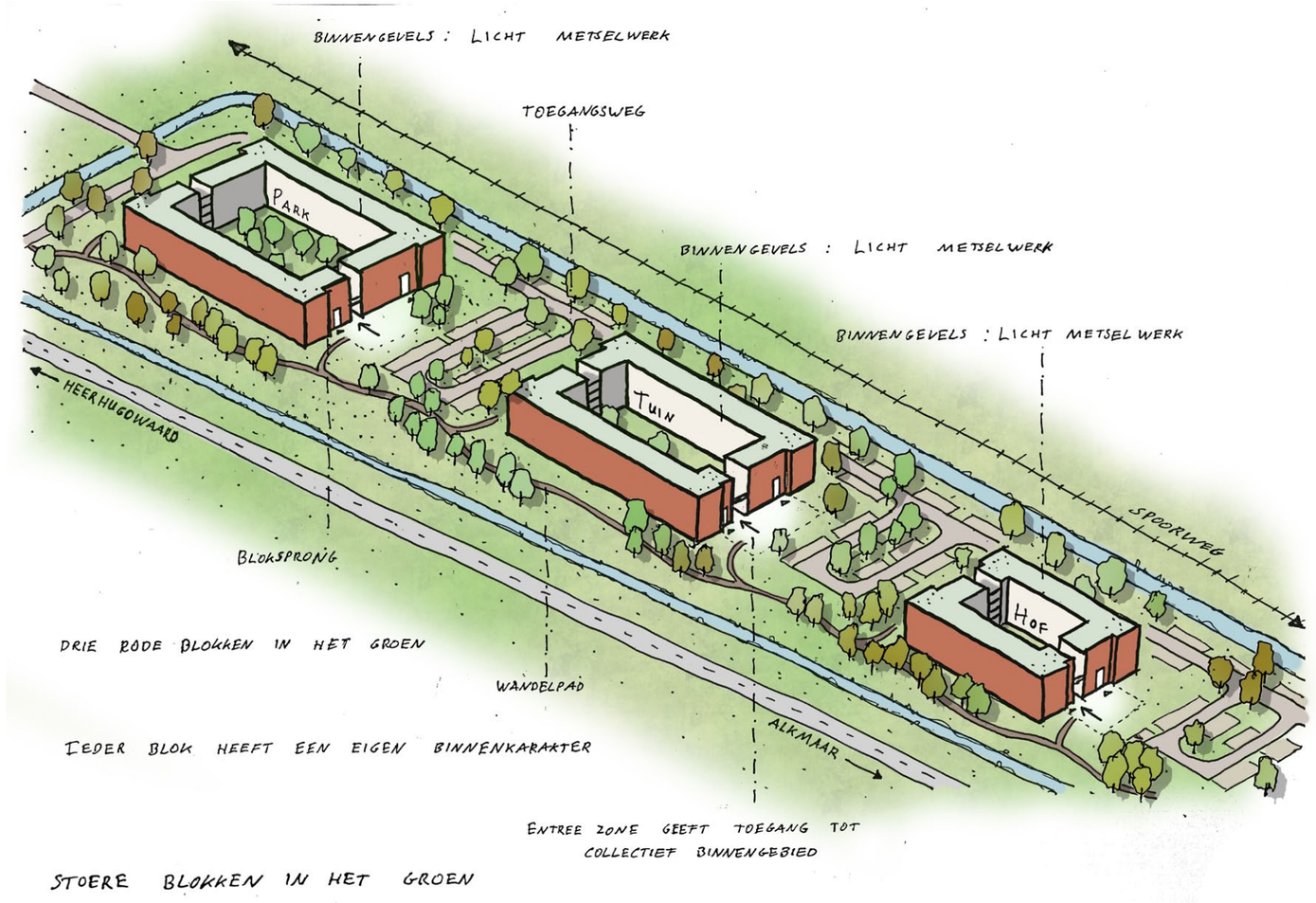


BEELDKWALITEITSPLAN

De Scheg, Heerhugowaard

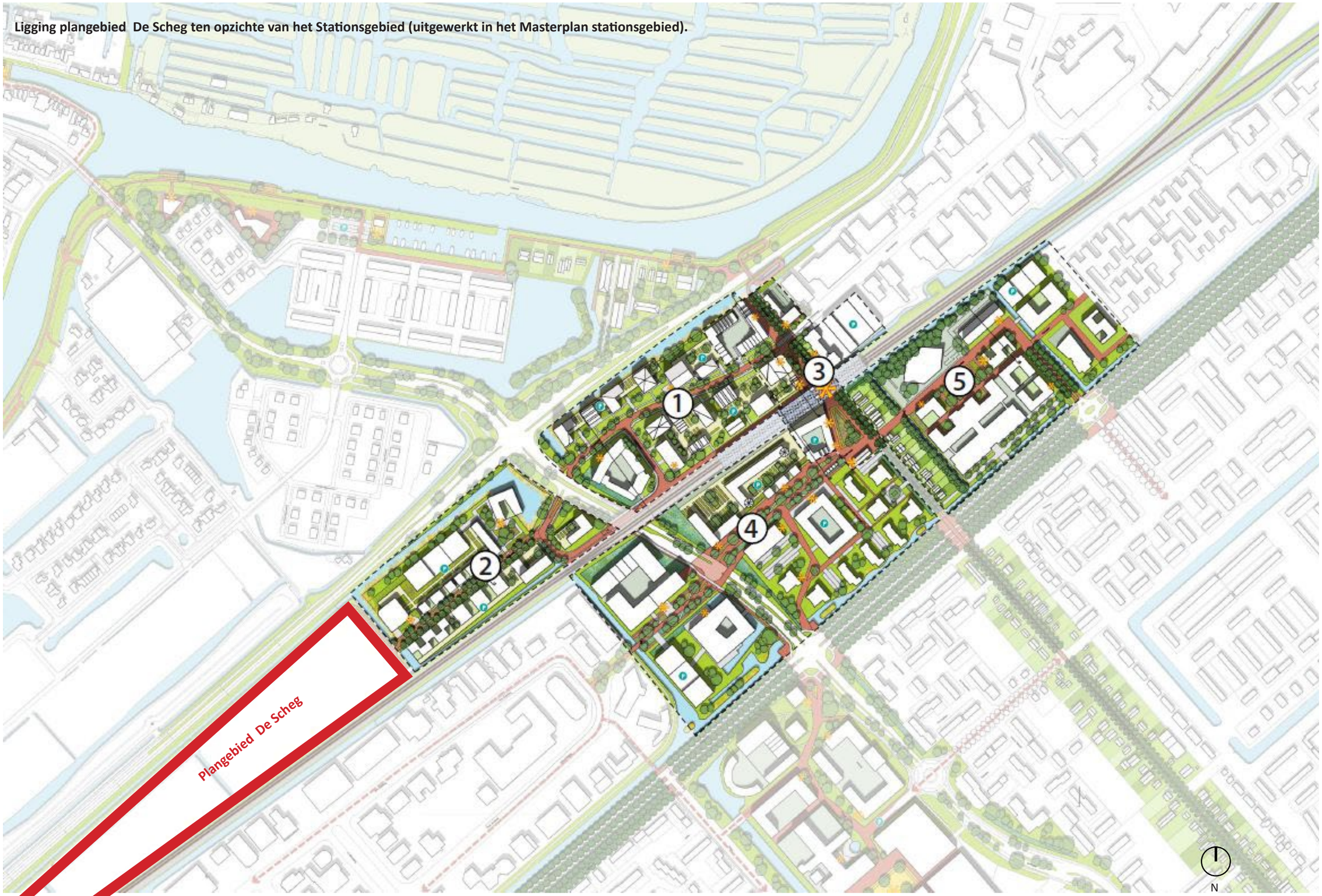
03/07/2023

bpd

RRog
stedenbouw en landschap

VENSTER
ARCHITEKTEN

Ligging plangebied De Scheg ten opzichte van het Stationsgebied (uitgewerkt in het Masterplan stationsgebied).



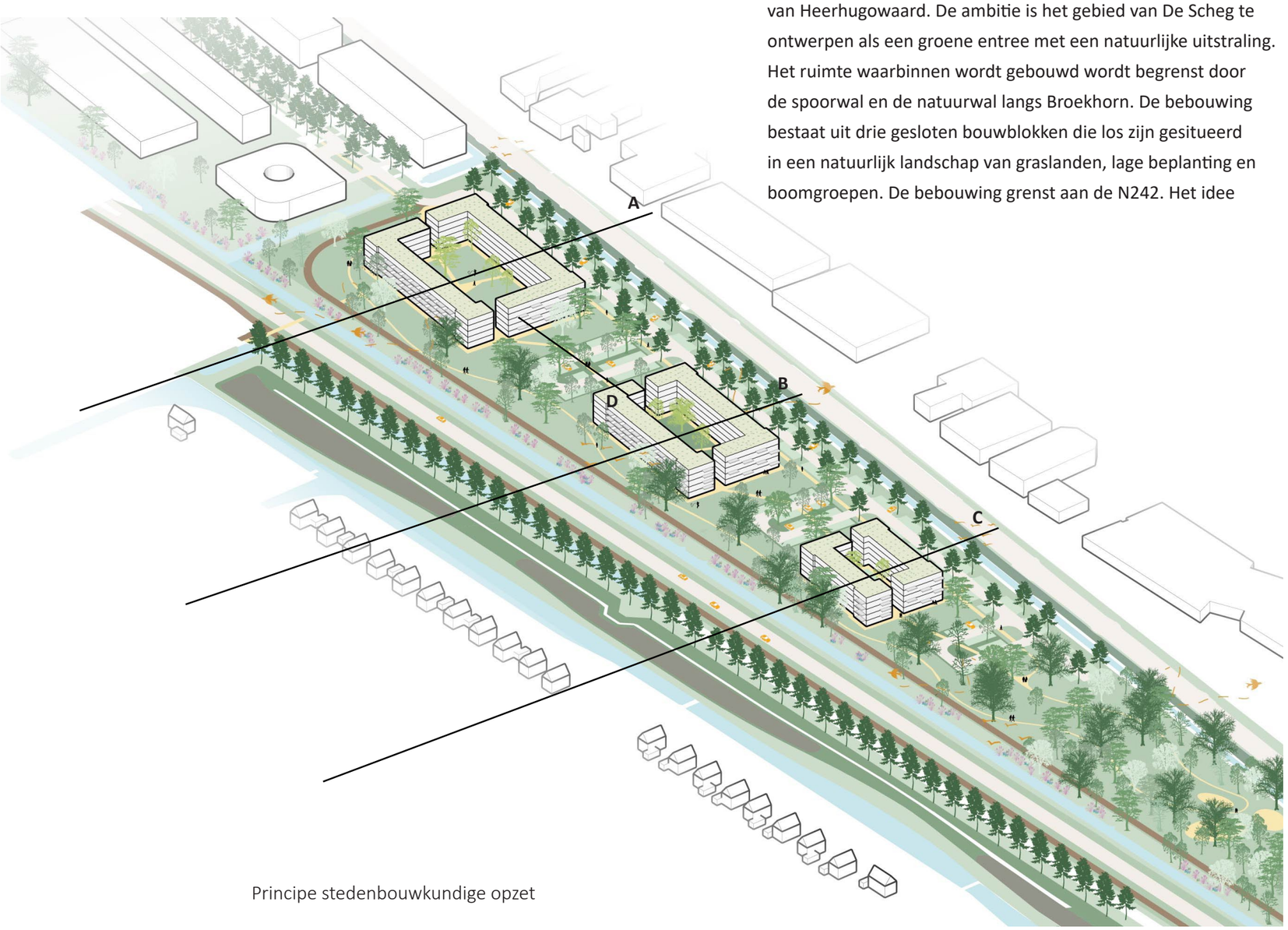
Inleiding

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 spoorviaduct over de provinciale weg. 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.

Programma
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.

In De Scheg komen drie gebouwcomplexen 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 414 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Ambitie en stedenbouwkundige opzet



Principe stedenbouwkundige opzet

Het gebied van De Scheg en de gebouwen aan de Gildestraat vormen samen de zuidelijke entree van het centrumgebied van Heerhugowaard. De ambitie is het gebied van De Scheg te ontwerpen als een groene entree met een natuurlijke uitstraling. Het ruimte waarbinnen wordt gebouwd wordt begrenst door de spoorwal en de natuurwal langs Broekhorn. De bebouwing bestaat uit drie gesloten bouwblokken die los zijn gesitueerd in een natuurlijk landschap van graslanden, lage beplanting en boomgroepen. De bebouwing grenst aan de N242. Het idee is de N242 de uitstraling te geven van een groene “oprijlaan” naar het stadshart. Dit wordt gedaan door langs de weg de bebouwing ritmische te situeren met daartussen open groene ruimten. Naar mate men dichter bij het centrum komt neemt de intensiteit van het groen af en wordt de bebouwing dichter. De bebouwing aan Gildestraat manifesteert zich meer als een stedelijk gebied waarbij de gebouwen aaneengesloten zijn gesitueerd, in De Scheg staan de gebouwen los van elkaar. 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 gebouwen liggen brede groene ruimten met daarin parkeerhoven. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan wordt gekeken of dit parkeerterrein ook daadwerkelijk wordt gemaakt omdat het laten vervallen van dit parkeerterrein een kwalitatieve verbetering is. Onderzocht wordt of het mogelijk is deze parkeerplaatsen op een andere manier in het plangebied op te nemen. Langs de zuidgevels komt het natuurlijk vormgegeven landschap naar binnen tot aan de parkeerweg. Hierdoor is de natuur en het contact met het landschap langs de parkeerweg duidelijk voelbaar en dichtbij. Aan de noordzijde van de gebouwen liggen drie cultuurlijk vormgegeven entree-pleinen. Aan de zuidzijde van de gebouwen liggen drie landschappelijk vormgegeven entreeruimten. De parkeerhoven tussen de gebouwen worden landschappelijk ingepast met brede groenstroken en boomsingels. Als tegenwicht voor de bebouwing wordt een stevige boombeplanting aangebracht. De gebouwen blijven vanaf de N242 goed zichtbaar. Vanuit De Scheg is het belangrijk met de fiets het buitengebied te kunnen bereiken. Hiervoor wordt de bestaande weg langs de N242 omgevormd tot een vrij liggend fietspad. Het fietspad 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.



Profiel A, binnenruimte landschap



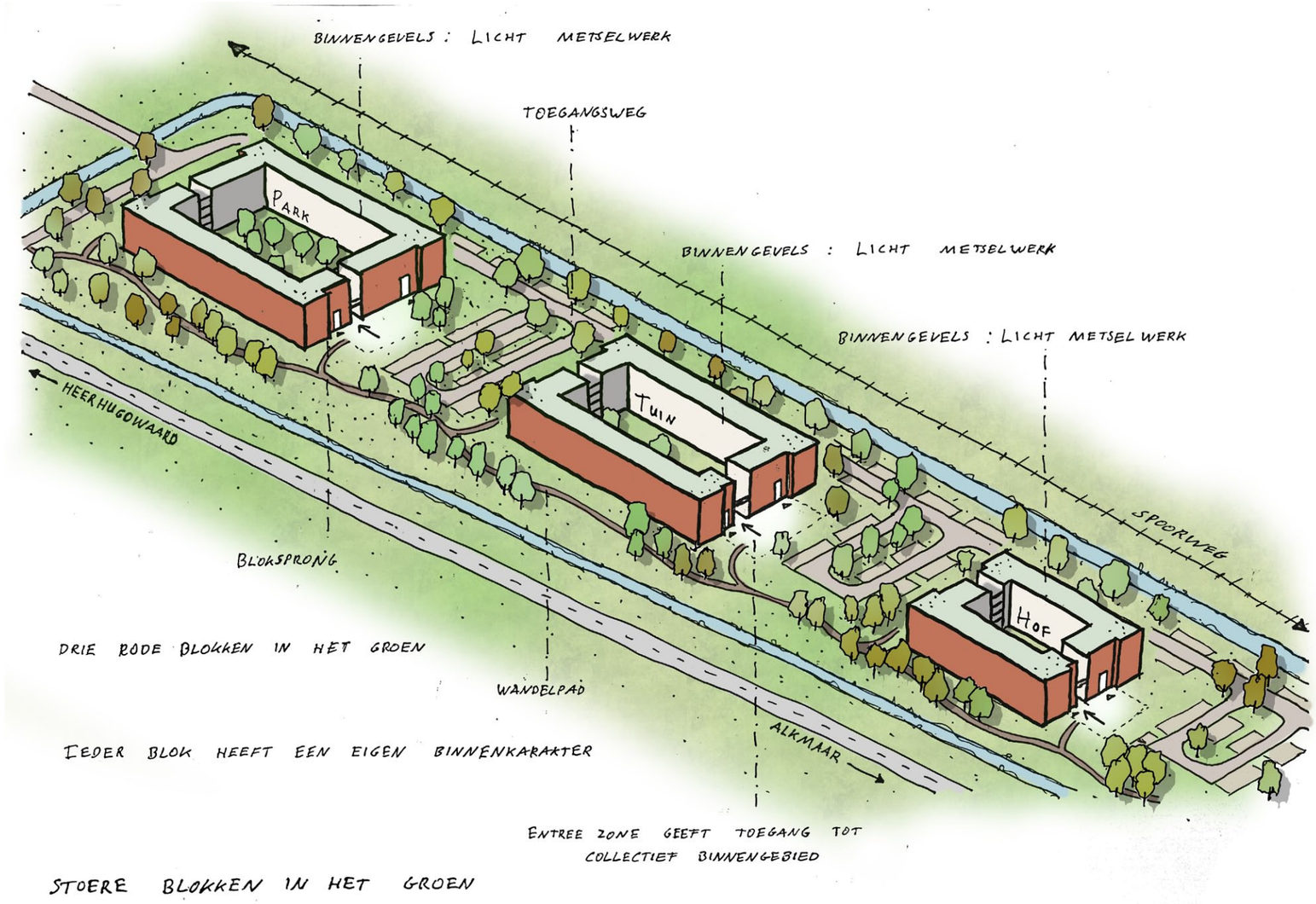
Profiel B, binnenruimte tuin



Profiel C, binnenruimte hof/plaats



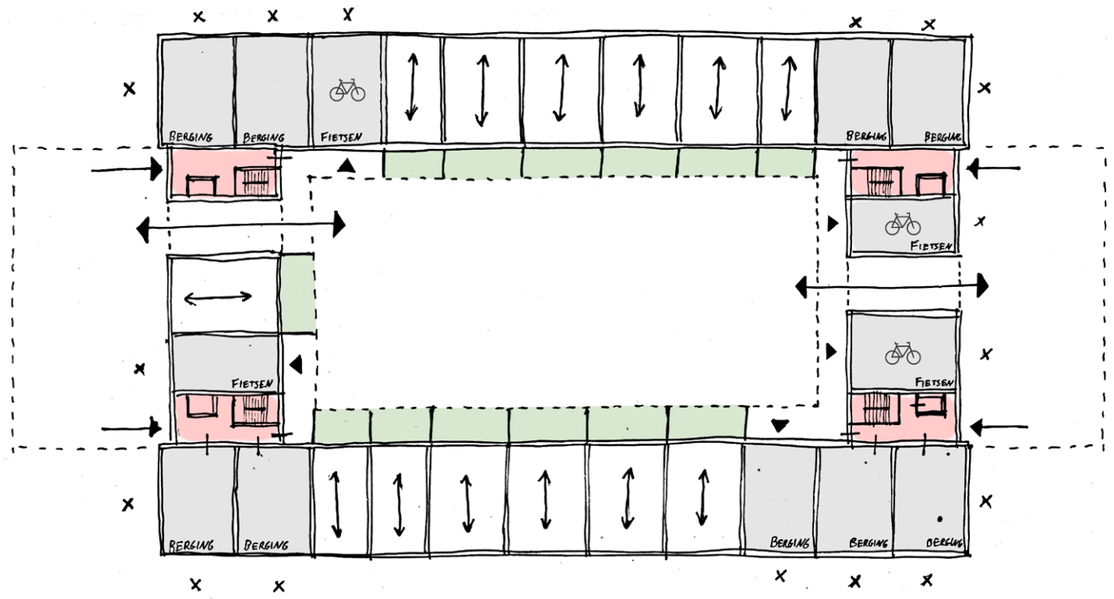
Profiel D, parkeerhof / voorpleinen



Drie gebouwen met unforme uitstraling

Bebouwing

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 gebouwen bestaan uit vijf bouwlagen, met de buitenruimten van de woningen aan de buitenzijde van het gebouw. De galerijen bevinden zich aan de binnenzijde en lopen rondom door. Aan de kopse kanten van de gebouwen zitten de entrees. Dit zijn twee entrees met liften voor de woningen en één open entree naar de binnentuinen. De binnentuinen kunnen worden gesloten met een hek. De gebouwen zijn alzijdig representatief, alle zijden ogen als voorkanten.
De drie gebouwen krijgen dezelfde uitstaling qua gevelmateriaal.
Het materiaal is metselwerk in een warme kleurstelling. Omdat het belangrijk is de binnenhoven van de gebouwen licht te houden, wordt gekozen voor een lichte kleurstelling aan de binnenzijden van de gebouwen.
Bij het ontwerpen van de gebouwen is de eis natuurinclusief te bouwen. Hiervoor dienen bij de uitwerking van de bouwplannen mogelijkheden te worden onderzocht. Hierbij kan men denken aan het maken van nestkasten op het metselwerk of als integrale oplossing in de verticale balusters van de galerijen. Daarnaast kan gedacht worden aan voorzieningen in de bomen in de binnenhoven of rondom de gebouwen.



Principe begane grond

Binnentuinen

De drie binnenruimten van de gebouwen onderscheiden zich met de thema's: landschap, tuin en binnenplaats. In de grootste binnenruimte van het grootste bouwblok is het landschap aan de binnenzijde doorgetrokken. Hier kunnen bomen worden aangeplant van de eerste grootte. De binnenruimte van het middelste gebouw is kleiner en daarom geschikt voor een inrichting in de vorm van een tuin. De binnenruimte van het kleinste bouwblok krijgt het karakter van een binnenplaats. Op deze manier krijgen de drie gebouwen verschillende op maat gemaakte binnenruimten. In de binnentuinen komt verticaal groen langs de kolommen. De klimplanten worden op een hoogwaardige manier begeleid.



Rijke beplanting / biodiversiteit



Collectief gebruik binnentuin



Sfeerbeeld binnentuin



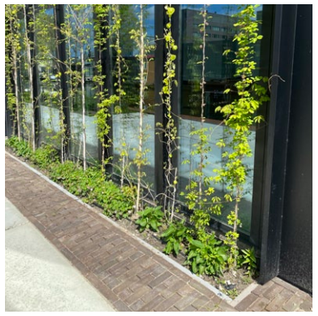
Leven aan de binnentuin



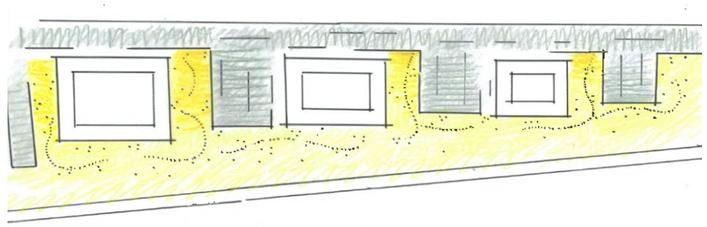
Leven aan de binnentuin



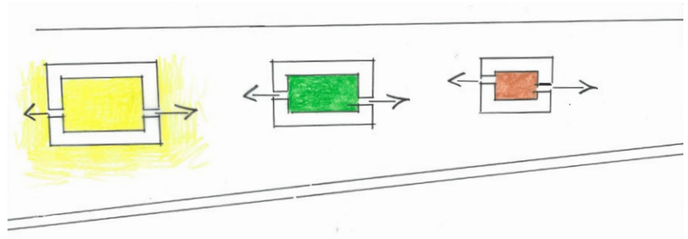
Verticaal groen



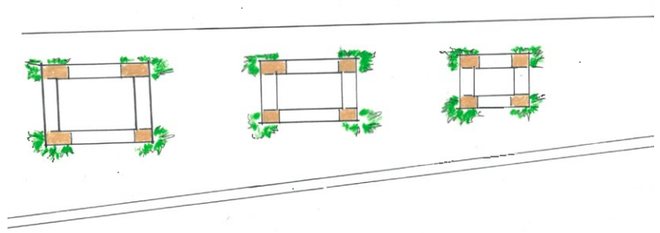
Verticaal groen



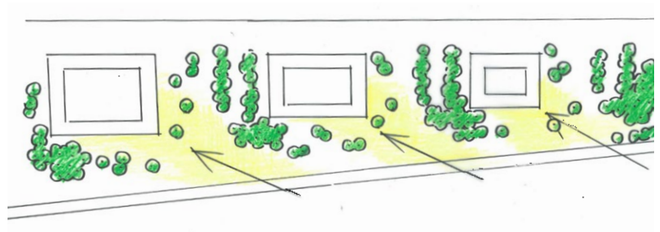
Natuurlijk vs cultuurlijk



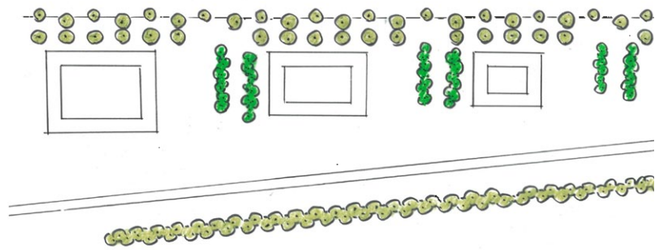
Landschap + tuin binnenplaats



Dichte hoeken en afschermende beplanting



Open zicht vanaf N242



Lanen en singels

Inrichting openbare ruimte

Klimaatadaptatie en biodiversiteit vormen een uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte. Een groot deel van het gebied wordt ingericht met een bloemrijk grasland (bonte bermconcept) dat zich richt op een grote diversiteit aan flora en fauna. Daarnaast wordt een kruidlaag aangelegd met lage en halfhoge struiken die worden gekozen op hun bijdrage aan de biodiversiteit. Voor de inpassing van de gebouwen is er aandacht voor het winterbeeld. De gesloten gevels op de hoeken van de gebouwen en de parkeerhoven worden afgeschermd met wintergroene beplanting. De derde plantlaag is de laag van de bomen. Een grote diversiteit aan bomen zorg voor afwisseling en draag bij aan het voorkomen van hitte-stress. De plaatsing van de bomen wordt afgestemd op de gewenste zichtlijnen in het plangebied. De bomen worden zo geplaatst dat de gebouwen komende vanaf het zuiden via de N242 goed zichtbaar blijven.
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 binnen de plangrenzen van De Scheg. Wateropvang wordt elders gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak. Bij de uitwerking van inrichtingsplan is er aandacht voor wateropvang. De wijze waarop dit gebeurt wordt nader onderzocht.
Bij de gebouwen komen aan de noordzijden pleinen en aan de zuidzijden is gekozen voor een landschappelijke inrichting. Dit contrast zorgt voor afwisseling en variatie in het beeld van de buitenruimte. De parkeerhoven tussen de gebouwen worden afgeschermd met brede plantvakken en boomsingels.



Parkeerhof met hagen en bomen



Natuurlijke oever



Buitenruimte aan het landschap



Natuurlijk spelen



Wateropvang



Natuurlijk landschap/ bloemrijkgrasland



Diverse boomsoorten

Beeldkwaliteitsregels bebouwing

- De drie gebouwen hebben een zelfde architectonische uitdrukking. De drie gebouwen vormen een eenheid.
- 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.
- De binnenzijden (hoven) krijgen een thematische uitwerking waarbij de overgangen naar de woningen zorgvuldig worden vormgegeven.
- De gebouwen staan rondom in het groen, het landschap “loopt tot aan de gevel”.
- De gebouwen hebben een transparante en levendige plint. Bergingen zijn zorgvuldig gesitueerd op de hoeken en worden met groen landschappelijk ingepast. Er is interactie tussen de open delen van de plint met de openbare ruimte, zowel aan de buitenzijde als in de binnentuin. Dit zorgt voor een levendig beeld, goede leefbaarheid en sociale controle.
- De geluidsbelasting is daarbij niet af te lezen aan de architectuur, maar vormt een inspiratie voor de architect om tot een creatieve en integrale mee ontworpen oplossing te komen.
- De gebouwen hebben aantrekkelijke metselwerk-gevels met voldoende plasticiteit en verfijning (diepte werking).
- Er is variatie in het gevelbeeld dat wordt bereikt door het toepassen van architectonische vormelementen zoals bijvoorbeeld dakranden, balkons, en loggia’s. De vormelementen dragen bij aan de plasticiteit van de gevel.
- Het gebruik van materiaal en kleur zorgt voor een warme uitstraling en heeft een expressief karakter. Waarbij er onderscheid gemaakt kan worden in kleuren aan de binnnen- en buitenzijde van de gebouwen.
- De materialen die worden gebruikt zijn duurzaam: ze moeten lang mee gaan en mooi verouderen. De materialen zijn hernieuwbaar. Daarbij gaat het niet alleen over het eindproduct, maar ook over de winning, transport, herbruikbaarheid en de bewerkingsfase.
- De buitenruimten mogen niet verder uitsteken dan 2,25 meter buiten de gevel.
- De kozijnen hebben een rustige en dekkende kleurstelling passend bij de kleur van de gevel (geen grote contrasten)
- De balkons en de hekwerken op de balkons zijn onderdeel van de architectuur en doen mee met de beeldtaal van het gebouw.
- Bij de toepassing van verticaal groen dient deze zorgvuldig te worden vormgegeven waarbij er voldoende ruimte is voor optimale groeiomstandigheden. Groeihulp-middelen zoals draadwerk of roosters zijn toegestaan maar maken onderdeel uit van de compositie van de gevel en architectuur.
- De entrees van de gebouwen vormen een belangrijke elementen bij de uitstraling van de gebouwen. De entrees zijn goed zichtbaar, goed toegankelijk, hebben allure en zijn uitnodigend.
- De entrees hebben een ontwerprelatie met de voorpleinen (openbare ruimte).
- Bij de entrees van de gebouwen naar de woningen en de binnenruimten is het mogelijk vanaf de buitenkant van het gebouw de binnenruimten te kunnen zien. En andersom, is er zicht van binnen naar buiten.
- Er is aandacht voor de contour van het gebouw en het zicht op grotere afstand vanaf het spoor en de N242. Installaties en zonnepanelen dienen zo veel mogelijk uit het zicht te worden ontworpen zodat de contouren van het gebouw niet te verrommelen.
- 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 architectuur van de gevel (b.v. als onderdeel van het kozijn) en worden niet op de gevel aangebracht.
- Fietsenstallingen zijn collectief aantrekkelijk vormgegeven, direct bereikbaar en gericht op comfort en gemak.
- Licht aan het gebouw op galerijen of balkons wordt zo veel mogelijk beperkt, waar het nodig is wordt het subtiel uitgewerkt en is het niet zichtbaar vanuit de omgeving.

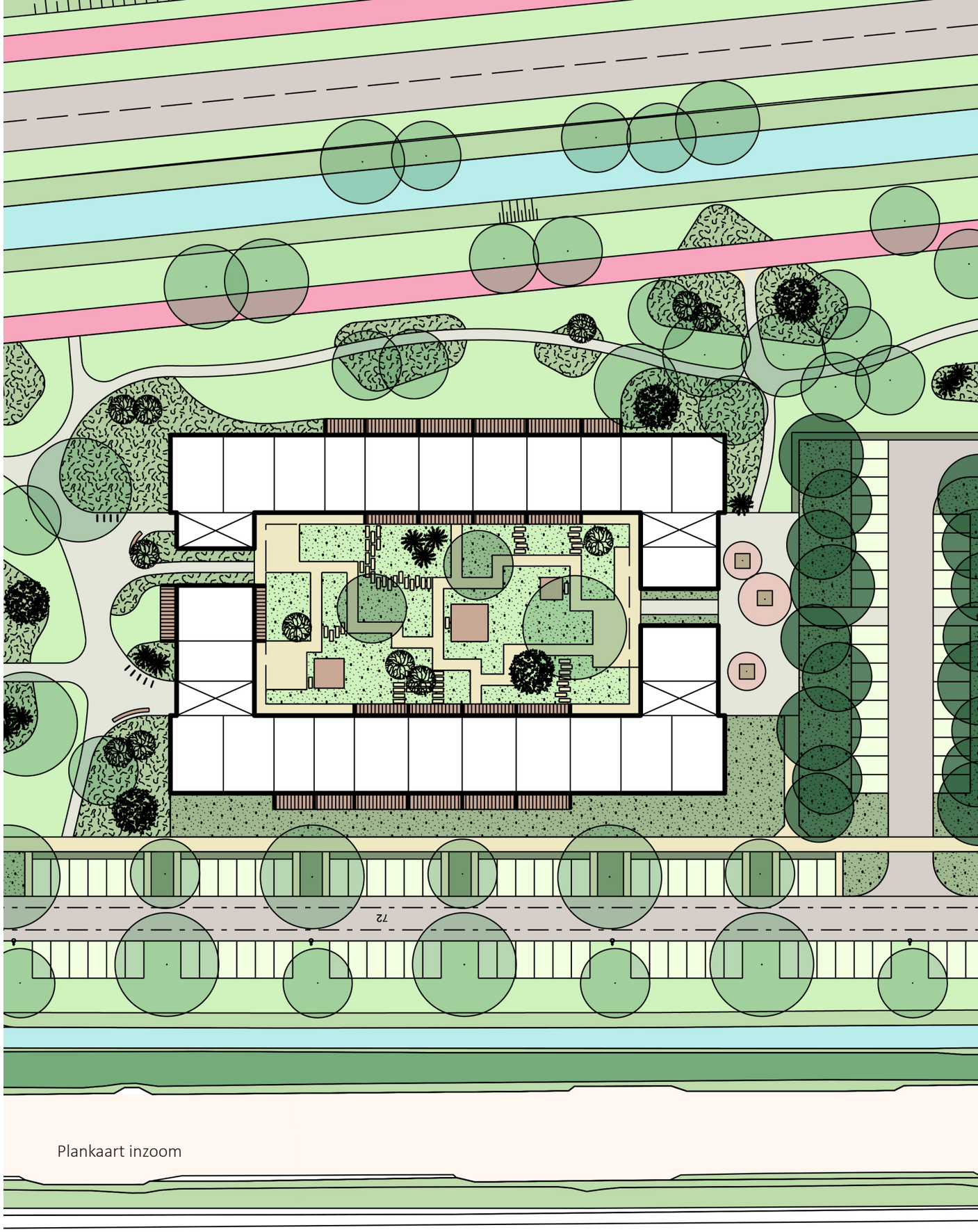
3.0 m hoog

5.0 m hoog

N

Beeldkwaliteit binnenruimten en groen

- De drie gebouwen verschillen in maat en krijgen daardoor een onderscheidend planconcept per gebouw.
- De grootste binnenruimte heeft het thema: landschap, de middelste binnentuin heeft het thema: tuin en de kleinste binnenruimte heeft het thema: binnenplaats
- In de binnenruimte, thema landschap, komen bomen van eerste grootte; in de binnenruimte, thema tuin, komen bomen van de tweede grootte en meerstammige boomstruiken en in de binnenruimte ,thema binnenplaats, komen bomen van de derde grootte en meerstammige boomstruiken.
- De binnenruimten worden voorzien van zitgelegenheden en speelvoorzieningen voor de jongste leeftijdsgroepen. Het gebruik van collectieve ruimten wordt in alle gevallen gestimuleerd.
- De overgangen tussen privé en openbaar terrein worden zo vormgegeven dat bewoners later geen eigen erfafscheidingen zoals schuttingen kunnen maken. De buitenruimten langs de buurtweg worden afgeschermd met een stevige openbare vakbeplantingen van minimaal vier meter breed.
- De overgangen tussen openbaar en privé zijn duidelijk gemarkeerd. Bijvoorbeeld; hagen, lage hekwerken, terras- of stoepranden met een duidelijk herkenbaar hoogteverschil, enz.
- De kolommen grenzend aan de binnentuinen worden voorzien van verticaal groen. De kolommen worden voorzien van hoogwaardige groeivoorzieningen die de klimplanten begeleiden.
- Tussen de buitenruimten van de woningen onderling zitten privacy-schermen. Deze privacy-schermen zijn mee ontworpen in de architectuur.
- Er is aandacht voor voldoende grondverbetering bij de plantvakken en bij solitair struiken en bomen.
- De binnenruimten inrichten met duurzame materialen.
- Het stallen van fietsen voor de bezoekers wordt opgelost in de openbare ruimte.



Plankaart inzoom

Beeldkwaliteitregels landschap en omgeving

Landschapszone

- Het landschap bestaat uit een bloemrijkgrasland, een struiklaag met heesters en bomen. De bomen beschaduwen in de toekomst in de zomerperiode minimaal 30% van het oppervlak van de belangrijkste wandelpaden en zitgelegenheden in het gebied. Bij de invulling van de beplanting staat biodiversiteit voorop.
- 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 (ook wintergroen) schermen de dichte gevels bij de hoeken van de gebouwen af.
- De taluds van de watergangen krijgen vorm met natuurlijke oevers.
- Terrassen aan de buitenzijde van de gebouwen op het maaiveld zijn maximaal 2.25 meter. Aan de zijde van de parkeerweg worden de priveruimten afgeschermd met beplanting. Aan de zijde van de N242 liggen de priveruimten direct aan het openbaar groen. De diepten van de terrassen zijn afgestemd op de breedte van de galerij. De overgangen tussen openbaar en privé zijn duidelijk gemarkeerd. Bijvoorbeeld; hagen, lage hekwerken, terras- of stoepranden met een duidelijk herkenbaar hoogteverschil, enz.
- De paden worden uitgevoerd in halfverharding of in open asfalt.
- De trafo's worden zorgvuldig ingepast. De trafo's worden voorzien van metselwerk of metselwerk-strips overeenkomstig het metselwerk van de gebouwen.
- In de groene ruimte dient rekening te worden gehouden met speelmogelijkheden (aanleidingen) voor kinderen in de oudere leeftijdscategorieën. Onderdeel daarvan is een trapveld. De speelterreinen voldoen qua inrichting en aantallen aan het gemeentelijk beleid.
- Er is verlichting op plekken waar nodig, en donkerte op lekken waar het kan, rekening houdend met de natuur en biodiversiteit in het gebied. Bij donkerte is er oriëntatie door middel van herkenbare routes.

Entreepleinen

- Naast de entrees van de gebouwen komen bomen of struikbomen 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.
- De noordelijke entreepleinen worden afgestemd op de vormgeving en materialisatie van de aangrenzende gevels.
- De zuidelijk entreepleinen hebben een landschappelijke inrichting aansluitend op de vormgeving van de totale landschappelijke zone.

Buurtweg met parkeren

- De laanbeplanting langs de rijweg is een voortzetting van de laanbeplanting in de Gildestraat.
- Tussen de parkeerplaatsen komen bomen te staan. De bomen staan op een afstand, zodat een aaneengesloten laan ontstaat. Tussen de bomen liggen maximaal zes parkeerplaatsen.
- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasstenen of een andere groene waterdoorlatende verharding.
- De hagen langs de parkeerplaatsen 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.
- Het voetpad langs de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd met hetzelfde materiaal als het voetpad in de Gildestraat.
- De keuze van verlichtingsarmaturen langs de rijweg en de parkeerhoven dient te worden afgestemd op het beeld in de Gildestraat. De overige verlichting wordt afgestemd op de landschappelijke situatie in dit plangebied Er wordt in dat geval gewerkt met zachte kleuren in de openbare ruimte gebruik makend van slimme (sensoren) lichtsystemen.