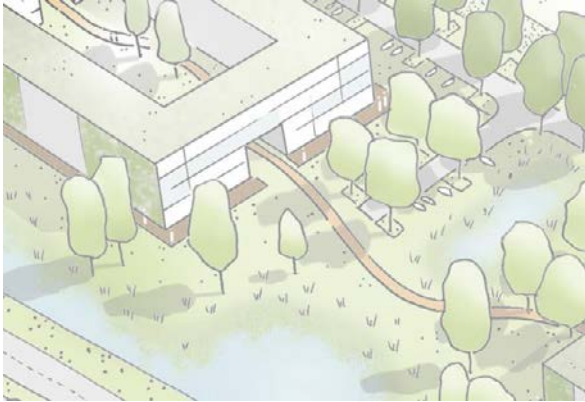
Geluidswering in bouwblok

Er zijn verschillende mogelijkheden om de benodigde geluidswering op De Scheg in de bouwblokken zelf te verwerken.



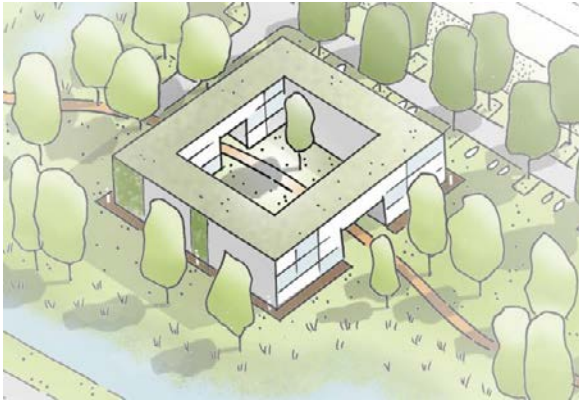
Relatie binnen - buiten

Op De Scheg wordt er extra aandacht besteed aan het creëren van uitnodigende en verbindende overgangen van binnen naar buiten en andersom. Op deze manier kan de beperktere ruimte toch tot een samenhangend geheel gemaakt worden.



Overgang naar groen

De overgang naar het groen wordt op een kleiner oppervlak ingericht, maar alsnog zo ontworpen dat het een zachte overgang creëert tussen de bouwblokken en het omringende groen.



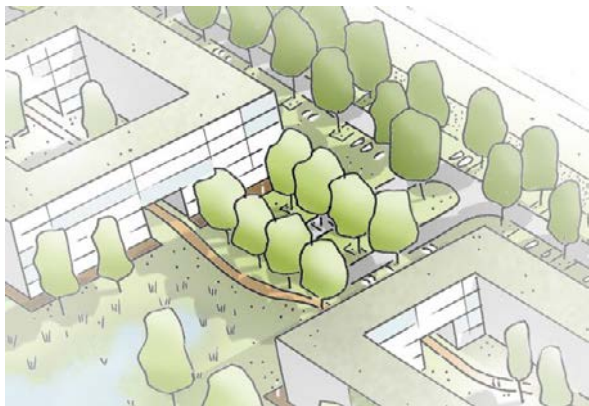
Parkeren tussen groen

Op sommige plekken in het gebied wordt het parkeren nog verder ingepakt door groen direct rondom de parkeervakken te plaatsen. Op deze manier wordt er nog meer ruimte gegeven aan (zicht op) groen.



Grasparkeeren

Op De Scheg wordt er ook aandacht besteed aan de ondergrond van de parkeervakken. Door deze minimaal te verhard en waar mogelijk groen tussen de stenen te introduceren, kan iedere mogelijke centimeter benut worden om groen en water infiltratie de ruimte te geven op De Scheg.



Haalbaarheid

Het ontwikkelen van Westpoort en De Scheg richt zich op een groene omgeving met betaalbare woningen en goede verbondenheid. Een substantieel aandeel betaalbare woningen en aanleg van nieuwe infrastructuur drukken beide negatief op de businesscase. Om dit deels op te vangen is zomer 2021 aanspraak gedaan op de regeling Woningbouwimpuls. Hiervoor zijn de kosten en baten inzichtelijk gemaakt en is een aanvraag gedaan voor de volgende ingrepen die niet gedekt kunnen worden met de beoogde invulling;

1. Aanleg van een spoortunnel tussen De Scheg en Westpoort onder de spoorlijn Alkmaar – Den Helder voor calamiteitenverkeer en langzaam verkeer.
2. De aanleg van een ongelijkvloerse kruising met de Westtangent voor langzaam verkeer.
3. De realisatie van geluidsvoorzieningen langs de Westtangent.
4. De aanleg van een rotonde in de Abe Bonnemaweg.
5. Bodemsanering op Westpoort

De aanvraag voor de Woningbouwimpuls is toegekend en daarmee tekent zich een globaal sluitende businesscase af. Het is in deze fase nog wel zo dat het definitieve programma in ontwikkeling is.

De inpassing van het aandeel categorie 1 en 2 woningen (met het programma van de subsidieaanvraag als uitgangspunt) loopt nog. De uitkomst hiervan heeft gevolgen voor de grondexploitatie en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen. Het uitgangspunt voor nu is 745 woningen waarvan 515 betaalbare woningen (69%). Dit aantal is onderverdeeld in:

- 164 woningen in de categorie sociale huur (door woningcorporaties indien beschikbaar)
- 130 in de categorie middenhuur
- 221 in de categorie betaalbare koop

De Scheg wordt ontwikkeld door BPD, die daar een grondpositie heeft verworven. Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen én de ongebruikelijke vorm en ligging van het plangebied (waardoor alleen gestapelde woningen mogelijk zijn), worden uitsluitend betaalbare woningen gerealiseerd in De Scheg. Het programma bestaat uit ongeveer 60 sociale huurwoningen, 80 middeldure huurwoningen en 185 betaalbare koopwoningen. BPD voert de grondexploitatie en legt de openbare ruimte binnen het plangebied aan.

Colofon

Ruimtelijk Programmatische Verkenning,
Westpoort – De Scheg

Opdrachtgevers: Gemeente Dijk en Waard en BPD

Datum: Oktober 2022

Auteurs: Projectteam Westpoort – De Scheg,
Ravenkop

Visuals: RRog stedenbouw en landschap, ECHO Urban
Design (voorheen Plein06), Ravenkop