

# Plantoelichting en beeldkwaliteitplan Noorderduyn

Julianadorp, gemeente Den Helder  
Van Foreestweg 10

13 juli 2023



## **Noorderduyn BV**

Postbus 19  
6710 BA Ede

E: [nikpro@planet.nl](mailto:nikpro@planet.nl)

T: 035 5259749

## **Johan Galjaard Stede(n)bouw**

Diamantweg 44  
3817 GK Amersfoort

E: [galjaard.johan@gmail.com](mailto:galjaard.johan@gmail.com)

T: 06 28448536

## Inhoud

- Inleiding
- Landschappelijk raamwerk
- Historie van het landschap
- Ontwikkeling van Julianadorp
- De locatie Noorderduyn
- Ruimtelijk concept
- Verkaveling en landschapsonwerp
- Beeldkwaliteit recreatiewoningen
- Inrichting maaienveld en beplanting
- Samenvatting



*Julianadorp aan Zee en Julianadorp met ingeklemd daartussen locatie Noorderduyn*

## Inleiding

Dit planboek bestaat uit een compacte ruimtelijke plantoelichting en beeldkwaliteitplan bij het ontwerp van Noorderduyn, een park met hoogwaardige recreatiewoningen in Julianadorp, gemeente Den Helder. Noorderduyn is een initiatief van de combinatie La Forêt BV (werkmaatschappij van Nikkessen Projecten BV te Blaricum) en Bruil Beleggingsmaatschappij Ede BV. Deze combinatie heeft voor de verwerving van de gronden een overeenkomst gesloten met W. Th. Langelaan en zonen BV, gevestigd aan de Van Foreestweg 13a Julianadorp. Het plan is ontworpen door een ontwerpteam met onder andere stedenbouwkundige Stef Veldhuizen en Buro Mien Ruys. Deze plantoelichting met beeldkwaliteitplan is opgesteld door Johan Galjaard, in samenwerking met het ontwerpteam.

Voor het plan is op 19 maart 2021 een principeverzoek bij de gemeente ingediend, dat inmiddels tweemaal is besproken in de ARO, op 22 maart 2022 en op 11 oktober 2022, en op 17 mei 2022 is toegelicht bij de Omgevingstafel. De uitkomsten van deze bijeenkomsten hebben intussen tot enkele aanpassingen aan het plan geleid en met name de aansluitingen op de directe omgeving zijn daardoor sterk verbeterd. In dit planboek worden de opmerkingen van de ARO en de deelnemers aan de Omgevingstafel verder uitgewerkt tot een samenhangend geheel, dat een ruimtelijke aanvulling vormt op het uitgebreide planologische onderzoek waarop het principeverzoek is gebaseerd.

Inmiddels is ook een bestemmingsplan voor het de locatie in voorbereiding, evenals de verschillende hiervoor noodzakelijke onderzoeken, waaronder een archeologisch en een verkeersonderzoek. Naar de Atlantikwall is vanwege de ontwikkeling Noorderduyn door Natasja Hogen in 2022 een afzonderlijk onderzoek gedaan met als titel 'Cultuurhistorische Verkenning Atlantikwall Julianadorp'. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn ook gebruikt bij het opstellen van dit planboek. Daarnaast is dankbaar gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie Julianadorp uit 2019 en van lokaal onderzoek gepubliceerd op de website [www.julianadorpparelvandekop.nl](http://www.julianadorpparelvandekop.nl) en Julianadorp van dorpers voor dorpers, naast de website Topotijdreis en Wikipedia.

Het vervolg op dit planboek bestaat uit een Landschappelijk inpassingsplan, waarin zowel de bebouwing als de maaiveldinrichting verder wordt uitgewerkt. Voor de recreatiewoningen zijn inmiddels de ontwerpen gereed, zodat de precieze voetafdrukken hiervan in de verkaveling kunnen worden ingepast.



*Julianadorp in de gemeente Den Helder met de locatie Noorderduyn*

## Landschappelijk raamwerk

### *Julianadorp in haar omgeving*

Julianadorp ligt in de Kop van Noord-Holland en behoort tot de gemeente Den Helder. De woonkern ligt in de polder, de recreatieterreinen in de brede Duinzoom. Deze vormen samen een tweede kern, Julianadorp aan Zee. Het is de enige kustplaats tussen Callantssoog en Huisduinen en bestaat naast de lintbebouwing vrijwel geheel uit vakantiewoningen.

Julianadorp en Julianadorp aan Zee worden van elkaar gescheiden door een golfbaan. De recreatieterreinen beslaan een vrijwel aaneengesloten gebied, met uitzondering van een bolenveld, dat inmiddels bijna geheel omsloten is. Dat is de locatie Noorderduyn, het op zich logische passtuk in een ontwikkeling die al decennia gaande is. Met een invulling van dit gebied kan de scheiding tussen Julianadorp en Julianadorp aan Zee deels ongedaan gemaakt worden. Daarmee ontstaat een nieuwe situatie, die op zich echter goed past in het landschappelijk raamwerk.

### *Lange lijnen*

Het landschap rond Julianadorp wordt gekenmerkt door lange lijnen die het dorp aan zowel de duinrand als aan de polder koppelen. Met elkaar vormen ze een raamwerk dat is opgebouwd uit:

- van noord naar zuid de oost-west-assen: Middenvliet, Van Foreestweg/Schoolweg en Callantsogervaart (alle drie een combinatie van rijweg en watergang)
- van west naar oost de noord-zuid-assen: Zanddijk, Langvliet (ook een combinatie van rijweg en smalle watergang) en Rijksweg (Provincialeweg N9) langs het Noordhollands Kanaal.

Versterking van het landschappelijk raamwerk begint bij deze lange lijnen, waarbij de Zanddijk met duinenrij met het strand een brede rand vormen en de overige lijnen bestaan uit rijwegen met evenwijdig daaraan smalle tot brede waterwegen. De lange lijnen vormen de vier randen en twee belangrijkste verbindingen door het gebied, met de Van Foreestweg/Schoolweg als centrale as tussen Noordzee en Noordhollandsch Kanaal, tevens de belangrijkste verbinding tussen Julianadorp en Julianadorp aan Zee. Ook de locatie Noorderduyn ligt aan deze belangrijke route.

### *Vier kwadranten*

Julianadorp ligt als een soort 'kruisdorp' middenin het bijna vierkante raamwerk van wegen annex landschapselementen. Verreweg de meeste bebouwing bevindt zich in het zuidwestelijke kwadrant. Niet alleen het grootste deel van de bebouwde kom maar ook vrijwel alle recreatieparken en tevens de nieuwe ontwikkeling Noorderduyn. In het noordwestelijke kwadrant ligt alleen een deel van Julianadorp aan Zee, in het zuidoostelijke kwadrant de zorginstelling Noorderhaven van 's Heeren Loo alsmede het oorspronkelijke dorp, begrensd door de Zuiderhaaks. Het noordoostelijke kwadrant is nog steeds vrijwel onbebouwd maar grenst in de noordoosthoek aan Bedrijventerrein Kooypunt.

### *Duinzoomgebied*

Alle recreatieparken en dus ook de locatie Noorderduyn liggen in het Duinzoomgebied, de westrand van beide westelijke kwadranten. De bebouwde kom van Julianadorp ligt geheel in de polder Het Koegras. De overgang tussen beide landschappen bestaat uit de licht



Julianadorp, tussen Noordzee en Noordhollandsch Kanaal

gekromde golfbaan annex groenzone tussen het dorp en Ooghduyne, het eerste recreatiepark aan de duinkant vanuit Julianadorp gezien. Vorm en ligging van de groenzone zijn op het eerste gezicht niet af te leiden vanuit de landschappelijke structuur. Wel ligt ze deels op de overgang van twee bodemsoorten, vlakvaaggronden en kalkhoudende vlakvaaggronden. Ook loopt ze min of meer evenwijdig aan het Noordhollandsch Kanaal. Mogelijk gaat het toch om een betrekkelijk kunstmatige grens omdat polder Het Koegras in feite doorloopt tot aan de Zanddijk, vlak achter de duinenrij.

#### *Verschillende recreatieterreinen*

In het zuidwestelijke kwadrant liggen de vakantieparken De Keizerskroon, Ooghduyne, Strandslag Juliana en campings De Zwaluw en De Oase. In het noordwestelijke kwadrant liggen Julianadorp aan Zee, Duynzicht, Duynopgagh, De Zandloper en Camping 't Noorder Sandt. Deze recreatieterreinen sluiten de locatie Noorderduyn vrijwel geheel in, alleen aan de zuidkant is er nog een open zijde langs de bollenvelden. Bij een recreatieve invulling wordt de huidige groenzone langs de westrand van Julianadorp de definitieve en goed herkenbare overgang tussen het dorp en de recreatieterreinen achter de duinrand.

#### *Noorderduyn*

De locatie Noorderduyn sluit aan op de belangrijkste lange lijn in het landschap, past als nieuw recreatieterrein goed in het al grotendeels bebouwde zuidwestelijke kwadrant van Julianadorp, kan bijdragen aan een natuurlijker inrichting van het duinzoomgebied en maakt een einde aan de nu vaak willekeurige begrenzingen van de verschillende recreatieterreinen. Als passtuk kan Noorderduyn een structureerende rol spelen op het lokale schaalniveau, in aanvulling op het landschappelijk raamwerk.





## Historie van het landschap

### *Landschap in beweging*

Op de historische kaarten uit de periode tussen de 16<sup>e</sup> en de 19<sup>e</sup> eeuw is goed te zien, dat het landschap in de Kop van Noord-Holland zich nog niet had uitgekristalliseerd. De Zuiderzee had op verschillende plekken vrij spel in dit gebied en ook Het Koegras, waarin nu Julianadorp ligt, stond regelmatig onder water als gevolg van de getijdebewegingen. Met de aanleg van dijken probeerde men het landschap onder controle te krijgen.

### *Zanddijk*

Deze dijk die in de Kop van Noord-Holland bescherming moest bieden tegen het water van de Noordzee, dateert uit 1610. Er waren al eerder pogingen gedaan om een dijk aan te leggen, maar die hadden tot dan toe niet voldoende bescherming geboden. De nieuwe dijk heette aanvankelijk de 'Dijk van Oldenbarnevelt', omdat de raadspensionaris gronden bezat in de Zijper en de Wieringerwaardpolder en waarschijnlijk een belangrijke rol heeft gespeeld bij het besluit tot aanleg. Nadat Van Oldenbarnevelt in ongenade was gevallen en in 1619 werd onthoofd, werd de naam al snel veranderd, eerst in 'Dijk van 't Coegras' maar al in 1670 wordt op de landkaarten de naam Zanddijk vermeld.

De Zanddijk werd vanaf de Noordzeekustlijn een kilometer landinwaarts geprojecteerd. Zo bood de dijk bescherming tegen twee inkervingen van de kustlijn, het Heersdiep ter hoogte van de huidige Middenvliet en het Buysegat ten noorden van Groote Keeten. De dijk werd aangelegd als een stuifdijk en kreeg een hoogte van 2,90 meter, een voetbreedte van 42,50 meter en de kruin was 3,20 meter breed. Van het oorspronkelijke dijklichaam is niet veel meer te zien want in de afgelopen eeuwen is veel zand van de oorspronkelijke kustlijn naar de nieuwe dijk verstoven, waardoor ook de huidige duinen zijn ontstaan. Alleen bij Groote Keeten is nog circa vijftig meter zichtbaar van het oorspronkelijke profiel van de Zanddijk.

### *Polder Het Koegras*

Dankzij de aanleg van de Zanddijk werden de 'eilanden' Callantsoog en Huisduinen voor verkeer over land met elkaar verbonden. Ook was de afscherming van de Noordzee gunstig voor de rustige aanslibbing van kweldergronden in wat toen nog het 'Veld Koegras' werd genoemd. Van een polder was echter nog geen sprake want Het Koegras was slechts voor de helft bedijkt. Pas met het graven van het Noordhollandsch Kanaal in 1817 werd ook de Koegraszeedijk aangelegd, aan de oostzijde van het kanaal. De uitgegraven grond werd gebruikt voor het opwerpen van de dijk en zo ontstond de polder Het Koegras.

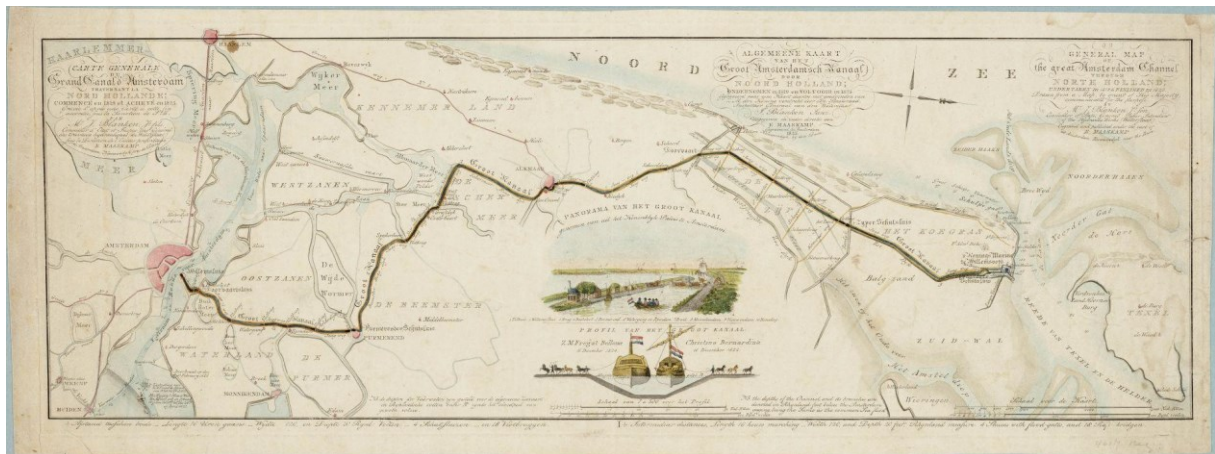
De polder bestond vooral uit stuifduinen met laagten waar plantengroei tot ontwikkeling kwam. De bodem was erg arm en het landschap was te vergelijken met een groot zanderig strand. De pachtboeren hadden de plicht om helmgras te planten op de aangroeiende stuifduinen. Het houden van veel schapen en een gering aantal koeien was de voornaamste bezigheid in de periode dat 'Het Buitenveld van Koegras' nog niet was drooggelegd.

### *Noordhollandsch Kanaal*

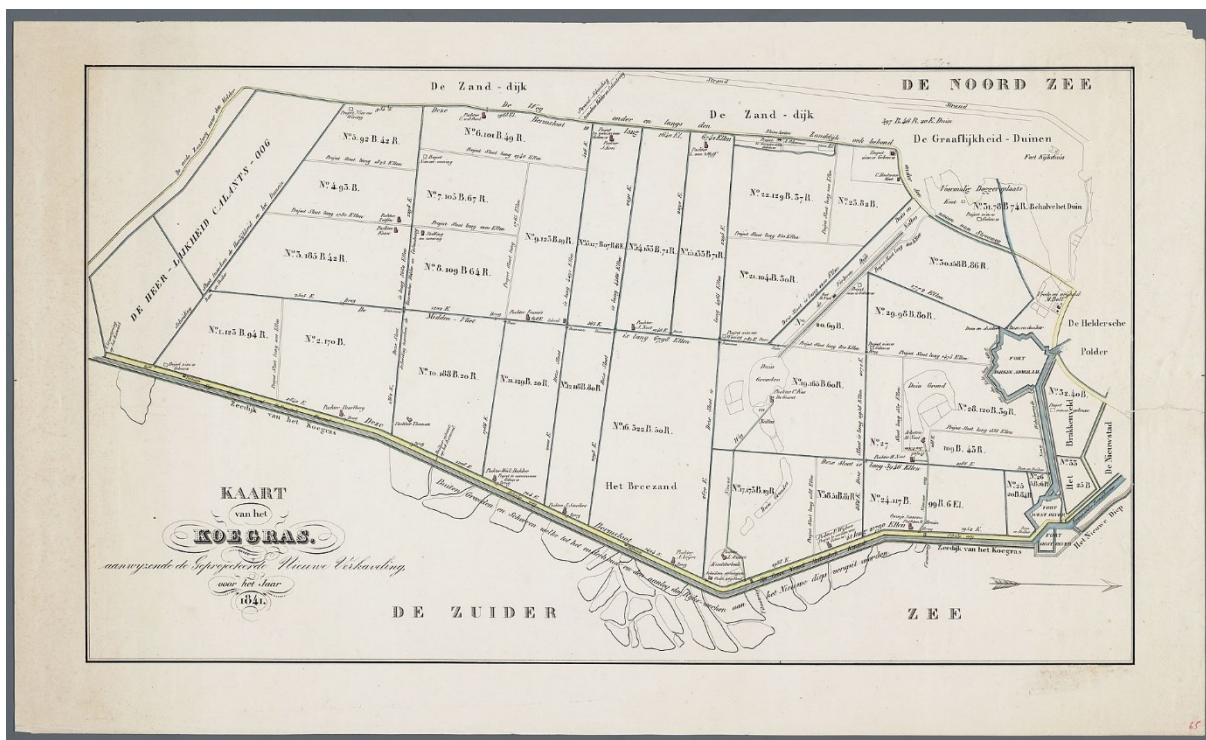
Polder Het Koegras dankt haar ontstaan dus aan het Noordhollandsch Kanaal. Toch was de dijk in de eerste plaats bedoeld om Het Koegras en ook de waterweg zelf tegen het zeewater van de Waddenzee en de Zuiderzee te beschermen, vandaar de naam Koegraszeedijk.



Panorama en profiel van het Groot Kanaal (Collectie Stichting Provinciale Atlas Noord-Holland)



Panorama en plattegrond van het Groot Kanaal, nu het Noordhollandsch Kanaal, 1825 (Collectie Stichting Provinciale Atlas Noord-Holland)



Kaart van Het Koegras in 1841, het gebied tussen de Zanddijk en het Noordhollandsch Kanaal

Het Noordhollandsch Kanaal was destijds nodig om het scheepvaartverkeer vanaf de Noordzee richting Amsterdam een kortere en veiliger vaarroute te geven. De vaarroute via de Zuidoostzee liep namelijk langs gevaarlijke zandbanken waarop menig zeeschip vastliep. Voor de scheepvaart is het kanaal nu niet meer zo belangrijk maar wel voor de aanvoer van water voor de beregening van bloembollenvelden en voor de afvoer van overtollig water.

### *Bollenvelden*

Door gebruik te maken van kunstmest en het aanvoeren van vruchtbare aarde heeft men de gronden van Het Koegras vruchtbaar kunnen maken en kwam de veehouderij tot ontwikkeling. Als gevolg van de schaalvergroting werden deze bedrijven geleidelijk te klein en maakten ze plaats voor de bloembollenteelt. Bloembollenkwekers vanuit de Randstad die zich in de Noordkop in de Anna Paulowna-polder hadden gevestigd kochten al in de jaren dertig van de vorige eeuw ook graslanden op in Het Koegras en lieten deze geschikt maken voor bloembollenteelt. De bloembollenteelt is nu de grootste agrarische bedrijfstak rond Julianadorp.

### *Natuurlijke verschijningsvorm*

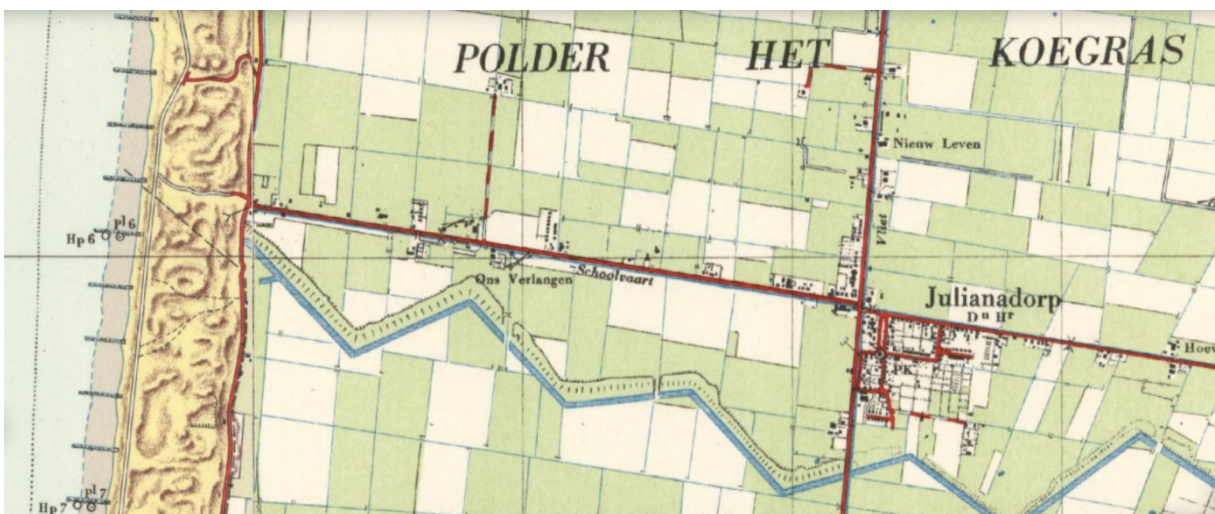
De nieuwste functie van Het Koegras is de kustrecreatie die de afgelopen decennia flink is gegroeid. Er verblijven 's zomers meer dan tienduizend toeristen om van het Noordzeestrand te genieten. Aan de westkant van Julianadorp is een bijna aaneengesloten gebied met vakantiehuizen en andere voorzieningen ontstaan, een situatie die ooit begonnen is met de aanleg van de Zanddijk. Noorderduyn past in deze ontwikkeling en biedt de mogelijkheid om het door de bollenvelden verdwenen en afgevlakte landschap, dat met haar stuifduinen ooit veel meer op de duinenrij leek, weer een meer natuurlijke verschijningsvorm te geven.



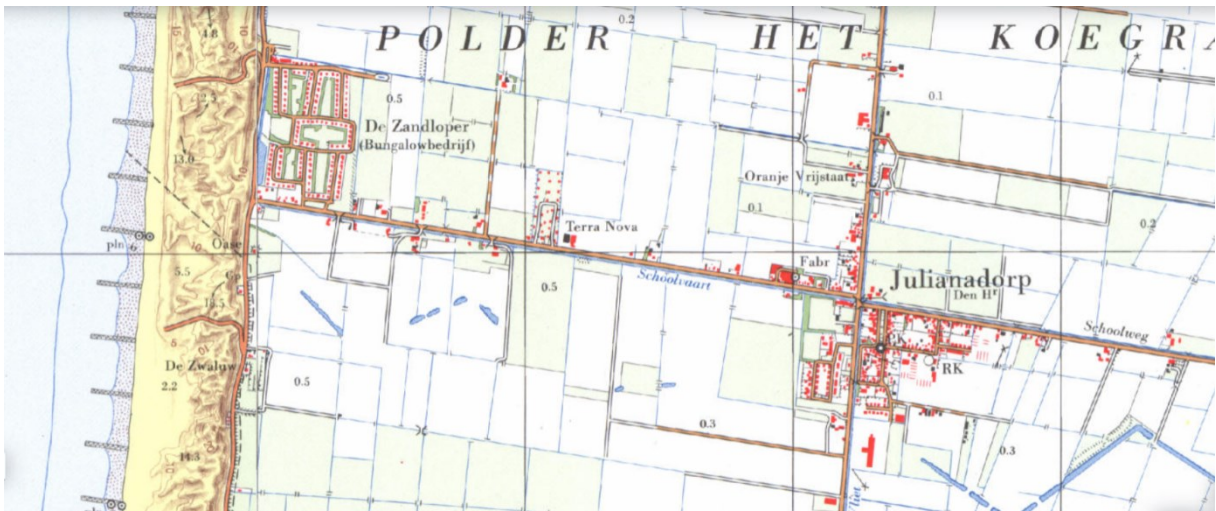
Topografische kaart 1850: polder Het Koegras is nog grotendeels onbebouwd, behalve de school bij het kruispunt van wegen



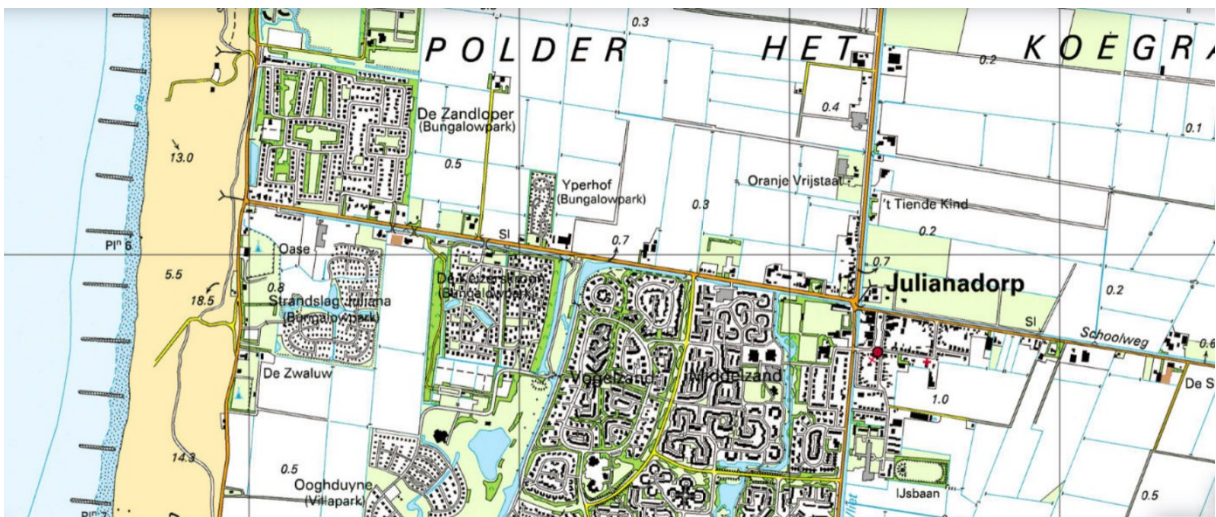
Topografische kaart 1912: er is ook bebouwing langs de Schoolvaart verschenen, de Antonius Hoeve, en de verkaveling is fijnmaziger geworden



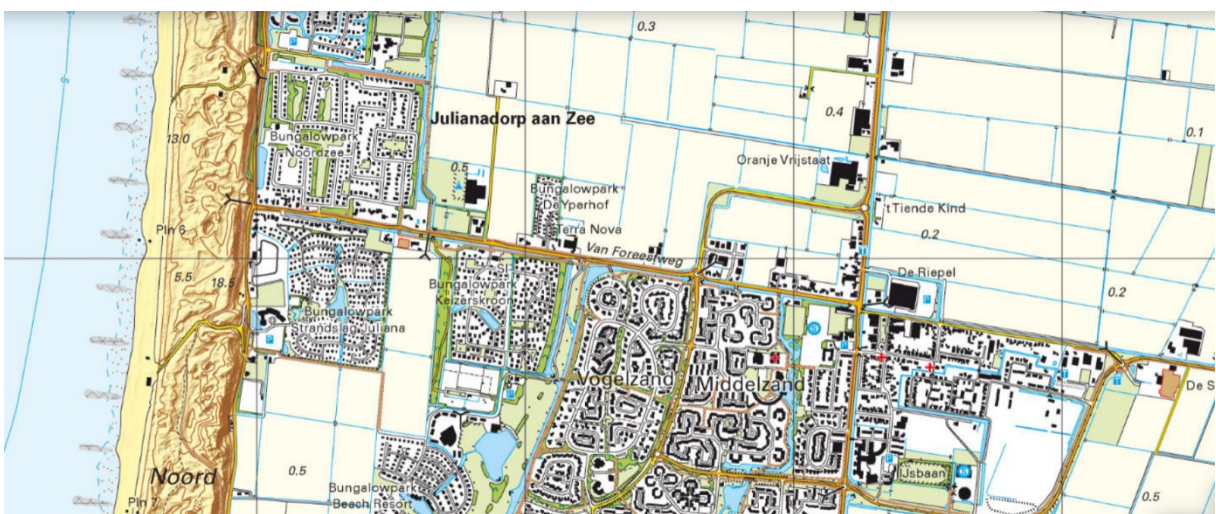
Topografische kaart 1951: het begin van Julianadorp en de nog complete Neue Südlinie van de Atlantikwall zuidelijk van de Schoolvaart, tegenwoordig deels de Van Foreestweg



Topografische kaart 1971: Julianadorp groeit geleidelijk rond het assenkruis van wegen en de Neue Südlinie is al bijna uit het landschap verdwenen



Topografische kaart 2000: Julianadorp is flink uitgebreid in westelijke richting en de complexen met vakantie-woningen groeien richting het dorp



Topografische kaart 2021: Julianadorp groeit verder in oostelijke richting en de recreatiegebieden vormen een gesloten zone langs de Zanddijk



*Julianadorp met Loopuytpark omstreeks 1906*



*Eerste naoorlogse uitbreidingen begin jaren 50*

## Ontwikkeling van Julianadorp

### *Van Buitenveld tot Koegras*

Het gebied waar nu Julianadorp ligt, heette tot de aanleg van het Noordhollandsch Kanaal in 1825 het Buitenveld. Het lag letterlijk buiten de dijken van Huisduinen en Den Helder en overstroomde dan ook regelmatig. Nadat het kanaal en de naastliggende dijk gereed waren gekomen ontstond de polder het Koegras. In 1836 werd in het centrum van de polder een school met slechts één lokaal gebouwd om kinderen van de omliggende boerderijen les te kunnen geven. Deze voormalige houten directieket was het begin van Julianadorp.

### *Ontstaan van het Loopuytdorp*

In 1849 werd polder Het Koegras van Domeinen aangekocht door Jhr. mr. van Foreest, in opdracht van zijn schoonvader mr. Pieter Loopuyt. Deze schonk in 1871 een bedrag van 1.000 gulden, waardoor de houten keet van de 1e Gemeenteschool kon worden vervangen door een stenen bouwwerk. In de omgeving van de school werd in 1907 aan de oostkant van de Langevliet een buurtschap gesticht, waar zich ambachtslieden en neringdoenden vestigden. Het werd echter pas een echt dorp toen in 1909 de huidige Ontmoetingskerk werd gebouwd. Het buurtschap kreeg de naam 'Loopuytdorp' maar daar was de familie niet gelukkig mee en zij stelde dan ook alles in het werk om de naam te wijzigen.

### *Loopuytdorp wordt Julianadorp*

De kleinzoon van de eerste eigenaar, die ook Pieter Loopuyt heette, verzocht in 1909, naar aanleiding van de geboorte van prinses Juliana in datzelfde jaar, aan het Koninklijk Huis het nieuwe dorp 'Julianadorp' te mogen noemen. Dit verzoek werd door koningin Wilhelmina binnen veertien dagen ingewilligd. De stichtingsdatum, tevens de dag van de naamgeving van Julianadorp, werd vastgesteld op 8 oktober 1909. De naam van de eerste grootgrond-eigenaar leeft nog voort in het Loopuytpark, het groene dorpsplein voor de kerk. In de Tweede Wereldoorlog werd de oorspronkelijk naam op last van de Duitsers bezetters weer ingevoerd. Als Loopuytdorp verdween de expliciete verwijzing naar het koningshuis. Na de bevrijding kreeg Julianadorp haar oude naam weer terug.

### *Atlantikwall*

Tijdens de Tweede Wereldoorlog maakte het gebied rond Julianadorp deel uit van de Atlantikwall, één van de grootste verdedigingslinies van de Duitse bezetter. Op Het Koegras bestond deze uit onder meer de Neue Südlinie, een zig-zagvormige tankgracht die was gegraven tussen de duinen langs de Noordzeekust tot aan het Noordhollandsch Kanaal. Het werk was bedoeld als verdedigingslinie tegen aanvallen uit het zuiden over land en aanvallen over zee uit het westen. De verdedigingswerken dienden als bescherming van het op vier kilometer afstand ten noorden van Julianadorp gelegen vliegveld De Kooy en de in Den Helder gevestigde rijks-scheepswerf en de marinehaven.

De tankgracht was 20 meter breed en had een diepe geul over de halve breedte. Langs de tankgracht werden ongeveer 25 bunkers gebouwd met verschillende functies, zoals gevechts-schuilplaats, waterbunker en kanonbunker. Andere delen van de Atlantikwall in Het Koegras bestonden uit de Alte Südlinie langs de Middenvliet, de kustlinie en de linie langs de Rijksweg. De tankgracht is in de loop der jaren bijna geheel gedempt, op twee kleine waterpartijen op recreatiepark Keizerskroon na en een restant naast het Noordhollandsch Kanaal.



Duitse stafkaart met de Alte Südlinie en Neue Südlinie



Neue Südlinie vanaf de Zanddijk met zicht op de Van Foreestweg





*De Neue Südlinie die als zig-zag lijn de door de locatie loopt*



*Oostelijk deel van de Neue Südlinie met op de voorgrond Julianadorp omstreeks 1966*



*Lange Vliet met daarachter de eerste naoorlogse uitbreiding met lagere school, de kruising met de Van Foreestweg/Schoolweg, de niet meer bestaande melkfabriek 'De Vooruitgang' aan de Van Foreestweg en de duinen in de verte, midden jaren 60*

Julianadorp veranderde tussen 1941 en 1945 van een rustig landelijk dorp in een bunker-dorp, dat aan drie zijden werd afgesloten van haar omgeving. Het werd 'Sperrgebiet' en alleen inwoners met een geldig persoonsbewijs mochten in het dorp verblijven. Daarnaast werd het de verblijfplaats van veel Duitse soldaten, die werden gehuisvest bij particulieren, in gevorderde huizen en in bunkers. Velen van hen keerden na de oorlog terug als recreanten, samen met hun gezin.

#### *Nieuwbouwwijken*

Na de Tweede Wereldoorlog kwamen aan de westkant van de Langevliet, tegenover het oude dorp, de eerste kleine wederopbouwwijken tot stand. In de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw werden deze gevolgd door de wijken Middelzand, Vogelzand, Kruiszwijn, Wierbalg en Doorzwijn en in de jaren 90 door de wijken Malzwijn, Boterzwijn en Zwanenbalg.



*Julianadorp aan Zee met locatie Noorderduyn*

Geleidelijk werden de nieuwbouwwijken bij elkaar een stuk omvangrijker dan het oorspronkelijke dorp, ook al werd vanaf 2015 aan de oostkant van de oude kern de wijk Willem-Alexanderhof gebouwd.

#### *Een samenhangend Julianadorp*

De westelijke uitbreidingen van Julianadorp en de recreatieterreinen in de duinzoom groeien geleidelijk naar elkaar toe. De golfbaan Ooghduyne, eigendom van ASR, naast het gelijknamige Landal Beach Resort, grenst zelfs aan deze uitbreidingen en fungeert tevens als groene buffer. Ontwikkeling van de tussen Ooghduyne en Julianadorp aan Zee gelegen locatie Noorderduyn is dus een logische stap in een proces, dat al met de wederopbouw begonnen is: de ontwikkeling van Julianadorp in westelijke richting, naar de kust.



*Uitbreidingswijken Julianadorp*



*Schoolvaart vanaf kruising Langevliet*



*Van Foreestweg vanaf kruising Langevliet*



*Noordrand, Van Foreestweg richting Julianadorp*



*Van Foreestweg richting Julianadorp aan Zee*



*Noordrand, Van Foreestweg 10*



*Fiets- en autoroute naar het volkstuintcomplex*



*Noordrand, fietsbrug met zicht op het boerenerf*



*Fietsbrug richting de Van Foreestweg*

## **De locatie Noorderduyn**

### *Kenmerken*

De huidige locatie bestaat uit twee delen: het agrarisch bedrijf aan de Van Foreestweg en een daarachter gelegen bollenveld. Als gevolg van de brede woning, de bedrijfsbebouwing, aangrenzende lintbebouwing en opgaande beplanting blijft het agrarisch gebied erachter grotendeels verborgen vanaf de Van Foreestweg. Omdat ook de overzijde van deze weg is ingevuld met bebouwing en beplanting is er evenmin een visuele relatie met de bollenvelden aan de noordkant van de Van Foreestweg. De locatie maakt daardoor eigenlijk nu al geen deel meer uit van het open landschap. De ruimtelijke kwaliteit van de Van Foreestweg wordt vooral bepaald door het brede profiel van de vaart en het zicht daarover richting dorp en duinen.

### *De vier randen van Noorderduyn*

De smalle noordrand van de locatie bestaat uit twee delen: de eerste rand langs de Van Foreestweg en de tweede rand langs het achtererf, daarvan slechts gescheiden door een smalle sloot. De brug naar het agrarisch bedrijf wordt ook gebruikt voor de fiets- en autoroute in oostelijke richting naar het volkstuincomplex, de Amateurtuindersvereniging Ooghduyne. In westelijke richting sluit deze route via een houten fietsbrug aan op de Van Foreestweg. Vanaf deze route is er op een enkele plek een mooi doorzicht in zuidelijke richting over het agrarisch gebied. In noordelijke richting ontbreken deze doorzichten.

De brede oostrand van de locatie is ingepakt in dichte, aaneengesloten beplanting die door de zeewind onder een scheve hoek is afgetopt. De overgang naar het bollenveld bestaat uit een grasberm en een smalle sloot. De auto- en fietsroute naar de volkstuinen loopt in de luwte achter deze bosstrook langs recreatiepark De Keizerskroon, maar een doorsteek ontbreekt. Waar deze route weer tevoorschijn komt, ligt de toegang tot het volkstuincomplex. Daar sluit het ook aan op een informeel pad naar het Landal Beach Resort Ooghduyne, dat hier direct aan de locatie grenst.

De smalle zuidrand van de locatie loopt in haar geheel langs een rij vakantiewoningen van Ooghduyne, die met hun voorzijde op de locatie gericht zijn. Deze woonstraat heeft een strak profiel met grasberm en smalle sloot en maakt deel uit van een langzaam verkeersroute langs de locatie naar Julianadorp aan Zee. Vanuit de woningen is er onbeperkt zicht tot aan het achtererf van het kavel aan de Van Foreestweg.

De brede westrand van de locatie bestaat wederom uit een smalle sloot en voor een deel uit de overgang naar een naastgelegen bollenveld. Alleen hier is er nog zicht mogelijk op de nabijgelegen duinenrij. Tussen beide bollenvelden loopt de langzaam verkeersroute naar Julianadorp aan Zee, van de locatie gescheiden door een hekwerk. Ter hoogte van het recreatiepark Strandslag Julianadorp maakt het pad een bijna haakse bocht richting de Zanddijk. De rest van de locatie tot aan de Van Foreestweg bestaat uit de afschermdende beplanting rond Strandslag Julianadorp, dat hierdoor grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. Ook hier ontbreken verbindingen met het recreatiepark.



*Noordrand, achterzijde erf met zicht op de duinen*



*Erfbeplanting en bedrijfsbebouwing*



*Oostrand, lange en dicht beplante bosstrook*



*Schuin aflopende beplanting*



*Oostrand, route ter hoogte van het Volkstuincomplex*



*Zicht op Ooghduyne*



*Zuidrand, woonstraat Ooghduyne*



*Woonstraat met zicht op duinrand*



*Westrand, knuppelpad naar zee*



*Bepante rand van Strandslag Julianadorp*



*Westrand, zicht op Ooghduyne over het fietspad*



*Het fietspad met zicht op de duinenrij*

### *Potenties van de locatie Noorderduyn*

Het bollenveld ligt betrekkelijk geïsoleerd in haar omgeving. Het wordt grotendeels door beplanting omgeven en langs slechts een klein deel, de zuidrand en een derde deel van de westrand, loopt een ontsluiting. De aanwezige fietspaden sluiten niet aan op de recreatieparken in de omgeving, alleen Ooghduyne is bereikbaar via een smalle doorsteek in de vorm van een schelpenpad. Ontwikkeling van de locatie Noorderduyn biedt de mogelijkheid om een nieuwe en directe verbinding aan te leggen richting Julianadorp aan Zee en daarmee ook tussen de verschillende recreatieparken en de woonbebouwing van Julianadorp. Daardoor kan een lang gekoesterde wens van de gemeente voor een oost-west verbinding voor langzaam verkeer worden gerealiseerd. Tevens kunnen de bestaande zichtlijnen langs de randen doorgetrokken worden tot aan de Van Foreestweg, zodat het gebied ook een visuele relatie krijgt met deze belangrijke ontsluiting.



*Schetsverkaveling van de locatie Noorderduyn in haar omgeving, 10 juli 2023*



## Ruimtelijk concept

### *Recreatielandschap*

Binnen het zuidwestelijke kwadrant kunnen de recreatieterreinen uitgroeien tot een samenhangend recreatielandschap. De ontwikkeling van Noorderduyn kan daartoe een belangrijke aanzet geven door de locatie niet tot aan de beide lange randen te bebouwen maar deze een eigen ruimtelijke kwaliteit met doorzichten te geven. Zo krijgt het recreatielandschap een duidelijke interne structuur die ook vanaf de Van Foreestweg goed te ervaren is. Daarnaast kan ook een beter herkenbaar landschappelijk raamwerk een belangrijke bijdrage leveren door een groter onderscheid aan te brengen tussen de open polderwegen en de centraal gelegen Van Foreestweg, die met bijvoorbeeld aaneengesloten laanbeplanting een meer gesloten karakter zou kunnen krijgen. Zo krijgt haar functie als belangrijke toegangsweg tot meerdere recreatieterreinen en duinen en strand ook ruimtelijk gezien meer betekenis.

### *Natuur en cultuur*

Het Duinzoomgebied bestaat dus deels uit natuurlijke duinen en deels uit parkachtig ingerichte recreatiegebieden, waarvan de inrichting in meerdere of mindere mate op het duinlandschap is afgestemd. Het landschappelijk concept van Noorderduyn gaat daarin verder door ook reliëf aan te brengen dat het duinlandschap uitbreidt en tegelijkertijd waterpartijen introduceert die met hun rechte oever de polder en hun licht slingerende oever het duinlandschap weerspiegelen. Dat past in een traditie in de Noord-Hollandse binnenduinderand, waarin ook in het verleden duinen zijn afgegraven voor de zandwinning of bollenteelt en vervolgens parkachtige gebieden met soms grote hoogteverschillen zijn aangelegd.

### *Passtuk in haar omgeving*

De locatie Noorderduyn grenst nu aan verschillende gebieden die onderling weinig samenhang vertonen. Deze gebieden keren zich tot op zekere hoogte ook af van de locatie, mede omdat een bollenveld het grootste deel van het jaar een kale vlakte is en de bollenteelt ook milieubezwaren met zich meebrengt. Aan de lange west- en oostzijde staat buiten de locatie aaneengesloten beplanting en behalve aan de zuidzijde is van de aangrenzende recreatieparken niet veel te zien. De noordzijde wordt afgesloten door de huidige woon- en bedrijfsbebouwing dus van een visuele relatie met de Van Foreestweg is evenmin sprake. De locatie is dan ook vrijwel onzichtbaar vanuit de omgeving en blokkeert bovendien kriskras relaties tussen de aangrenzende gebieden. Als passtuk in haar omgeving kan de locatie juist nieuwe verbindingen en doorzichten mogelijk maken en daardoor bijdragen aan een grotere ruimtelijke samenhang binnen Julianadorp aan Zee.



Schetsverkaveling Noorderduyn, 10 juli 2023

## Verkaveling en landschapsontwerp

### *Landschappelijke verkaveling*

Voor Noorderduyn wordt uitgegaan van een zowel ecologisch als toeristisch aantrekkelijk recreatielandschap. Deze natuur-inclusieve benadering sluit in gestileerde vorm aan bij de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken van kreken en nollen op de strandvlakte. Het plan wordt omgeven door waterrijke randen die met hun informele vorm verwijzen naar de voormalige kreken in het gebied. De buitenste randen langs het bestaande park en de openbare groenstrook houden hun rechte oevers, passend bij rechthoekige percelen van de bollencultuur. Het gebied wordt doorsneden door een strakke diagonaal op de plaats van de verdwenen Atlantikwall, die hier als cultuurhistorisch relict opnieuw zijn intrede doet maar dan wat subtieler. Wel wordt de oorspronkelijke ligging aangehouden, wat blijkt uit de 'Cultuurhistorische Verkenning Atlantikwall Julianadorp'. Zo wordt een symbiose gevonden tussen de verschillende tijdslagen en karakteristieken van het landschap.

### *Verschillende deelgebieden*

Bij het ontwerp voor de locatie Noorderduyn wordt een onderscheid gemaakt tussen de rand langs de Van Foreestweg en het erachter gelegen agrarisch gebied. Het deel langs de Van Foreestweg blijft deel uitmaken van het huidige bebouwingslint met woningen op sterk wisselende rooilijnen. Het gebied krijgt vorm als een zelfstandig eiland, los van het recreatiepark dat ook grotendeels door water wordt omgeven. Door het gereconstrueerde fragment van de Atlantikwall wordt het gebied opgedeeld in twee grotere eenheden met nog een klein los eiland aan de zuidoostkant van deze wal.

### *Zichtlijnen*

Een belangrijk uitgangspunt is het doortrekken van de bestaande zichtlijnen langs de randen van de locatie tot aan de Van Foreestweg, zodat het gebied ook een visuele relatie krijgt met deze belangrijke ontsluiting. Dat wordt mogelijk dankzij de verbreding van de huidige smalle sloten tot brede landschappelijke waterpartijen, zoals bijvoorbeeld ook langs de golfbaan het geval is. De vrijkomende grond wordt in de locatie gebruikt om het schrale, afgevlakte landschap weer haar oorspronkelijke reliëf terug te geven. De zichtlijnen worden begeleid door beplanting en het zicht op bebouwing wordt zoveel mogelijk voorkomen, zodat ze het landschappelijke karakter van de locatie versterken.

### *Eiland langs de Van Foreestweg*

In de strook langs de Van Foreestweg worden de aanwezige kassen gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Langs de Van Foreestweg zijn vier nieuwe woningen op zeer ruime kavels geprojecteerd, zodat het bebouwingslint in de nieuwe situatie uit vijf woningen zal bestaan. Voor de ruimtelijke opzet wordt uitgegaan van het clusteren van deze woningen, zodat de korte zijden van het eiland vrij blijven van bebouwing en ruime doorzichten bieden naar het achtergelegen gebied. Voor de woningen wordt een bescheiden goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter aangehouden. De woningen krijgen een strakke vormgeving met schuine kappen en worden grotendeels in hout uitgevoerd.

### *Ontsluiting van Noorderduyn*

De locatie wordt vanaf de noordzijde bereikbaar via de Van Foreestweg, de belangrijkste



*Noordelijk deel Noorderduyn met toegang aan de Van Foreestweg, 10 juli 2023*

route tussen dorp en strand. De huidige brug over de vaart wordt geschikt gemaakt voor (vooral) personenauto's van en naar Noorderduyn. Zo zal een nieuwe bredere overgang over de watergang worden gemaakt met in de middenberm een gescheiden middensteunpunt voor fietsers. Dankzij de huidige wegverbreding met middenberm is er voldoende ruimte om een veilige aansluiting te creëren. Vanaf dit punt ter hoogte van huisnummer 11 kan een rechte doorsteek worden gemaakt in zuidelijke richting naar recreatiepark Noorderduyn. Hier komt ook de entree van het park maar geen receptie met slagboom. De gasten worden 'digitaal' ontvangen en naar hun recreatiewoning gedirigeerd.

De oostwaartse aftakking fungeert als ontsluiting van de bestaande en nieuwe woningen in het lint en als begin van de verbinding met het volkstuincomplex. Mogelijk kan er nog een nieuwe route worden geprojecteerd aan de westkant van de bosstrook, langs het water. Deze zou rechtstreeks kunnen aansluiten op een route over het fragment van de Atlantikwall, die het gebied schuin doorsnijdt.



*Zuidelijk deel Noorderduyn met doorgaande langzaam verkeersroute, 10 juli 2023*

De beide delen van de locatie worden ontsloten via een ringstructuur. Deze hoofdroute bestaande uit een smalle rijloper van asphalt, meandert mee met de golvende oevers en omsluit de hoger gelegen binnengebieden in de vorm van nieuwe stuifduinen. Over het hele park is het verkeer gemengd en rijden auto's stapvoets, zij zijn hier immers te gast.

Naast de hoofdstructuur zijn er vrijliggende wandelpaden die deels als struinpaden spontaan zullen ontstaan. In de autovrije gebieden zijn aan deze routes (natuur)speelvoorzieningen geprojecteerd. Nieuwe oostwest verbindingen voor langzaam verkeer sluiten aan op al aanwezige routes buiten de locatie en zijn belangrijk als aantrekkelijke routes van en naar het strand.

### *Spuitzone*

Langs de zuidwestelijke rand van de locatie moet rekening worden gehouden met de spuitzone van het naastgelegen bloembollenveld. In overleg met de gemeente wordt hier een strook van minimaal 15 meter breed en circa 1,50 meter hoog aangelegd, met groenblijvende opgaande beplanting die functioneert als 'driftwerende' haag.

### *Atlantikwall*

De gedurende de Tweede Wereldoorlog aangelegde Atlantikwall bestond uit een dijklichaam en een (anti-)tankgracht. Geleidelijk is deze zig-zagvormige Neue Südlinie vrijwel geheel verdwenen maar de ontwikkeling van Noorderduyn is een goede aanleiding om een fragment te reconstrueren en deel van het verleden weer zichtbaar te maken.

In de locatie bestond de verdedigingslinie uit een rechte lijn in de richting zuidwest-noordoost en deze kan als diagonale route worden teruggebracht. Zo wordt de oorspronkelijke barrière nu een verbinding tussen de beide lange zijden van de locatie. Daarnaast kan het dijktaalud als verblijfplek met speel- en fitnessvoorzieningen aan het water van de opnieuw gegraven gracht fungeren. Ook draagt de verdedigingslinie bij aan een geleding van Noorderduyn in een noordelijk en zuidelijk deel en zou ze desgewenst kunnen worden verbonden met nog enkele restanten van de (anti-)tankgracht in het naastgelegen recreatiepark Keizerskroon.

### *Programma en typologieën*

Voor Noorderduyn wordt uitgegaan van een lage dichtheid van circa 10 recreatiewoningen per hectare, zodat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor de landschappelijke inrichting van het gebied. Met de beschikbare 12 hectare komt het bouwprogramma uit op circa 120 recreatiewoningen. De differentiatie in verschillende typen wordt bepaald door het aantal personen waarvoor de woningen bedoeld zijn.

Het plan Noorderduyn zal bestaan uit circa 120 recreatiewoningen met voorlopig globaal de volgende verdeling:

- 40 4-persoonswoningen
- 60 6-persoonswoningen
- 7 8-persoonswoningen
- 8 12-persoonswoningen
- 3 16-persoons groepsaccommodaties
- 2 22-persoons groepsaccommodaties
- 120 woningen met in totaal 764 bedden

Er worden vijf groepsaccommodaties gerealiseerd voor groepen van 16-22 personen. Omdat groepsaccommodaties mogelijk voor (geluid)overlast kunnen zorgen, zijn deze gesitueerd aan de oostzijde van het gebied, waar er geen sprake is van nabijgelegen bestaande recreatiewoningen op andere vakantieparken. De afstand tot de meest nabij gelegen recreatiewoningen op De Keizerskroon bedraagt minimaal 100 meter.

### *Bouwwolumes*

Voor de recreatiewoningen wordt uitgegaan van één bouwlaag met een plat dak of een kapverdieping in de vorm van een plat dak of lessenaarsdak. De maximale goothoogte bedraagt daarmee 3 tot 3,5 meter, de maximale nokhoogte 7 meter. Voor de groepsaccommodaties geldt de bouw van één laag plus eventueel een kapverdieping als uitgangspunt. De maximale bouwhoogte wordt circa 10 meter.

### *Inpassing woningen*

In de wisselwerking tussen bebouwing en omgeving wordt een subtiele inscenering gevolgd, waarin nagenoeg iedere recreatiewoning een goed uitzicht en privacy heeft zonder dat de totale opzet als massief wordt ervaren. Alle woningen staan strak in een noordzuid/oostwest

oriëntatie, zodat een overzichtelijke groepering ontstaat waarin samenhang prevaleert boven individualiteit.

Tuinen of afgeschermd kavel ontbreken, de buitenruimten bestaan uit aan de woningen gekoppelde terrassen die vrijwel altijd tussen de zuidwest- en zuidoostzijde liggen. Met reliëf en beplanting worden de terrassen afgeschermd zodat voldoende privacy wordt geboden. Ook de parkeervakken worden verdekt opgesteld, zo blijft het beeld vanaf de hoofdontsluiting en vanuit de woning zoveel mogelijk vrij van geparkeerde auto's. Bij voorkeur wordt het parkeren aan de schaduwzijde van de woning ingepast, uit het zicht en bij voldoende ruimte in een losse groepering.

### *Clustering*

Alle woningen zijn geclusterd in groepen van twee of drie woningen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de randen en het middengebied van de locatie.

Langs de randen bestaan de clusters zoveel mogelijk uit twee eenheden, zodat er sprake is van een losse groepering. De clusters worden meestal gespiegeld en (minimaal) één van beide woningen wordt dwars op de weg geplaatst, zodat de bebouwing een duidelijk ritme krijgt. Omdat de afstanden tussen de naar elkaar gerichte langsegevels groter is dan die tussen de kopgevels, ontstaan mooie, door bebouwing begeleide doorzichten naar de omgeving. Vrijwel alle terrassen kijken uit op het water.

In het middengebied bestaan de clusters meestal uit drie eenheden. Deze komen voor in twee varianten: woningen rond een gemeenschappelijk erf waarop ook geparkeerd wordt en woningen op het duin met een parkeervoorziening langs de weg. Alle terrassen liggen van de weg afgekeerd in het duinlandschap.

De gekozen parkeeroplossingen hebben alle tot doel om het oppervlak aan verharding van toeritten zoveel mogelijk te beperken en tegelijkertijd de auto zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken, zowel vanuit de woning gezien als vanuit het openbaar gebied. Daarom worden alle parkeervoorzieningen ook nog afgeschermd door verhogingen in het maaiveld en beplantingen.

### *Integraal ontwerp*

Het ruimtelijk ontwerp bestaat uit landschap en stedenbouw. De vrijkomende grond uit de waterpartijen, vooral zwak lemig fijn zand, wordt gebruikt om het middengebied het nodige reliëf mee te geven. Bij de voorlopige calculatie is rekening gehouden met circa 60.000 m<sup>3</sup> grondverzet. Met de vrijkomende grond kunnen duinen van circa 2,5 meter hoog worden gerealiseerd. Dat reliëf wordt verder versterkt door de aanplant van inheemse soorten, waarbij wordt aangesloten bij de duinvegetatietypen in het nabije Natura2000 gebied.

Het gehele gebied wordt integraal als gevarieerd natuurrecreatiegebied ontworpen. Hierin wordt een verscheidenheid aan recreatiewoningen ingepast in een gemeenschappelijke beeldtaal. De verschillende woningtypen onderscheiden zich dus wel in omvang en bouwvolume maar niet in architectonische verschijningsvorm. De situering van de woningen leidt tot variatie in de oriëntatie: in de randen wordt zoveel mogelijk contact gezocht met het water, in het middengebied zet het duinreliëf de toon.



*Verschijningsvorm plat dak*



*Verschijningsvorm lessenaarsdak*



*Combinatie van kapvormen*





## Beeldkwaliteit recreatiewoningen

### *Verschijningsvorm*

Bij de vormgeving van de recreatiewoningen wordt voor alle typen gekozen voor een uitstraling die past bij het natuurlijke karakter van het nieuwe duinlandschap. Landschap, stedenbouw en architectuur worden volledig op elkaar afgestemd en vormen een gemeenschappelijk concept, dat het gebied onderscheidt van de aangrenzende vakantieparken. Zo draagt de architectonische kwaliteit bij aan een sterke identiteit van Noorderduyn die ook van belang is voor de 'branding' van het gebied.

In het architectonische beeld wordt gestreefd naar 'eenheid in verscheidenheid', de verschillende typen recreatiewoningen kennen een duidelijke signatuur en uitstraling maar zijn ook 'familie' van elkaar. De bouwvolumes verschillen in omvang als gevolg van het aantal bedden en qua vorm door de toepassing van zowel platte als lessenaarsdaken.

De architectonische vormgeving is sober en strak, onopvallende luxe zonder tierelantijnen, de schoonheid van de eenvoud. De detaillering van gevelopeningen en dakranden wordt zorgvuldig ontworpen voor een lange levensduur en weinig onderhoud. Het samenspel tussen de woningen onderling en met de landschappelijke omgeving bepaalt het totaalbeeld, niet de individualiteit van de afzonderlijke woning.

### *Materialen en kleuren*

De materialisatie is afgestemd op de ruige kustomgeving met zout, wind en stuivend zand. Daarin blijven maar weinig materialen op termijn mooi, baksteenvoegen bijvoorbeeld logen uit, kleuren verbleken en metalen corroderen. Niet geschilderd hout en beton kennen deze nadelen niet, deze robuuste materialen blijven aan de kust wel goed overeind en verouderen zonder verlies van uitstraling. Onbehandeld, reeds vergrijsd of gebrand verduurzaamd houten planken worden door weer en wind alleen maar karakteristieker en nemen geleidelijke de kleur van de omgeving aan. Beton kan wat ruwer worden maar door bijvoorbeeld toeslag van schelpen mooi opgenomen worden in de omgeving. Dankzij groene daken gaan de bouwvolumes nog beter deel uitmaken van het golvende, nieuwe duinlandschap.

### *Terrassen*

De buitenruimten van de recreatiewoningen worden vormgegeven als deel van de woning. Dat kan in de vorm van een aan minimaal twee zijden bebouwd terras maar ook als buitenkamer met duidelijke randen of een boven het landschap zwevend dek. In alle gevallen worden subtiele overgangen tussen privé en openbaar in de architectuur meegenomen. Dankzij het golvende en beplante terrein en de zorgvuldige situering van de wooneenheden wordt voldoende privacy geboden. Afscheidingen worden slechts spaarzaam toegepast en bestaan uit kastanjehouten schapenhekken.

### *Duurzaam en natuurinclusief*

Er wordt zoveel mogelijk gekozen voor natuurlijke materialen, aangevuld met bouwkundige elementen en oplossingen die kunnen bijdragen aan een hogere biodiversiteit zoals bijvoorbeeld nestkasten en andere verblijfplaatsen voor dieren die in gebouwen wonen. Uiteraard is het materiaalgebruik duurzaam en zo veel mogelijk volgens de principes van de circulaire economie en klimaat adaptief bouwen. In aanvulling daarop wordt bij installatietechniek



*Terrassen van tegels*



*Terrassen van hout*



*Zwevende terrassen*





*Wonen in het landschap*

gestreefd naar 'nul op de meter' en gasloos bouwen. Zonnepanelen worden geïntegreerd in de architectuur. Groene daken houden extra water vast, zijn van nature nog beter geïsoleerd en dragen ook bij aan het voorkomen van hittestress. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het nieuw gegraven open water. Ook wordt rekening gehouden met voor dieren hinderlijk lichtuitstraling van gebouwen door de toepassing van speciale verlichting of armaturen af te schermen. Gestreefd wordt naar een zoveel mogelijk natuurinclusieve inrichting van het gebied.

#### *Beeldkwaliteit bebouwing*

Hoewel Noorderduyn een vakantiepark is met recreatiewoningen, voeren deze niet de boventoon. Vanuit elke woning moet vooral het golvende duinlandschap ervaren worden, niet de naastgelegen woningen. Daarom is gekozen voor een ingehouden architectuur, om bebouwing die als het ware in het landschap opgaat. Dat wordt naast een zorgvuldige situering bereikt door niet te grote bouwvolumes, auto's zoveel mogelijk uit het zicht, natuurlijke materialen, gedekte tinten en het ontbreken van tuinafscheidingen. Het landschap loopt door tot aan de voordeur als één grote, gemeenschappelijke buitenruimte.



*Landschap met grassen*



*Landschap met zand*



*Beplanting rond de recreatiewoningen*



## **Inrichting maaiveld en beplanting**

### *Landschap*

Op de locatie Noorderduyn wordt door het verbreden van sloten en de aanleg van nieuwe waterpartijen een nieuw landschap gemaakt. De vorm van de Atlantikwall, die tot in de vijftiger jaren over het terrein liep, wordt daarin opgenomen. De kenmerkende strook door de wind gevormde bomen ('divi-divibomen') aan de oostzijde van de locatie vormen een prachtige aanzet voor dit nieuwe landschap.

Langs de buitenranden van de locatie behouden de waterpartijen hun rechte oevers, de binnenranden krijgen een vrijer, slingerend verloop met natuurlijke oevers. Deze vormen de basis van een golvend duinlandschap, dat herinneringen oproept aan de vroegere stuifduinen op deze plek.

Er wordt circa 3,4 hectare water gegraven, natuurvriendelijke oevers en plasdras 'groene stranden' aangelegd waar brakke vegetatie zich kan ontwikkelen en de nodige duintoppen en verhogingen worden gevormd. In een gedetailleerd plan voor het grondverzet wordt zo vorm gegeven aan het principe van de natuur-inclusieve ontwikkeling.

### *Van vlak naar reliëf*

Met de uit de waterpartijen vrijkomende grond wordt een licht geaccidenteerd duinlandschap aangelegd. Hier worden de recreatiewoningen als het ware in 'gestrooid'. De woningen zijn 'te gast' in het landschap. Stedenbouwkundig wel in één duidelijke oriëntatie, voor een rustig en helder beeld. Het reliëf zorgt als vanzelf voor beschutting, privacy en de mogelijkheid om geparkeerde auto's grotendeels aan het zicht te onttrekken met behulp van houten of betonnen grondkeringen en beplantingen.

Bij de landschappelijke inrichting wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen materiaal. De materialen van wegen en paden wordt nauwgezet afgestemd op de na te streven natuurlijke sfeer. Het bestaande fiets- en wandelpad langs Strandslag Juliana zal een dwarsverbinding krijgen, over het nieuwe park. Ook ter hoogte van de Atlantikwall worden dwarsverbindingen met de bestaande paden en aantakkingen op de omgeving nagestreefd.

De kavels vallen samen met de voetafdruk van de bebouwing, inclusief de terrassen. Het gehele terrein bestaat voor het overige uit gemeenschappelijk eigendom en wordt vanuit de beheersorganisatie middels een groenfonds jaarlijks onderhouden door het parkmanagement. Deze oplossing bevordert niet alleen de staat van het onderhoud maar ook de sociale cohesie en controle. Via het groenfonds wordt ook geld gereserveerd voor toekomstig groot onderhoud waarmee mogelijke verpaupering op lange termijn wordt voorkomen.

### *Beplanting*

Het reliëf wordt verder versterkt door de gerichte aanplant van zoveel mogelijk inheemse soorten zoals helmgras, kruipwilg, duindoorn en berk- en eikenstruweel. Hierbij wordt aangesloten bij de duinvegetatietypen in het nabije Natura2000 gebied. De aanplant met inheemse soorten geeft een goede basis voor een verdere spontane natuurontwikkeling en een daarop afgestemd terreinbeheer. Het ecologisch 'rendement' zal in de natuurtoets als onderdeel van het bestemmingsplan in verschillende biotopen nader gekwalificeerd worden op basis van ecologische adviezen.



*Afschermende beplanting en schapenhekken*



*Parkeren tussen en voor de woningen*

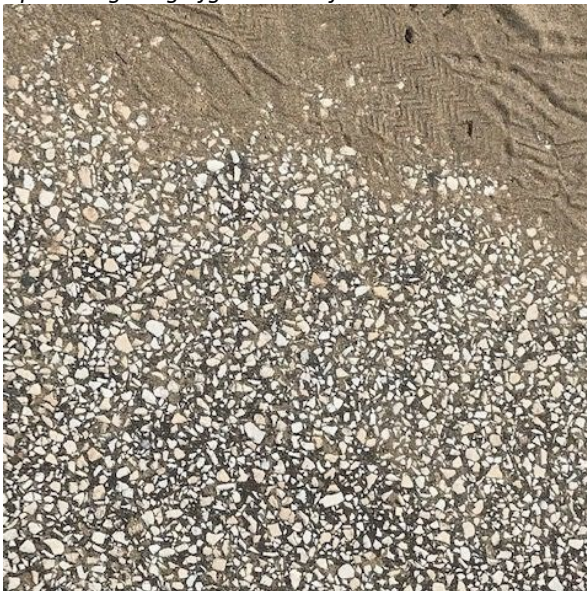


*Halfverharding en houten treden*





*Op de omgeving afgestemd asfalt*



*Asfalt met schelpen toplaag*



### *Verharding*

De ringvormige auto-ontsluiting wordt uitgevoerd als een smalle rijstrook van asfalt. De toegangen tot de woning bestaan uit kleine elementen verhardingen, bijvoorbeeld betonstenen met een schelpen toplaag. De parkeervakken kunnen hiermee ook worden bestraat maar een open verharding van grasbetonstenen behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Door het terrein slingeren diverse wandelroutes in de vorm van bijvoorbeeld schelpenpaden of andere verharding die opgaat in het landschap. Deze wandelroutes zijn vrij toegankelijk en grotendeels autovrij.

Er komt een wandelroute door het plan vanaf de toegang tot het volkstuintuincomplex van de Amateurtuindersvereniging Ooghduyne naar het Knuppelpad, een korte verbinding naar de strandopgang bij Strandslag Julianadorp. Er zijn bovendien meerdere routes denkbaar als verbindingen tussen de omliggende vakantieparken. Ook een fiets- en wandelroute naar de Van Foreestweg is in het landschapsonwerp opgenomen. De routes zullen later thematisch uitgewerkt worden.



*Kleine elementen verharding met schelpen toplaag en grasbetonstenen met grint*



*Grasbetonstenen met begroeiing en groene rand*

Langs de wandelroutes zijn op logische en veilige plekken kinderspeelplaatsen ingepast. Op een (schier)eiland is een speelveld gedacht, geschikt voor de wat oudere jeugd.

### *Water*

De bestaande en nieuwe waterpartijen staan in directe verbinding met het huidige open water in de omgeving, waaronder de hoge duiker onder de Van Foreestweg, zodat het water onderdeel kan zijn van de kanoroute en de doorstroming gegarandeerd is. De waterkwaliteit is bovendien geschikt voor zowel vissen, zwemmen als spelevaren.

Bij de uitwerking van het watersysteem en ook bij de uitvoering van het grondwerk wordt zorgvuldig gekeken naar de mogelijke zoute kwel uit de ondergrond. Voorkomen moet worden dat de aanliggende bollenvelden last krijgen van een te hoge zoutdruk door de ontwikkeling van het plan. De kavelsloot grenzend aan het bollengebied blijft dan ook behouden. In het bestemmingsplan zal hier nader geohydrologisch onderzoek naar worden verricht.





*Halfverharding als rijweg en wandelpad*

### *Duurzaamheid*

Niet alleen in de architectuur maar ook de terreininrichting wordt uitgegaan van een natuur-inclusieve ontwikkeling. De terreininrichting is niet alleen een fraai decor voor de recreatiewoningen maar vooral gericht op het verhogen van de biodiversiteit wat, gezien het intensief grondgebruik door de huidige bollenteelt, betrekkelijk eenvoudig lijkt maar wel om een zorgvuldige benadering vraagt. De ecologische ontwikkeling is integraal onderdeel van het plan. Zo zijn er overgangen tussen nat en droog, zon en schaduw en voedselrijk en voedselarm, windrijk en luw, door gericht met de vrijkomende grond om te gaan en het reliëf bewust te ontwerpen. Er worden verschillende overgangsmilieus gecreëerd door te spelen met reliëf en verschillen in microklimaat.

### *Natuurlijke inrichting*

Voorop staat een natuurlijke inrichting van Noorderduyn. Ook al worden de duinen opnieuw aangelegd en de beplanting kunstmatig aangebracht, het is de bedoeling dat de natuur op een gegeven moment deels haar eigen gang gaat. Er wordt enigszins gestuurd, zoals vroeger de stuifduinen in dit gebied met helmgras werden beplant om ze te beschermen, maar er is ook ruimte voor spontane veranderingen. De mate waarin dat gebeurt wordt bepaald door de professionele beheersorganisatie.

### *Landschappelijke inpassingsplan*

Deze 'Plantoelichting en beeldkwaliteitplan' krijgt een vervolg in het 'Landschappelijk inpassingsplan'. Hierin worden de ideeën concreet gemaakt door middel van architectonische ontwerpen voor de verschillende typen recreatiewoningen, het maaiveldontwerp voor de verhardingen, parkeervoorzieningen en bruggen, het inrichtingsplan voor het te creëren duinlandschap en het toe te passen straatmeubilair zoals verlichtingsarmaturen, zitbanken en speeltoestellen. Inmiddels zijn de architectonische ontwerpen in concept gereed, de overige ontwerpen zijn nog in bewerking en worden afgestemd op de precieze ontsluiting en de voetafdrukken van de verschillende woningtypen met bijbehorende terrassen. Beide planproducten vormen inhoudelijk een samenhangend geheel en een garantie voor de te realiseren ruimtelijke kwaliteit.



*Noorderduyn zoals het zou kunnen worden...*

## Samenvatting en conclusies

### *Noorderduyn*

De locatie Noorderduyn sluit aan op de belangrijkste lange lijn in het landschap, past als nieuw recreatieterrein goed in het al grotendeels bebouwde zuidwestelijke kwadrant van Julianadorp, kan bijdragen aan een natuurlijker inrichting van het Duinzoomgebied en maakt een einde aan de nu vaak willekeurige begrenzingen van de verschillende recreatieterreinen. Als passtuk kan Noorderduyn een structurerende rol spelen op het lokale schaalniveau, in aanvulling op het landschappelijk raamwerk.

### *Natuurlijke verschijningsvorm*

De nieuwste functie van Het Koegras is de kustrecreatie die de afgelopen decennia flink is gegroeid. Er verblijven 's zomers meer dan tienduizend toeristen om van het Noordzeestrand te genieten. Aan de westkant van Julianadorp is een bijna aaneengesloten gebied met vakantiehuizen en andere voorzieningen ontstaan, een situatie die ooit begonnen is met de aanleg van de Zanddijk. Noorderduyn past in deze ontwikkeling en biedt de mogelijkheid om het door de bollenvelden verdwenen en afgevlakte landschap, dat met haar stuifduinen ooit veel meer op de duinenrij leek, weer een meer natuurlijke verschijningsvorm te geven.

### *Een samenhangend Julianadorp*

De westelijke uitbreidingen van Julianadorp en de recreatieterreinen in de duinzoom groeien geleidelijk naar elkaar toe. De golfbaan Ooghduyne, eigendom van ASR, naast het gelijknamige Landal Beach Resort, grenst zelfs aan deze uitbreidingen en fungeert tevens als groene buffer. Ontwikkeling van de tussen Ooghduyne en Julianadorp aan Zee gelegen locatie Noorderduyn is dus een logische stap in een proces, dat al met de wederopbouw begonnen is: de ontwikkeling van Julianadorp in westelijke richting, naar de kust.

### *Potenties van de locatie Noorderduyn*

Het bollenveld ligt betrekkelijk geïsoleerd in haar omgeving. Het wordt grotendeels door beplanting omgeven en langs slechts een klein deel, de zuidrand en een derde deel van de westrand, loopt een ontsluiting. De aanwezige fietspaden sluiten niet aan op de recreatieparken in de omgeving, alleen Ooghduyne is bereikbaar via een smalle doorsteek in de vorm van een schelpenpad. Ontwikkeling van de locatie Noorderduyn biedt de mogelijkheid om een nieuwe en directe verbindingen aan te leggen richting Julianadorp aan Zee maar desgewenst ook tussen de verschillende recreatieparken. Tevens kunnen de bestaande zichtlijnen langs de randen doorgetrokken worden tot aan de Van Foreestweg, zodat het gebied ook een visuele relatie krijgt met deze belangrijke ontsluiting.

### *Passtuk in haar omgeving*

De locatie Noorderduyn grenst nu aan verschillende gebieden die onderling weinig samenhang vertonen. Deze gebieden keren zich tot op zekere hoogte ook af van de locatie, mede omdat een bollenveld het grootste deel van het jaar een kale vlakte is en de bollenteelt ook milieubezwaren met zich meebrengt. Aan de lange west- en oostzijde staat buiten de locatie aaneengesloten beplanting en behalve aan de zuidzijde is van de aangrenzende recreatieparken niet veel te zien. De noordzijde wordt afgesloten door de huidige woon- en bedrijfsbebouwing dus van een visuele relatie met de Van Foreestweg is evenmin sprake. De locatie is

dan ook vrijwel onzichtbaar vanuit de omgeving en blokkeert bovendien kris-kras relaties tussen de aangrenzende gebieden. Als passtuk in haar omgeving kan de locatie juist nieuwe verbindingen en doorzichten mogelijk maken en daardoor bijdragen aan een grotere ruimtelijke samenhang binnen Julianadorp aan Zee.

#### *Integraal ontwerp*

Het ruimtelijk ontwerp bestaat uit landschap en stedenbouw. De vrijkomende grond uit de waterpartijen, vooral zwak lemig fijn zand, wordt gebruikt om het middengebied het nodige reliëf mee te geven. Bij de voorlopige calculatie is rekening gehouden met circa 60.000 m<sup>3</sup> grondverzet. Met de vrijkomende grond kunnen duinen tot circa drie meter hoog worden gerealiseerd. Dat reliëf wordt verder versterkt door de aanplant van inheemse soorten, waarbij wordt aangesloten bij de duinvegetatietypen in het nabije Natura2000 gebied. Het gehele gebied wordt integraal als gevarieerd natuurrecreatiegebied ontworpen. Hierin wordt een verscheidenheid aan recreatiewoningen ingepast in een gemeenschappelijke beeldtaal. De verschillende woningtypen onderscheiden zich dus wel in omvang en bouwvolume maar niet in architectonische verschijningsvorm. De situering van de woningen leidt tot variatie in de oriëntatie: in de randen wordt zoveel mogelijk contact gezocht met het water, in het middengebied zet het duinreliëf de toon.

#### *Beeldkwaliteit bebouwing*

Hoewel Noorderduyn een vakantiepark met recreatiewoningen is, voeren deze niet de boventoon. Vanuit elke woning moet vooral het golvende duinlandschap ervaren worden, niet de naastgelegen woningen. Daarom is gekozen voor een ingehouden architectuur, om bebouwing die als het ware in het landschap opgaat. Dat wordt naast een zorgvuldige situering bereikt door niet te grote bouwvolumes, auto's zoveel mogelijk uit het zicht, natuurlijke materialen, gedekte tinten en het ontbreken van tuinafscheidingen. Het landschap loopt door tot aan de voordeur als één grote, gemeenschappelijke buitenruimte.

#### *Inrichting*

Voorop staat een natuurlijke inrichting van Noorderduyn. Ook al worden de duinen opnieuw aangelegd en de beplanting kunstmatig aangebracht, het is de bedoeling dat de natuur op een gegeven moment deels haar eigen gang gaat. Er wordt enigszins gestuurd, zoals vroeger de stuifduinen in dit gebied met helmgras werden beplant om ze te beschermen, maar er is ook ruimte voor spontane veranderingen. De mate waarin dat gebeurt wordt bepaald door de professionele beheersorganisatie, waarin de eigenaren van de recreatiewoningen verenigd zijn.