

An impressionistic painting of a rural landscape. In the foreground, a person in a blue coat and brown trousers stands in a field, holding a long staff or pole. The field is divided into sections of different colors: red, blue, and yellow. In the background, there are two thatched-roof houses. The sky is a mix of grey and yellow, suggesting a cloudy day. The overall style is painterly and textured.

Haalbaarheidsstudie ONS en Mogelijke Gebiedsontwikkeling Julianadorp

FABRICations.



ONTWERP

FABRICations.
Mandaworks

TEKST & OPMAAK

FABRICations.

OPDRACHTGEVER

Gemeente Den Helder
ONS Julianadorp
Woonstichting Den Helder
'S Heerenloo

2 September 2021

Haalbaarheidsstudie ONS en Mogelijke Gebiedsontwikkeling Julianadorp

Inpassing van het Ruimtelijke Programma van ONS,
Woonstichting Den Helder, 'S Heeren Loo binnen de Kaders
van het Masterplan 'De Gouden Zomen van Julianadorp'

FABRICations.



Inhoudsopgave	
Samenvatting	5
1. Inleiding	7
Aanleiding	
Doel van de haalbaarheidsstudie	
Proces	
2. Wensen, Programma' en Conditie	13
Programma's van Eisen	
Ambities Masterplan 'De Gouden Zomen'	
Locatie Omschrijvingen	
Vertaling Omgevingsvisie naar Locaties	
3. Workshop 1	35
Principes en Ruimtelijke Modellen	
Ruimtelijke Criteria	
Klimaatopgave	
4. Workshop 2	41
Ruimtelijke keuzes	
De Gouden Zomen	
5. Samenvatting en Synthese Ontwerp	59
Samenvatting Synthese Ontwerp	
Synthese Ontwerp: ONS	
Synthese Ontwerp: Mobiliteit	
Synthese Ontwerp: Wonen	
6. Conceptontwerp Locatie B	83
7. Financiële Onderbouwing	101
8. Inventarisatie Ladder Duurzame Verstedelijking	125

Samenvatting

Het masterplan 'De Gouden Zomen van ONS Julianadorp' is als winnaar naar voren gekomen uit de prijsvraag Panorama Lokaal van het Atelier Rijksbouwmeester. Een 'coalition of the willing' bestaande uit lokale partijen de gemeente Den Helder, woningstichting Den Helder, zorginstelling 's Heeren Loo, burgerinitiatief ONS en ontwerpteams FABRICations en Mandaworks heeft een belangrijk aandeel in zowel de totstandkoming van de visie die ten grondslag ligt aan dit plan als in de vertaling van visie tot concrete plannen.

Na afronding van het prijsvraagontwerp is het proces in gang gezet om tot concrete vertaling te komen van het Masterplan. De eerste stap hierin is de haalbaarheidsstudie voor ontwikkeling van de locatie C, ofwel Julianadorp-Oost, waarvan de resultaten gebundeld zijn in dit rapport.

Het haalbaarheidsonderzoek van locatie C is opgedeeld in vijf processtappen, waarin naast ruimtelijke inpassing en concretisering van de prijsvraagambities ook veel aandacht is ingebouwd voor een participatief proces.

In de eerste stap, de Kick-Off sessie, is het project verder ingekaderd en is het proces in gang gezet om wensen en eisen van de betrokken stakeholders te verzamelen en te vertalen naar ruimtelijke behoeftes.

In de tweede processtap, Workshop 1, zijn randvoorwaarden en wensen samengebracht tot vier ruimtelijke modellen voor Locatie C. Deze modellen hebben een voorkeursmodel opgeleverd dat het startpunt voor workshop 2 vormt.

In de derde processtap, Workshop 2, is het voorkeursmodel verder beoordeeld op aspecten als mobiliteit, groen-blauwe-structuur en het ruimtelijk programma. Daarnaast zijn eisen met betrekking tot de omgevingsvisie, ruimtelijke condities en het woningbouwprogramma in deze stap verder verwerkt.

In de vierde stap, de synthese, is de informatie die is opgehaald gedurende voorgaande processtappen samengebracht tot een synthese ontwerp. Parallel aan het tekenen van het synthese ontwerp is tevens een conceptrapportage opgesteld wat tijdens de vijfde processtap is voorgelegd ter verificatie.

Naast het ontwerpproces voor Locatie C, bevatte de conceptrapportage tevens een financiële onderbouwing voor Locatie C, een inventarisatie van het afwegingskader 'Ladder Duurzame Verstedelijking' en een eerste uitwerking van Locatie B. Locatie B, ofwel de sportvelden van de JVC en JHC, is een van de locaties die als gevolg van het centraliseren van sportfaciliteiten op Locatie C vrijkomt en herontwikkeld wordt.

Het rapport dat voor u ligt is het resultaat van het hiervoor genoemde ontwerpproces en de verificatieronde.

1

INLEIDING

1.1. Aanleiding

De aanleiding van dit haalbaarheidsonderzoek is de motie Julianadorp die bij het vaststellen van de omgevingsvisie Julianadorp door de Raad is aangenomen. Naar aanleiding van de vastgestelde omgevingsvisie is er ook deelgenomen aan de Ontwerp Prijsvraag Panaroma Lokaal. De prijsvraag was uitgeschreven door Atelier Rijksbouwmeester om samen met lokale coalities een vernieuwende aanpak te vinden om wijken klaar te maken voor de uitdagingen van vandaag en de toekomst. In Julianadorp werd de coalitie gevormd door Gemeente Den Helder, het dorpsinitiatief ONS Julianadorp (Ontspanning, Natuur en Sport), Woonstichting Den Helder en 'S Heerenloo. Medio 2020 wonnen FABRICations en Mandaworks de prijsvraag voor Julianadorp. Met Panorama Lokaal is een Masterplan gemaakt voor de aanpak van Julianadorp, waar met dit haalbaarheidsonderzoek een verdere invulling aan gegeven wordt.

De uitkomst van het Masterplan is om nieuwe verbindingen te maken tussen de verschillende

delen van Julianadorp (i.e. Noorderhaven, het Duinzoomgebied, het centrum en de polder), de openbare ruimte te versterken, en tegelijkertijd antwoorden te vinden op uitdagingen zoals klimaatadaptatie en duurzaam vervoer in te passen.

Met Masterplan 'De Gouden Zomen van ONS Julianadorp', transformeren FABRICations en Mandaworks de tussenruimte, ofwel de 'zomen', in Julianadorp tot een regionale zoetwaterbuffer die verzilting in de Koegraspolder helpt tegen te gaan en tegelijkertijd als verbindende lijm fungeert tussen de verschillende kernen in Julianadorp door ruimte te bieden voor ontmoeting en activiteit. De 'Gouden Zomen' van Julianadorp dienen hiermee als ruimtelijke, sociale en veerkrachtige drager om zes thematische uitdagingen (Ontspanning, Natuur, Sport, Mobiliteit, Energie en Woningbouw) een plek te geven in Julianadorp. In de kaarten hieronder zijn een aantal impacts van het Masterplan uitgelicht.



De groene ruimte in de Gouden Zomen biedt 80 ha aan ruimte voor ontspanning.



Een opslag volume van 240.000.000 liter water kan aan de Koegraspolder worden toegevoegd door de bestaande stedelijk blauwe structuur te koppelen aan het watersysteem van de polder.



3 voetbalvelden aan ruimte kunnen minstens worden bespaard door sportfaciliteiten samen te voegen.



Met slimme mobiliteits oplossingen (deelvervoer, parkeerhubs) kan 38.500m² aan parkeer ruimte opnieuw ingericht worden.



Door slim om te gaan met plaatsing van PV en energieopslag kan wel 57 GWh worden opgewekt met de geschikte daken van Julianadorp.



Door te verdichten in bestaand gebied en uit te breiden in nieuw gebied kunnen tot wel 3.800 woningen gerealiseerd worden in Julianadorp. Dit is drie keer de verwachte vraag tot 2050.

1.2. Doel van de Haalbaarheidsstudie

Na het winnen van de prijsvraag is het proces in gang gezet door de coalitie en een intentieovereenkomst getekend om gezamenlijk het haalbaarheidsonderzoek te doorlopen. Doel was om de inpasbaarheid en financiële haalbaarheid van het prijsvraagontwerp te onderzoeken middels een stedenbouwkundige pilot. Hoewel meerdere locaties een rol spelen bij de uitvoering van het Masterplan, ligt de nadruk van deze haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van ONS Julianadorp op Julianadorp-Oost.

De reden hiervoor is dat de aanleiding van het plan, ONS Julianadorp, eerst een centrale plek moet vinden om sportverenigingen, natuur en ontspanning bij elkaar te brengen, voordat andere sleutellocaties (zoals de huidige locatie van de voetbalvelden) ontwikkeld kunnen worden. Gezien de ligging tussen het centrum en Noorderhaven en de grote ruimtevrage van het ONS programma

is deze locatie als ideale plek uit de prijsvraag gekomen. Daarnaast is bijkomend voordeel het feit dat Woonstichting Den Helder 36 ha in bezit heeft. Julianadorp-Oost is dus een logische eerste plek om de mogelijkheden voor het ONS park te onderzoeken.



Totaalbeeld Masterplan De Gouden Zomen van Julianadorp

1.3. Proces

Dit haalbaarheidsonderzoek bestond uit vijf processtappen, en legde de nadruk op een participatief proces middels twee interactieve workshops.

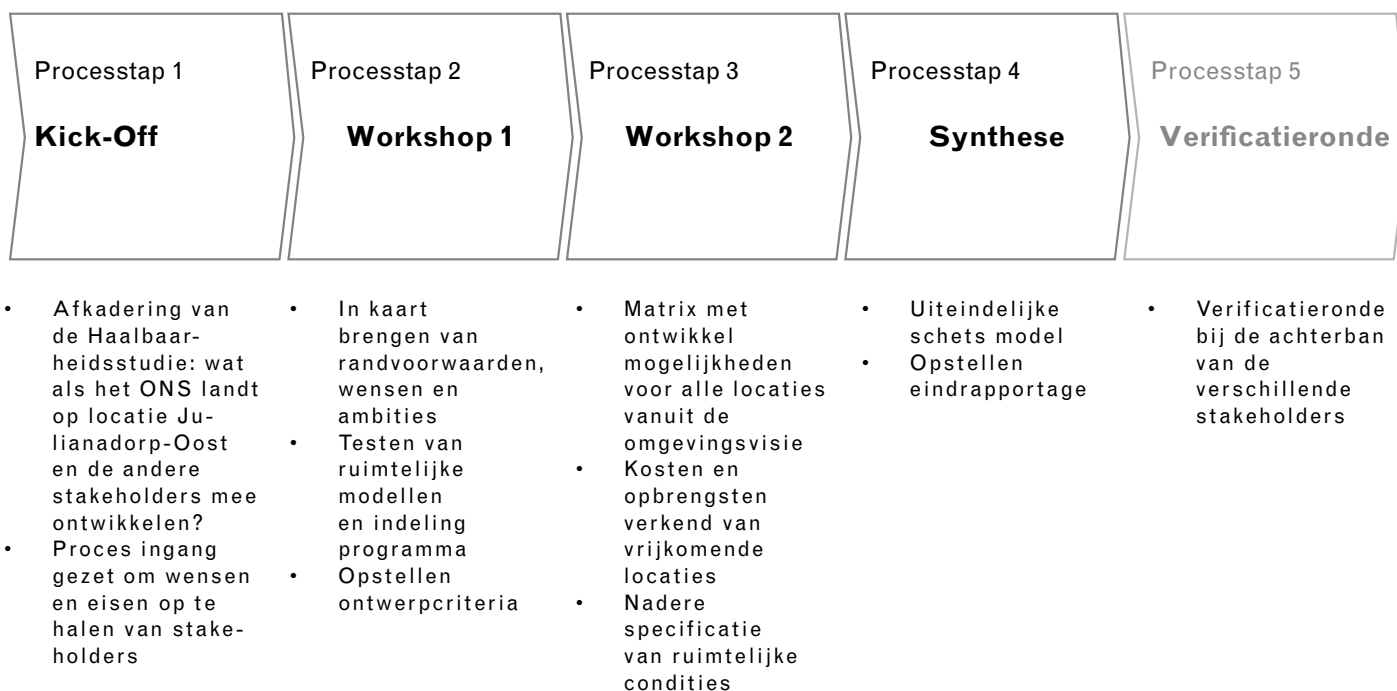
In de eerste stap, de Kick-Off, werd het project afgekaderd en werd het proces in gang gezet om wensen en eisen te verzamelen van de verschillende stakeholders; Gemeente Den Helder, ONS Julianadorp, Woonstichting Den Helder en 'S Heerenloo. Binnen ONS Julianadorp zijn verschillende verenigingen betrokken, namelijk: Voetbalvereniging JVC, Handbalvereniging JHC, Tennisvereniging Julianadorp, Stichting Evenementen Julianadorp, Julianadorper Power Festival, Stichting Springfair Julianadorp, Culturele Vereniging Julianadorp, Stichting Mee & De Wering (afdeling jongerenwerk), LR & PC Duinruiters, IJscub Julianadorp, Initiatiefgroep Julianapark, Multifunctioneel Centrum Het Dorpshuis en Sportschool Classic Gym.

In de tweede processtap zijn de eerste randvoorwaarden en wensen geïnventariseerd en samengebracht tot vier ruimtelijke modellen. Deze ruimtelijke modellen werden beoordeeld tijdens de eerste workshop, waarbij er een voorkeursmodel naar voren kwam.

De derde proces stap, gericht op Workshop 2, bouwde voort op het voorkeursontwerp dat uit de eerste workshop is gekomen. Tijdens deze stap zijn opties verkend en tijdens de tweede workshop beoordeeld voor mobiliteit, groen-blauw structuur en het ruimtelijk programma. Daarnaast zijn eisen met betrekking tot de omgevingsvisie, ruimtelijke condities en het woningbouwprogramma in deze stap verder verwerkt.

In de vierde stap, de synthese, is de informatie die is opgehaald gedurende voorgaande processtappen en workshops samengebracht tot een synthese ontwerp. Parallel aan het tekenen van het synthese ontwerp is tevens deze rapportage opgesteld. In de volgende processtap, de vijfde en laatste processtap, wordt dit rapport gebruikt in de verificatieronde.

Een overzicht van het proces van de haalbaarheidsstudie is hieronder weergegeven.



2

Wensen, programma en condities

2.1. Programma van Eisen

ONS

ONS staat voor Ontspanning, Natuur en Sport en heeft als ambitie om een vitale leefomgeving voor alle dorpers te realiseren. ONS wil de verenigingen in Julianadorp bij elkaar brengen om de verbindende kracht van het verenigingsleven te versterken.

Kort samengevat komen de ambities van ONS op het volgende neer:

- Synergetische en gecentraliseerde voorzieningen

- Koppelen van sportvoorzieningen en evenemententerrein binnen een gebied dat het ontmoetingsterrein van Julianadorp wordt.
- Multifunctioneel ingericht en toegankelijk voor jongeren en ouderen
- Zie onderstaand tabel voor een overzicht van verschillende (sport-)verenigingen en de daarbij horende ruimtelijke impact en oppervlaktes.

JVC	Aantal	Eenheid	Benodigde footprint	Opmerkingen
Kunstgrasvelden	2	stuk	23.750 m2	Inclusief gedeelde windsingels
Tribune	1	stuk	1.500 m2	Mogelijk te integreren met gebouw
Grasvelden	2	stuk	23.750 m2	Inclusief gedeelde windsingels
Kunstgras pannaveld	1	stuk	204 m2	
Kleedkamers (KNVB norm)	427	m2	427 m2	
Scheidsrechterskamer	20	m2	20 m2	
Bestuurskamer	20	m2	20 m2	
Besprekkamer	20	m2	20 m2	
Wedstrijdsecretariaat	20	m2	20 m2	
EHBO	10	m2	10 m2	
Opslagruimte	70	m2	70 m2	
Technische ruimte	15	m2	15 m2	
Kantine met terras	350	m2	350 m2	
Fietsenstalling	32	m2	32 m2	
Parkeerplaatsen	75	stuk	1.875 m2	Onderdeel collectieve parkeerplaats
Julianadorp Power Festival				
Westrijdbanen	2	stuks	20.000 m2	Medegebruiker evenemententerrein
Julianapark				
Park			30.000 m2	
Duinruiters				
Rijbak	1980	m2	1.980 m2	
Wedsstrijdbak (extra tov rijbak)	1980	m2	1.980 m2	
Overige traningsruimte (gras op zand)	4000	m2	4.000 m2	
Kantine (gedeeld)	40	m2	40 m2	
Parkeerplaatsen	50	stuk	1.250 m2	Onderdeel collectieve parkeerplaats
Tennisvereniging				
Buitenvelden	6	banen	3.500 m2	
Padelbanen	2	banen	500 m2	
Tennisbanen binnen	3	banen	1.200 m2	Ruimte gereserveerd
Gebouw	375	m2	375 m2	
Inrichting buitenruimte diversen	225	m2	225 m2	
Oefenkooi, Gravelbak, fietsenstalling				
Parkeerruimte	32	stuk	800 m2	Onderdeel collectieve parkeerplaats
Julianadorp Spring Fair				
Terrein voor kraamhouders	150	stuks	20.000 m2	Medegebruiker evenemententerrein
Parkeren				
Laden/Lossen				
Optredens				
Stichting Evenementen Julianadorp				
Evenemententerrein			30.000 m2	Medegebruiker evenemententerrein
Parkeren				
Voorzieningen (water, stroom, toilet)				
Handbal				
Buitenvelden	1	stuk	1.600 m2	inclusief gedeelde windsingel
Beachhandbalveld	1	stuk	594 m2	inclusief gedeelde windsingel
Kleedkamer	128	m2	128 m2	
Bestuurskamer	20	m2	20 m2	
Opslagruimte	10	m2	10 m2	
Kantine	40	m2	40 m2	
Parkeerplaatsen	40	stuks	1.000 m2	Onderdeel collectieve parkeerplaats
Classic Gym				
Sportschool	1500	m2	1.500 m2	Ruimte gereserveerd
Zwembad	200	m2	200 m2	Ruimte gereserveerd
Parkeerplaatsen				
Culturele vereniging Julianadorp Vooruit				
Kleedkamers	2	stuk	40 m2	Medegebruik andere clubs
Feestzaal				Combineren met Kantine
Terrein voor koningsdag				
Kermis				
Sinterklaas				

Woningstichting Den Helder

Woonstichting Den Helder is een woning corporatie die zich al ruim 100 jaar inzet voor de volkshuisvesting in Den Helder en omstreken. Zij zijn eigenaar van het te ontwikkelen gebied Julianadorp-Oost (36 ha). De woningstichting houdt zich primair bezig met sociale volkshuisvesting en vat haar taakstelling breed op voor de delen van de stad waar zij actief betrokken zijn; ook taken die niet onder haar primare rol vallen. Het gaat om activiteiten met een maatschappelijk doel zoals de bouw van gezondheidscentra, een bibliotheek, maar ook de bouw van duurdere woningen voor de huisvesting van de -voor het draagvlak van Den Helder zo belangrijke- middeninkomens.

De ambities van de stichting zijn de volgende:

- Divers woningaanbod voor jongeren en ouderen
- Unieke nieuwe woonmogelijkheden, die bijzonder en kwalitatief hoog zijn.
- Betaalbare woningen met iconische architectuur (een landgoed)

'S Heeren Loo

'S Heeren Loo helpt mensen met een verstandelijke beperking en/of andere beperking hun leven in te vullen zoals zij dat zelf willen. Woonzorgpark Noorderhaven in Julianadorp biedt die omgeving. Hier wonen mensen met én zonder verstandelijke beperking als burensamen. Ze wonen, werken, leren en recreëren in het park. In het ontwerp moet rekening worden gehouden met de behoeften van diens inwoners en werknemers.

De ambities van 'S Heeren Loo zijn de volgende:

- Verbinding Noorderhaven met het dorp verbeteren
- Behoefte tot meer menging en integratie van cliënten met de samenleving.
- Gemengd woongebied met marktwoningen en clientwoningen.
- Langzaam verkeer op wegen, paden die in Noorderhaven
- Medegebruik van evenemententerrein
- Wens voor een zwembad voor de cliënten.

Gemeente Den Helder

Gemeente Den Helder is de penvoerder en facilitator van de bijeenkomsten die zijn georganiseerd voor deze haalbaarheidsstudie. De wensen van de Gemeente voor Julianadorp zijn recent in detail vastgelegd in de Omgevingsvisie. Gezien de omvang en het belang van de omgevingsvisie wordt dit document apart besproken in paragraaf 2.4. Informatie over ruimtelijke condities (i.e. waterleidingtrace, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zie hoofdstuk 4) en financiële haalbaarheid (zie hoofdstuk 6) is tevens door de Gemeente voorzien.

2.2. Ambities Masterplan 'De Gouden Zomen'

Voordat we op locatie tussen het oude dorp en Noorderhaven inzoomen is het goed kort stil te staan bij de bredere context van het gebied die als onderlegger dient in het Masterplan 'De Gouden Zomen van ONS Julianadorp'. Vanuit het Panorama Lokaal is dit masterplan opgesteld waar duurzaamheid een belangrijk aspect is. De analysekaarten, waarvan een selectie is afgebeeld op de rechtpagina, vormen hiervoor de basis. In de komende paragraaf staan we kort stil bij een aantal duurzaamheidsambities afkomstig uit dit masterplan met betrekking tot mobiliteit, water, natuur en energie.

Drager van het Masterplan: Ondersteunen van de Zoetwaterlens

Als gevolg van zeespiegelstijging en toenemende langere periodes van droogte is zoetwaterbeheer een grote ruimtelijke uitdaging.

Volgens Wageningen University Research en Akkerwijzer, bedraagt het jaarlijkse neerslag tekort ca. 150mm. Tezamen met de stijgende zeespiegel leidt dit tot verzilting, wat op zijn beurt een bedreiging is voor de bollenteelt.

Een transitie naar minder verziltingsgevoelige gewassen (i.e. zee kraal, lamsoor) zou ruim 89.000 euro per hectare kosten. Ondergrondse opslag van water kost tussen de 600 en 2.400 euro per jaar (aan onderhoud en gebruik van een pomp) per hectare landbouwgrond waarvan het neerslag tekort wordt ondervangen, uitgaande van het gemiddelde neerslagtekort. Opslag in oppervlakte bassins is aanzienlijk duurder t.o.v. ondergrondse opslag maar nog steeds goedkoper dan een transitie naar zoutresistente gewassen: de aanleg kost 5.400 euro per ha landbouwgrond en de jaarlijkse kosten zijn ongeveer het dubbele t.o.v. ondergrondse opslag.

Gezien de hoge kosten van een transitie naar verziltingsresistente gewassen, is het logisch om te kijken naar wateropslag.

Wegens zorgen om invloed op de waterkwaliteit vanuit de bollenteelt heeft Julianadorp een gescheiden watersysteem van de Koegraspolder sinds 2008. Vanwege het veranderende klimaat

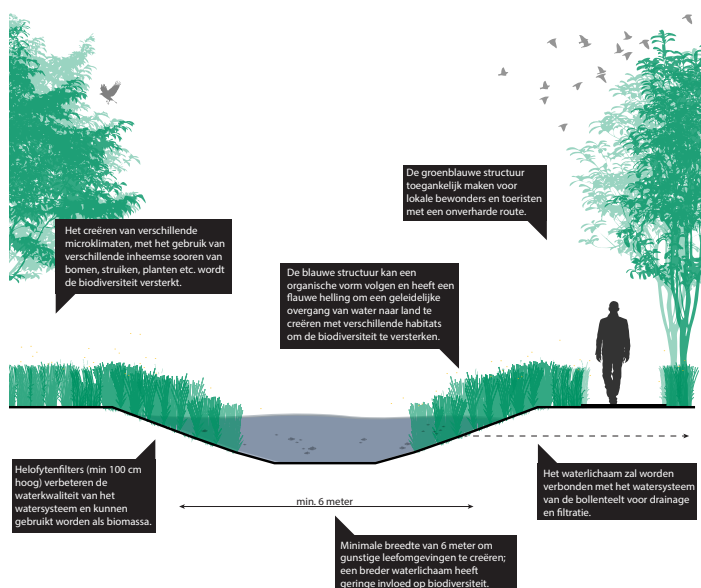
en dat de vervuiling toch niet dermate groot bleek te zijn, is het (opnieuw) verbinden van het watersysteem tussen Julianadorp en de Koegraspolder een aantrekkelijke optie. Julianadorp kan als een waterbuffer fungeren voor de Koegraspolder door regenwater op te vangen.

Ontharden van het Dorpse Landschap

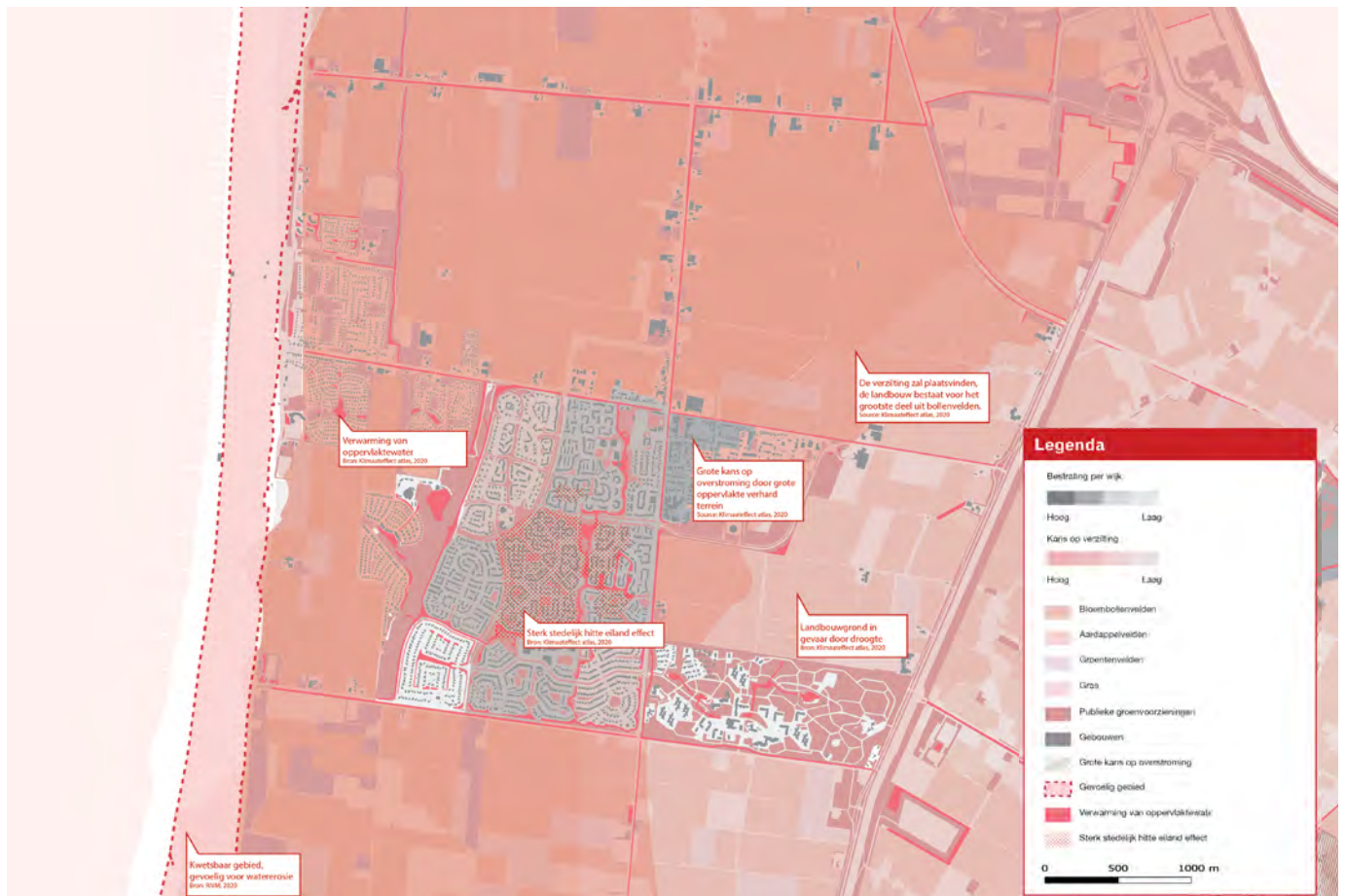
Door de groenstructuur in Julianadorp te versterken kan tevens het Stedelijk Hitte Eiland effect tegen worden gegaan en kan de biodiversiteit worden versterkt. Het merendeel van de wijken in Julianadorp heeft een verhardingspercentage van meer dan 50%. Recent onderzoek van de Wageningen University Research wijst uit dat het wenselijk is om het verhardingspercentage terug te brengen naar 40% ten behoeve van biodiversiteit, waterafvoer- en infiltratie en het tegengaan van het hitte eiland effect. Minder grijze infrastructuur en meer groene-blauwe netwerken is dus raadzaam.

Ervaring van het Landschap

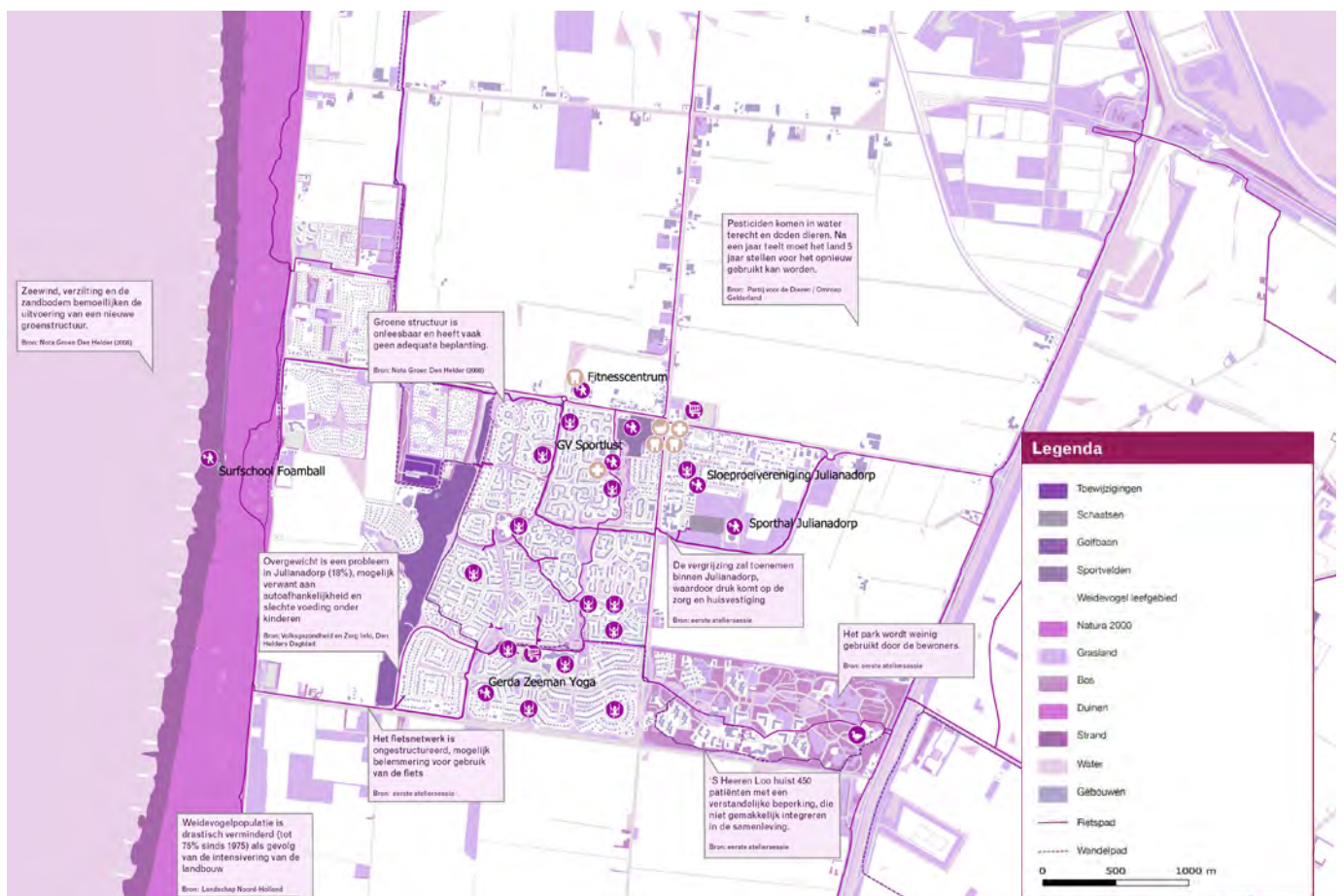
Binnen Julianadorp, richting het strand en de bollenvelden kan de beleefbaarheid van het landschap worden versterkt. Het gaat hierbij om het aanpakken van achterstallig onderhoud van publieke groenvoorzieningen, maar ook om het stimuleren van het gebruik van langzaamvervoer door de ervaring van fiets- en wandelroutes te verbeteren.



Doorsnede biodiverse oeverwallen



Analysekaart Veerkrachtige Systemen, waar verzilting en verharding is weergegeven.



Analysekaart Gezond Leven, met beperkingen beleving van de omgeving weergegeven.

Biodiversiteit

Julianadorp ligt tussen twee regionale dragers van biodiversiteit in; de Duinen en het Noord-Hollandskanaal. Met gebieden zoals Noorderhaven en de Groene Slenk kan Julianadorp als Stepping Stone fungeren voor biodiversiteit wanneer bijvoorbeeld biodiverse oeverwallen worden gemaakt in nieuwe en bestaande gebieden in Julianadorp. Een grotere opgave in biodiversiteit ligt verder in het natuur-inclusiever maken van de Bollenteelt in de Koegraspolder.

Mobiliteit

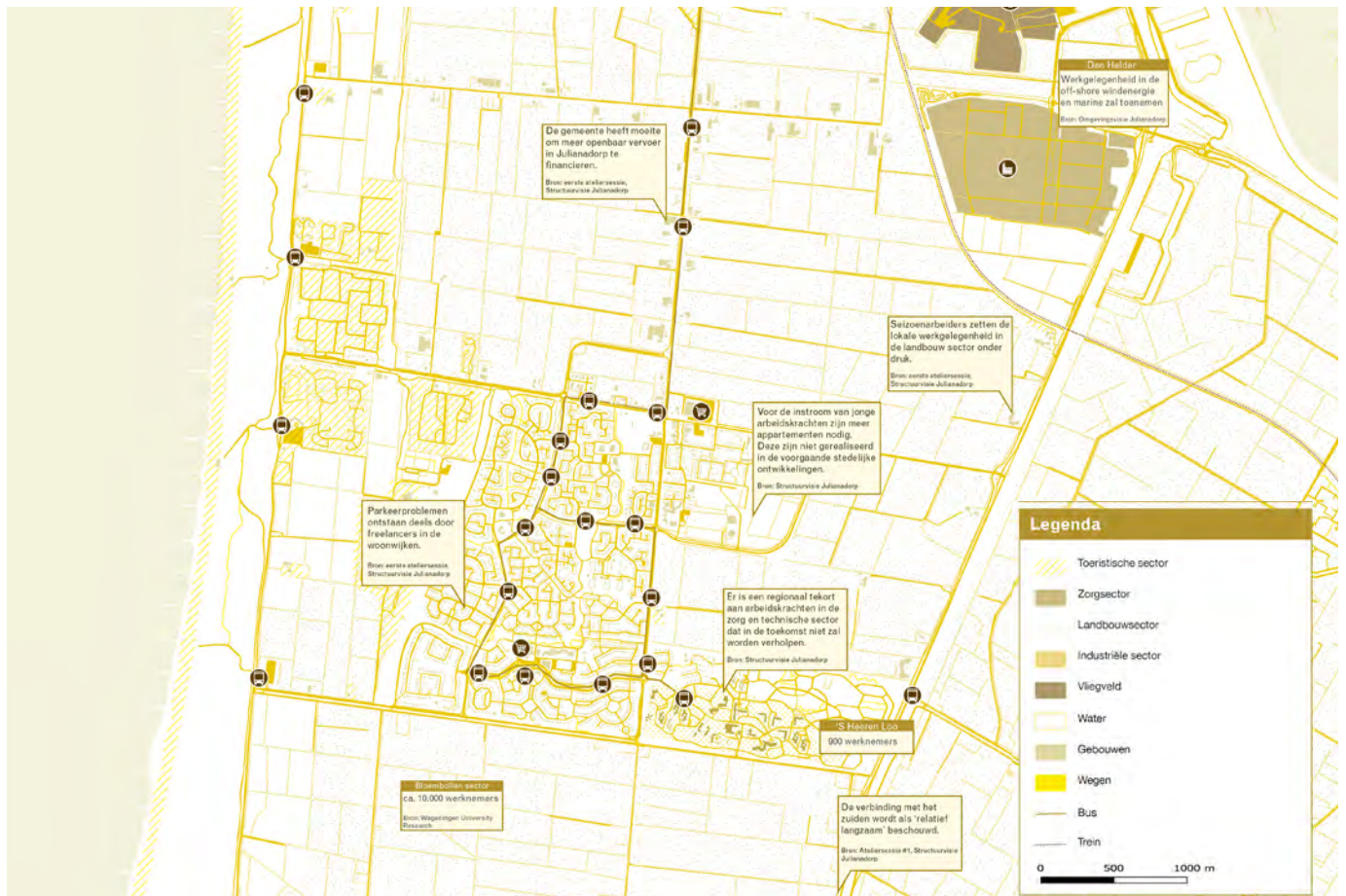
Op de bovenste analyse kaart op de rechterpagina is onder andere mobiliteit geanalyseerd. Uit de analyse is gebleken dat het fietsnetwerk niet optimaal verbonden is door ontbrekende schakels. Daarnaast is de hoge parkeerdruk en autogebruik in kaart gebracht. Aansluitend op het nog verder te ontwikkelen Mobihubs beleid vanuit de Gemeente Den Helder kunnen mobiliteitshubs ingepast worden om mobiliteitsproblemen te verhelpen. Door op zoek te gaan naar slimme manieren om centraal en beter geïntegreerd met de omgeving auto's te parkeren, kan dit worden gecombineerd met buurtbatterijen en energie afkomstig van pv. Uit een berekening, afkomstig uit de prijsvraag, kan er veel vierkante meters bespaard worden wanneer auto's geparkeerd staan bij een mobiliteitshub. Er is een mobiliteitshub van 25.000 m² nodig om binnen gebied Julianadorp-Oost te voldoen aan de parkeernorm.

Het vraagstuk van bereikbaarheid en automobilititeit moet dus worden aangepakt, zowel vanuit leefbaarheid als vanuit circulariteit en het gebruik van eindige fossiele brandstoffen.

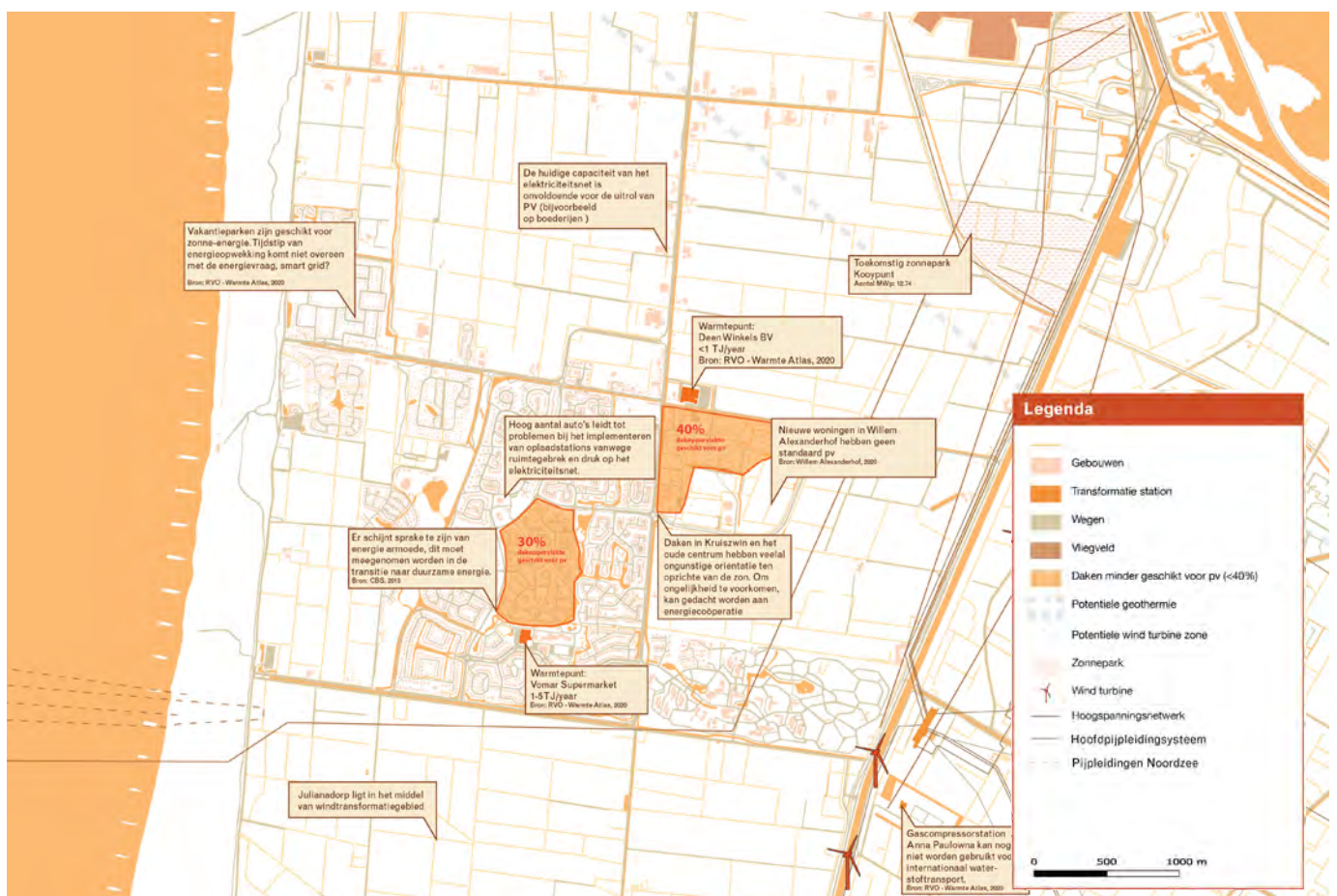
Energietransitie

De energietransitie vraagt om een eigen ruimtelijke inpassing aangezien het bestaande netwerk de introductie van grootschalige duurzame elektriciteit uit pv niet aan kan. Bepaalde daken van de huizen binnen Julianadorp zijn minder geschikt dan andere, wat betreft de orientatie ten opzichte van de zon.

De implementatie van publieke voorzieningen, zoals mobihubs, sportruimtes en buurtbatterijen kunnen worden gecombineerd met de installatie van pv op daken. Door middel van een eigen energiegrid binenn Julianadorp kunnen onderlinge verbindingen worden gezocht.



Analysekaart Vitale Economie, met knelpunten en kansen in het mobiliteitssysteem weergegeven.



Analysekaart Energietransitie, waar beperkingen voor de transitie zijn weergegeven.

2.3. Locatie Omschrijvingen

De focus van deze haalbaarheidsstudie ligt op Julianadorp-Oost. Echter, door sportfuncties in Julianadorp-Oost te combineren, komen er locaties vrij waar op dit moment sportfuncties zijn gehuisvest. Naast deze locaties zijn nog een tal van andere locaties potentieel interessant om te beschouwen voor de uitrol van het programma uit het Masterplan Gouden Zomen van de prijsvraag.

In de komende paragraaf worden deze locaties verkend op het gebied van de huidige functies, dimensies, het huidige bestemmingsplan en mogelijke kansen en uitdagingen. Aan het eind van het hoofdstuk worden de ambities uit de omgevingsvisie op benoemde locaties geprojecteerd. Doel van deze analyse is om grofmazig een idee te krijgen welke ambities uit de omgevingsvisie en welk programma het beste op welke locatie een plek kan krijgen.

2.3.2. Locatie B : Voet/Handbal clubs

Huidige functies en dimensies

- Functies: Sportvelden voor voet- en handbal clubs, parkeerplaatsen
- Dimensies: 47.050 m²
- Eigendom: Gemeente Den Helder

Huidig bestemmingsplan

- Buiten grenzen landelijk gebied
- Enkel bestemming sport (en verkeer), onherroepelijk, bestemmingsplan Julianadorp (2017)
- Maximale bebouwingspercentage 80%, maximale bouwhoogte 6 m.

Analyse van uitdagingen

- Gedeeltelijk waarde - archeologie
- Bewoning naast school is in prive-eigendom

Analyse van mogelijkheden

- Kans voor binnendorpse verdichting nabij dorpscentrum; dit biedt kansen voor jongeren- en ouderen woningen.



2.3.3. Locatie C: Julianadorp-Oost

Huidige functies en dimensies

- Functie: agrarisch gebied, permanente bollenteelt
- Dimensies: 365.520 m²
- Eigendom: Helder Vastgoed

Huidig bestemmingsplan

- Binnen grenzen landelijk gebied
- Bestemming: Agrarisch, bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost (2010)
- Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

De bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos', mits:

- deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
- voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn.

Analyse van uitdagingen

- Gedeeltelijke waarde - archeologie
- Tracé hoofdtransportleiding water



2.3.4. Locatie D : Vliet 60

Huidige functies en dimensies

- Functie: jongerencentrum
- Dimensies: 1.950 m²
- Eigendom: Gemeente Den Helder

Analyse van uitdagingen

- Gedeeltelijk waarde - archeologie
- Deze locatie mag niet ten laste komen van verplaatsing functies ONS

Huidig bestemmingsplan

- Buiten grenzen landelijk gebied
- Enkel bestemming maatschappelijk, onherroepelijk, bestemmingsplan Julianadorp (2017)
- Maximum bouwhoogte 7 meter



2.3.5. Locatie E: Gebied tussen Loopuytpark en Langevliet

Huidige functies en dimensies

- Functies: gemengd (horeca, winkelgebied, parkeerplaatsen, woningen)
- Dimensies: 8.350 m²
- Eigendom: Gemeente Den Helder

Huidig bestemmingsplan

- Buiten grenzen landelijk gebied

Analyse van uitdagingen

- Gedeeltelijke waarde - archeologie

Analyse van mogelijkheden

- Kans om kwaliteit bij entree te maken
- Hier dienen ook parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ten behoeve van de herinrichting van Loopuytpark



2.3.5. Locatie F: gebied binnen Noorderhaaks

Huidige functies en dimensies

- Functies: agrarisch gebied en woningen
- Dimensies: 118.000 m²
- Eigendom: particulier

Huidig bestemmingsplan

- Binnen grenzen landelijk gebied
- Enkel bestemming agrarisch, onherroepelijk, bestemmingsplan Julianadorp (2011)

Analyse van mogelijkheden

- Mogelijk uitwijkgebied nabij centrum voor verplaatsing ONS als locatie C om wat voor reden dan ook niet haalbaar blijkt (planologisch en qua grondverwerving)



2.3.6. Locatie G: Prinses Margriet School

Huidige functies en dimensies

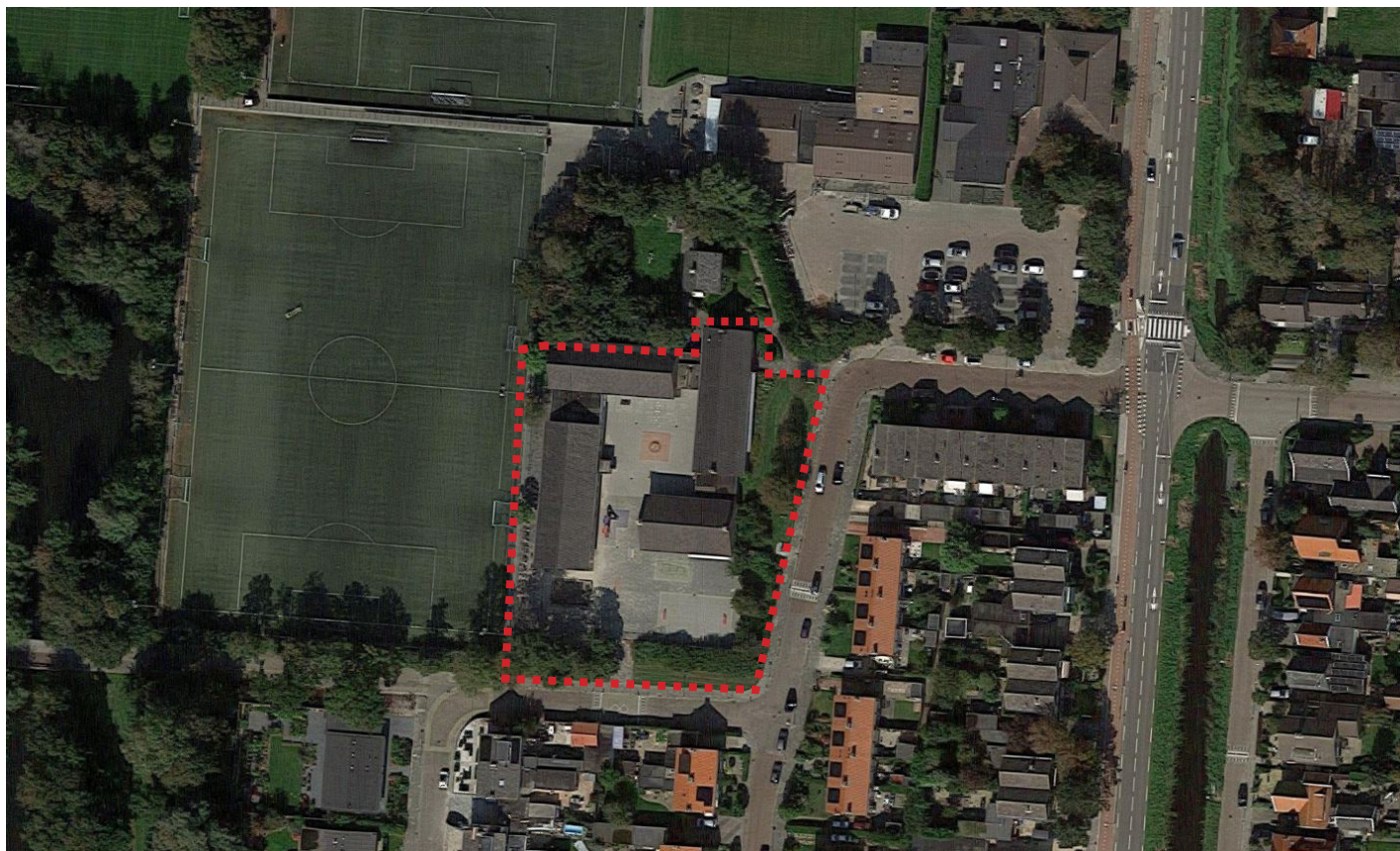
- Functies: publieke basisschool
- Dimensies: 3.700 m²
- Eigendom: Gemeente Den Helder

Analyse van mogelijkheden

- Afhankelijk van besluit omtrent toekomst Prinses Margriet School

Huidig bestemmingsplan

- Buiten grenzen landelijk gebied
- Bestemming: Maatschappelijk, bestemmingsplan Julianadorp (2017)
- Maximum bebouwingspercentage: 80%
- Maximum bouwhoogte 7m



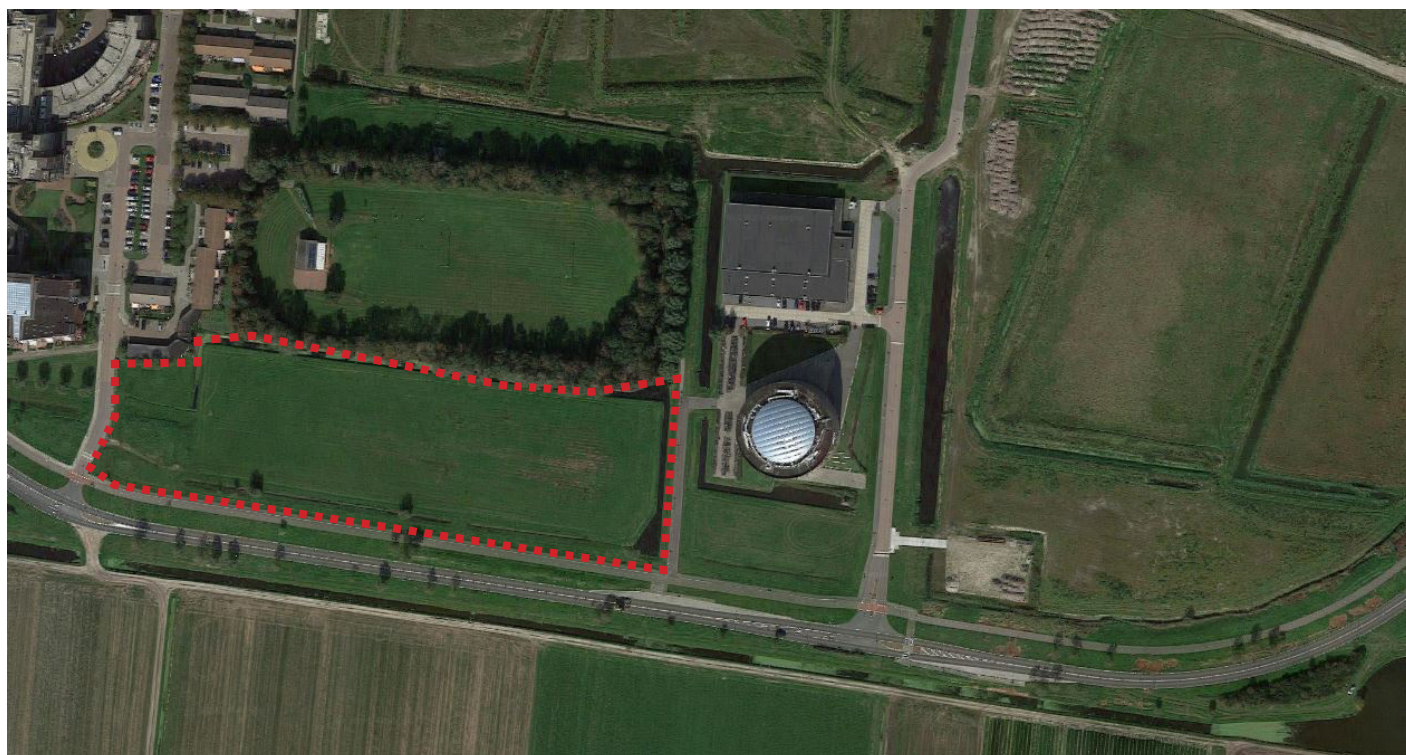
2.3.7. Locatie H: gebied ten zuiden van de IJsbaan

Huidige functies en dimensies

- Functies: water en groen
- Dimensies: 14.750 m²
- Eigendom: Gemeente Den Helder

Huidig bestemmingsplan

- Buiten grenzen landelijk gebied
- Enkel bestemming water, onherroepelijk, bestemmingsplan Julianadorp Oost (2011)
- Enkelbestemming Groen, onherroepelijk, bestemmingsplan Julianadorp Oost (2011)



2.4.1. Vertaling Omgevingsvisie naar Locaties

Naast het nieuwe masterplan voor Julianadorp is de net opgeleverde Omgevingsvisie voor het gebied een belangrijk document waarin de breed gedragen ambities voor de toekomst zijn vastgelegd. De visie is opgesteld voor Julianadorp en de buurtschappen Koegras en Duinzoom. Er heeft een breed participatieproces plaatsgevonden bij de totstandkoming van de visie door inbreng van bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, en deskundigen van de gemeente Den Helder en andere overheden.

De omgevingsvisie van Julianadorp stelt belangrijke randvoorwaarden voor deze haalbaarheidsstudie omdat het kaders en denkrichtingen biedt voor de invulling en ontwikkeling van verkende opgaves in dit document.

De opgaven, visies en thematische hoofdrichtingen zijn afkomstig uit de omgevingsvisie. Dit vormt een belangrijke leidraad in de aanzet tot uitvoering per locatie. Omdat in de omgevingsvisie voor heel Julianadorp de ambities zijn geformuleerd is er binnen de context van deze haalbaarheidsstudie voor Julianadorp-Oost een vertaling gemaakt van de omgevingsvisie voor de betrokken locaties.

Deze uitvoering per locatie is samengebracht in een matrix. De ambities (dikgedrukt) komen direct uit de omgevingsvisie en zijn gecombineerd met het masterplan om zo deze ambities toepasbaar te maken voor de verschillende locaties. Bijvoorbeeld op locatie C, Julianadorp-Oost, zal er relatief veel water zijn, wat zou kunnen helpen met het koelen of verwarmen van een gebouw.

Omgevingsvisie Julianadorp

Opgaven

Het dorpshart van Julianadorp versterken
Bereikbaarheid
De toekomstbestendigheid van de woonbuurten waarborgen
Energietransitie
Omgaan met klimaatverandering
De Koegraspolder klaar maken voor de toekomst
Een beleefbaar landschap
Duurzame ontwikkeling van toerisme en recreatie bevorderen

Visie

Julianadorp ontwikkelt een sterk dorpshart, passend bij de aanwezige dorpscultuur.
Leefbare en toekomstbestendige buurten, verbonden met een groen landschap
De Koegraspolder als agrarisch gebied van de toekomst
De Duinzoom balanceert tussen organische ontwikkelingen rust en ruimte

Thematische hoofdrichtingen

Thuis voelen
Bereikbaarheid
Wonen
Economie
Energie
Klimaatadaptatie

Aanzet tot uitvoering per locatie

Uitwerking thematische hoofdrichtingen

Thuis voelen (voorzieningen /gezondheid)
Thuis voelen (sport/recreatie)
Bereikbaarheid (mobiliteit)
Wonen
Economie (werk / onderwijs)
Energie
Klimaatadaptatie (groen)
Klimaatadaptatie (water)

Diagrammatische weergave van uiteenzetting omgevingsvisie Julianadorp

2.4.2. Vertaling Omgevingsvisie naar locatie C

Klimaatadaptatie (water)

- **Onderliggende structuur van water is leidend in ontwikkelingen die hierop voortbouwen:** Handhaven van groen-blauw structuur van poldermodel, danwel de meanderende structuur van de Groene Slenk
- **Slenk dient water te kunnen bergen:** Groene Slenk uitbreiden in westelijke richting, aansluiten met landelijk gebied.

Klimaatadaptatie (groen)

- **Onderliggende structuur van groen is leidend in ontwikkelingen die hierop voortbouwen:** Handhaven groen-blauw structuur van poldermodel, danwel de bos-achtige natuur van Noorderhaven of meanderende structuur van de Groene Slenk
- **Verbinding wordt gemaakt met beschikbare groen en landschap in de omgeving:** Groenstructuren sluiten aan op Groene Slenk, Noorderhaven en Koegraspolder.
- **Groenstructuren dienen ontmoeting en recreatie samen te brengen:** door bijvoorbeeld zitplekken, wandelroutes en aanlegplekken (i.e. kano's) te maken.

Energie

- **Zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie met aanwezige bronnen:** zon, wind, water en bodemwarmte: PV op dak, energieopslag in elektrisch vervoer, onderzoeken potentie bodemwarmte en warmte opp. water.

Economie

- **Ruimte voor werkplekken / zzp ondernemingen en lichte bedrijvigheid:** werkplekken realiseren, actieve plint onder appartementen complex, aansluiting op glasvezel, woningen ingesteld op thuiswerken.

Wonen

- **Richting het centrumgebied van Julianadorp focus woningen voor ouderen en jongeren:** Ouderenwoningen nabij voorzieningen. Jongeren nabij ruimte voor activiteit en ontmoeting (cafe's / sport)
- **Passende en betaalbare woningen voor jongeren en ouderen:** Kleinere en goedkopere woningen (appartementen) in vitale leefomgeving.
- **Dient te worden ontwikkeld met behoud/zicht op open landschap:** Zichtlijnen vanuit bestaand weefsel handhaven, eventueel nieuwe woningen meer op oost kant concentreren.

Bereikbaarheid

- **Investeren in openbaar vervoer netwerk door middel van innovatieve, flexibele vormen:** Vormen van deelvervoer implementeren (Mobihubs beleid); aansluiten bushalte Langevliet.
- **Dorpse, autoluwe inrichting:** parkeren aan randen van gebied, binnen in gebied slechts langzaam verkeer. Concept "eerste auto bij de voordeur, tweede auto is deelauto".
- **Aangename langzaamverkeersroutes richting centrum vanuit woonbuurten:** Veilige langzaamverkeer verbinding vanuit Noorderhaven richting centrum
- **Veilige bereikbaarheid sport en evenementenvoorzieningen ONS met speciale aandacht voor jeugdige bezoekers:** Veilige langzaamverkeersroutes vanuit heel Julianadorp richting het nieuwe sport en evenemententerrein

Thuis voelen (sport/recreatie)

- **Bij het (her)inrichten van openbare ruimte dienen de functies sporten, bewegen en spelen een prominentere plek te krijgen:** Conform pve van ONS 10 ha sport, waarvan 2 ha Power Festival; verder nog 3 ha park.
- **Nieuwe evenementen, ook op het gebied van toerisme of agrarische sector, krijgen de ruimte:** 3 ha evenemententerrein, conform PVE ONS.

Thuis voelen (voorzieningen/gezondheid)

- **Nieuwe ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met bevorderen van leefbaarheid:** Open structuren en gemengd woningaanbod stimuleren sociale samenhang en langer zelfstandig wonen.
- **Julianadorp waarborgd een gezonde leefomgeving voor alle bewoners:** Toegankelijk groen voor ouderen (bijv. ook vlak onder verzorgingstehuis in centrum) en voor cliënten Noorderhaven



Voorblad Omgevingsvisie Julianadorp (2020)

2.4.3. Tabel Vertaling Omgevingsvisie naar Locaties

	Locatie A Tennisveld	Locatie B Voet/Handbalclub	Locatie C Julianadorp Oost	Locatie D Vliet 60
Klimaatverandering (Groen)	Dient aan te sluiten bij landschap en natura2000 gebied: Locatie leent zich om duinrand het recreatiegebied in te trekken.	- Verbinding wordt gemaakt met beschikbare groen en landschap in de omgeving: Deze locatie leent zich om aan te sluiten aan Groene Slenk en de groenstructuur te verbeteren, bijv. door 60% oppervlak groen te maken (WUR) - Groenstructuren dienen ontmoeting en recreatie samen te brengen: door bijvoorbeeld zitplekken, wandelroutes en aanlegplekken (i.e. kano's) te maken	- Onderliggende structuur van groen is leidend in ontwikkelingen die hierop voort bouwen: Handhaven groen-blauw structuur van poldermodel. - Verbinding wordt gemaakt met groen en landschap in de omgeving: Groenstructuren sluiten aan op Groene Slenk, Noorderhaven en Koegraspolder. 3 ha ecologisch park conform PVE ONS. - Groenstructuren dienen ontmoeting en recreatie samen te brengen: Groen programmeren door bijvoorbeeld zitplekken, wandelroutes en aanlegplekken (i.e. kano's) te maken	- Knelpunten voor het toekomstbestendig maken van buurten als gevolg van oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte: Als sociaal centrum leent deze locatie zich goed voor pilot om te werken aan oplossen samen met bewoners - Verbinding wordt gemaakt met beschikbare groen en landschap in de omgeving: aansluiting met kanaal ten noorden van locatie verbeteren
Klimaatverandering (Water)	Er dient rekening te worden gehouden met eventuele verbreding van duinen i.v.m. zeespiegelstijging: Locatie leent zich om duinrand het recreatiegebied in te trekken.	- Onderliggende structuur van water is leidend in ontwikkelingen die hierop voort bouwen - Slenk dient water te kunnen bergen: Locatie evt. excaveren tbv. groter waterlichaam op locatie, hierbij bijv. 20% water oppervlak hanteren (WUR).	- Onderliggende structuur van water is leidend in ontwikkelingen die hierop voort bouwen: ruimtelijke structuur van de polder handhaven. - Slenk dient water te kunnen bergen: Groene Slenk uitbreiden in westelijke richting, aansluiten met landelijk gebied.	N.T.B.
Energie	Zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie met aanwezige duurzame bronnen: dak, energieopslag in elektrisch vervoer, onderzoeken potentie bodemwarmte en warmte opp. water.	Zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie met aanwezige duurzame bronnen: PV op dak, energieopslag in elektrisch vervoer, onderzoeken potentie bodemwarmte en warmte opp. water.	Zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie met aanwezige duurzame bronnen: PV op dak, energieopslag in elektrisch vervoer, onderzoeken potentie bodemwarmte en warmte opp. water.	Architectonische waarde/ beschermd stadsgezicht ? Energieopwekking dient in buitengebied of andere plekken plaats te vinden
Economie (Werk / onderwijs)	N.V.T.	- Ruimte voor werkplekken/zpp ondernemingen, lichte bedrijvigheid: werkplekken realiseren, aangesloten op glasvezel (bijv. actieve plint van appartementen) - Voorzieningen en werkplekken binnen redelijke reistijd: Ruimte voor voorzieningen voor toeristen, ouderen en andere bewoners. Goede (langzaam verkeer) verbindingen met OV-halte langevliet en Den Helder zuid.	- Ruimte voor werkplekken/zpp ondernemingen, lichte bedrijvigheid: werkplekken realiseren, aangesloten op glasvezel (bijv. actieve plint van appartementen) - Voorzieningen en werkplekken binnen redelijke reistijd: Ruimte voor voorzieningen voor toeristen, ouderen en andere bewoners. Goede (langzaam verkeer) verbindingen met OV-halte langevliet en Den Helder zuid.	N.T.B.
Wonen	N.V.T.	- Locatie ligt binnen ontwikkeling sterk dorpshart Loopuytpark: inbreiding van woningen gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen - Het centrumgebied van Julianadorp is versterkt met inbreiding en geconcentreerde groei: hogere dichtheid van woningen rondom centrumvoorzieningen Julianadorp, - Passende en betaalbare woningen voor ouderen en jongeren: Gebied herontwikkelen met appartementen (evt. met mix van GGB woningen) - Dient te worden ontwikkeld met behoud/zicht op open landschap	- Richting het centrumgebied van Julianadorp focus woningen voor ouderen en jongeren: Ouderenwoningen nabij voorzieningen. Vitale leefomgeving voor jongeren door ruimte voor activiteit en ontmoeting te realiseren (cafe's, sport) - Passende en betaalbare woningen voor jongeren en ouderen: kleinere en goedkopere woningen (appartementen) dienen te worden ontwikkeld - Dient te worden ontwikkeld met behoud/zicht op open landschap: Zichtlijnen vanuit bestaand wijken handhaven, evt. nieuwe woningen meer op oost-kant concentreren	N.T.B.
Bereikbaarheid (Mobiliteit)	- De fiets- en kanoroute verbindt Julianadorp met Den Helder door een veilige, afwisselende, recreatieve route voor fietsers, wandelaars en ruiters : Dient goed bereikbaar te zijn via langzaam verkeer routes om niet bij te dragen aan hoge(re) parkeerdruk - De strandopgangen in Julianadorp zijn geoptimaliseerd: het gebruik van het strand bij de opgang als uitgangspunt voor de inrichting: kans om hier een brug te bouwen over de weg tbv betere verbinding met strand.	- Investeren in openbaar vervoer netwerk door middel van innovatieve, flexibele vormen: Vormen van deelvervoer implementeren (Mobihubs beleid) - Dorpse, autoluwe inrichting: parkeren aan randen van gebied, binnen in gebied slechts langzaamverkeer. - Aangename langzaam verkeersroutes richting strand en centrum vanuit omliggende wijken	- Investeren in openbaar vervoer netwerk door middel van innovatieve, flexibele vormen: Vormen van deelvervoer implementeren (Mobihubs beleid); aansluiten op bushalte Langevliet - Dorpse, autoluwe inrichting: parkeren aan randen van gebied, binnen gebied prioriteit langzaam verkeer, bijv. door eerste auto bij de voordeur, tweede auto deelauto - Aangename langzaam verkeersroutes richting centrum vanuit woonbuurten: Veilige langzaamverkeer verbinding vanuit Noorderhaven richting centrum.	Dorpse autoluwe inrichting: aangename en veilige langzaamverkeer routes rondom.
Thuis voelen (sport / recreatie)	- Qua toekomstige functie dient het aan te sluiten bij recreatieve doeleinden: Nieuwe initiatieven voegen een onderscheidend aanbod toe en zijn zorgvuldig ingepast in het landschap - Alleen (her-)ontwikkeling toegestaan indien het bijdraagt aan kwalitatieve beleving: Voor zowel mensen woonachtig in Julianadorp als toeristen - Sluit aan op revitalisering Zandloper	Bij het (her)inrichten van openbare ruimte dienen de functies sporten, bewegen en spelen een prominenter plek te krijgen.	- Bij het (her)inrichten van openbare ruimte dienen de functies sporten, bewegen en spelen een prominenter plek te krijgen: Conform pve van ONS 10 ha sport, waarvan 2 ha Power Festival; verder nog 3 ha park - Nieuwe evenementen, ook op het gebied van toerisme of agrarische sector, krijgen de ruimte: 3 ha evenemententerrein, conform PVE ONS	Het Loopuytpark is sterker gepositioneerd als een aantrekkelijk verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers: locatie leent zich voor een verbindende functie tussen Loopuytpark en woonwijken
Thuis voelen (voorzieningen/ gezondheid)	N.T.B.	Koppelen van groen aan sociale knooppunten: groene, autoluwe omgeving rondom voorzieningen zoals huisarts, apotheek, supermarkt	- Nieuwe ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met verbeteren leefbaarheid: stimuleren van sociale samhang en mogelijk maken van langer zelfstandig thuis blijven wonen door open structuren en gemengd woningaanbod - Julianadorp heeft een gezonde leefomgeving en dit blijft gewaarborgd: Toegankelijk groen voor ouderen (bijv. ook vlak onder verzorgingstehuis in centrum) en voor cliënten Noorderhaven	Koppelen van groen aan sociale knooppunten: groene, autoluwe omgeving rondom voorzieningen zoals huisarts, apotheek, supermarkt

Omgevingsvisie Julianadorp vertaald naar de aangedragen locaties.

Locatie E Gebied tussen Loopuytpark en Langevliet	Locatie F Gebied binnen Noorderhaaks	Locatie G Prinses Margrietschool	Locatie H Gebied ten zuiden van de IJsbaan
Verbinding wordt gemaakt met beschikbare groen en landschap in de omgeving: Waterstructuur sluit aan op de Slenk en Koegraspolder.	· Onderliggende structuur van groen is leidend in ontwikkelingen die hierop voort bouwen: Handhaven groen-blauw structuur van poldermodel · Verbinding wordt gemaakt met beschikbare groen en landschap in de omgeving: Groene verbindingzone verbinden de Slenk, Koegraspolder en Noorderhaven.	N.T.B.	Verbinding wordt gemaakt met beschikbare groen en landschap in de omgeving: Groene verbindingzone verbinden de Slenk.
Onderliggende structuur van water is leidend in ontwikkelingen die hierop voort bouwen: aansluiten op bestaande polderstructuur met slootjes	Onderliggende structuur van water is leidend in ontwikkelingen die hierop voort bouwen: aansluiten op bestaande polderstructuur met slootjes (deze kunnen eventueel verbreed worden door toepassing van Helofytenfilter)	N.T.B.	Onderliggende structuur van water is leidend in ontwikkelingen die hierop voort bouwen: Locatie heeft momenteel een waterbergende functie.
Zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie met aanwezige duurzame bronnen: PV op dak, energieopslag in elektrisch vervoer, onderzoeken potentie bodemwarmte en warmte opp. water.	N.T.B.	Architectonische waarde/ beschermd stadsgesicht ? Energieopwekking dient in buitengebied of andere plekken plaats te vinden	Zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie met aanwezige duurzame bronnen: PV op dak, energieopslag in elektrisch vervoer, onderzoeken potentie bodemwarmte en warmte opp. water.
Toerisme is verbonden met het dorpshart van Julianadorp om zo meer uitwisseling te hebben: voorzieningen en routes dienen goed op elkaar aangesloten te zijn	· Toerisme is verbonden met het dorpshart van Julianadorp om zo meer uitwisseling te hebben: voorzieningen en routes dienen goed op elkaar aangesloten te zijn zoals een informatiecentrum over de bollenstreek · Functiemenging en nieuwe activiteiten op en rondom erven krijgt waar mogelijk de ruimte	N.T.B.	Meer investeren in onderwijs waarbij Junior College een rol speelt door aanbod aan te laten sluiten op regionale arbeidsmarkt: Doorontwikkeling naar twee clusters basisscholen met integraal kindcentra
N.T.B.	N.T.B.	N.T.B.	Kansrijke plek voor woningbouw. Goede afstemming met omgeving en Zuiderhaaks noodzakelijk
· Fijnmazige verbindingen, langzaam verkeer: aangename en veilige (fiets-)routes langs de schoolweg, langevliet, richting het strand en de woonwijken · Dorpse, autoluwe inrichting: parkeren aan de rand van het gebied, in mobiliteitshub waar ook deelvervoer beschikbaar is Kruispunt Veil krijgt een verkeersluwe inrichting, waardoor centrumgebied ook beter aansluit bij Langevliet.	· Investeren in openbaar vervoer netwerk door middel van innovatieve, flexibele vormen: Vormen van deelvervoer implementeren (Mobihubs beleid); aansluiten op bushalte Langevliet · Dorpse, autoluwe inrichting: parkeren aan randen van gebied, binnen gebied prioriteit langzaam verkeer, bijv. door eerste auto bij de voordeur, tweede auto deelauto · Aangename langzaam verkeersroutes richting centrum vanuit woonbuurten: Aansluiten op bestaand fietsnetwerk	N.T.B.	Aansluiting op fijnmazige, langzaam verkeer verbindingen: Ontwikkelen van fijne en veilige fietsroutes langs Junior College, richting Loopuytpark en omliggende woonbuurten.
Het Loopuytpark is sterker gepositioneerd als een aantrekkelijk verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers: Focus op hoog verblijfskwaliteit met aanbod recreatieve voorzieningen	N.V.T.	N.T.B.	Bij het (her)inrichten van openbare ruimte dienen de functies sporten, bewegen en spelen een prominenter plek te krijgen: Conform pve van ONS 10 ha sport, waarvan 2 ha Power Festival, 3 ha evenemententerrein. Synergie tussen verenigingen zoals de IJsbaan, sportzalen van de school.
· Ontwikkelruimte tussen de Riepel en de Langevliet dient centrale functie te krijgen ten behoeve van sociale samenhang: Julianadorp en Julianadorp aan zee goed verbonden door (sociale) verbindingen en het creëren van ruimte voor detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen · Koppelen van groen aan sociale knooppunten : groene, autoluwe omgeving rondom voorzieningen zoals huisarts, apotheek, supermarkt	Ontwikkelruimte dient bijzondere woonvormen, maatschappelijke functies, gezondheidszorg, lichte bedrijvigheid, landschaps- en natuurontwikkeling en waterberging te faciliteren: bestaande erven en nieuwe ontwikkelingen krijgen een multifunctionele bestemming; met gemend woningaanbod, stimulatie van sociale samenhang als ook behoud van landschap	Ontwikkelruimte dient bijzondere woonvormen, maatschappelijke functies, gezondheidszorg, lichte bedrijvigheid, landschaps- en natuurontwikkeling en waterberging te faciliteren: bestaande erven en nieuwe ontwikkelingen krijgen een multifunctionele bestemming; met gemend woningaanbod, stimulatie van sociale samenhang als ook behoud van landschap	Julianadorp heeft een gezonde leefomgeving en dit blijft gewaarborgd: Toegankelijk groen voor ouderen (bijv. ook vlak onder verzorgingstehuis in centrum) en voor cliënten Noorderhaven

3

Workshop 1

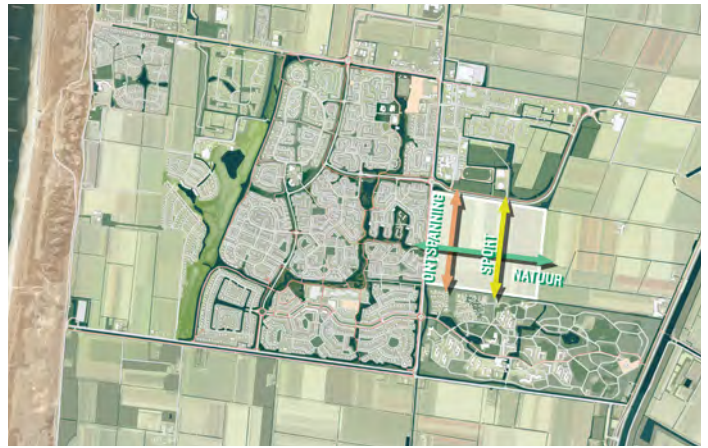
3.1. Principes en Ruimtelijke Modellen

De workshops binnen deze haalbaarheidsstudie waren ingericht om tot een breed gedragen eerste schets te komen voor de ontwikkeling van Locatie C, Julianadorp-Oost. In workshop 1 werd hiertoe de eerste stap gezet door onder andere tot een gezamenlijke voorkeur te komen voor een ruimtelijk model.

In aanleiding naar de workshop zijn dan ook verschillende ruimtelijke modellen opgesteld op basis van de programma's van eisen, de omgevingsvisie, het prijsvraagontwerp, alsook een tal van ruimtelijke principes, welke in de rechterkolom van deze pagina zijn opgesomd.

De Ruimtelijke Modellen uit de workshop staan op de volgende pagina afgebeeld. Feitelijk onderscheiden de 3 modellen zich van elkaar op het gebied van functiemenging per eiland.

In het eerste model wordt de functiemenging bepaald door bestaande bouw. Hierdoor zijn de westelijke en noordelijke rand van locatie C bestemd voor woningbouw, terwijl de oostelijke rand bestemd is voor natuur. In het tweede model krijgt ieder eiland een unieke samenstelling van programma; sommige eilanden hebben een mix van woningbouw en sport, anderen juist van natuur en ontspanning. Het derde model voorziet ieder eiland van woningen en ONS programma.



Principes Ontspanning, Sport, Natuur. Een nieuwe verbinding voor ontspanning moet worden gelegd tussen het centrum en Noorderhaven, zodat de inwoners van het centrum gebruik kunnen maken van Noorderhaven en vice versa. Sport (zowel spontaan als geprogrammeerd middels verenigingen) kan tevens fungeren als verbinder tussen Noorderhaven en het centrum, met de ijsbaan en de sporthal als belangrijke ankerpunten. Tot slot kan de Groene Slenk nieuwe verbindingen aangaan met de Koegraspolder t.b.v. natuurwaarden.

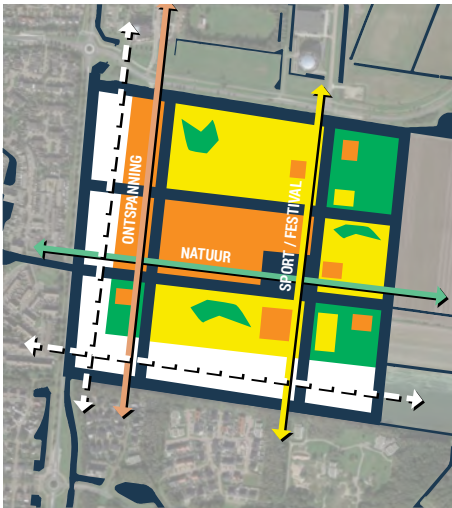


Principe Water. Het water systeem in de Koegraspolder, waar locatie C onderdeel van is, volgt de rasterstructuur van de polder.



Principe Ecologie. Op het grootste schaalniveau zijn het Natura2000 gebied van de duinen en het Noord-Hollands kanaal (en diens oeverwallen) de belangrijkste dragers van biodiversiteit. Door bij te dragen aan verbindingen tussen deze dragers kan nieuwe ecologische waarde gecreeerd worden.

Stap 1 Ruimtelijke Modellen. Opzet ruimtelijke structuur op basis van de principes.



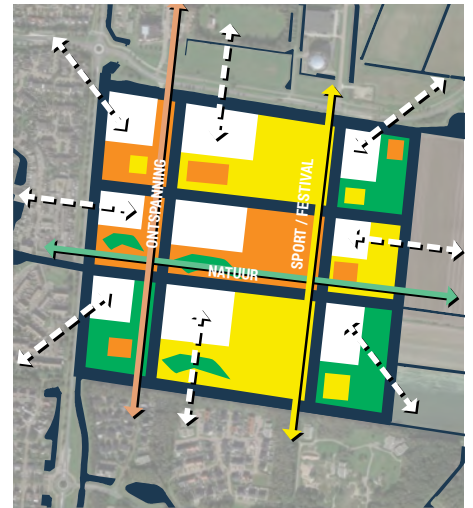
OPTIE 1: STROKEN

- Woningen bouwen voort op bestaande ontwikkelingen
- Sommige cellen hebben een monofunctioneel programma, anderen zijn gemengd met woningen t.b.v. synergie.



OPTIE 2: EILANDEN

- Iedere cell heeft een unieke samenstelling van ONS programma
- Kan over de tijd aangepast worden
- Woningen als compacte ontwikkelingen



OPTIE 3: MIX

- Iedere cell heeft een unieke samenstelling van ONS programma en woningen
- Woningen zijn gefragmenteerd om ONS programma langs het water mogelijk te maken
- Integratie en nabijheid met bestaande ontwikkelingen

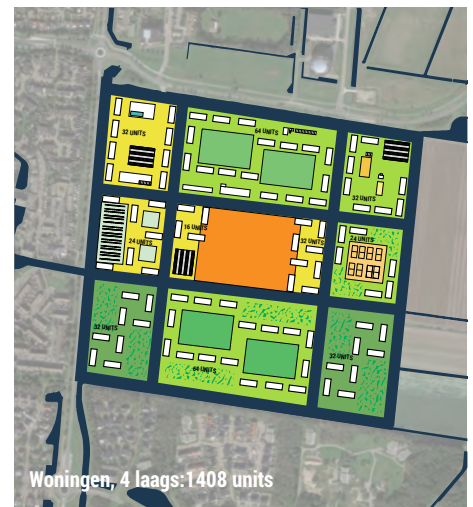
Stap 2 Ruimtelijke Modellen. Het gewenste programma voor woningen, ONS en natuur wordt binnen de ruimtelijke structuur geprojecteerd.



Woningen, 4 laags: 1024 units



Woningen, 4 laags: 928 units



Woningen, 4 laags: 1408 units

OPTIE 1: STROKEN

- Woningen bouwen voort op bestaande ontwikkelingen
- Sommige cellen hebben een monofunctioneel programma, anderen zijn gemengd met woningen t.b.v. synergie.

OPTIE 2: EILANDEN

- Iedere cell heeft een unieke samenstelling van ONS programma
- Kan over de tijd aangepast worden
- Woningen als compacte ontwikkelingen

OPTIE 3: MIX

- Iedere cell heeft een unieke samenstelling van ONS programma en woningen
- Woningen zijn gefragmenteerd om ONS programma langs het water mogelijk te maken
- Integratie en nabijheid met bestaande ontwikkelingen

3.2. Ruimtelijke criteria

In navolging op de ruimtelijke modellen vond een interactiemoment plaats met als doel om gezamenlijk beoordelingscriteria in kaart te brengen voor het ruimtelijk ontwerpproces van Locatie C.

Tijdens de workshop zijn deze criteria gebruikt om het voorkeursmodel te bepalen met de deelnemers. Hieruit kwam model 2 als voorkeursmodel naar voren. Gedurende de rest van het ontwerpproces zijn de onderstaande criteria eveneens gebruikt als richtlijn.

Aan de hand van welke criteria beoordelen we het ontwerp?

Criteria zoals opgesteld door FABRICations. en Mandaworks voorafgaand aan de workshop.

- Verbinding tussen bestaande ankerpunten
- Ontwikkelpotentie op de lange termijn
- Laadvermogen / dichtheid
- Ruimtelijke kwaliteit
- Leefbaarheid gedurende fasering
- Diversiteit
- Haalbaarheid i.r.t. kosten en Provinciale Beperkingen
- Gebruik van bestaande infrastructuur en behoefte aan nieuwe infrastructuur
- Sociale veiligheid

Opgehaalde criteria tijdens de workshop.

- Verbinding tussen bestaande ankerpunten (zoals dorpskern, Noorderhaven, Juniorcollege)
- Zoek synergie onderling tussen elementen van ONS (maar ook met omliggende functies als wonen, natuur of educatie)
- Mogelijkheid tot medegebruik evenemententerrein en zwembad voor klanten Noorderhaven
- Ontwikkelpotentie op de lange termijn (mogelijkheid dat er een sportveld bij/af kan)
- Laadvermogen / dichtheid / diversiteit van woongebieden
- Ruimtelijke kwaliteit vergroten door aandeel kwalitatief groen, water en biodiversiteit te versterken.
- Gebruik van bestaande infrastructuur en behoefte aan nieuwe infrastructuur
- Geen extra autoverkeer via terrein Noorderhaven.
- Mate van overlast: waaronder lichtvervuiling en geluidsoverlast
- Leefbaarheid en sociale veiligheid (ook rekening houdende met fasering)
- Haalbaarheid i.r.t. kosten en Provinciale beperkingen
- Inpassing camping: behoud landelijke kwaliteit rondom camping

3.3. Klimaatopgave

Aansluitend op het interactiemoment werd voortgebouwd op de ruimtelijke modellen door de klimaatopgave in deze modellen te verwerken. Uitgaande van onderzoek van de WUR, werd een minimum onverhard oppervlak van 60% gehanteerd, waarvan 20% wateroppervlak. Op basis van de klimaatopgave werd voor ieder model een unieke groen-blauwe structuur geschetst.

Daarnaast werd er aandacht besteed aan een parkeeroplossing. Gebaseerd op de gemiddelde grootte van een parkeerplaats, de parkeernorm in Julianadorp en het gegeven dat 1 deelvervoer parkeerplaats vijf normale parkeerplaatsen vervangt, zijn verschillende groottes en parkeermogelijkheden in het model verwerkt.

Bronnen:

- 500 - 1000m³ waterbuffering is nodig voor 1 hectare landbouwgrond. Wanneer wordt uitgegaan van een gemiddelde diepte van 1m, kan water voor 75 - 150ha landbouwgrond worden gebufferd wanneer 20% van het oppervlak voor water wordt benut. Ontwerp en werkwijze om emissie uit "Teelt-de-grond-Uit" Systemen te voorkomen, Wageningen University Research, 2013.
- De Groene Compacte Stad, De Vries et al. (WUR), 2017 gaat uit van 60% van onverhard grondoppervlak t.b.v. klimaatadaptatie; Provincie Utrecht i.s.m. WUR gaat uit van 175m² groen per woning. Bij ca. 1000 woningen komt dit uit op 40% van het totaaloppervlak groen.

Stap 3 Ruimtelijke Modellen. Het gewenste programma voor woningen, ONS en natuur en de klimaatopgaves wordt binnen de ruimtelijke structuur geprojecteerd.



OPTIE 1: STROKEN

- Raster met brede stroken water
- Landschapscorridor loopt door het gebied heen
- Parkeren aan de rand, dichtbij woningen



OPTIE 2: EILANDEN

- Centraal water lichaam met dunnere uitlopers
- Habitats en eilanden liggen verspreid door het gebied
- Parkeren op eilanden met woningen



OPTIE 3: MIX

- Iedere cel heeft unieke water lichamen
- Kleine stukjes natuur met verschillende kwaliteiten liggen verspreid door het gebied als een soort camouflage motief.
- Parkeren is centraal gelocaliseerd tussen woningen en sport/openbaar programma



VOORKEURSMODEL

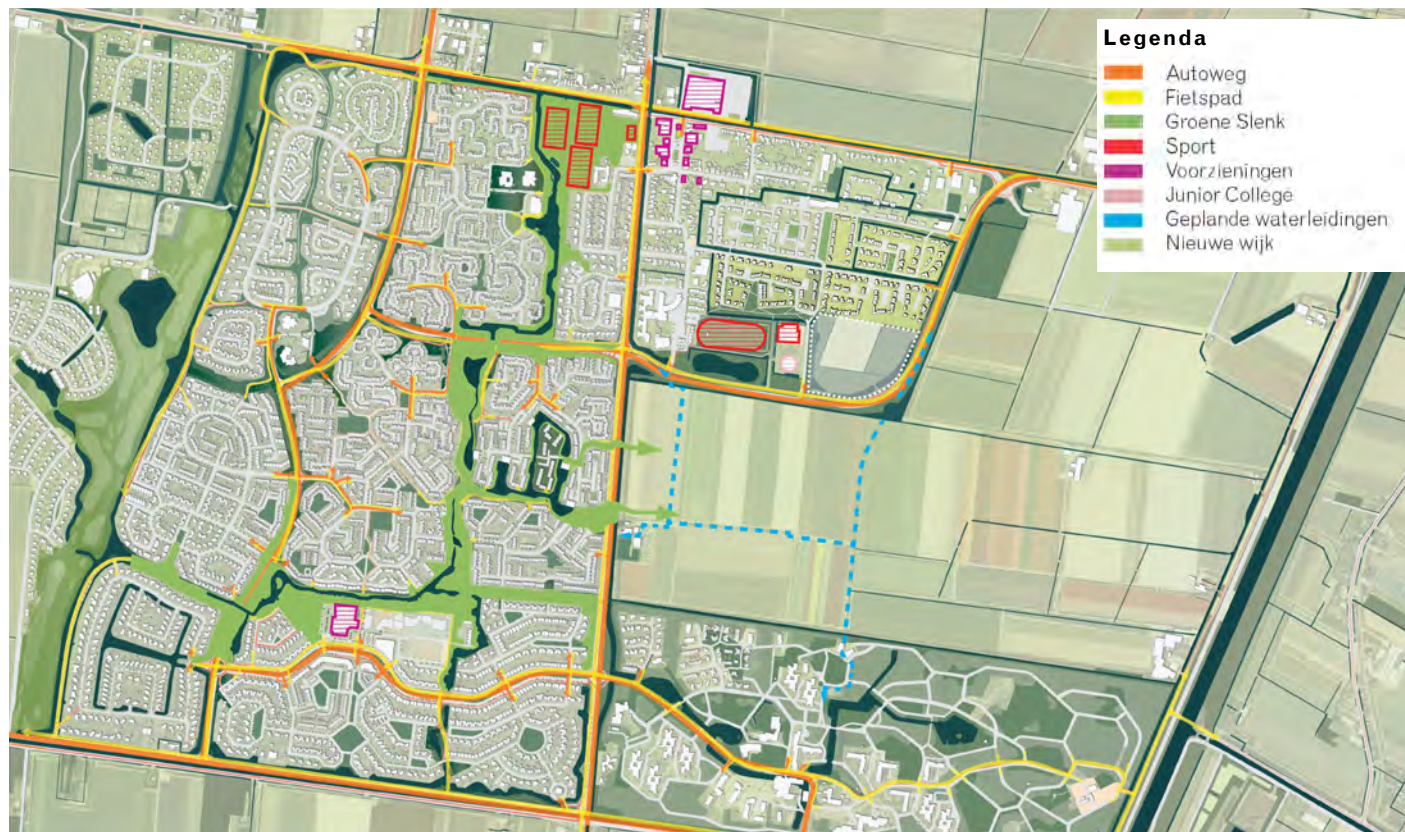
4

Workshop 2

4.1. Ruimtelijke Keuzes

In de eerste workshop zijn principes en randvoorwaarden op een grofmazige manier besproken en is het eilanden model als voorkeur naar voren gekomen. Voortbouwend op deze resultaten, was workshop 2 gericht op het verder uitdiepen van de directe stedenbouwkundige en ruimtelijke aanknopingspunten en hoe deze het beste in het eilanden model zijn onder te brengen.

De eerste stap in het proces van de ruimtelijke keuzes was om op het gebied van mobiliteit, groen-blauw structuur en programma via Mentimeter te inventariseren welke ruimtelijke oplossing het meest gewenst was. In de mentimeter kon men op ieder thema telkens 4 modellen rangschikken naar mate van voorkeur.



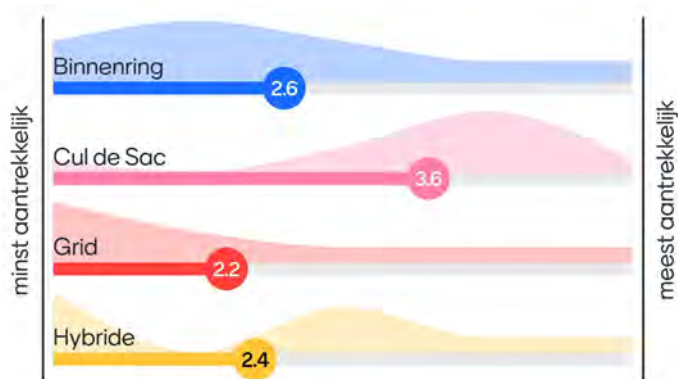
Totaalkaart aanknopingspunten Mobiliteit, Groene Slenk en Ankerpunten. Deze kaart werd per thema opgebouwd gedurende de workshop presentatie

4.1.1. Mobiliteit: Autoverkeer

De bestaande infrastructuur voor autoverkeer van Julianadorp volgt simpel gezegd een raster patroon met cul-de-sacs die als het ware de woonkernen insteken. Locatie C zou op basis van de bestaande infrastructuur ontsloten kunnen worden via Noorderhaven, Langevliet en Zuiderhaaks. De opties die werden gegeven waren als volgt:

- Binnenring: locatie C krijgt een binnenring langs de randen van het gebied. Deze ring wordt ontsloten aan Zuiderhaaks en Langevliet en steekt op een aantal punten richting de kern van het gebied.
- Cul-De-Sac: gebaseerd op het bestaande cul-de-sac model wordt het gebied ontsloten door een aantal cul-de-sacs vanuit Zuiderhaaks, Langevliet en Noorderhaven.
- Grid: de ontsluiting volgt het rasterpatroon van de bestaande polder structuur
- Hybride: Locatie C wordt ontsloten middels cul-de-sacs. Sommige cul-de-sacs (in dit geval bij Noorderhaven) worden als het ware doorgetrokken waardoor sommige eilanden net elkaar in verbinding komen te staan via een lus.

Voorkeursmodel: cul-de-sac.



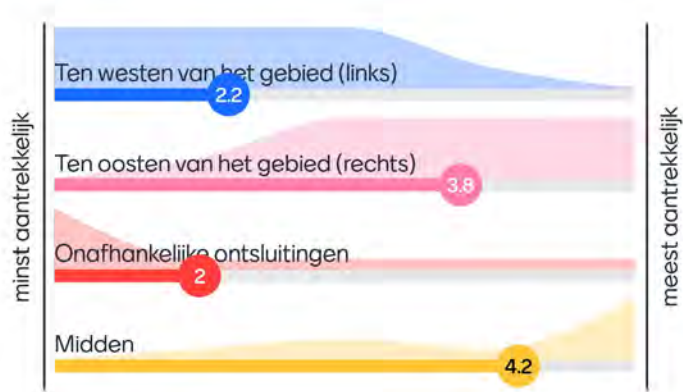
Resultaat Mentimeter: het Cul-de-sac model heeft de voorkeur.

4.1.2. Mobiliteit: Fietsverkeer

De bestaande infrastructuur voor fietsverkeer volgt in principe het netwerk van het autoverkeer met twee extra verbindingen; langs de Groene Slenk en aan de meest Oostelijke woonkernen van Julianadorp.

- Ten westen van het gebied (links): De bestaande fietsroute langs Lange Vliet wordt versterkt.
- Ten oosten van het gebied (rechts): Een nieuwe doorgaande fietsroute komt buiten Locatie C in onbebouwd gebied te liggen.
- Onafhankelijke ontsluitingen: Er komt GEEN doorgaande fietsroute die Noorderhaven met het centrum verbindt. Lussen binnen het gebied kunnen eventueel wel met elkaar worden verbonden.
- Midden: Er komt een nieuwe doorgaande fietsroute die midden door Locatie C loopt.

Voorkeursmodel: midden.



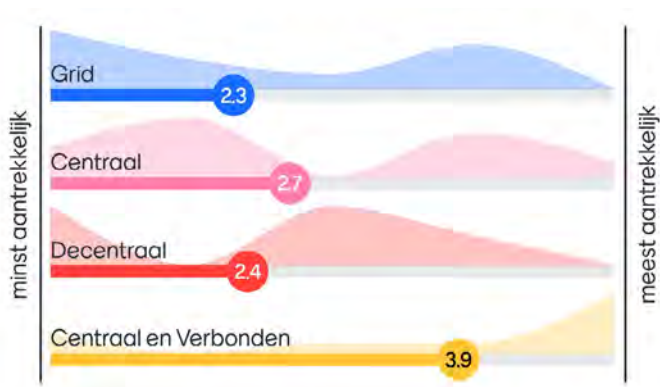
Resultaat Mentimeter: een fietsverbinding door het midden van Locatie C is het meest gewenst.

4.1.3. Water

De bestaande waterinfrastructuur in en rondom Julianadorp volgt grofweg drie structuren: de rasterstructuur van de koegraspolder, de meanderende structuur met grotere plassen van de Groene Slenk en de losse plassen (zoals bij de golfbaan, of mogelijk in de toekomst onder de ijsbaan). Op basis van deze structuren zijn de volgende opties voorgesteld:

- Grid: de blauw structuur van het gebied volgt de polder structuur van de Koegraspolder, al dan niet fijnmaziger en met bredere randen
- Centraal: de blauw structuur komt in een enkel centraal water lichaam, welke NIET verbonden wordt met de omliggende blauwstructuur.
- Decentraal: Het gebied komt vol te liggen met kleine pondjes en andere kleine water lichamen.
- Centraal en Verbonden: Er komt een centraal water lichaam die via een polder structuur met omliggende blauwstructuren wordt verbonden (groene slenk, Koegraspolder).

Voorkeursmodel: centraal en verbonden.



Resultaat Mentimeter: centraal en verbonden is het meest aantrekkelijke model.

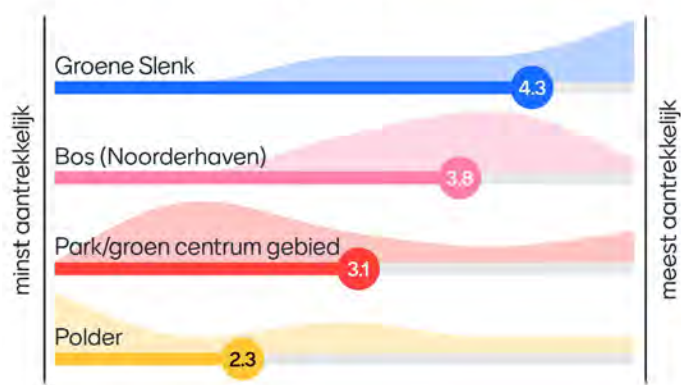
4.1.4. Groen-Blauw Structuur

Er zijn verschillende groen-blauw structuren om Locatie C op aan te sluiten in Julianadorp. Door hierin te prioriteren kunnen betere afwegingen gemaakt worden met betrekking tot de groen-blauw structuur in het gebied. Er zijn vier dominante groen-blauw structuren.

- Groene Slenk: De groen-blauw structuur sluit aan op de Groene Slenk en volgt het meanderende en boomrijke karakter.
- Bos (Noorderhaven): De groen-blauw structuur sluit aan op Noorderhaven en wordt zodoende overwegend bosachtig.
- Park groen: De groen-blauw structuur in Locatie C sluit aan op het centrum gebied en volgt een meer versnipperd patroon en is meer gericht op recreatie dan ecologie.
- Polder: De groen-blauw structuur in Locatie C sluit aan op de Koegraspolder volgt de rationele structuur van de polder

Voorkeursstructuur: De Groene Slenk.

Aansluiting op de Groene Slenk heeft de voorkeur gekregen als belangrijkste aansluiting, echter de andere aansluitingen zullen ook mee worden genomen voor een optimaale groen-blauw drager.



Resultaat Mentimeter: de Groene Slenk is de meest gewenste Groen-Blauw structuur om op aan te sluiten.