

Technische vragen n.a.v. agenda tafels d.d. 5 juli 2023

RV Bestemmingsplan De Scheg	Antwoorden:
Vragen fractie D66: 1. In de inleiding van het raadsvoorstel wordt gesproken over 32% in de sociale sector. In de toelichting bladzijde 6 staat “In De Scheg komt een woningbouwprogramma met circa 50% sociale huur en/of koop en middeldure huur.” Vraag: Kunt u de procentuele verdeling aangeven tussen sociale huur, middeldure huur en koopwoningen? Vraag: Wat wordt er verstaan wordt onder "middeldure" huur en koop? Moet ik dan denken aan woningen van 350.000 of 600.000? .	Het programma ziet er als volgt uit: • Sociale huur 63 appartementen (ca. 18 %) • Middeldure huur: 81 appartementen (ca. 24%) • Sociale koop: 48 appartementen (14%) • Betaalbare koop : 197 appartementen (ca. 44%) Hierbij worden de grenzen vanuit de Regeling Woningbouwimpuls aangehouden: • Middeldure huur is begrensd op maximaal 1.087,-- per maand; • Middeldure koop is begrensd op €405.000,--. De NHG grens (nationale hypotheekgarantie).
2. Trilling onderzoek bladzijde 16: “Uit de toetsing aan de streefwaarden uit de SBR-B voor de nieuwe situatie wonen blijkt dat niet aan de strengere streefwaarde voor de nachtperiode wordt voldaan. Gedurende de monitoringsperiode van een week wordt acht keer de trillingswaarde overschreden. Aan de streefwaarden voor de overige dagdelen en voor de bestaande situatie wonen” wordt wel voldaan.” Technische oplossingen bladzijde 17: “Naast maatregelen met betrekking tot het gebouwontwerp kan ook de locatiekeuze van de woongebouwen of het treffen van overdrachtsmaatregelen worden overwogen. Een overdrachtsmaatregel is een maatregel in de bodem tussen spoor en gebouw, zoals uitdiepen of verbreden van de watergang of het aanbrengen van een betonnen wand. Voor locatiekeuze kan gedacht worden aan het vergroten van de afstand tussen gebouw en spoor en het verhogen van de afstand tot wissels.”	

Er worden technische oplossingen genoemd en dat nader onderzoek nodig is. Vraag: Wie gaat het uitvoeren en wat gaat het kosten?	Wie het gaat uitvoeren is aan de ontwikkelende partij, welke het onderzoek zal gaan betalen. De kosten zijn op dit moment niet bekend.
6. Railverkeerslawaaï Bladzijde 6 van de toelichting: “De berekende geluidbelasting ten gevolge van railverkeer ter plaatse van de gevels van de geplande woningen bedraagt ten hoogste 64 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder wordt hiermee overschreden.” “...Dit is de gecumuleerde waarde passend binnen de wettelijke normen...” Er worden technische oplossingen genoemd en dat nader onderzoek nodig is. Vraag: Als geluidsoverlast in de toekomst leven en woonkwaliteit nadelig beïnvloed en het blijkt dat het afkomstig is van het autoverkeer valt dan te overwegen om de snelheid om laag te brengen op het stuk autoweg tussen de spoorbrug en stoplichten?	Op dit moment wordt er getoetst aan de geldende normen en daar voldoet het plan aan.

Vragen fractie GroenLinks: Inleiding Naar aanleiding van het ontbreken van het verslag van de op 19 april 2023 gehouden Buurtbijeenkomst over De Scheg bij het Raadsvoorstel BP De Scheg heeft de fractie GroenLinks en PvdA de volgende technische vraag: Vragen Kan het verslag van de buurtbijeenkomst op 19 april 2023 over de Scheg bij de stukken gevoegd worden?	Het verslag is bij deze beantwoording bijgevoegd.
Vragen fractie VVD: 1. Waarom is hebben de drie gebouwen een zelfde architectonische uitdrukking?	<i>NB: Vanwege de onderlinge samenhang, zijn de vragen van de VVD onder 1 tot en met 4 hieronder beantwoord.</i> Het panorama van de N242 langs Heerhugowaard wordt vanuit zuidelijke richting tot aan het Stationsgebied gekenmerkt door continuïteit, grootschaligheid en een groen karakter. Dat is ook het uitgangspunt voor het gebied De Scheg, dit in tegenstelling tot het naastgelegen Stationsgebied. Het Stationsgebied presenteert zich aan de N242 en markeert een belangrijk

	stedelijk kerngebied en de toegang tot de stad. In dit compacte hoogstedelijke gebied rondom de OV-knoop worden bijzondere accenten gemaakt in hoogte en architectuur. Het gebied De Scheg maakt geen onderdeel uit van het Stationsgebied maar is vooral een opmaat naar het dichtbebouwde Stationsgebied. Om die reden is gekozen voor een andere ruimtelijke benadering met een eigen karakter. De Scheg is niet het dichtbebouwde woongebied dat zich prominent presenteert aan de N242 maar een woonlandschap dat in bebouwingsintensiteit in de richting van het Stationsgebied toeneemt. Een woonlandschap in het langgerekte gebied tussen N242 en het spoor met daarin een ensemble van drie gebouwen in een korte reeks, die naarmate je dichterbij het station komt groter worden. De landschappelijke setting is een belangrijke structuurdrager, kwaliteitsdrager en verbindend element voor het plan. Daarom hier geen uitbundige architectuur, hoogteaccenten of spetterend kleurgebruik. Vanwege het gewenste onderscheid ten opzichte van het Stationsgebied wordt uitgegaan van een ensemble van stoere, stevige gebouwen in één hoogte die subtiel van elkaar verschillen en een eenheid vormen met elkaar en de directe omgeving. Dat maakt het accent.
2. Waarom krijgen de drie gebouwen een gelijke hoogte?	Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording op vraag 1.
3. Hoe wordt voldaan aan het vormen van een Entree van Dijk en Waard met een nieuw aanzicht zoals genoemd in het rapport "KANSEN WESTPOORT DE SCHEG"	Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording op vraag 1. Aanvullend wordt opgemerkt dat het de ambitie is om het gebied van De Scheg te ontwerpen als een groene entree met een natuurlijke uitstraling. De bebouwing bestaat uit drie gesloten bouwblokken die los zijn gesitueerd in een natuurlijk landschap van graslanden, lage beplanting en boomgroepen. Naarmate 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.
4. Zijn de drie uniforme woongebouwen de nieuwe landmark zoals genoemd in het rapport "KANSEN WESTPOORT DE SCHEG"	Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording op vraag 1. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de gebouwen bewust op afstand van elkaar zijn

	geplaatst zodat het landschap de ruimte krijgt en de ritmiek van drie opeenvolgende gebouwen voelbaar wordt. Hierdoor zijn niet de gebouwen op zich de landmark maar de totale stedenbouwkundige opzet.
5. Wat zijn de criteria op basis waarvan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit het beeldkwaliteitsplan beoordeeld?	Dit zijn geen vaste criteria. Er is samen met CRK is een proces doorlopen dat heeft geleid tot dit BKP. Hierbij is veel aandacht besteed aan de mogelijkheden die de voorgestane wijze van bouwen middels modulaire bouw te bieden heeft.
6. Kunt u het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit op het Beeldkwaliteitsplan de raad doen toekomen?	Het advies van de CRK wordt na ontvangst via de Griffie toegezonden.
7. Welke activiteiten heeft de gemeente dan wel de initiatiefnemer vanaf 2008 genomen om kantoorruimte te ontwikkelen in het plangebied.	In de periode 2008 t/m 2013 heeft BPD inspanningen verricht om te komen tot invulling van de beschikbare ruimtes met diverse partijen. Vanuit de zeer slechte marktomstandigheden heeft dit echter niet geleid tot resultaten.
8. In de behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord valt te lezen dat de Stec Groep inschat dat er behoefte is aan toevoeging van kantoorruimte op echt goede locaties, zoals OV knooppunten. Kwalificeert de Scheg als OV Knooppunt?	De Scheg grenst aan het Stationsgebied en maakt als zodanig onderdeel uit van het OV knooppunt. De focus ligt hier echter op wonen aangezien er een grote behoefte is aan nieuwe betaalbare woningen waarbij de nabijheid van het station een meerwaarde biedt. De Gildestraat vormt een schakel tussen De Scheg en het Stationsgebied.
9. In de behoefteraming werklocatie Noord-Holland Noord valt te lezen dat er oor de vraag naar diensten is er in de regio voldoende geschikt aanbod. Uitbreidingsvraag vanuit de dienstensector past het best op De Scheg en Westpoort in Heerhugowaard. Hoe past de invulling van woningen op locatie De Scheg met het plaatsen van de uitbreidingsvraag op deze locatie?	Op Westpoort is 500 m2 aan ruimte voor commerciële voorzieningen gepland in aanvulling op 500 m2 gezondheidszorg.

Vragen fractie DOP: 1. Bijlage 12 Hier wordt besproken over een calamiteiten en spoortunnel naar de Abe Bonnemaweg gerealiseerd. Zijn dit 2 verschillende ontsluitingen? Dit kan later een volwaardige ontsluiting, Welke en wat voor ontsluiting wordt hier precies bedoeld. Is dit de calamiteiten ontsluiting worden. Nu staat het bestemd als fiets/voetgangers tunneltje onder het spoor. Er wordt geadviseerd een tijdelijke ontsluiting te realiseren op de N242 zolang het tunneltje onder het spoor er nog niet is maar de huizen wel bewoond. Waar zou dit kunne? Juist dit stuk van de N242 staat meerdere keren per dag vast met druk verkeer. Kan er door het fietstunneltje een brandweerauto van 4+ meter hoog?	<u>Antwoord:</u> Op advies van de Veiligheidsregio is er in de plannen voor Westpoort-De Scheg voorzien in een calamiteitenontsluiting in de vorm van een tunnel tussen beide deelgebieden. Deze is tevens te gebruiken als verbinding voor fietsers en wandelaars. Deze calamiteitenontsluiting is opgenomen in de subsidieaanvraag in het kader van de Regeling Woningbouwimpuls. Wat nog niet is bepaald, is waar deze tunnel precies gaat komen. De mogelijkheden zijn 1) bij de Abe Bonnemaweg ten zuiden van de Praxis/Gamma of 2) in combinatie met een verbreding van het spoorviaduct N242 als een parallelweg. Omdat het realiseren van zo'n tunnel of spoorviaductverbreding meerdere jaren in beslag neemt, is met de provincie een tijdelijke calamiteitenontsluiting op de N242 besproken.
2. Zo'n extra ontsluiting, ook als hiermee het tunneltje onder het spoor wordt bedoeld, kost extra geld. Daarnaast wordt er gesproken over bruggen en/of tunneltjes voor fietsers en voetgangers om de verbinding met Broekhorn en de oversteek van de West- en Zuidtangent te verbeteren. Door wie worden deze kosten betaald? Wordt dit meebetaald door de projectontwikkelaar dmv een bijdragen aan de Nota Bovenwijkse Kosten?	<u>Antwoord:</u> De Scheg is een plan van ontwikkelaar BPD. Met BPD zijn in de Samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over een afdracht aan de NBK ten behoeve van de tunnel of spoorviaductverbreding als calamiteitenontsluiting tussen Westpoort en De Scheg. De verbindingen voor fietsers en voetgangers met Broekhorn maken geen onderdeel uit van de plannen van BPD voor De Scheg, maar komen voort uit de gemeentelijke visie Kanaalpark.
3. Bij 6.1 tot 6.4 worden er aanbevelingen gedaan. Bijv. het broedseizoen van de vogels wordt genoemd. Wat gebeurt er met deze aanbevelingen?	<u>Antwoord:</u> Er dient door de ontwikkelaar / bouwer bij de realisatie van de woningen rekening te worden gehouden met de bepalingen uit de Wet natuurbescherming.
4. Waarom besluiten we nu eerst een apart over De Scheg en niet meteen ook over Westpoort? 345 + 750 is een groot aantal woningen met bijbehoren verkeersbewegingen. Wij willen wij	<u>Antwoord:</u> De planvoorbereiding van BPD voor De Scheg is al vóór 2018 gestart. Daarmee is dus veel eerder begonnen dan met de ontwikkeling van

in totaliteit besluiten over goede verkeersaanpassingen waarbij veiligheid voorop staat. Hoe krijgt de raad hier meer inzicht in?	Westpoort. Globaal genomen loopt de ontwikkeling van Westpoort een jaar achter die van De Scheg aan. Het gaat overigens om (maximaal) 345 woningen in De Scheg en ca. 470 woningen in Westpoort. In de bestemmingsplannen van beide deelgebieden, nu dat voor De Scheg en over ca. een jaar dat voor Westpoort, worden de verkeersverbindingen tussen beide gebieden planologisch mogelijk gemaakt. In de verdere uitwerking van de gebieden zullen deze concreet worden ingevuld. Gelet op de importantie ervan zal de raad worden meegenomen in dit proces.
5. In totaal wordt op beide locatie een behoorlijke aantal woningen gebouwd. Toch worden er op deze locatie geen basisschool of ander voorzieningen gerealiseerd. Stel dat dit in de toekomst wel wenselijk is, is er dan ruimte om tegemoet te komen aan deze wens? Hiervoor dezelfde vraag over de afdracht aan de Nota Bovenwijkse Kosten (zie vr. 2). Bij andere bouwlocaties vragen we aan de ontwikkelaar een bijdrage aan NBK,	<u>Antwoord:</u> Met BPD zijn in de Samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over een afdracht aan de NBK. De NBK is bedoeld voor infrastructurele maatregelen. Voor het realiseren van een kindcentrum is De Scheg niet in beeld omdat het gebied te dicht bij de N242 ligt. In het proces Integraal Huisvestingsplan wordt integraal gekeken naar het aantal kinderen dat we uit het hele gebied met binnenstedelijke bouwlocaties kunnen verwachten, van Westpoort tot en met De Frans. Vervolgens wordt bekeken wat de beste plek is/plekken zijn voor een nieuw kindcentrum, waaronder Westpoort