GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

B1. TOELICHTING

1.1. ALGEMEEN

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Den Helder. Deze criteria zijn zowel in positieve als negatieve zin gebaseerd op de identiteit van Den Helder, het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken en het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.
- Het voor het gebied geldende welstandsregime.
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie van het bouwwerk met de omgeving, de massa en opbouw van het bouwwerk zelf en de detaillering, het materiaal en de kleur.

1.2. GEBIEDSINDELING EN WELSTANDSREGIME

In de gemeente Den Helder kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken 21 deelgebieden of clusters van deelgebieden worden onderscheiden. Voor het definiëren van de gebiedsindeling en het formuleren van gebiedsgerichte welstandscriteria is gebruik gemaakt van het Beeldkwaliteitplan Den Helder van 2001. De hierin opgenomen ruimtelijke analyse vormt een globale stedenbouwkundige karakterisering van de gemeente Den Helder dat geresulteerd heeft in een gebiedsindeling.

Uit deze analyse is gebleken dat de radialen een belangrijke rol spelen in de structuur van Den Helder die uitkomen in de Spil (stationsomgeving/Julianaplein). Daarnaast zijn binnen de Linie nog oude woonbuurtjes aanwezig. De naoorlogse uitbreidingen hebben veelal buiten de Linie plaatsgevonden. Julianadorp vormt een eigen kern gelegen in het landelijk gebied. Onderscheid is gemaakt tussen de dorpskern Julianadorp, Julianadorp-Oost en het Woongebied Julianadorp.

Voor Den Helder zijn de volgende typerende gebiedscategorieën onderscheiden:

- Stadshart
- Radialen
- Woongebieden
- Groen blauwe omlijsting (Linie, Zeedijk, Rijkswerf en de forten Erfprins en Dirksz Admiraal)
- Periferie (Bedrijventerreinen, haven en andere grootschalige complexen)
- Duinland
- Sportcomplexen, recreatie- en bungalowparken
- Agrarisch gebied en volkstuinen

Vervolgens is binnen de categorieën onderscheid gemaakt naar gebieden die een duidelijk waarneembare samenhang in functie, structuur en/of bebouwing hebben.

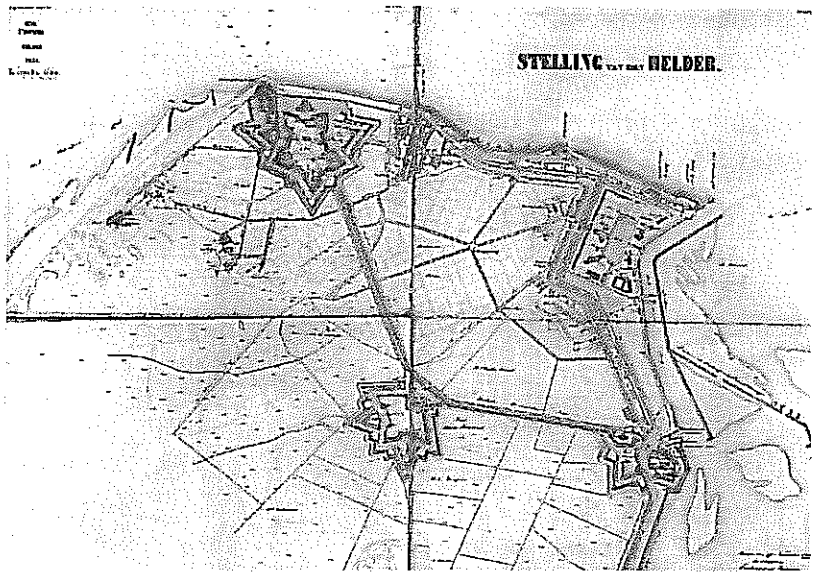
Het vaststellen van het welstandsregime is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsregime moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn vier welstandsregimes mogelijk:

- het door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezicht,
- het bijzondere welstandsgebied waar extra inspanning voor de ruimtelijke kwaliteit gewenst is,
- het reguliere welstandsgebied waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd,
- het welstandsvrije gebied.

Beschermde gezichten

Op 5 december 2007 is de Stelling Den Helder door de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988. Bij de begrenzing is uitgegaan van de onderdelen van de stelling die onderling en met de Rijkswerf een fysieke, functionele en ruimtelijke relatie onderhouden.

Het beschermd stadsgezicht bestaat uit de linies en forten die behoren bij de Stelling Den Helder, inclusief gedeelten van de schootsvelden, de voormalige rijkswerf Willemsoord, havenwerken met randbebouwingen het Helders kanaal en de Prins Willem Alexander singel aan de zuid- en zuidoostzijde van Oud Den Helder. Het beschermd stadsgezicht overlapt meerdere welstandsgebieden waaronder de voormalige rijkswerf Willemsoord, de verschillende forten en de gemeenschapslinie. Ook (delen van) de radialen en singels vallen onder dit regime.



Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Voor het welstandstoezicht betekent dit dat bij de beoordeling rekening wordt gehouden met het behouden en waar mogelijk verbeteren van de cultuur- en architectuurhistorische betekenis van de stedenbouwkundige structuur en oorspronkelijke bebouwing. Naast de welstandsnota zal tevens de Toelichting behorende bij de aanwijzing onderdeel uitmaken van het beoordelingskader.

Binnen een beschermd stadsgezicht mag niet zonder vergunning gesloopt worden, daarnaast is voor alle bouwwerken een vergunning nodig; ook voor de vergunningvrije bouwwerken. De vergunningvrije bouwwerken worden licht-vergunningplichtig. Voor alle bouwplannen binnen de begrenzing zal de bouwaanvraag altijd voor advies aan de monumentencommissie voorgelegd worden.

Voor 12 gebieden wordt het bijzondere welstandsregime voorgesteld. Dat betekent dat extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en dat het welstandstoezicht in deze gebieden gericht moet zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Dit wordt uitgewerkt in gedetailleerde welstandscriteria.

Bijzonder regime: karakteristieken beschermen en ruimtelijke kwaliteit versterken.

Voor 10 gebieden en centrumbuurt 'Visbuurt' wordt een regulier welstandsregime voorgesteld. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt hier geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Regulier regime: handhaven basiskwaliteit.

Hieronder wordt per categorie aangegeven welke deelgebieden worden onderscheiden en welk welstandsregime daarop van toepassing is.

Stadshart

Het gebied Stadshart wordt begrensd door de Polderweg, de Beatrixstraat (inclusief Stationsgebied), de Weststraat, Molenplein en Kanaalweg. Voor dit gebied is een Structuurplan en Uitwerkingsplan Stadshart opgesteld waarin de ontwikkelingsambities zijn weergegeven. Het Uitwerkingsplan vormt een onlosmakelijk onderdeel uit van de welstandsnota omdat hierin beeldkwaliteitkaders per deelgebied en per beeldaspect zijn opgenomen. Deze beeldkwaliteitkaders vormen het beoordelingskader voor het welstandsadvies.

Gezien het hoge ambitieniveau en de dynamiek aan ontwikkelingen is het deelgebied benoemd tot *bijzonder welstandsgebied.*

Radialen

De radialen worden gevormd door de belangrijkste verkeersontsluitingswegen en de spoorlijn met aangrenzende bebouwing. De radialen kan men zien als de belangrijkste structuurdragers van Den Helder. Daarom is de representatieve waarde van deze hoofdontsluiting ook hoger. De radialen bestaan uit verschillende structuren, de Schootenweg, de Havenroute (Beatrixstraat-Zuidstraat), de Spoorzone, de Nieuwe weg, de Huisduinerradiaal en de Nieuw Den Helder radiaal. Juist langs deze radialen komen regelmatig situaties voor die afwijken van de kenmerken en eigenschappen van het gebied die de radialen ontsluit of doorkruist. Het gaat dan bijvoorbeeld om bijzondere en/of afwijkende bebouwing, ruimten en/of functies langs deze ontsluitingsringen (bijv. Gemini Ziekenhuis, Triade, gebouw De Boeg, jeugdinrichting De Doggershoek e.d.).

Welstandshalve zijn de radialen benoemd tot *bijzonder welstandsgebied* en dient het beleid er op gericht te zijn om voor bijzondere locaties extra aandacht te schenken aan verbijzondering in bouwvorm en/of architectuur als accentuering van de stedenbouwkundige structuur en verbetering van de representatieve waarde. Voor het overige wordt verwezen naar de gebiedsuitwerkingen van de deelgebieden die de radialen doorkruisen. Omdat de radialen grotendeels dezelfde welstandscriteria hebben, en voor het overige verwezen word naar de naastgelegen deelgebieden, zullen deze als één gebied worden uitgewerkt.

Woongebieden

De woongebieden onderscheiden zich van elkaar door; bebouwingstypologie, structuur, inrichting van de openbare ruimte, profiel en uitstraling. De naoorlogse planmatige woonwijken (De Schooten, Nieuw Den Helder, Marina en Julianadorp) kennen voornamelijk rijtjeswoningen in open en halfopen bebouwingsblokken. In een aantal wijken is er ook sprake van (middel)hoogbouw. De naoorlogse woonwijken zijn vooralsnog benoemd tot *regulier welstandsgebied*, waarvoor de bewaking van de basiskwaliteit voldoet. Uitzonderingen hierop is de woonwijk Marina en Poort van Den Helder die door de bijzondere samenhangende architectuur benoemd zijn tot een *bijzonder welstandsgebied.*

Het straatbeeld van de woongebieden binnen de Linie is vooral door samenhang (Geleerdenbuurt, Tuindorp, Indische buurt) of juist diversiteit (Oude centrumbuurten) door aanbouwen, dakopbouwen e.d., kwetsbaar voor aantasting door woninguitbreidingen. Aan deze gebieden, met uitzondering van de Visbuurt, is een *bijzonder welstandsregime* toegekend, waarbij de nadruk ligt bij handhaving en respect voor de oorspronkelijke context en dient welstandshalve als zodanig behandeld te worden.

Voor de andere woongebieden binnen de Linie (stadsvernieuwingsprojecten, Vogelbuurt, Visbuurt, Oud Den Helder) volstaat het *regulier beleid* als kader voor welstandstoetsing.

Door de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van de dorpskernen Julianadorp (oude gedeelte) en Huisduinen zijn ook deze kernen benoemd tot *bijzondere welstandsgebieden*. Het naoorlogse ontwikkelde gedeelten van Julianadorp is aangewezen als *regulier welstandsgebied*.

Julianadorp-Oost is een nieuw woongebied en is aangewezen als *bijzonder welstandsgebied*, vanwege de ambitie om ruimtelijk aansluiting te zoeken bij de dorpskern Julianadorp. Noorderhaven vormt een gebied met paviljoenachtige bebouwing gelegen in een bosrijke omgeving. Hieraan is een *regulier welstandregime toegekend*.

Groen blauwe omlijsting

(Linie, Zeedijk, Rijkswerf en de forten Erfprins en Dirksz Admiraal)

Deze categorie bestaat uit de verbindingen van de Linie (incl. Zeedijk), de forten Erfprins en Dirksz Admiraal en de Oude Rijkswerf. De forten zijn rijksmonumenten, maar zijn tegelijkertijd zeer ontoegankelijk en deels verstoord door erdoorheen lopende wegen, allerhande tijdelijke bouwsels en veel onduidelijke begroeiing.

De forten met bijbehorende gebouwen zijn ingericht voor militaire doeleinden. Deze twee forten zijn gebieden, waarbij het historische karakter en de natuurlijke uitstraling van deze elementen moet worden behouden. In de verbindingszone tussen de forten Erfprins, Dirksz Admiraal en de woonwijk Marina liggen de oude vestingwerken als belangrijkste verbindings- en structuurelementen. Deze zijn opgebouwd uit wallen en waterlopen. Aan de noordzijde van Den Helder is de Zeedijk een dominant aanwezig ruimtelijke element tussen de Rijkswerf en fort Erfprins. Evenwijdig aan de Zeedijk is een gesloten bebouwingswand gelegen bestaande uit geschakelde gestapelde woningen van 3 en 5 lagen. De Linie, forten en Zeedijk vormen bijzondere structuurdragers en zijn van cultuurhistorische betekenis.

De voormalige rijkswerf, aangelegd in het begin van de vorige eeuw, bestaat uit een binnenhaven die omsloten wordt door voornamelijk oude havengebouwen met een klassieke uitstraling. De terreinen van de rijkswerf worden herontwikkeld. Willemsoord is als apart gebied uitgewerkt.

Het merendeel van deze gebieden valt onder de begrenzing van het beschermd stadsgezicht Stelling Den Helder. Voor de overige delen en gebieden geldt het bijzondere welstandsregime.

Periferie (Bedrijventerreinen, haven en andere grootschalige complexen)
De periferie herbergt alle deelgebieden die worden gekenmerkt door grootschalige bebouwing met voornamelijk een bedrijfs- en/of kantoorfunctie. Deze bebouwing kan zowel hoogbouw als laagbouw zijn. Kenmerkend is dat er veelal sprake is van alzijdige oriëntatie van de gebouwen. De meeste grootschalige complexen zijn monofunctioneel. De uitstraling wordt verkregen door de omvang van het gebied en/of door daar aanwezige grootschalige bebouwing. Meestal is samenhang door inrichting van de openbare ruimte of architectonische afstemming beperkt aanwezig. De samenhang is met name af te lezen aan het functionele uitstraling wat de bebouwing en omgeving oproepen. De periferie wordt aangemerkt als *regulier welstandsgebied*.

Duinland
Het duinengebied bestaat uit de zandduinen langs de Noordzee en de met naaldbomen beboste Donkere Duinen die tegen Nieuw Den Helder liggen. Dit natuurgebied heeft voornamelijk een recreatieve functie met strand, wandelroutes, een camping en een sportpark. Het duinland valt onder het *bijzondere welstandsregime*. Het welstandsbeleid dient dan ook gericht te zijn op het behoud, verwevenheid en zichtbaarheid van de aanwezige landschappelijke waarden. Fort Kijkduin maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht Stelling Den Helder.

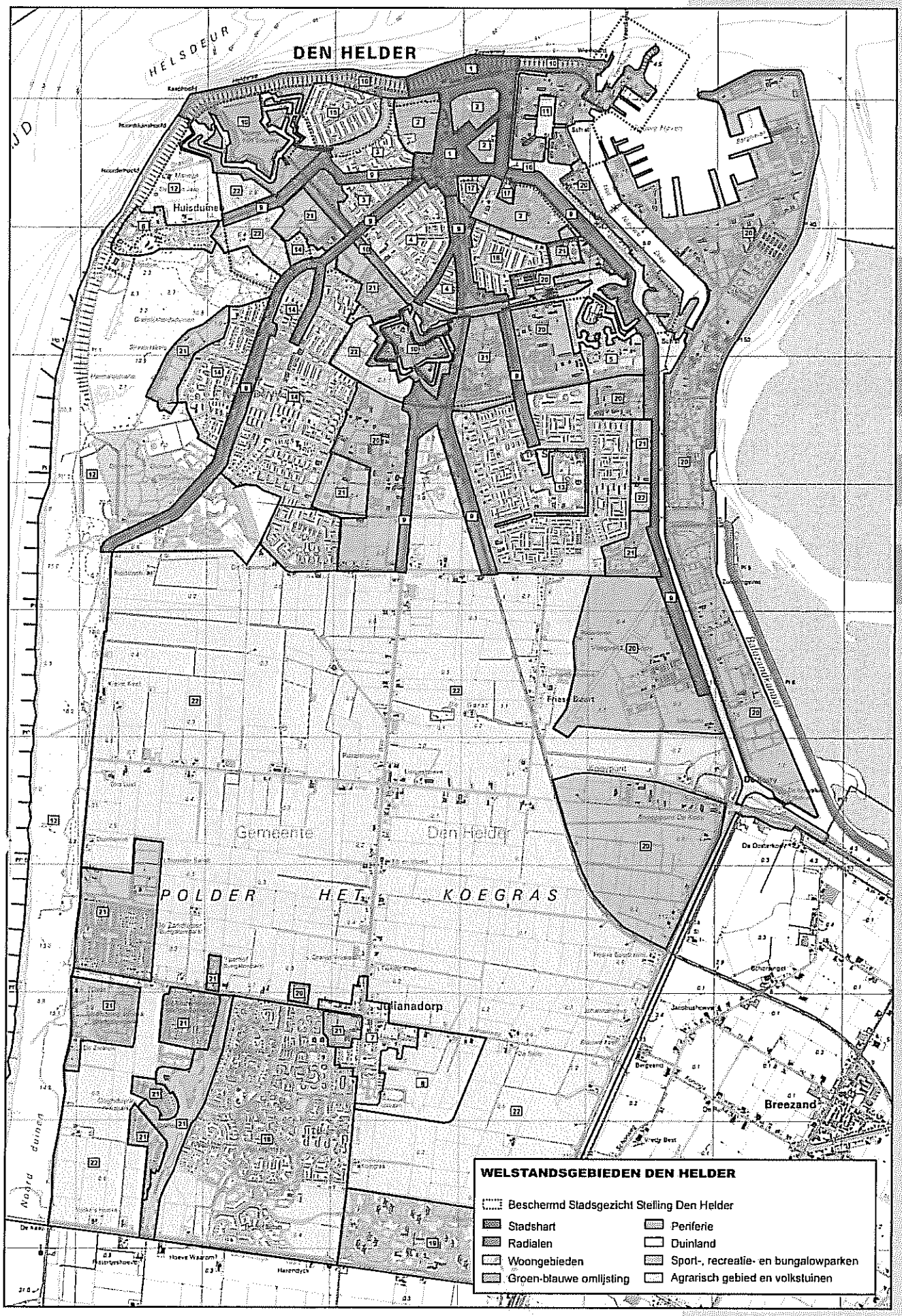
Sportcomplexen, recreatie- en bungalowparken
De sportcomplexen worden veelal gekenmerkt door grote ruimten (soms in directe relatie met het omliggende landschap), omrand met hoog opgaand groen dat het zicht op de sportvelden ontneemt. Bebouwing is vaak kleinschalig en relatief weinig aanwezig. Voor de sportcomplexen geldt dat handhaving van de basiskwaliteit voldoende is.

De recreatie- en bungalowparken zijn grotendeels geïntegreerd in het landschap. De bebouwing en de openbare ruimte is in zijn geheel in beheer van de eigenaar, wat als voordeel heeft dat de samenhang behouden zal blijven. Grootschalige bebouwing dient vermeden te worden. De recreatie- en bungalowparken zijn evenals de sportcomplexen aangewezen als *reguliere welstandsgebieden*. Enkele complexen vallen binnen de Stelling Den Helder, daarvoor zal dus rekening gehouden worden met de beschermde status van stadsgezicht.

Agrarisch gebied en volkstuinen
Dit deelgebied bestaat uit alle overige gebieden buiten de bebouwde kom. Het gebied wordt gekarakteriseerd door de agrarische functie en open polderlandschap. Extra aandacht dient hierbij uit te gaan naar het behoud van de kleinschaligheid en karakteristieken van het landschap en de bebouwingslinten, waarbij zichtrelaties en openheid de belangrijkste kwaliteitsaspecten zijn. De volkstuinen hebben vaak een rommelige indruk. Dit heeft met name te maken met de vele kleine bouwwerken opgebouwd uit verschillende materialen en met een diversiteit aan kleuren. In Den Helder zijn echter ook volkstuincomplexen aanwezig die fraai ingericht zijn en onderhouden worden. Voor dit deelgebied geldt het *reguliere welstandsregime*. Een deel van het gebied maken deel uit van de schootsvelden van de forten en vallen derhalve onder het beschermd stadsgezicht van de Stelling Den Helder.

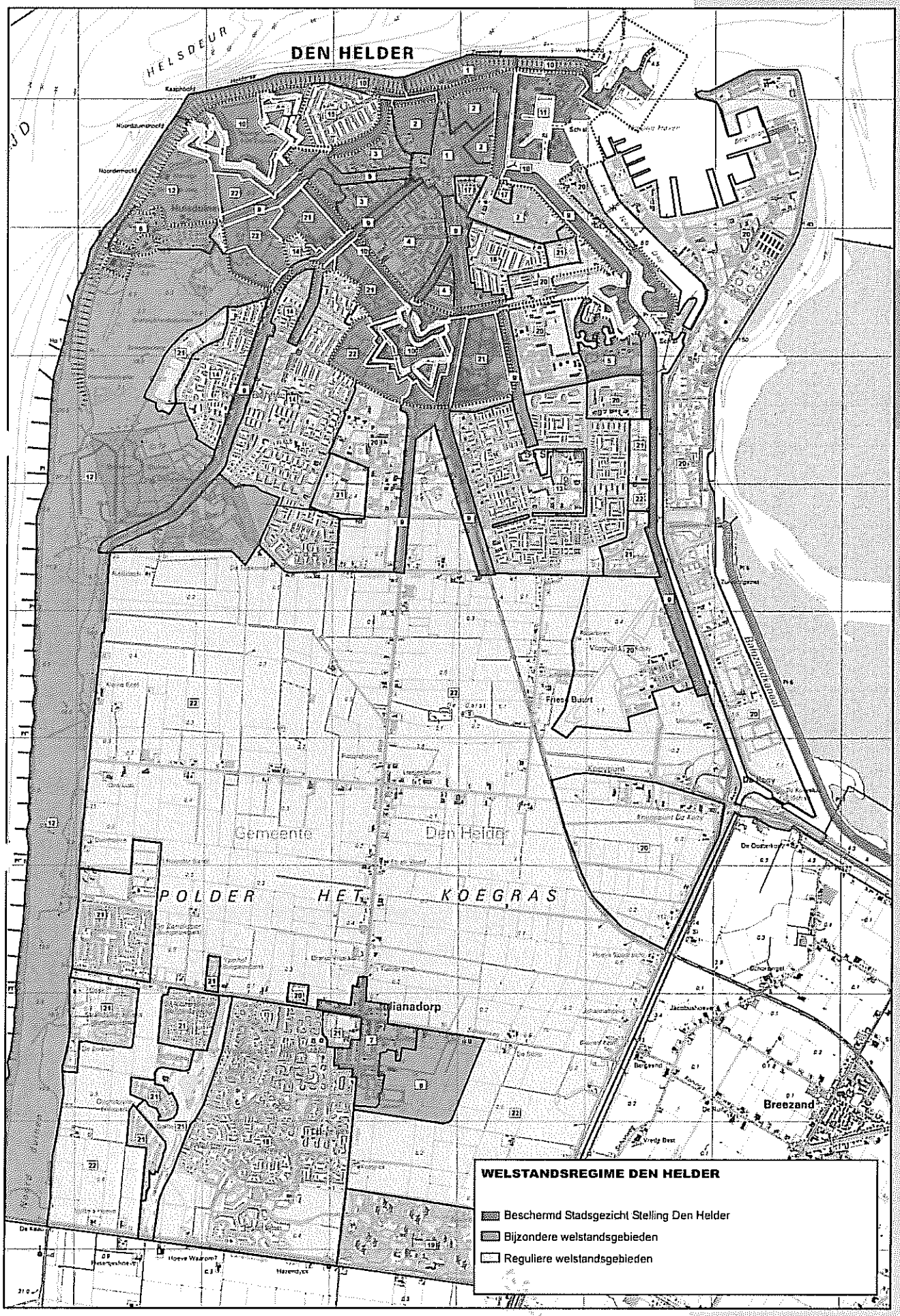
In Den Helder zijn geen *welstandsvrije* gebieden aangewezen.

WELSTANDSGEBIEDEN
1. Stadshart
2. Oude centrumbuurten
3. Indische buurt
4. Geleerdenbuurt en Tuindorp
5. Woonwijk Marina en Poort van Den Helder
6. Huisduinen
7. Kern Julianadorp
8. Julianadorp-Oost
9. Radialen
10. Linie, Zeedijk, forten Erfprins en Dirksz Admiraal
11. Willemsoord
12. Duinland
13. De Schooten
14. Nieuw Den Helder
15. Oud Den Helder
16. Vogelbuurt
17. Stadsvernieuwingsprojecten
18. Woonwijk Julianadorp
19. Noorderhaven
20. Periferie (bedrijventerreinen, havens en vliegveld)
21. Sportcomplexen, recreatie- en bungalowparken
22. Agrarisch gebied en volkstuincomplexen


DEN HELDER
HELSDEUR
Huisduinen
Gemeente Den Helder
POLDER HET KOEGRAS
Julianadorp
Breezand
Noord duinen
WELSTANDSGEBIEDEN DEN HELDER
Beschermd Stadsgezicht Stelling Den Helder
Stadshart
Radialen
Woongebieden
Groen-blauwe omlijsting
Periferie
Duinland
Sport-, recreatie- en bungalowparken
Agrarisch gebied en volkstuinen

WELSTANDSGEBIEDEN

1. Stadshart
2. Oude centrumbuurten
3. Indische buurt
4. Geleerdenbuurt en Tuindorp
5. Woonwijk Marina en Poort van Den Helder
6. Huisduinen
7. Kern Julianadorp
8. Julianadorp-Oost
9. Radialen
10. Linie, Zeedijk, forten Erfprins en Dirksz Admiraal
11. Willemsoord
12. Duinland
13. De Schooten
14. Nieuw Den Helder
15. Oud Den Helder
16. Vogelbuurt
17. Stadsvernieuwingsprojecten
18. Woonwijk Julianadorp
19. Noorderhaven
20. Periferie (bedrijventerreinen, havens en vliegveld)
21. Sportcomplexen, recreatie- en bungalowparken
22. Agrarisch gebied en volkstuincomplexen


DEN HELDER
HELSDEUR
Gemeente Den Helder
POLDER HET KOEGRAS
Breezand
WELSTANDSREGIME DEN HELDER
Beschermd Stadsgezicht Stelling Den Helder
Bijzondere welstandsgebieden
Reguliere welstandsgebieden

B2. GEBIEDEN

2.1. STADSHART

Gebiedsbeschrijving
Het gebied Stadshart wordt begrensd door de Polderweg, de Beatrixstraat (inclusief Stationsgebied), de Weststraat, Molenplein en Kanaalweg. Op dit moment is er sprake van onvoldoende herkenbare identiteit, ruimtelijke samenhang en woonkwaliteit. In bredere zin heeft de gemeente besloten om Den Helder te ontwikkelen tot een aantrekkelijke stad aan zee, waarin het Stadshart een belangrijke rol speelt.

In opdracht van de stuurgroep Stedelijke Vernieuwing is een Structuurplan en een Uitwerkingsplan Stadshart opgesteld, waarin een integrale gebiedsaanpak wordt voorgesteld die het Stadshart de benodigde vernieuwing moet brengen. Het doel van deze ontwikkelingen is om Den Helder weer op de kaart van Nederland te zetten, de huidige bewoners blijvend aan de stad te binden en nieuwe bewoners en bezoekers aan te trekken.

Het Uitwerkingsplan is een gedetailleerde en haalbare uitwerking van het Structuurplan. Dit Uitwerkingsplan schetst in beeld en tekst het toekomstperspectief voor Den Helder en omvat doelstellingen, een visie, het programma, een fasering, de haalbaarheid, maar ook een concrete beeldvorming ten aanzien van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

In het uitwerkingsplan is onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. De Havenbuurt (Willemsoord) en Stadshart Wonen zijn als apart welstandsgebieden uitgewerkt.

<u>Winkelhart</u>
Het winkelhart kent een matige sfeer met lege en verrommelde plekken en een slechte onderhoud van de openbare ruimte. Het ontbreekt aan een compact winkelhart met een breed scala aan voorzieningen waar mensen ook kunnen 'rusten' en 'genieten'. Voor dit deelgebied is het Uitwerkingsplan vooral gericht op:

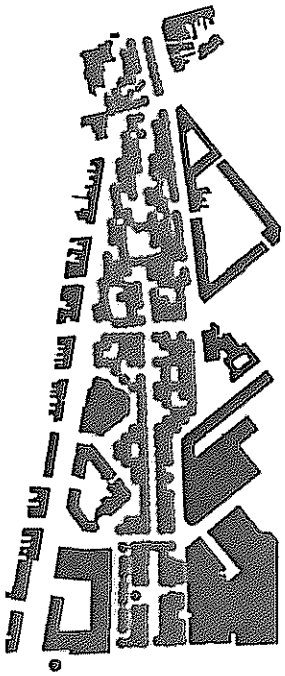
- Versterken van de winkelstructuur in een compact, compleet en aantrekkelijk kernwinkelgebied.
- Herpositionering van centrumfuncties met meer relatie en synergie tussen cultuur, horeca en kernwinkelgebied.
- Concentratie in het cultureel programma met een breder en regionaal aanbod aan culturele voorzieningen.

Stadspark

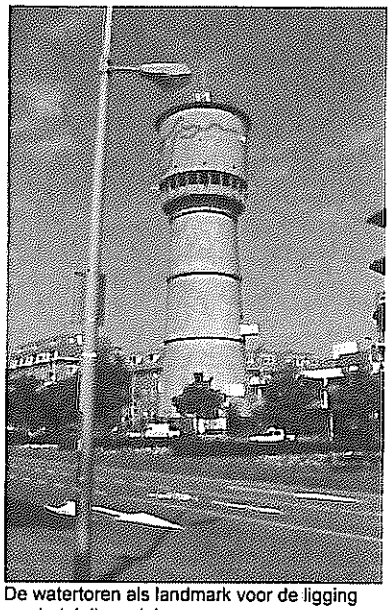
De route van het centrum naar het Marsdiep kent een bundeling van verschillende functies en voorzieningen en neemt daardoor een belangrijke positie in binnen het centrum van Den Helder. Het betreft voornamelijk het vrijgekomen gebied na de verplaatsing van het kopstation in de jaren '50 in zuidelijke richting. De grote open ruimte die hierdoor ontstond is jarenlang onderwerp van discussie geweest wat betreft de wederopbouw van het centrum.

In plaats van één geheel, is deze ruimte in de loop van de tijd opgesplitst in meerdere open ruimtes, waarvan het Juliana-, Bernhard- en Koningsplein de belangrijkste zijn. Zij zijn elk onderling gescheiden door bebouwing. Deze bestaat uit afzonderlijke gebouwen die onderling van elkaar verschillen wat betreft massa, vormgeving, oriëntatie, situering, materiaal- en kleurgebruik en profilering. De pleinen zelf worden omsloten door hoogbouw in de vorm van flats en woontorens. Een groot deel van de openbare ruimte is in gebruik als parkeervoorziening.

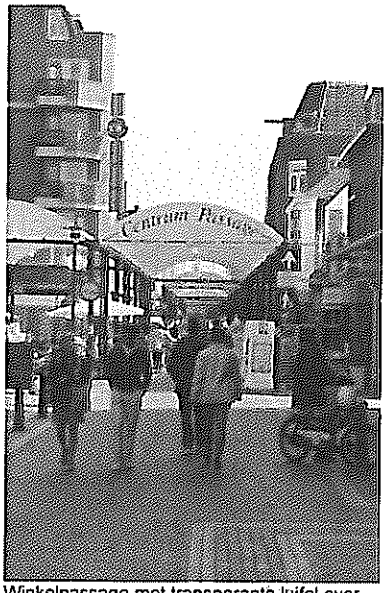
Het Uitwerkingsplan voorziet voor deze bijzondere ruimten een lineair stadspark met een breed wandelpromenade van het station tot aan de zeedijk. Daarbij wordt voorgesteld om de schouwburg en de kerk op termijn te verplaatsen en de randen van het stadspark met nieuwbouw beter te omkaderen. Uitgangspunt van deze nieuwbouw is om de pandsgewijze opzet te behouden en waar nodig te versterken.



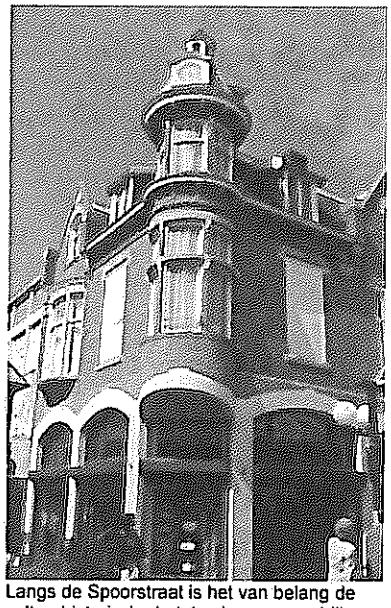
Nieuwe ontwikkelingen aan het stadpark door nieuwbouw(rood) en opknappen van bestaande bebouwing (blauw). (Uitwerkingsplan Stadshart).



De watertoren als landmark voor de ligging van het Julianaplein.



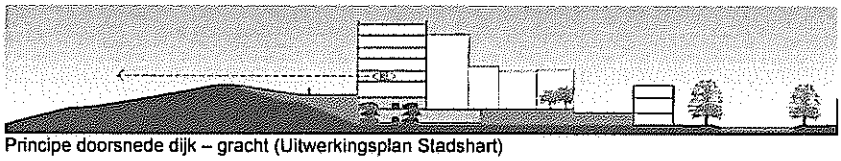
Winkelpassage met transparante luifel over de Spoorstraat.



Langs de Spoorstraat is het van belang de cultuurhistorische betekenis van verschillende panden te respecteren.

Dijkbuurt
In de huidige situatie bestaat dit deelgebied uit een strook appartementen, een verenigingsgebouw, twee L-vormige woonflats met daartussen onbebouwde plekken. De Dijkweg is een stelsel van wegen en paden op en onderlangs de dijk. De Kanaalweg is een weg langs een gracht. Tussen de weg en de gracht ligt een groen talud met bomen. De overzijde, de Loodsgracht, is bebouwd met panden, waarvan enkele in een klassieke grachtenstijl.

Het Uitwerkingsplan voorziet in een gefaseerde transformatie voor dit gebied waarmee gestreefd wordt naar een kwalitatief bijzonder woonomgeving met appartementen die uitkijk bieden op zee. Hiermee kan geleidelijk aan het stedelijk weefsel, wat hier de afgelopen eeuw gesloopt is, hersteld worden.


Principe doorsnede dijk – gracht (Uitwerkingsplan Stadshart)

Havenbuurt (Willemsoord)
Willemsoord is als apart welstandsgebied nader uitgewerkt. In deze uitwerking wordt dieper ingegaan op de gewenste ontwikkelingen en beeldkwaliteit.

Grachtengordel
De historische grachtengordel loopt van Fort Westoever tot aan Oud Den Helder. Met de komst van de Rijkswerf is langs de Molengracht, Westgracht en Keizersgracht bebouwing gerealiseerd in een pandsgewijze structuur met ondiepe percelen tussen de grachten en aan weerszijden individuele bebouwing met een kleine korrelgrootte. De individuele grondgebonden bebouwing wordt benadrukt door variatie in kapvorm, pandbreedte, pand- en verdiepingshoogte en architectuur.

Vanwege de aanwezige bebouwing en de mogelijkheden voor ontwikkeling van woningbouw aan Molenplein, heeft dit gebied potentie om te groeien naar een aantrekkelijk en levendig woonmilieu. Voor de nieuwbouw aan Molenplein wordt gestreefd naar het doorzetten van het pandsgewijze opzet van de grachtbebouwing met individuele grondgebonden woningen.

Stadshart wonen
De resterende woongebieden tussen de grachtengordel, het winkelgebied en het stadspark zijn als een apart welstandsgebied nader uitgewerkt (gebied 2). In deze uitwerking wordt dieper ingegaan op de gewenste ontwikkelingen en beeldkwaliteit in relatie tot overige oude centrumbuurten.

Stationsgebied
De omgeving van het station vormt nu een onduidelijk geheel van ruimten en gebouwen. Hier is de intentie van het Uitwerkingplan om te verdichten en het ruimtegebruik te intensiveren.

Woontorens en flats omsluiten het Juliana- en Bernhardplein.

Het Koningsplein als parkeervoorziening.

Gestapelde woningbouw aan de Kanaalweg (Dijkbuurt).

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
De gehele ruimtelijke samenhang en (verblijfs)kwaliteit van het Stadshart dient te worden verbeterd. In het Uitwerkingsplan Stadshart is een duidelijke en concrete ambitie geformuleerd die daaraan invulling geeft. Het Uitwerkingsplan vormt daarmee een onlosmakelijk onderdeel uit van deze welstandsnota. Alle ontwikkelingen in het gebied zullen door de welstandscommissie beoordeeld worden aan de hand van dit plan, waarin uitgebreide beeldkwaliteitkaders zijn opgenomen.

Voor het gebied Stadshart zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van toepassing: Oud Den Helder Kanaalweg (1972), Kerkstraat e.a. (1973), Oostsloot (1974) + 1ste herziening, Julianaplein (1974), Van Galenbuurt (1978), Julianaplein (1979), Centrum (1974), de wijziging Centrumgebied (1990), Kroonpassage – Kerkstraat e.o. (1992), Palmplein (1993), Koningsplein (1994), Sluisdijk (1998) en het Parapluplan beschermd stadsgezicht grachtengordel (2004) Tevens is het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshart Centrum 2009 – Kop Beatrixstraat/ Californiestraat' in procedure en zal in 2009 het bestemmingsplan Stadshart opgestart opgesteld worden.

Welstandsregime
Bijzonder welstandsgebied

Vanwege de dynamiek en gewenste hoogwaardige kwaliteitsimpuls is het Stadshart benoemd als bijzonder welstandsgebied. Tevens zijn enkele gebieden zoals de grachtengordel en de Rijkswerf onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht de Stelling van Den Helder.

Welstandscriteria
Voor het gebied Stadshart zijn in hoofdstuk 3 en 4 van het Uitwerkingsplan Stadshart zogenaamde beeldkwaliteitkaders opgesteld. De welstandscommissie zal haar advies baseren op hetgeen in deze kaders is vastgesteld. Deze kaders geven per gebied een nadere uiteenzetting van de gewenste beeldkwaliteit. Tevens zijn in hoofdstuk 4 per beeldaspect algemene richtlijnen opgenomen. Hierin zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- Bouwenveloppen
- Pandsgewijze architectuur
- Verdiepingshoogte
- Daklandschap en gevelbeëindigingen
- Entree
- Reclame
- Hoekoplossingen
- Openheid gevel
- Overgangen openbaar / privé
- Entree garages
- Materiaal- en kleurgebruik
- Nutsvoorzieningen en huisvuilverzameling

Indien nodig kan besloten worden om bij een concreet stedenbouwkundig plan of aanvraag tot bouwvergunning aanvullende welstandscriteria op te laten stellen. Deze welstandscriteria dienen als aanvulling/verdieping van hetgeen in de hoofdlijnen in het Uitwerkingsplan is aangegeven. Het opstellen hiervan wordt dan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

2.2. OUDE CENTRUMBUURTEN

Gebiedsbeschrijving
De oude centrumbuurten zijn aandachtsgebieden gelegen aan de noord- en oostzijde van het centrumgebied langs het Helders Kanaal en de haven. De buurten zijn in verschillende tijdsperioden gebouwd en zijn duidelijke voorbeelden van de toentertijd geldende ruimtelijke principes. De oude centrumbuurten vallen in drie deelgebieden uiteen; de Van Galenbuurt, het centrum en de Visbuurt. Als eerste werd gebouwd langs het Helders Kanaal. Na de aanleg van het spoor is het resterende deel van deze centrumbuurten gerealiseerd waarbij als uitvloeisel van de wederopbouw de spoorlijn werd ingekort en het kopstation naar het zuiden verplaatst.

Algemeen
De woonstraten hebben veelal een fijnmazig patroon aan straatjes en paden met vaak een smal gelijkvloers profiel. De bebouwingsrichting is verschillend, waardoor er regelmatig percelen met de achterkant aan de openbare ruimte grenzen. De dichtbebouwde woonbuurten worden gekenmerkt door geschakelde kleinschalige woningen in gesloten bouwblokken, die oorspronkelijk voornamelijk bestonden uit één bouwlaag met kap in de langsrichting. Onder invloed van individuele ontwikkelingen is dit beeld veranderd in een gedifferentieerder gevelpatroon. Ingrepen bestaan voornamelijk uit de opbouw tot twee lagen, (grotere) dakkapellen, herindeling van de gevel en een nieuwe kleur- en materiaaltoepassing. Openbaar groen is in beperkte mate aanwezig en bestaat voornamelijk uit perkjes en plantsoenen in de woonstraten. Hierdoor samen met het vaak ontbreken van privégroen grenzend aan de openbare ruimte, hebben de woonbuurten een zeer stenig karakter.

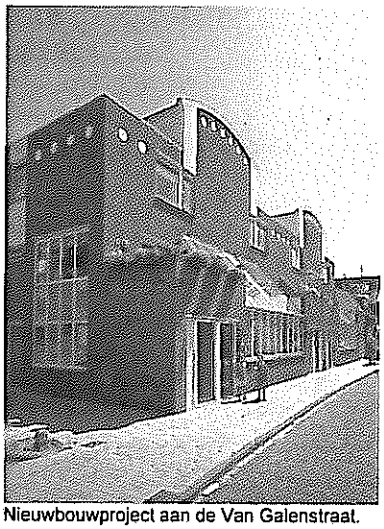
Van Galenbuurt
De woonbuurt is gelegen tussen het Helders Kanaal, de Indische buurt en de Polderweg. De buurt is gebouwd begin 20e eeuw tussen de toenmalige spoorweg en Oud Den Helder. Begin jaren '70 wordt in andere delen van de stad gestart met grootschalige renovatieplannen, terwijl in de van Galenbuurt de achteruitgang doorzet. Pas eind jaren '80 wordt het als probleemwijk erkend, maar dan zijn de gouden jaren van stadsvernieuwing reeds voorbij. Hierdoor is de kleinschaligheid nog steeds het meest karakteristieke element van de buurt. De bebouwings- en oriëntatierichting is voornamelijk oost-west met hoofdzakelijk gesloten bouwblokken. Langs de van Galenstraat is enige verspreide kleinschalige detailhandel gevestigd. De twee hoofdstraten de Van Galenstraat en de Krugerstraat worden aan weerskanten begeleid door een gesloten gevelwand van twee bouwlagen. In de loop van de tijd zijn hier een aantal kappen opgebouwd. De dwarsstraten bestaan ook uit voornamelijk gesloten gevelwanden, maar dan bestaande uit één bouwlaag met zadel- of mansardekap evenwijdig aan de straat. Het gevelpatroon is in grote mate verstoord door het optrekken van de gevels gebruik makend van geheel verschillende materialen en kleuren, de verandering van de gevelindeling en het opbouwen van dakkapellen in verschillende maatvoering, kleur- en materiaalgebruik. Uitzondering hierop zijn de Cronjé- en Wetstraat, waar bij de nieuwbouw een uniformer gevelbeeld is gecreëerd.

Aan de Kerkgracht laat het gevelpatroon een gedifferentieerd beeld zien wat betreft bebouwingshoogte en –breedte. Door middel van een verticale geleding van de gevels is er sprake van een zekere harmonie. Ook wat betreft vormgeving en materiaalgebruik zijn de losse elementen in het gevelvlak op elkaar afgesteld. Vrijwel het gehele gevelvlak is uitgevoerd in donkere baksteen met daarin deuren met bovenlicht en hoge smalle raampartijen zowel op begane grond als de verdiepingen.

gebied 2
oude centrumbuurten

Opbouwen in verschillende kleuren en materialen in de van Galenbuurt.

Gesloten gevelwand Van Galenstraat zonder kap en met erker op de verdieping.


Nieuwbouwproject aan de Van Galenstraat.

Wezenstraat: inspiratie voor gewenste beeldkwaliteit.

Centrum

Het centrumgebied vormt de huidige binnenstad liggend tussen het toekomstige Stadspark en het Helders Kanaal. De eerste bebouwing ontstond halverwege de 19e eeuw langs het Helders Kanaal en na de aanleg van de spoorlijn tussen station en de Rijkswerf.

Tijdens WOII is echter een groot deel weer kapot gebombardeerd door de ligging nabij de Rijkswerf. Wederopbouw en daarna sanering en renovatie in de jaren '70 hebben tenslotte het huidige beeld opgeleverd. Voorbeelden hiervan zijn het gebied rond de 1e en 2e Vroonstraat, Oostslootstraat, Kuiper(dwars)-, Koning(dwars)- en Vlaming(dwars)straat.

In het Uitwerkingsplan Stadshart wordt voor dit gebied een beeld geschetst van een levendig woonmilieu met diverse stedelijke voorzieningen in de buurt, een menging van woningtypen voor verschillende doelgroepen en een aangename traditionele inrichting van de openbare ruimte.

Visbuurt

Onder de Visbuurt valt het gebied oostelijk van het stadsvernieuwingsgebied Sluisdijk met het Helders Kanaal en de Ruyghweg als overige begrenzing. Hier stond ook de oude gasfabriek - gesloopt in 1980 - op de plek van het huidige Louise Hof. Deze behoort samen met het hofje aan de Ruyghweg tot de stadsvernieuwingsprojecten. De wijk is in twee fasen aangelegd; eerst het deel noordelijk van de Jan in 't Veltstraat met het stratenpatroon duidelijk geschikt naar het Helders Kanaal. Een groot deel is hier als woonstraat uitgevoerd, waardoor de J. in 't Veltstraat een belangrijke ontsluitingsfunctie binnen de buurt heeft gekregen.

Als tweede fase het zuidelijke deel richting de Ruyghweg en de Vogelbuurt. Tot de wijkontsluiting behoren de Ruyghweg en Fabrieksgracht. Langs de Fabrieksgracht is nog een braakliggend terrein aanwezig dat goede mogelijkheden heeft tot ontwikkeling langs deze ontsluitingsweg.

De bebouwing in de buurt heeft hetzelfde karakter als in de andere centrumbuurten. Voornamelijk bestaande uit één of twee bouwlagen afwisselend met of zonder kap, zowel zadel- als mansardedaken. Door de grote variatie is het gevelbeeld verstoord geraakt door de vele individuele aanpassingen aan de woningen variërend van dakkapellen en extra verdiepingen tot allerlei aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woningen. Het materiaal- en kleurgebruik is hierbij zeer divers wat niet bijdraagt tot een harmonieuzer straatbeeld. De gesloten bouwblokken en woningen zijn kleinschalig en typerend voor de betreffende bouwperiode.

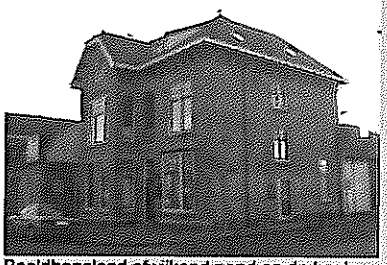
Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
In de centrumbuurten zijn veel oudere woningen aanwezig die over het algemeen kleinschalig van opzet zijn, waardoor het de verwachting is dat er veel vraag zal zijn naar individuele uitbreidingen. De leeftijd en staat van de woningen in aanmerking genomen, zal er tevens een substantieel deel in aanmerking komen voor renovatie of sloop met (vervangende) nieuwbouw. Hierbij is van belang dat de veranderingen passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en het globale karakter dat de betreffende buurt kenmerkt.

Het centrum maakt onderdeel uit van het Uitwerkingsplan Stadshart. Hierin is aangegeven dat het centrum een kwaliteitsimpuls krijgt door de inrichting van de open ruimten (met bebouwing of groen), het terugbrengen van de traditionele bestrating, het toevoegen van bomen en ander groen, en het stimuleren van particuliere woningverbetering. Op een aantal plekken is ruimte voor nieuwbouw, waardoor nieuwe woningtypologieën kunnen worden toegevoegd. Daarbij is de insteek het 'aanhelen' van het stedelijk weefsel: bebouwingswanden worden afgemaakt, nieuwbouw wordt ingepast in de schaal van de omgeving en pandjes die de moeite waard zijn om te behouden worden gerenoveerd. De ontwikkeling van het Koningsdriehoek met woningbouw moet het stedelijk weefsel en de wandvorming langs het toekomstig stadspark versterken.

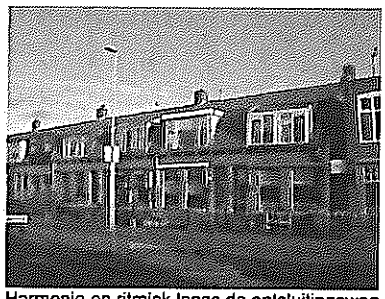
Voor de centrumbuurten zijn een aantal bestemmingsplannen van toepassing. Voor de Van Galenbuurt zijn dit het bestemmingsplan Van Galenbuurt (1978) met de 1ste en 2de herziening. Voor het centrum zijn het de bestemmingsplannen Kerkstraat e.o. (1973), Oostsloot (1974) inclusief de 1ste herziening, Centrum (1974) met de Wijziging Centrumgebied (1990), Koningdwarsstraat (1990) en Palmplein (1993). Voor de Visbuurt tenslotte gelden de bestemmingsplannen Sluisdijk (1974) en Visbuurt (1974).

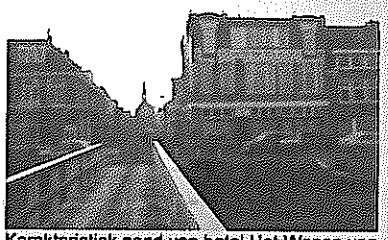
Horecagelegenheden in verval in de Koningsstraat.

Repeterende kapvorm bij woningen aan de Bassingracht.


Beeldbepalend afwijkend pand op de hoek van Spoorgracht.

Grote variatie in gevelbeeld in de Jan in 't Veltstraat.


Harmonie en ritmiek langs de ontsluitingsweg Fabrieksgracht. Verstoring door verschillende dakkapellen.


Karakteristiek pand van hotel Het Wapen van Den Helder aan de Nieuwstraat met op de achtergrond de buurtkerk.

Welstandsregime
Centrumbuurt en van Galenbuurt zijn bijzonder welstandsgebieden
Visbuurt is een regulier welstandsgebied

Het beleid is algemeen gericht op behoud en versterking van de bestaande stedenbouwkundig patroon en traditioneel bebouwingsbeeld. Renovatie en nieuwbouw dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling, zodat de samenhang en harmonie wordt versterkt. Hierbij is wel afwijkende architectuur mogelijk en wenselijk in situaties waarbij de bestaande structuur wordt versterkt, zoals hoekwoningen of bebouwing die in een aanwezige zichtlijn staat of aan een belangrijke openbare ruimte. Vooral in het centrum is extra waakzaamheid geboden bij de vormgeving van de gevelvlakken, aangezien deze meestal de directe begrenzing van de openbare ruimte vormen en daarmee sterk beeldbepalend zijn. De dynamiek van onder andere de winkelfunctie kan hier snel voor verstoringen zorgen door bijvoorbeeld reclametoepassingen en een apart materiaal- en kleurgebruik.

De individuele woninguitbreidingen die te verwachten zijn in de centrumbuurten dienen in beginsel zoveel mogelijk aan de achterzijde van de woning plaats te vinden. De mogelijkheid om nieuwe toevoegingen aan de voorzijde te realiseren hangt sterk af van de gehele gevelwand. Ook voor dakkapellen geldt dat zij aan de voorzijde mogelijk zijn, mits zij geen afbreuk doen aan de samenhang binnen het bouwblok.

Voor de woonbuurtjes in het centrum en de van Galenbuurt is een bijzonder welstandsregime van toepassing. Deze gebieden vormen in het kader van de Stadshart belangrijke onderdelen voor de samenhang van het centrum. Voor de Visbuurt is een regulier welstandsregime van toepassing.

Welstandscriteria
Voor het centrum vormen de richtlijnen, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitskader voor het Winkelhart en Stadshart Wonen en het algemene beeldkwaliteitkader, het beoordelingskader voor het welstandsadvies (hoofdstuk 3 en 4 van het Uitwerkingsplan Stadshart).

Dakopbouw aan de Ruyghweg, waarin verder alleen woningen van twee lagen zonder kap voorkomen.

Woonstraat (Janzenstraat) met monumentaal gevelbeeld.

Algemeen:
- Samenhang per bouwblok en/ of architectonische eenheid handhaven en versterken.
- Indien er sprake is van een sterke architectonische samenhang prevaleert de uitstraling van de traditionele architectuur boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw.
- Cultuurhistorische kenmerken, herkenbaarheden en beeldbepalende bebouwing zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat handhaven.

Ligging in de omgeving:
- Aansluiten op het bestaande stedenbouwkundige en architectonische patroon. De bestaande rooilijnen behouden. Verspringing in de rooilijn alleen bij kopbebouwing of in symmetrie ten opzichte van het bouwblok toepassen.
- Oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte is een vereiste. Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke en/of belendende bebouwing richtinggevend.
- De positie van het centrumgebied vraagt om representatieve en/of expressieve architectuur, die niet alleen de aandacht op zichzelf vestigt maar ook aansluit bij de omgeving.

Massa en vorm van het gebouw:

- Er dient te worden aangesloten op de ritmiek en het beeldbepalende aantal bouwlagen van het bestaande bouwblok.
- Grote verspringingen in bouw- en goothoogte ten opzichte van de naastgelegen bebouwing vermijden.
- Behoud van bestaande dakoverstekken en bestaande kapvormen. Kapvorm en –richting afstemmen en aansluiten op belendende bebouwing.
- Hoeksituaties en belangrijke locaties binnen het stedenbouwkundig plan kunnen worden geaccentueerd door middel van een verbijzondering in bouwhoogte en/of architectuur.
- In de woonbuurten is het streven naar eenheid binnen het bouwblok de belangrijke factor, terwijl in het centrumgebied ook het contrast en de diversiteit binnen het bouwblok wenselijk is.

Detaillering van het gebouw:

- De karakteristieken van een architectonische eenheid dienen te worden gerespecteerd. Indien aanwezig is aansluiting op de strakke lineaire en eenduidige bouwstijl wenselijk.
- Langs de hoofdassen (hoofdontsluitingswegen) is een verbijzondering in architectuur goed mogelijk. Streven naar een hoogwaardig en gedifferentieerd architectuurbeeld is hier het uitgangspunt.
- Gevelkenmerken, -geleding en –opbouw afstemmen met de architectonische eenheid van het bouwblok.
- Aangesloten dient te worden op het materiaal- en kleurgebruik dat binnen de architectonische eenheid de boventoon voert.
- In situaties dat zij- en achtergevels aan de openbare ruimte grenzen, dienen gesloten gevels te worden voorkomen. Hier worden de zij- en achtergevel gezien en beoordeeld als voorgevel.

Aanvullende criteria kleine bouwwerken:

Hiervoor volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C3 plus de volgende aanvullende criteria.

- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aan- en uitbouwen, etc), kozijn- en gevelwijzigingen kunnen het beeld verstoren en dienen dan ook in de originele architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- De hoofdvorm van een bebouwingsblok dient behouden te blijven, ook bij individuele uitbreidingen binnen het blok.
- Indien er dakkapellen zijn, voortzetting in dezelfde stijl en maatvoering. Erfafscheidingen uniform per woonblok vormgeven.
- Gebruik van damwandprofielen en golfplaat is niet toegestaan.
- Reclametoepassingen op woonbebouwing zijn minimaal toegestaan, zoals opgenomen in de reclamenota.
- Reclameobjecten op niet-woonbebouwing dienen niet hoger te worden aangebracht dan de scheiding van begane grond en eerste verdieping.
- Gevelreclames integreren in het architectonisch ontwerp of in de bestaande structuur van het gebouw. Het materiaal- en kleurgebruik dient afgestemd te zijn op het betreffende gevelvlak.
- Rolhekken, luiken, rolluiken e.d. intern aanbrengen en/of dienen een open structuur hebben. De voorziening dient op een architectonisch verantwoorde wijze te zijn opgenomen in de gevel.

2.3. INDISCHE BUURT

Gebiedsbeschrijving
De Indische Buurt wordt omsloten door de Van Galenstraat, Krugerstraat, Prins Willem Alexander Singel, Churchillpark en Middenweg. Deze typische wijk uit het interbellum (circa 1920 tot 1940) kent een duidelijke structuur met de Javastraat als hoofdontsluiting die in een rechte lijn vanuit het stationsplein naar het Churchillpark loopt. De buurt bestaat uit twee delen; Noord (ten noorden de Javastraat) en Zuid (ten zuiden van de Javastraat).

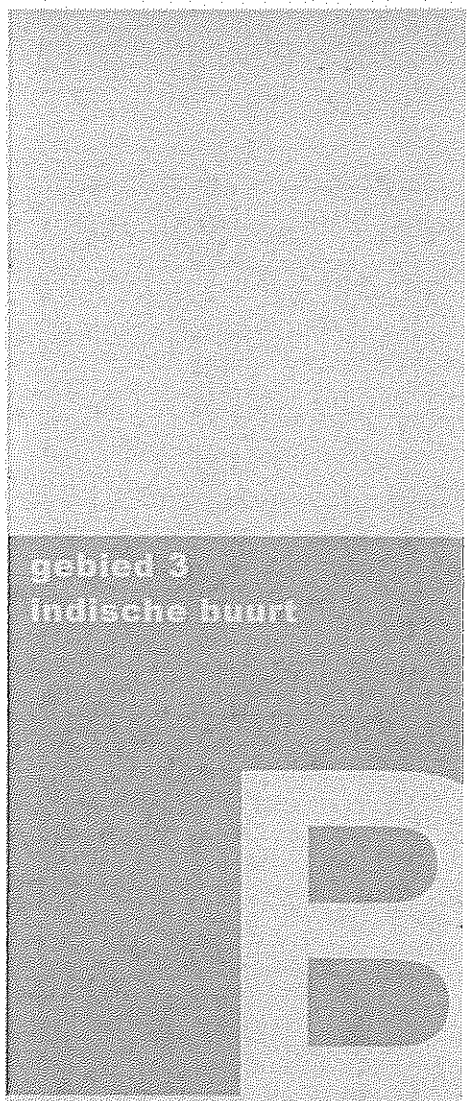
De Javastraat is de hoofdroute, waaraan verschillende woonstraten de buurt ontsluiten. Het profiel van de Javastraat kent aan weerszijden van de rijbaan een bomenrij, trottoir en voortuinen met veelal een gemetselde erfafscheiding. De woonstraten hebben een smaller profiel, die bijna allemaal begeleid worden door een bomenrij. Het groene karakter van de buurt wordt hierdoor in combinatie met de voortuinen versterkt. De Javastraat heeft een breder profiel t.o.v. de woonstraten. In het woongebied zijn voorzieningen (scholen) gesitueerd die een bepaalde autonome positie hebben en veelal geplaatst zijn in groene ruimten.

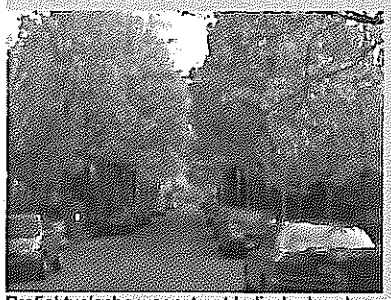
De voor die tijd dure woningen bestaan uit gesloten en half open woonblokken met van oorsprong relatief grote binnenterreinen. Deze onbebouwde binnenterreinen waren oorspronkelijk bedoeld voor gemeentelijke doeleinden of particuliere inrichtingen of stichtingen, maar zijn nu voornamelijk in gebruik als semi-privé gebieden waar bergingen zijn gesitueerd. De achterzijden van de woningen worden veelal ontsloten door zogenaamde poortjes, vaak geaccentueerd met topgevels. Hierdoor wordt het onderscheid privé-openbaar benadrukt. Daarentegen is de overgang van openbaar naar privé in het profiel van de woonstraten geleidelijk vormgegeven door de lage gemetselde erfafscheiding en over het algemeen open voortuinen.

De woonbebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde en twee-onder-éénkap woningen uit de jaren 1920-1930. Deze zijn zeer fraai vormgegeven met twee bouwlagen in roodbruin metselwerk met een forse evenwijdige kap uitgevoerd in zwarte, oranje of donkerblauwe dakpannen en een relatief grote dakoverstek. De straatwanden vormen een gesloten geheel met veelal een horizontale geleding met verticale elementen. Deze horizontale geleding wordt veroorzaakt door de diepe dakoverstekken, herhaling van loggia's en de erkers op de begane grond. Deze erkers aan de woningen zorgen voor verspringingen in het gevelvlak.

Ten zuiden van de Javastraat wordt de bebouwingstijl voornamelijk gekenmerkt door de in die tijd veelal toegepaste principes van tuindorpen. Dit komt tot uiting in de met licht kleurgebruik vormgegeven topgevels. De collectiviteit en samenhang die tuindorpen typeren is ook terug te zien ten noorden van de Javastraat. Echter door toevoeging van elementen (erkers, loggia's) hebben de woningen ten noorden van de Javastraat een meer individueler karakter.

Door architectuur, materiaal- en kleurgebruik en detaillering kent ieder bouwblok een grote samenhang. Het materiaal- en kleurgebruik is te karakteriseren als typisch Hollands, traditioneel en klassiek. Over het algemeen is gebruik gemaakt van donkere tinten (diep roodbruin), blauwgrijze en oranje dakpannen en lichtgekleurde houten kozijnen. De architectuur van de bebouwing is herkenbaar aan een aantal in de betreffende bouwperiode veel voorkomende detailleringen. Belangrijk daarbij is de herhaling in het gehele bouwblok. Details zijn terug te vinden in het metselwerk en gevelindeling zoals bijvoorbeeld erkers, diepe dakoverstekken, kozijnen (bovenlichten) boven de erker, topgevels boven onderdoorgangen.



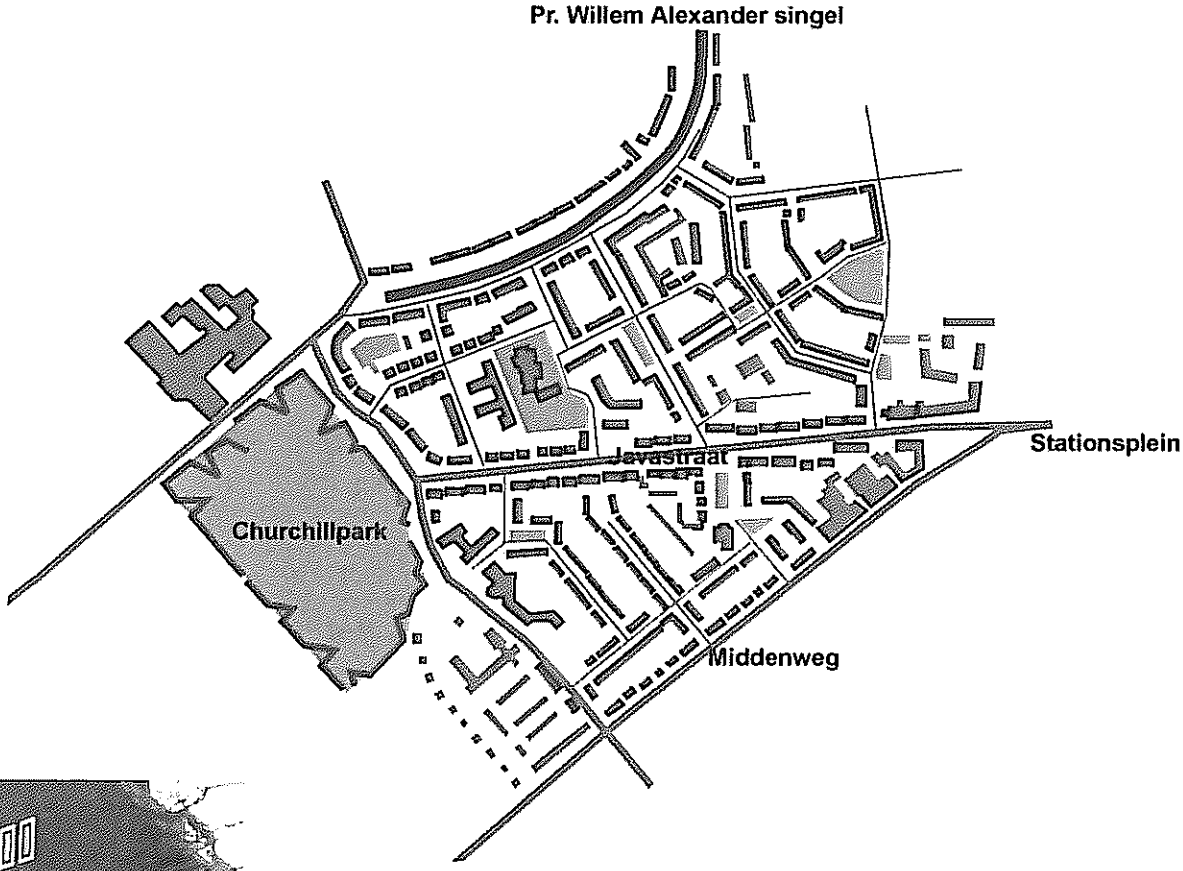

Profiel typische woonstraat Indische buurt.

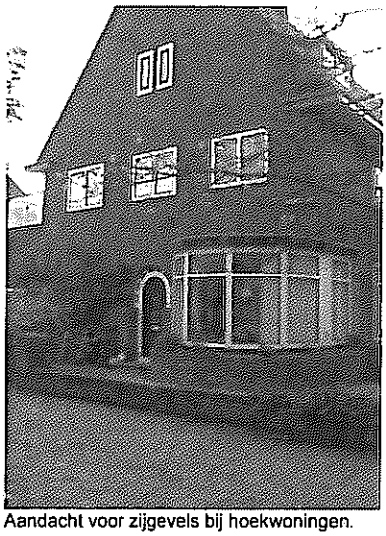
Oorspronkelijke doorgangen naar achtergelegen binnenterrein.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving en respect voor het bestaande. Hierbij spelen de samenhang en eenheid in vormgeving van de verschillende bebouwingsblokken een belangrijke rol. Deze samenhang en eenheid zorgen voor een bepaalde kwetsbaarheid van het straatbeeld doordat nieuwe toevoegingen die samenhang kunnen verstoren of zelfs aantasten.

De woningen zijn ruim van opzet en biedt ook voor deze tijd nog voldoende ruimte om te wonen. Het is daarom ook niet te verwachten dat er veel vraag is om te gaan uitbreiden.

Voor de Indische buurt is het bestemmingsplan Indischebuurt (2004) van toepassing. Daarnaast geldt tevens voor een klein deel grenzend aan de Van Galenbuurt het bestemmingsplan Van Galenbuurt (1978).




Aandacht voor zijgevels bij hoekwoningen.

Aandacht voor toevoegingen aan achterzijden van woningen.

Horizontale geleding van gevelwand met accentuering (topgevel) van doorgangen naar achter.

Welstandsregime
Bijzonder welstandsgebied,
Prins Willem Alexander singel is beschermd stadsgezicht

Het welstandsbeleid is gericht om de bestaande architectuurkenmerken en straatbeeld te handhaven. Nieuwbouw dient zicht dan ook aan te passen aan de eigenschappen en kenmerken (positionering, massa, vorm en detaillering) van de omgeving. Dat betekent overigens niet dat altijd imitatie van historische of andere bestaande elementen vereist is, soms kan een eigentijdse vormgeving juist de bestaande karakteristieken benadrukken. Dit dient dan wel vanuit de aanwezige stedenbouwkundige context beargumenteerd te worden. De mogelijkheid om nieuwe toevoegingen aan de voorzijde van de woningen te realiseren is afhankelijk van de gehele gevelwand. In principe dient men hiermee met mate om te gaan. Dakkapellen aan de voorzijde zijn mogelijk, mits het geen afbreuk doet aan de samenhang. Door de schaal, het karakter en de aandacht voor detaillering, heeft de Indische buurt een afwijkende beeldkwaliteit die vraagt om een aangepaste maatvoering van dakkapellen aan de voorzijde. Zie hiervoor ook de sneltoetscriteria voor dakkapellen aan de voorkant.

Door de directe aansluiting van de Indische buurt aan de van Galenbuurt ontstaan een aantal situaties waarbij de achterkanten van woningen aan de openbare weg zijn gesitueerd (voorbeeld: Ambonstraat richting De La Reystraat). Zulke situaties vragen om extra aandacht bij toetsing van bouwaanvragen aan de achterzijde van de woning. In beginsel worden alle achterzijden aan de openbare weg als voorzijde behandeld.

De Prins Willem Alexander Singel met bebouwing maakt onderdeel uit van de Stelling Den Helder en heeft daarom de status van beschermd stadsgezicht.

Welstandscriteria

Algemeen:
- Samenhang per bouwblok en/of architectonische eenheid handhaven.
- Indien er sprake is van een sterke architectonische samenhang prevaleert de uitstraling van de traditionele architectuur boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw.
- Cultuurhistorische kenmerken, herkenbaarheden en beeldbepalende bebouwing in oorspronkelijke staat handhaven.

Ligging in de omgeving:
- Aansluiten op het bestaande stedenbouwkundig en architectonische patroon. De bestaande rooilijnen behouden. Verspringing in de rooilijn alleen bij kopbebouwing of in symmetrie van het woonblok toepassen.
- De voorgevels van de geschakelde eengezinswoningen zijn gericht op de straatzijde of gelegen aan openbaar groen. Ontsluiting, oriëntatie en vormgeving overeenkomstig de belendende panden.

Massa en vorm van het gebouw:
- Er dient te worden aangesloten op het ritme van de bestaande bouwblokken in de omgeving, die veelal bestaat uit twee lagen met kap.
- Grote verspringingen in bouw- en goothoogte ten opzichte van de naastgelegen bebouwing vermijden.
- Behoud van dakoverstekken en bestaande kapvormen. Kapvorm en –richting afstemmen en aansluiten op belendende bebouwing.
- Hoeksituaties kunnen geaccentueerd worden met verbijzondering in hoogte of architectuur. Hierbij is een hoogwaardige vormgeving het uitgangspunt.
- Samenvoeging van individuele woonblokken, woningen of gebouwdelen is niet toegestaan.

Detaillering van het gebouw:

- De karakteristieken van een architectonische eenheid dienen te worden gerespecteerd. De traditionele architectuur dient daarbij gerespecteerd te worden.
- Gevelkenmerken, -geleding en –opbouw afstemmen met de architectonische eenheid van een bouwblok (horizontale geleding met verticale elementen).
- Zij- en achtergevels aan de openbare weg worden voorzien van raampartijen. Gesloten gevels aan de weg dienen te worden voorkomen.
- Aangesloten dient te worden op het materiaal- en kleurgebruik dat binnen de architectonische eenheid de boventoon voert.
- Gevel van baksteen in aardtinten. Materiaal- en kleurgebruik in overeenstemming met de aanwezige traditionele architectuur. Kozijnen en deuren uitgevoerd in hout. Dakbedekking van keramische dakpannen in afstemming met de belendende bebouwing in de kleuren roodoranje, donkerblauw of zwart.
- Behoud van bakstenen detaillering zoals bijvoorbeeld is toegepast in dorpels, lateien en vensterbanken.
- Accentuering en openheid van onderdoorgangen naar binnenruimten handhaven.

Samenvoeging van gebouwdelen is niet wenselijk. Ook niet op verdieping.

Aanvullende criteria kleine bouwwerken:
Hiervoor volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C3 plus de volgende aanvullende criteria.

- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aanbouwen etc) kunnen het beeld verstoren en dienen dan ook aan het zicht vanaf de openbare weg te worden onttrokken of volledig in de architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- Indien de samenhang niet wordt aangetast is een dakkapel op het voordakvlak en/of zijdakvlak mogelijk, mits deze in maatvoering maximaal 30% van de dakbreedte beslaat. De dakkapel dient te passen binnen de al aanwezige ritmiek, herhaling, stijl en maatvoering.
- Afstemming van dakkapel met vormgeving van het hoofdgebouw is vereist. Dakkapellen in ritmiek met gevelgeleding situeren. Op steile kappen dakkapellen onder in het dakvlak situeren.
- Dakopbouwen (nokverhogingen) zijn niet toegestaan.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke achter de achtergevelrooilijn situeren. Enige mate aan transparantie tussen bebouwing.
- Voor woonbebouwing eenheid houden in erfafscheidingen, zeker waar deze grenst aan de openbare weg. Aaneensluitende erfafscheidingen identiek vormgeven, door lage gemetselde muurtjes of opgaande beplanting. Dichte muren op voetgangersniveau dienen te worden voorkomen.
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn; geen terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing (op erkers na). Erkers in hetzelfde ritme en maatvoering als in de belendende bebouwing.
- Bij kozijn- en/of gevelwijzigingen dient de oorspronkelijke gevelopbouw (horizontale geleding met verticale elementen) te worden gerespecteerd.
- Geen reclametoepassingen op woonbebouwing.

Eenheid in erfafscheiding handhaven. Toepassing van lage gemetselde muurtjes met of zonder stijlen heeft de voorkeur. Zogenaamde bovenlichten in de gevel boven de erker behouden.

Fraaie oorspronkelijke zijaanbouw in de architectuurstijl van het hoofdgebouw.

2.4. GELEERDENBUURT EN TUINDORP

Gebiedsbeschrijving

De wijk ten zuidoosten van de Indische buurt is vormgegeven middels het principe van de tuindorpen; een samenhangend stedenbouwkundig plan met veel aandacht voor groen in de openbare ruimte in de vorm van pleintjes, plantsoenen en bomenrijen. Het gebied vormt de driehoek tussen de Middenweg en het spoor. De Brakkeveldweg doorsnijdt het oostelijke deel van de wijk, waardoor er een kleinere buurt ontstaat tussen deze weg en het spoor. De wijk kent tevens een tweedeling in het karakter, waarbij de H.A. Lorentzstraat als grens kan worden aangemerkt. Het westelijke deel van de Geleerdenbuurt, kent meer de sfeer van de woningbouw uit de jaren '60 met tevens enkele portiekflats van vier lagen met kap langs de Pasteur- en H.A. Lorentzstraat. Meer oostelijker heeft de buurt Tuindorp duidelijk de kenmerken van een tuindorp met alleen laagbouw, kleinschaliger van opzet en de bijbehorende woningtypologieën vormgegeven in verschillende hofjes. Tot de wijkontsluiting behoren de Sportlaan-Tuinstraat, Pasteurstraat en H.A. Lorentzstraat. Langs deze laatste twee ligt een brede groenstrook die de positie van de straten versterkt. Aan de zuidkant grenst Tuindorp aan de groene Linie en hier is ook het merendeel van het relatief grote aantal onderwijsinstellingen in de wijk gesitueerd.

De woningen zijn voornamelijk geschakelde eenheden van één à twee bouwlagen met kap, zowel zadel- als mansardedaken. Deze zijn gesitueerd in half open bouwblokken, waarin de evenwijdige kaprichting regelmatig wordt afgewisseld met kopgevels en verbijzonderingen ter plaatse van de onderdoorgangen naar het achtergebied. De bebouwing is veelal uitgevoerd in rode bakstenen met een kap van oranje-rode of donkere dakpannen. De kopgevels worden soms geaccentueerd door middel van licht pleisterwerk. Kozijnen, daklijsten, e.d. zijn voornamelijk in het wit en andere lichte kleuren uitgevoerd. Het sociale collectieve karakter is duidelijk terug te vinden in de vormgeving en samenhang van de woningblokken.

Uitsnede luchtfoto Geleerdenbuurt

Portiekflats langs de Pasteurstraat.

Verbijzondering ter plekke doorgang naar achterterrein van de Huygenstraat.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
Het beleid voor Geleerdenbuurt en Tuindorp spitst zich toe op handhaving van de bestaande architectuurkenmerken en behoud van de sterke samenhang en harmonie van het bebouwingsbeeld. Dit geldt zowel voor de schaal van de gehele wijk als op die van kleinere eenheden zoals de buurt en het bouwblok. Hierbij is tevens de vormgeving volgens de ruimtelijke karakteristieken van een tuindorp een belangrijk aandachtspunt.

Door de veelal sociale woningbouw, zijn er voornamelijk kleine woningen gerealiseerd. De omvang van de woningen beperkt de gewenste mogelijkheid tot uitbreiding. Hierdoor ontstaat er een grote kwetsbaarheid ten opzichte van de vormgeving van de wijk die de sterk aanwezige samenhang binnen de wijk kan verstoren.

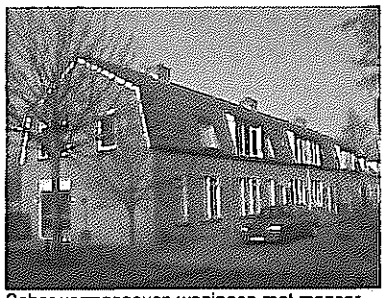
Voor de wijk Geleerdenbuurt en Tuindorp zijn de bestemmingsplannen Bloemenbuurt (2001), Geleerdenbuurt west (2001), Geleerdenbuurt oost (2003) en het Uitbreidingsplan Zuid West 4de herziening van toepassing.

Welstandsregime
Bijzonder welstandsgebied

Het welstandsbeleid is gericht op handhaving en respect voor het bestaande. Hierbij zijn de samenhang en eenheid in vormgeving van de verschillende bouwblokken de richtinggevende aspecten. Deze zorgen tegelijkertijd voor een kwetsbaarheid ten aanzien van het straatbeeld, doordat nieuwe toevoegingen en/of aanpassingen makkelijk de samenhang en eenheid verstoren of zelfs aantasten.

Vooral in het deel waar de hofjes voorkomen zijn er veel plekken waar de achterkant van de woningen grenzen aan het openbare gebied. Zulke situaties vragen om extra aandacht bij de toetsing van bouwaanvragen aan de achterzijde van de woning. In beginsel worden alle achterzijden aan de openbare weg als voorzijde behandeld.

Hofje aan de Leliestraat.


Sober vormgegeven woningen met mansardekap aan het Asterplein. Herhaling van dakkapellen respecteren.

Aandacht voor openbaar groen in de Rozenstraat in Tuindorp.

Welstandscriteria

Algemeen:
- Samenhang per bouwblok en/of architectonische eenheid handhaven.
- Door de sterke architectonische samenhang op de schaal van het bouwblok prevaleert de uitstraling van de traditionele architectuur boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw.
- Cultuurhistorische kenmerken, herkenbaarheden en beeldbepalende bebouwing in oorspronkelijke staat handhaven.
- Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals (vervangende) nieuwbouw, dienen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het tuindorp gerespecteerd te worden.

Ligging in de omgeving:
- Aansluiten op het bestaande stedenbouwkundig en architectonische patroon. De bestaande rooilijnen behouden. Verspringing in de rooilijn alleen bij kopbebouwing of in symmetrie van het woonblok toepassen. Bij afwijkingen ten aanzien van het standaardbouwblok, zoals de hofjes, is meer ruimte voor verspringing van de rooilijn
- Continuering van architectonische kenmerken in een bepaalde aanwezige ritmiek en harmonie handhaven. Symmetrie en herhaling vormen hierbij belangrijke thema's.

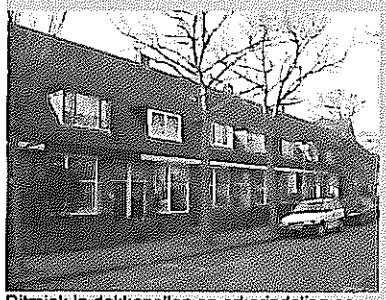
Massa en vorm van het gebouw:

- Er dient te worden aangesloten op het ritme van de bestaande bouwblokken in de omgeving, die veelal bestaat uit één à twee lagen met kap.
- Grote verspringingen in bouw- en goothoogte ten opzichte van de naastgelegen bebouwing en bouwblokken vermijden.
- Behoud van dakoverstekken en bestaande kapvormen. Kapvorm en –richting afstemmen en aansluiten op belendende bebouwing.
- Hoeksituaties kunnen geaccentueerd worden met verbijzondering in kaphoogte en -oriëntatie of architectuur. Hierbij is een hoogwaardige vormgeving het uitgangspunt.
- Samenvoeging van individuele woonblokken, woningen of gebouwdelen is niet toegestaan.

Detaillering van het gebouw:

- De karakteristieken van een architectonische eenheid dienen te worden gerespecteerd. De traditionele architectonische vormgeving is hierbij richtinggevend.
- Gevelkenmerken, -geleding en –opbouw afstemmen met de architectonische eenheid van een bouwblok (horizontale geleding met verticale elementen).
- Accentuering en openheid van (onder)doorgangen naar binnenruimten handhaven.
- Zij- en achtergevels aan de openbare weg dienen te worden beschouwd als voorzijde en worden voorzien van raampartijen of opgaande beplanting tegen de gevel. Gesloten gevels aan de openbare weg dienen te worden voorkomen.
- Aangesloten dient te worden op het materiaal- en kleurgebruik dat binnen de architectonische eenheid de boventoon voert.
- Gevel van baksteen in aardtinten. Materiaal- en kleurgebruik in overeenstemming met de aanwezige traditionele architectuur. Kozijnen en deuren uitgevoerd in hout. Dakbedekking van oranjerode of donkere kleur dakpannen. Architectonische detaillering in het gevelvlak behouden.

Typische tuindorpwoningen aan de Brakkeveldweg.



Ritmiek in dakkapellen en erkerindeling aan de H. Treubstraat.

Aanvullende criteria kleine bouwwerken:
Hiervoor volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C3 plus de volgende aanvullende criteria.

- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aan- en uitbouwen, etc), kozijn- en gevelwijzigingen kunnen het beeld verstoren en dienen dan ook in de originele architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- De hoofdvorm van een bebouwingsblok dient behouden te blijven, ook bij individuele uitbreidingen in het blok.
- Indien de samenhang niet wordt aangetast is een dakkapel op het voordakvlak en/of zijdakvlak mogelijk, mits deze in maatvoering maximaal 50% van de dakbreedte beslaat.
- Afstemming van dakkapel met vormgeving van het hoofdgebouw is vereist. Dakkapellen in ritmiek met gevelgeleding en eventueel reeds bestaande dakkapellen situeren. Op steile kappen dakkapellen onderin het dakvlak situeren.
- Een lang aaneengesloten dakkapel over het gehele dakvlak van meerdere rijwoningen is acceptabel.
- Twee of meerdere dakkapellen op één dakvlak niet aan elkaar maar los op het dakvlak situeren op dezelfde hoogte en met dezelfde afmetingen en vormgeving.
- Bij kozijn- en/of gevelwijzigingen dient de oorspronkelijke gevelopbouw (veelal horizontale geleding met verticale elementen) en het materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw te worden gerespecteerd.
- Erfafscheidingen uniform per woonblok vormgeven.
- Geen reclametoepassingen op woonbebouwing.
- Reclameobjecten dienen niet hoger te worden aangebracht dan de scheiding van begane grond en eerste verdieping.
- Gevelreclames minimaliseren en integreren in het architectonisch ontwerp of in de bestaande structuur van het gebouw.

2.5. WOONWIJK MARINA EN POORT VAN DEN HELDER

Gebiedsbeschrijving
Woonwijk Marina ('waterwijk' Boatex) is eind jaren '70 gebouwd op het concept van de jachthaven van het Zuid-Engelse Brighton ontworpen door dezelfde architecten Overton & partners. De geschakelde eengezinswoningen grenzen allen aan het water, waarvan een groot deel ook een eigen aanlegsteiger heeft. Door de geïsoleerde ligging en de toegepaste architectuurstijl heeft de wijk een zelfstandig karakter gekregen.

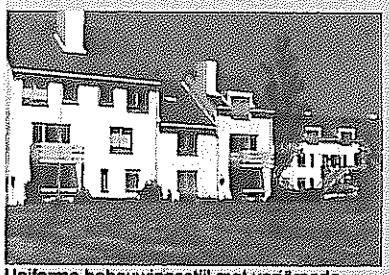
De wijk is opgezet rond de hoofdontsluiting en entree de Industrieweg en wordt begrensd door bedrijventerrein Westoever, het Fort Westoever, de rijksweg N250 en de Ravelijnweg. Er zijn een drietal deelgebieden te onderscheiden. Als eerste de bebouwing in het noordelijke deel die is gesitueerd op schiereilanden om de relatie tussen woning en water zo veel mogelijk te waarborgen. De woonstraten zijn doodlopend en hebben een typisch wooerfkarakter aan de woningvoorkanten. Hiertoe behoren de straten Jupiter, Pluto, Mercurius en Saturnus. De appartementen aan de Orion zijn er in de jaren '80 later bijgebouwd. Ondanks het grote oppervlak aan water om de woningen, is het contact vanaf de openbare ruimte richting water minimaal door een strikte ordening van de woningen voornamelijk met de achterkant naar het water en de voorkant als ontsluiting naar de straat. Deze typische ligging aan besloten waterinsteken met de eigen aanlegsteigers aldaar, zorgt voor een intieme sfeer aan de privé achterzijde. Voorzieningen als schuren, garages, e.d. zijn voornamelijk aan de voorkant van de woningen aangebouwd en in enkele gevallen geclusterd en losstaand gesitueerd. De woningen zijn uitgevoerd in twee tot drie lagen en een kap met een zadeldak in de langsrichting. De plaatsing en vormgeving van de dakkapellen, schoorstenen, balkons, e.d. ondersteunt het totale beeld. Tevens is er gebouwd met aandacht voor detaillering; zo zijn bijvoorbeeld consoles ingezet als ornamenten. Door de gelijkvormigheid van de woningen en het lichte kleurgebruik in combinatie met de ligging aan het water, ontstaat er een samenhangend en harmonieus bebouwingsbeeld.

Als tweede gebied geldt de bebouwing in de vorm van flats van drie à vier lagen met kap gebouwd met eenzelfde uitstraling. Deze woningcomplexen aan het Marinapark, zijn niet aan water, maar rond parkeervoorzieningen en een collectieve openbare ruimte gesitueerd. Zij sluiten qua architectonische bouwstijl aan bij het noordelijke deel, maar hebben daarentegen slechts kleine nokverspringingen en zijn veel soberder uitgevoerd, voornamelijk om hen betaalbaar te houden voor de Helderse woningmarkt. De aanbouwen zijn standaard op de eerste verdieping toegepast in de vorm van een serre en/of vergroting van de verdieping door middel van een uitbouw. De gebruikte materialen voor de vierkante uitbouwen passen niet goed bij het overheersende architectonische beeld en hebben derhalve een storende invloed. Sommige balkons zijn vormgegeven als semi-loggia's gesitueerd onder in het dakvlak.

De aanwezige dakkapellen zijn gesitueerd op de overgang van gevel naar dakvlak en benadrukken daarmee samen met de vensterritmiek en de trappenhuizen de verticale geleding van het complex.

De overige bebouwing aan de Andromeda langs de Ravelijnweg vormt de Poort van Den Helder en is van zeer recente datum. Deze bestaat uit twee woontorens van gelijke architectuur en een slingerende bebouwingswand gebouwd volgens het Marina-principe, maar dan in een aangepast materiaal- en kleurgebruik. Het karakteristieke verspringen van de rooilijn en de nok, de volumevariatie en het aantal bouwlagen van Marina is hier wel toegepast. Garages, schuurtjes, e.d. zijn in de bebouwing geïntegreerd.

gebied 5
woonwijk marina en
poort van den helder


Uniforme bebouwingsstijl met variërende bouwhoogten en -massa's.

Woningen met aanlegsteiger in de Marina.

Differentiatie van de bouwmassa's door verschillende aan- en uitbouwen.

Jachthaven aan de Pluto tot aan de achtertuinen.

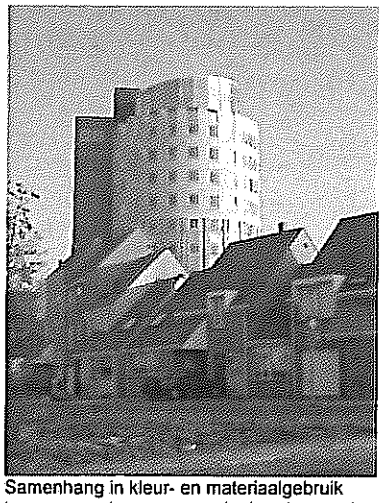
Door minder grote variatie in de breedte van de bebouwing per nokverspringing en de verschillende baksteenkleuren, is er een sterkere verticale geleding ontstaan dan in de rest van de wijk. De twee woontorens, gesitueerd met goed uitzicht over het waddengebied, zijn van een gelijke architectonische vormgeving en vormen wat betreft positionering en vooral kleurgebruik met de woningblokken een samenhangende bebouwingswand langs de Ravelijnweg. Komende vanuit zuidelijke richting over de rijksweg N250 vormt deze representatieve nieuwbouw met de twee woontorens en het herschapen waterlandschap aan de privé-zuidkant van de woningen, visueel de verbeterde entree richting het centrum.

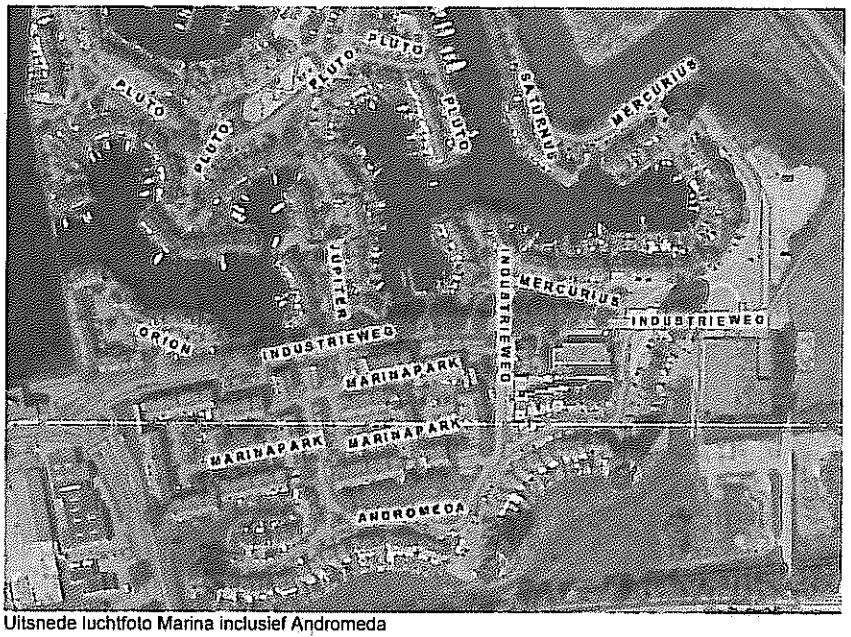
Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Belangrijk voor de Marina is de bewaking van het geheel eigen karakter en de aanwezige samenhang o.a. in architectuurstijl. De wijk vormt momenteel na afronding van de nieuwbouw Poort van Den Helder een duidelijke eenheid en afgerond geheel, waardoor toekomstige ontwikkelingen dan ook beperkt dienen te blijven tot aanvulling en herstel van de huidige situatie. Deze laatste nieuwbouw vormt een goed voorbeeld van het bewaren van de samenhang in de verschijningsvorm van de geschakelde woningblokken, waarbij deze echter wel in een modern jasje is gestoken wat betreft de toegepaste woningtypes en het materiaal- en kleurgebruik. De woonwijk als geheel heeft een opvallende stedenbouwkundige structuur in een waterrijke setting waardoor zij zich onderscheidt van de overige woongebieden in Den Helder. Opwaardering van de openbare ruimte rond het middengebied Marinapark is gewenst om dit deel beter te laten aansluiten bij het kwalitatieve beeld van de gehele wijk.

Voor de woonwijk Marina en Poort van Den Helder zijn de bestemmingsplannen Boatex/Marina (1988) en Poort van Den Helder (1997) van toepassing.

Appartementcomplexen aan de Andromeda met semi-loggia's en uitbouwen op balkon.


Samenhang in kleur- en materiaalgebruik tussen woontoren en grondgebonden woningen.



Uitsnede luchtfoto Marina inclusief Andromeda

Welstandsregime
Bijzonder welstandsgebied

Het welstandsbeleid is gericht op handhaving van de bestaande architectuurkenmerken en het samenhangende en harmonieuze bebouwingsbeeld binnen de wijk. Daarnaast is de opvallende stedenbouwkundige structuur in een waterrijke setting een belangrijk kwalitatief aspect. Doordat de bebouwing wordt gekenmerkt door complexvorming en de schakeling van volumes, dienen solitaire bouwobjecten zoveel mogelijk te worden geweerd, tenzij deze door een bijzondere positie de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit van de openbare ruimte versterken. De situering van de woningen aan en rondom waterpartijen zorgt voor zichtbaarheid van en een meer openbaar karakter van de achtererven. Hierdoor is het gewenst zowel de zij- als achtererven voor wat betreft welstand gelijk te behandelen als voorerf.

Welstandscriteria

Algemeen:
- Het zelfstandige karakter van de wijk behouden.
- Samenhang per bouwblok en/of architectonische eenheid handhaven.
- Door de sterke architectonische samenhang in de gehele wijk, prevaleert de uitstraling van de kenmerkende architectuur boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw.
- Het contact tussen individuele woning en het water is door de kenmerkende situering van de woningen een structuurbepalend thema.

Ligging in de omgeving:
- Aansluiten op het bestaande stedenbouwkundige en architectonische patroon.
- De uniforme oriëntatie van de bebouwing (voorzijde op woonstraat en achterzijde op water) dient te worden gehandhaafd. Bebouwing waarbij het achtererf grenst aan het openbare gebied, dient deze te worden beschouwd als voorerf.
- De geënsceneerde schakeling van de bebouwing dient te worden gehandhaafd. Daarbij de besloten sfeer van de woonomgeving behouden te blijven.

Massa en vorm van het gebouw:
- Behoud van bestaande kapvormen, zijnde zadeldak. Kapvorm en –richting afstemmen en aansluiten op de belendende bebouwing.
- Voorkomen van solitaire bouwobjecten.
- De massadiversiteit in de geschakelde bouwvolumes dient te worden behouden.

Detaillering van het gebouw:
- De karakteristieken van de architectonische stijl dienen te worden gerespecteerd. Aansluiting in kleur- en materiaalgebruik.
- Gevelkenmerken, -geleding en –opbouw afstemmen met de architectonische eenheid van de wijk.

Woningen in De Poort van Den Helder volgens 'nieuwe stijl Marina'.

Geschakelde woningen in Poort van Den Helder met dakramen in plaats van dakkapellen.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken:
Hiervoor volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C3 plus de volgende aanvullende criteria.

- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aan- en uitbouwen, etc) kunnen het beeld verstoren en dienen dan ook zoveel mogelijk in de architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- Afstemming van dakkapel met vormgeving van het hoofdgebouw is vereist. Indien er reeds dakkapellen zijn, voortzetting in dezelfde stijl en maatvoering en in ritmiek met gevelgeleding situeren. Op steile kappen dakkapellen onder in het dakvlak situeren.
- Twee of meerdere dakkapellen op één dakvlak niet aan elkaar maar los op het dakvlak situeren op dezelfde hoogte en met dezelfde afmetingen en vormgeving.
- Een dakkapel/geveldoortrekking waarbij de gootlijn doorbroken wordt is mogelijk, aangezien dit standaard in deze buurt voorkomt. Deze dient wel te passen in de karakteristiek van gevelindeling en –gelding.
- Dakopbouwen en/of nokverhogingen zijn niet toegestaan.
- Voor woonbebouwing eenheid per perceel of woonblok in erfafscheidingen. Aaneensluitende erfafscheidingen worden identiek vormgegeven.
- Bij renovatie, verbouwing en/of aanpassing van gevels en gevelopeningen de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaal- en kleurgebruik handhaven. Toevoegingen en gevelwijzigingen dienen altijd de indeling van de pui te volgen en afgestemd te zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van de bestaande gevel/dakvlak.
- Gebruik van damwandprofielen en golfplaat is niet toegestaan.
- Geen reclametoepassingen op woonbebouwing.
- Reclameobjecten op niet-woonbebouwing dienen niet hoger te worden aangebracht dan de scheiding van begane grond en eerste verdieping.

2.6. HUISDUINEN

Gebiedsbeschrijving

Huisduinen, voorheen een vissersdorpje gelegen op een eiland, vormt nog steeds een van cultuurhistorisch belang zijnde kern gelegen in een fraai duinlandschap. Huisduinen bestaat uit woongebieden, een kerk met dorpsplein, een boulevard, het OS&O-terrein, het Rijkswaterstaatterrein en Fort Kijkduin.

In het begin van deze eeuw bestond de kern uit een vijftigtal woningen rondom de kerk aan de Badhuisstraat. De kern is verder uitgegroeid tot een recreatief duindorp met voornamelijk woningen, horeca- en recreatievoorzieningen. Karakteristiek voor Huisduinen is het - hoog op een duin gelegen - fort Kijkduin. Door de hogere ligging springt het daklandschap van Huisduinen hier dominant in het oog. Ook vanaf de hoger gelegen Zeeweg is het zicht over Huisduinen een niet te onderschatten karakteristiek waarmee rekening gehouden dient te worden. Het duinlandschap speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur en beleving van Huisduinen. Voornamelijk door de reliëfverschillen, zichtrelaties en typische duinbegroeiing wordt dit specifieke karakter versterkt. De structuur wordt met name bepaald door de Badhuisstraat, Duinweg en Zeeweg. De Badhuisstraat heeft zich ontwikkeld als belangrijkste verkeersontsluitingsweg met daarlangs een fraaie bomenrij. De Vuurtoren en de toren van de kustwacht fungeren als beeldbepalende oriëntatiepunten.

In de bebouwingstypologie is weinig samenhang en structuur te ontdekken wat ten goede komt aan het gedifferentieerde dorpse karakter. De bebouwing aan de Kijkduinlaan, Rembrandtstraat, Tillenhof en H.W. Mesdagstraat is zeer gedifferentieerd met oude (vaak monumentale) en nieuwe meer complexmatige bebouwing. Karakteristiek aan de bebouwing zijn de geveldetailleringen en de diversiteit aan kapvormen. Alle bebouwing is grotendeels in verschillende richtingen georiënteerd waardoor er geen onderscheid is tussen voor-, zij- en achtergevels. Het gevolg daarvan is dat kleine bouwwerken zoals bijgebouwen, aanbouwen, tuinhuisjes en dergelijke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Aan de Tuintjesweg en Badhuisstraat staat een aantal relatief grote twee-onder-één-kap woningen. Deze woningen kennen een fraaie bouwstijl met gemetselde gevels en zadeldaken bedekt met donkere dakpannen. Bijzonder is de extra aandacht die is gegeven aan de vormgeving van de zijgevels. Op het OS&O-terrein staat een aantal monumentale panden (o.a. casino, loods en poort). Het streven is om hier behalve woningbouw in beperkte mate commerciële en/of recreatieve voorzieningen te situeren.

Bijzonder is het reliëfverschil van het duinlandschap in relatie tot de bebouwing wat zich met name manifesteert aan de Duinweg waarlangs grootschalige villabebouwing is gesitueerd in diverse stijlen. Aan de Duinweg bevindt zich ook Villa Driehuizen (drie weduwenhuisjes) die recent is gerenoveerd. Aan de hoger gelegen Zeeweg bevinden zich naast een aantal grootschalige horecagelegenheden (waaronder het Beatrixhotel) twee bijzondere zogenaamde paddestoelhuisjes die nog redelijk in oorspronkelijke staat verkeren.

Gerenoveerde Villa Driehuizen.

Hoger gelegen grootschalige villabebouwing langs de Duinweg.

Aan de Zeeweg bevinden zich een aantal grootschalige horecagelegenheden.

De woonbuurt met 48 Oostenrijkse woningen (1948) vertoont van oorsprong een grote samenhang. Deze woningen zouden tijdelijke noodwoningen zijn ten behoeve van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Ondanks dat er sprake zou zijn van Zweedse woningen (waar ze architectonisch ook meer aan verwant zijn) zijn het echt uit Oostenrijk afkomstige houten woningen. De samenhang is met name te herkennen aan de verkaveling, bouwstijl en materialisering. De woningen bestaan uit één laag met een steile kap en houten gevelbekleding. Deze eenvoudige bouw maakte het ook mogelijk om in de wederopbouwperiode snel en goedkoop deze woningen neer te zetten.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Voor Huisduinen is in 1993 een Structuurschets opgesteld. In de Structuurschets wordt aangegeven dat uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat de landschappelijke kwaliteiten en de zelfstandige ligging van het dorp behouden blijven. Ontwikkelingen dienen dan ook beperkt te blijven tot het afronden, verfraaien, herinvullen dan wel verduidelijken van Huisduinen als dorp. De vooroorlogse bebouwing in dit gebied is nog zeer gerelateerd aan het karakter van een vissersdorpje. Door nieuwe toevoegingen in de vorm van eigentijdse grootschalige recreatie- en horecavoorzieningen kan het oorspronkelijke karakter worden aangetast.

Karakter van vrijstaande woningen in een fraai duinlandschap.

Voor de ontwikkelingen op het vm. OS&O-terrein, Tillenhof en Badhuisstraat zijn in 2005 een schetsontwerp en in 2007 een beeldkwaliteitplan 'Huisduinerkwartier' opgesteld. Deze plannen gaan uit van woningbouw en enige voorzieningen, deels in de monumentale panden, deels in daarop afgestemde nieuwbouw daaromheen. Het beeldkwaliteitplan omvat een uitgebreide analyse, een visie en richtlijnen ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen en beeldkwaliteit. In het plan is aangegeven dat voor de architectuur ingespeeld moet worden op de volgende punten:

- De betekenis van de plek (de eigen historie en de eigen identiteit als enclave binnen het dorp);
- De stoere, horizontale grootschaligheid van de 3 monumentale gebouwen;
- Een kleinschaliger, abstracte vormgeving voor de nieuwbouw;
- Een stenig, primair openbaar maaiveld waarin privétuinen of privézones in het beeld geen rol van betekenis spelen;
- Mogelijke toekomstige uitbreidingen dienen mee ontworpen te worden.

Paddestoelhuisjes vormen bijzondere elementen aan de Zeedijk.

Kleinschalige vrijstaande bebouwing in een landschappelijke setting.

De woonbuurt met de Oostenrijkse woningen kent nog een bepaalde samenhang. Sinds de woningen in 1970 te koop werden aangeboden is echter aan de woningen veel veranderd. Met name door verschillend kleurgebruik en uitbreidingen met aan- en uitbouwen is de samenhang enigszins verstoort. Het bijzondere karakter en betekenis vormen aanleiding om met zorg om te gaan met de oorspronkelijke kenmerken.

De monumenten in Huisduinen bestaan verder uit de vml. Kijkduinschool, vml Pompstation, de begraafplaats en de H.W. Mesdagstraat. Naast de Oostenrijkse woningen kent Huisduinen verschillende beeldbepalende panden (o.a. de Paddestoelhuisjes) die als referentie kunnen dienen bij (vervangende) nieuwbouw. Voor welstandstoezicht zijn in de Structuurschets geen concrete richtlijnen opgenomen, maar biedt wel een weergave van het gemeentelijk beleid, de aanwezige potenties en de bijbehorende uitgangspunten.

Voor Huisduinen is het bestemmingsplan Huisduinen (2002) van toepassing.

Welstandsregime
Bijzonder welstandsgebied,
Fort Kijkduin (incl. Tillenhof en OS&O terrein) is beschermd stadsgezicht

Het welstandsbeleid is gericht om het dorpse karakter te behouden en waar nodig te versterken. Het karakter van villa's in een fraai duinlandschap dient hierbij als uitgangspunt. Welstandstoezicht is dan ook gericht op het handhaven van nog aanwezige cultuurhistorische elementen. Dat betekent overigens niet dat altijd imitatie van historische of andere bestaande elementen vereist is, soms kan een eigentijdse vormgeving juist de cultuurhistorische karakteristieken benadrukken. Dit dient dan wel vanuit de aanwezige stedenbouwkundige context beargumenteerd te worden. Het Huisduiner kwartier is daarvan het meest duidelijke voorbeeld. Daarom zijn voor het Huisduiner Kwartier specifieke welstandscriteria opgenomen.

In het algemeen geldt bij nieuwe invullingen dat de diversiteit in stedenbouwkundige en architectonische kenmerken gerespecteerd dient te worden. Extra aandacht dient uit te gaan naar positionering, hoogte-breedte verhoudingen, transparantie, kleur en materiaal. Bij voorkeur met gebruikmaking van het reeds aanwezige scala van min of meer traditionele middelen, materialen en kleuren. Bij welstandstoezicht wordt rekening gehouden met de fraaie ligging in het duingebied. Landschappelijke waarden, reliëf, doorzichten en verweving met het duinlandschap zijn hierbij thema's die men dient mee te nemen bij het beoordelen van bouwplannen. Door het reliëf en de hoge ligging van de Zeeweg en Fort Kijkduin vormt het zicht op het dakenlandschap een reden om zorgvuldig om te gaan met toevoegingen aan bebouwing in de vorm van dakkapellen, -opbouwen en –ramen. Hetzelfde geldt voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Voornamelijk omdat veel zij- en achterkanten gelegen zijn aan de openbare weg kunnen deze kleine bouwwerken snel het straatbeeld of de individuele samenhang van bebouwing verstoren.

Voor de Oostenrijkse woningen zijn specifieke welstandscriteria opgenomen. Het behoud van de oorspronkelijke samenhang en bouwstijl, en het vermijden van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, die het oorspronkelijke straatbeeld kunnen verstoren, vormen voor deze woningen de belangrijkste uitgangspunten. Ook voor de maatvoering van dakkapellen aan de voorzijde geldt hier een afwijkende maatvoering. Zie hiervoor tevens de sneltoetscriteria voor dakkapellen aan de voorkant.

Fort Kijkduin (incl. Tillenhof en OS&O terrein) met bebouwing maakt onderdeel uit van de Stelling Den Helder en heeft daarom de status van beschermd stadsgezicht.

Dakkapellen op twee-onder-één-kap woningen niet aan elkaar maar los op het dakvlak situeren.

Garages voldoende teruggelegen gesitueerd.

Welstandscriteria
Voor de Oostenrijkse woningen en voor het OS&O-terrein zijn aparte welstandscriteria van toepassing. Deze volgen na deze welstandscriteria voor alle overige bouwplannen..

Algemeen
- Dorpse karakter met veelal vrijstaande bebouwing dient behouden te blijven. Verdichtingen concentreren rondom dorpsplein.
- De cultuurhistorische betekenis, landschappelijke setting en zelfstandige ligging van Huisduinen dienen gerespecteerd te worden en behouden te blijven.

Ligging in de omgeving
- Het landschappelijke duinkarakter en de reliëfrijke omgeving vormen een onlosmakelijk onderdeel van het karakter van Huisduinen en dienen dan ook meegenomen te worden bij het ontwerp van bebouwing (situering, zichtrelatie en erfinrichting).
- De openheid en verweving met het duingebied vormt een belangrijk onderdeel van Huisduinen. Wandvorming door geschakelde bebouwing dient voorkomen te worden. Waar aanwezig dient de transparantie naar achtergelegen duinlandschap gehandhaafd te blijven.
- Oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte is een vereiste. Bij nieuwbouw dient de voorgevel op de weg georiënteerd te zijn. Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Behoud van de diversiteit aan positionering van bebouwing, herhaling voorkomen. Verspringingen in rooilijn binnen de aanwezige marges (bestaande uitersten van de belendende bebouwing) is wenselijk.

Massa en vorm van het gebouw
- Aansluiting dient gezocht te worden in de aanwezige bebouwing. Afwijkende bouwvormen qua massa en dakvorm dienen vermeden te worden. Grote verspringingen in bouw- en goothoogte ten opzichte van de naastgelegen bebouwing vermijden.
- Bebouwing moet in beginsel vrijstaand of beperkt geschakeld (twee of drie) van aard zijn, bestaande uit maximaal twee lagen met kap of twee lagen met teruggelegen derde verdieping. Rijtjeswoningen zijn in beginsel niet toegestaan.
- De individuele gebouwen vormen een bouwkundige eenheid en staan op zichzelf. Eenheid in vorm dient daarom gezocht te worden per individueel gebouw.
- De diversiteit aan kapvormen is uitgangspunt. Daarbij dient gebruik te worden gemaakt van de aanwezige (traditionele) kapvormen bijvoorbeeld steile zadeldaken, mansardekappen en gebogen kapvormen. In beginsel geen platte daken toestaan.
- Verbijzondering van hoeken door accentuering in bouwhoogte (beperkt) of afwijkende bouwvorm versterkt het straatbeeld.

Bijzondere kapvorm. Kan als referentie worden gebruikt voor (vervangende) nieuwbouw.

Diversiteit van bouwmassa's en kapvormen versterkt het dorps karakter.

Kleur- en materiaalgebruik balkon/trap storend voor samenhang van gehele complex.

Detaillering

- Bij vrijstaande bebouwing draagt de samenstelling van gebouwdelen en de geleding bij aan het kleinschalige dorpse straatbeeld. Eenheid in materiaal- en kleurgebruik per individueel pand is vereist.
- Bij verbouwing en/of renovatie de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik handhaven.
- Dichte gevels op voetgangersniveau moeten worden voorkomen.
- Tussen begane grondgevel en bovengevel afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur.
- Zij- en achtergevels dienen met evenveel zorg te worden vormgegeven als de voorgevels.
- Geleding, detaillering, kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de al aanwezige traditionele middelen. Bijzondere aandacht voor de vormgeving en detaillering van gevel, daklijsten en entreepartijen. Per gebouw eenheid en soberheid nastreven in materiaal en kleurgebruik.
- Opvallende grootschalige ornamenten en overige gevelversieringen zijn niet toegestaan. Deze dienen afgestemd te worden op de aard en architectuur van het gebouw als geheel.
- Gebruik maken van gemetselde gevels met bakstenen in (donkere) aardtinten (roodbruinachtige tinten). Daken met dakpannen in terra-achtige of donkere kleur of met riet bedekken. Voor gevels en daken geen sterk contrasterende kleuren toepassen ten opzichte van de omgeving.
- Kozijnen, deuren, boeiboorden en dorpels in donkere kleur of wit. In ieder geval geen opvallende bonte kleuren.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

Hiervoor volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C3 plus de volgende aanvullende criteria.

- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aanbouwen etc) kunnen het beeld verstoren en dienen dan ook aan het zicht vanaf de openbare weg te worden onttrokken of volledig in de architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke achter de achtergevelrooilijn situeren. Enige mate aan transparantie tussen bebouwing behouden.
- Twee of meerdere dakkapellen op één dakvlak niet aan elkaar maar los op het dakvlak situeren op dezelfde hoogte en met dezelfde afmetingen en vormgeving.
- Dakopbouwen en/of nokverhogingen zijn niet toegestaan.
- Voornamelijk door de zichtbaarheid vanaf hoger gelegen wegen dienen daktoevoegingen zorgvuldig te worden vormgegeven. In beginsel aan de voorzijde niet toestaan of het moet passen binnen de al aanwezige ritmiek en herhaling van daktoevoegingen. In dit geval is een dakkapel op het voordakvlak en/of zijdakvlak mogelijk, mits deze in maatvoering maximaal 50% van de dakbreedte beslaat (m.u.v. Oostenrijkse woningen). Afstemming van dakkapel met vormgeving van het hoofdgebouw is vereist. Op steile kappen dakkapellen onderin het dakvlak situeren. Op mansardekappen geen dakkapel plaatsen of anders onderin het dakvlak.
- Voor woonbebouwing eenheid per perceel of woonblok in erfafscheidingen behouden. Aaneensluitende erfafscheidingen worden identiek vormgegeven.
- Dichte muren op voetgangersniveau dienen te worden voorkomen.
- Reclame geïntegreerd in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.

Traditionele architectuur. Samenhang van gebouw als geheel is behouden gebleven.

Aanvullende welstandscriteria voor Oostenrijkse woningen
Het huidige beeld en samenhang van het Oostenrijkse dorp dienen behouden te blijven voor de toekomst. Er dient gestreefd te worden naar behoud van de oorspronkelijke bouwstijl wat zich voornamelijk uit in bouwvorm en materiaalgebruik. Door verschillend kleurgebruik wordt de samenhang verstoord.

Ligging in de omgeving
- Verkavelingpatroon en positionering vormen onderdeel van de samenhang in het gehele gebied en dient daarom gehandhaafd te blijven.

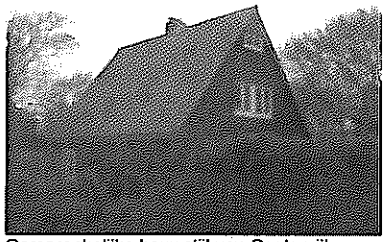
Massa en vorm van het gebouw
- Handhaving van oorspronkelijke bouwvorm en silhouet: één laag met een steile kap.
- Kapvorm en nokrichting handhaven (ook voor eventuele bijgebouwen of aan- en uitbouwen).

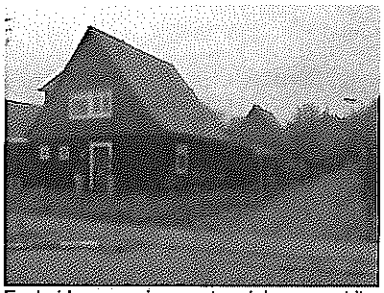
Detaillering
- De van oorsprong noodwoningen hebben een sobere uitstraling met een eenvoudige bouwvorm en gevelindeling. De detailleringen beperken tot het noodzakelijke, dus bijvoorbeeld geen daklijsten, extra gevelopeningen en dergelijke.
- Behoud van originele donkerbruine houten gerabatte gevels. Bij afwijkend kleurgebruik op zijn minst eenheid in kleur handhaven.
- Originele gevelindeling handhaven. Kozijnen in een witte kleur.
- Schoorsteen in het midden van de nok handhaven.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken
Hiervoor volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C3 plus de volgende aanvullende criteria.

- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aanbouwen etc) kunnen het beeld verstoren en dienen dan ook aan het zicht vanaf de openbare weg te worden onttrokken en volledig in de originele architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- Belangrijk is dat de dakhelling bij een aan- of uitbouw gelijk is aan de typerende dakhelling van het hoofdgebouw. Hoogte tot maximaal 1.00 meter onder nokhoogte van hoofdgebouw.
- Dakkapellen, aan- en uitbouwen dienen het oorspronkelijke silhouet niet aan te tasten.
- Daktoevoegingen in beginsel niet toestaan of identiek vormgeven aan meer toegepaste en door welstand goedgekeurde dakkapel, waarbij de voorkeur sterk uitgaat naar aangekapte dakkapel, waarbij deze in maatvoering maximaal 30% van de dakbreedte beslaat. Afstemming in vormgeving met hoofdgebouw is vereist.
- Verlenging van het dakvlak en dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- Erfafscheidingen door middel van hagen of deels transparante houten hekwerken.

Diversiteit aan erfafscheidingen en bijgebouwen.


Oorspronkelijke bouwstijl van Oostenrijkse woning is bewaard gebleven.


Eenheid van woning verstoord door verschillend kleurgebruik van boven en ondergevel.

Oorspronkelijke bouwstijl verstoort door toevoegingen en afwijkende daklijsten.

Typerende situering van de Oostenrijkse woningen na oplevering in 1949.

Aanvullende welstandscriteria voor het OS&O-terrein
De voorgestelde ontwikkeling van het 'Huisduiner Kwartier' omvat het OS&O-terrein, alsmede een locatie tussen Duinweg en Badhuisstraat. Voor het OS&O-terrein als beschermd stadsgezicht gelden de onderstaande op de bijzondere situatie toegesneden welstandscriteria. De bouwlocatie tussen Duinweg en Badhuisstraat valt buiten het beschermde stadsgezicht en dus onder de algemene criteria voor Huisduinen.

Ligging in de omgeving
- Het terrein maakt als voormalig militair terrein onderdeel uit van de Stelling van Den Helder. Het ligt ingeklemd tussen het dorp Huisduinen aan de ene kant en het duinlandschap aan de andere kant. Behoud van het eigen, militaire karakter, in schaal en uiterlijk van bebouwing en openbare ruimte afwijkend van het dorp Huisduinen, staat voorop.

Massa en vorm van het gebouw
- Voor wat betreft de monumenten: Handhaving van de oorspronkelijke bouwmassa en silhouet. Uitbreiding van het casino aan de achterzijde is mogelijk.
- Voor wat betreft de nieuwbouw: Deze vormt één familie van gebouwen, als contrapunt van de 3 monumenten en in massa [dus niet: in hoogte] daaraan duidelijk ondergeschikt. De korrelgrootte en het toepassen van kappen moeten aansluiting zoeken bij de dorpsbebouwing en het duinlandschap. De nieuwbouw rond de monumenten is geschakeld en moet rust uitstralen. De lossere nieuwbouw tegen de duinen biedt doorzicht richting landschap en mag meer individualiteit tonen.

Materialisering en detaillering
- Materialisering en detaillering van zowel oud- als nieuwbouw doen kwalitatief recht aan de status van Rijksmonument. Bij de oudbouw is het oorspronkelijk ontwerp leidend. Bij de nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat deze niet-historiserend wordt uitgewerkt.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken
- Zowel oud- als nieuwbouw staan op een terrein dat op zichzelf al monument is. Wijzigingen dienen dus ook voor wat betreft de nieuwbouw altijd ook vanuit de monumentale waarde beoordeeld te worden.
- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, aanbouwen etc) zijn alleen tussen en achter de bebouwing aan de west- en zuidwestrand toegestaan. Aangebouwde garages zijn aan de zijkant van bebouwing mogelijk.
- Latere toevoegingen als dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn alleen toegestaan conform een voor het hele terrein geldend, vooraf vastgesteld architectonisch ontwerp. Datzelfde geldt voor het eventueel verbouwen van garages tot woonruimte.
- Reclame geïntegreerd in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.

2.7. KERN JULIANADORP

Gebiedsbeschrijving
De oude dorpskern Julianadorp is ontstaan doordat rond 1870 een school is gebouwd voor de in de Koegraspolder gevestigde agrariërs. Doordat rond een plein (huidige Loopuytpark) 22 percelen werden verkocht aan handwerkslieden en neringdoenden (kleine handelaars) is in het begin van de 20ste eeuw een nederzetting ontstaan. Vrijwel direct daarna (1909) volgt de stichting van een Nederlandse Hervormde Kerk, die nog met verschillende annexen gesitueerd is in het verlengde van het Loopuytpark.

De ontwikkelingen daarna verlopen tot de jaren '60 zeer sporadisch. Op een kleinschalige wijze groeit de kern Julianadorp uit tot een klein landbouwdorp met rond 1955 slechts 800 inwoners. Eind jaren '50 bestaat de eerste 'moderne' nieuwbouw, ten westen van de Langevliet, uit twee straten; de Wethouder de Boerstraat en mr. J. de Vriesstraat. Dit was de eerste aanzet tot een grootschalige ontwikkeling van Julianadorp eind jaren '60.

De kern van Julianadorp bevindt zich op de kruising van de Langevliet en Schoolweg en bestaat uit woningbouw, kleinschalige detailhandel, de NH Kerk, het winkelcentrum De Riepel en een zorgcomplex (Zorgcentrum Buitenveld). De structuur bestaat grotendeels uit een rechthoekig patroon van straten. Alleen de Landbouwstraat kent een knik ter hoogte van de Klaverstraat. De belangrijkste openbare ruimte is het Loopuytpark. Deze pleinvormige ruimte vormt het dorpscentrum van de kern. Op het plein zelf staat paviljoenachtige bebouwing. Tegenover dit plein is in 2009 het winkelcentrum De Riepel gerealiseerd. Dit winkelcentrum heeft aan de zijde van de Schoolstraat een gedifferentieerd gevelbeeld. In de opzet van het plan voor De Riepel wordt gerefereerd aan het agrarisch gebied.

Loodrecht aan het Loopuytpark loopt de Schoolweg en de Parkweg. Meer ten zuiden, evenwijdig aan de Langevliet loopt de Landbouwstraat. Met name aan de randen van het dorp is vanaf de straat, soms tussen de bebouwing door, nog herhaaldelijk het open polderlandschap zichtbaar. Mede hierdoor is het agrarische en kleinschalige karakter van de kern bewaard gebleven.

De bebouwing kent een grote diversiteit aan vormen en stijlen, al zijn er nog duidelijk samenhangende, soms vooroorlogse, woningblokken herkenbaar. De diversiteit bestaat voornamelijk uit de verschillende bebouwingstypologieën. In de kern Julianadorp bevinden zich zowel kleinschalige geschakelde, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningtypen als meer grootschalige complexen zoals het verzorgingshuis en de supermarkt. Samenhang in bebouwing is te vinden in de naoorlogse bebouwing langs de Weth. De Boerstraat, maar ook langs de Parkstraat en in de omgeving van de Tuinbouwstraat. Langs de Schoolweg, het Loopuytpark en de Langevliet is er meer sprake van diversiteit aan bebouwing.

Zowel langs de Schoolweg, de Langevliet en de van Foreestweg bestaat de bebouwing uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met verschillende kapvormen en –richtingen. Er is hier sprake van organisch gegroeide lintbebouwing bestaande uit één of anderhalve bouwlaag met kop- of langsgevels in verschillende bouwstijlen en uit verschillende tijdsperioden. De verschillende kapvormen zijn onder te verdelen in zadel-, schild- en mansardedaken, wel of niet voorzien van een wolfseind, en zijn bijna allemaal bedekt met zwarte, antracietkleurige of oranje dakpannen. Sporadisch komen er ook piramidedaken voor die sterk verwijzen naar de in het agrarisch gebied veel voorkomende stolpboerderij.

gebied 7
kern julianadorp

Eerste naoorlogse uitbreidingen langs Weth. De Boerstraat (circa 1960).

Nieuwe seniorenwoningen nabij verzorgingshuis Buitenveld.

De voorgevelrooilijn van de lintbebouwing kent kleine verspringingen tussen de gebouwen onderling. Metselwerk met baksteen in aardkleuren of wit geschilderd, stucwerk en hout overheersen. Langs de van Foreestweg is de bebouwing iets grootschaliger met veelal grotere kavels. De doorzichten naar het achtergelegen open polderlandschap spelen hier een belangrijke rol.

De supermarkt op de hoek van de Schoolweg en de Langevliet is qua massa en bouwstijl niet passend in de omgeving en doet afbreuk aan het dorpse karakter van Julianadorp. Zeker doordat de achterzijden met dichte gevels zijn gesitueerd aan de Schoolweg en de Langevliet ontbreekt het op deze hoek aan een passende invulling, terwijl deze hoek juist een stedenbouwkundig geëigende locatie is om kwaliteit toe te voegen.

De bebouwing aan het Loopuytpark is divers en bestaat voornamelijk uit geschakelde panden met een detailhandelfunctie. Sommige panden kennen een symmetrische gevelindeling door topgevels haaks op het dakvlak, doorgetrokken voorgevels en of gevelopeningen. Door de vele en soms opzichtige reclametoepassingen en uitstallingen wordt de oorspronkelijke architectuur van het object en het straatbeeld van de Loopuytpark ontsiert. De overige panden hebben een eigen enigszins afwijkende bouwstijl.

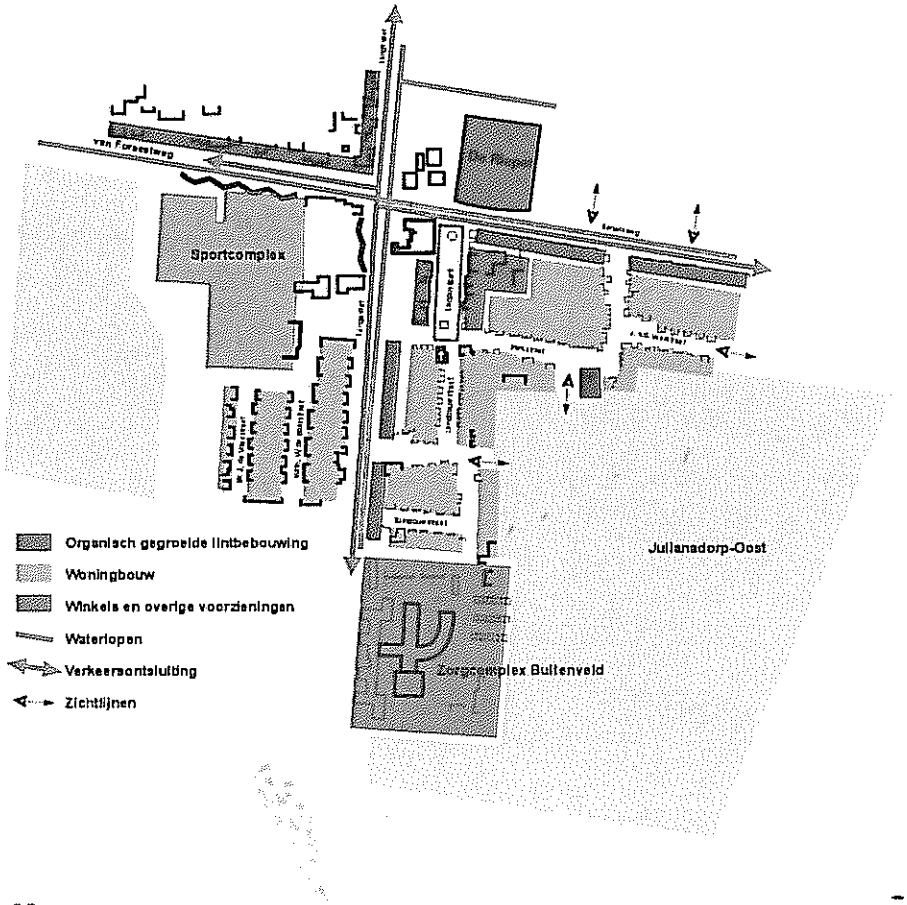
De Hervormde Kerk aan het uiteinde van het Loopuytpark vormt een gemeentelijk monument. Deze eenvoudig uitgevoerde zaalkerk kent een rechthoekig grondplan. De architectuur kent een traditionele bouwstijl met verschillende neogotische detailleringen, hoge spitsvensters en een eenvoudige zadelkap met zwarte dakpannen en een vierkante met lood beklede dakruiter (kerktorentje) voorzien van een spitsvormig dak. Een ander cultuurhistorisch waardevol object is de muziektent met een zeskantige gemetselde onderbouw, houten opbouw en een tentdak aan de onderzijde voorzien van latwerk. Het vele houtwerk, waaronder het dak en de balustrade is groen/wit geschilderd.

Organisch gegroeide lintbebouwing langs Schoolweg.

Seniorenwoningen rondom Zorgcentrum Buitenveld.

Traditionele bouwstijl met metselwerk en zadelkap, afgedekt met oranje dakpannen, komt veelvuldig voor.

Symmetrische gevelindeling van pand aan het Loopuytpark. Door reclametoepassingen wordt oorspronkelijke architectuur verstoord.



Kenmerkend is dat de traditionele bouwstijl in de woningbouw overheerst. Eigentijdse en opzichtig gedetailleerde woningen komen slechts sporadisch voor. Met name de vooroorlogse bebouwing bestaat uit één laag met eenvoudige plattegronden, gemetselde gevels en zadel- of mansardekappen in lengterichting of loodrecht op de straat. De kappen zijn veelal bedekt met oranje dakpannen.

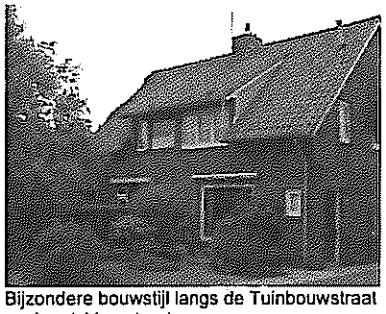
De enigszins samenhangende bebouwing langs de Parkstraat bestaat uit kleinschalige twee-onder-één-kap en geschakelde woningen met een symmetrische gevelopbouw, een evenwijdig aan de straat lopende kap en aan weerzijde van het object een topgevel haaks op het dakvlak. Langs de Landbouwstraat is ook nog duidelijk samenhangende geschakelde woningbouw aanwezig. De Tuinbouwstraat kent een bijzondere samenhangende bouwstijl met twee-onder-één-kap woningen. Kenmerkend is de centraal gesitueerde doorgetrokken gevel aangekapt aan het dakvlak. Deze bebouwing kent ook een traditionele bouwstijl, opgebouwd met metselwerk en eenvoudige zadeldaken afgedekt met oranje dakpannen. In het midden van de noklijn is een schoorsteen gesitueerd, die mede bepalend is voor de symmetrische opbouw. Een aantal van deze woningen is later voorzien van een erker, welke passend in de oorspronkelijke bouwstijl is uitgevoerd. Deze typische bouwvorm is ook langs de J. v.d. Veerstraat terug te vinden.

Het zorgcentrum Buitenveld bestaat uit een grootschalig complex met daaromheen kleinschalige woonblokken met seniorenwoningen. De seniorenwoningen bestaan uit lage woonblokken met een flauw hellende zadel- of schildkap. De woonblokken hebben een langgerekte vorm, een eenvoudige plattegrond en kennen gemetselde gevels in baksteen (zowel donker, roodbruin als geel). In 2009 is het gebouw aanzienlijk uitgebreid. Het nieuwe woon- en servicecentrum Buitenveld bevat 80 royale huurappartementen met een algemene gemeenschap- en recreatieruimte.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid
Uitgangspunt bij eventuele ontwikkelingen is dat de landschappelijke kwaliteiten en het kleinschalige dorpse karakter behouden blijft. De bebouwing kenmerkt zich door het kleinschalige karakter. Door nieuwe toevoegingen in de vorm van eigentijdse grootschalige complexen en voorzieningen kan dit oorspronkelijke karakter worden aangetast.

Met de ontwikkelingen van de woonwijk Julianadorp (Drooghe Weert is de oorspronkelijke naamgeving) is er bewust voor gekozen deze nieuwbouwwijk volledig los van de oude dorpskern te ontwikkelen. Deze zelfstandigheid van de oude dorpskern dient ook in de toekomst behouden te blijven. Ontwikkelingen dienen dan ook beperkt te blijven tot het afronden, verfraaien, herinvullen danwel verduidelijken van de oude dorpskern.

Voor Juliana-Oost is juist bewust gekozen om in stedenbouwkundige context en architectonische uitstraling aan te sluiten op de dorpskern.


Bijzondere bouwstijl langs de Tuinbouwstraat en J. v.d. Veerstraat.

Samenhangende twee-onder-één-kap woningen langs de Parkstraat met een symmetrische gevelopbouw en aan weerzijde een topgevel haaks op het dakvlak.

Relatie (o.a. zichtlijnen) met het polderlandschap dient behouden te blijven.

Dakkapel te grootschalig en afwijkend kleur- en materiaalgebruik.

Extra aandacht voor afstemming van kleine bouwwerken, zoals een bijgebouw, met het hoofdgebouw.

Indien er sprake is van samenhangende bebouwing dient nieuwbouw hierop afgestemd te worden.

Door de kleinschaligheid van de woningen is er in de hele kern sprake van een overdaad aan dakkapellen, aan- en bijgebouwen om op deze manier meer verblijfsruimte te creëren. Door de diversiteit aan kleur- en materiaalgebruik kan dit verstorend zijn voor het straatbeeld. Met name op achtererven van de percelen aan de J. van Veerstraat is dit waarneembaar. Gezien de aanwezige variatie in de omgeving vallen nieuwe bouwwerken minder snel uit de toon.

Door sloop en het bebouwen van nog vrije kavels is er in de dorpskern een aantal eigentijdse bebouwing geplaatst die in massa en bouwstijl redelijk passen in de omgeving. Sporadisch komt er nieuwbouw voor die niet past in het gewenste straatbeeld.

De monumenten in de dorpskern bestaan uit de Hervormde Kerk en de muziektent op het Loopuytpark.

Voor de dorpskern Julianadorp is voornamelijk het bestemmingsplan Julianadorp (1989) van toepassing. Daarnaast gelden voor een aantal kleinere delen tevens de plannen Drooghe Weert Noord (1974), herziening Loopuytpark (1992) en het Uitbreidingsplan Julianadorp.

Welstandsregime
Bijzonder welstandsgebied

Het welstandsbeleid is erop gericht om het dorpse karakter te behouden en waar nodig te versterken. Het karakter van nieuwe bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige organisch gegroeide lintbebouwing of juist aan de meer kleinschalige samenhangende vooroorlogse woonblokken. Het uitgangspunt voor welstandstoetsing is dus handhaving van de bestaande karakteristiek in de directe omgeving. Dat betekent overigens niet dat altijd imitatie van historische of andere bestaande elementen vereist is, soms kan een eigentijdse vormgeving juist de bestaande karakteristieken benadrukken. Dit dient dan wel vanuit de aanwezige stedenbouwkundige context beargumenteerd te worden.

Bij welstandstoetsing is het van belang onderscheid te maken tussen de diversiteit van de bebouwingslinten en de samenhang van woonblokken/-buurten. In de bebouwingslinten zijn de begrippen diversiteit en lineair karakter van belang. Bebouwing dient hier altijd te passen binnen de bestaande ritmiek van de bebouwingsmassa's. Extra aandacht dient hier uit te gaan naar hoogte-breedte verhoudingen, positionering, transparantie, kleur- en materiaalgebruik. Bij voorkeur met gebruikmaking van het reeds aanwezige scala van min of meer traditionele middelen, materialen en kleuren.

Bij de meer samenhangende woonblokken/-buurten is afstemming met de aanwezige en originele bouwstijl het uitgangspunt. Nieuwbouw en verbouwingen dienen te passen binnen de aanwezige bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik. Het gevelbeeld van de bebouwing dient men in de huidige vorm te respecteren. Ook hier geldt dat gebruikmaking van traditionele middelen, materialen en kleuren de voorkeur heeft.

Welstandscriteria

Algemeen:

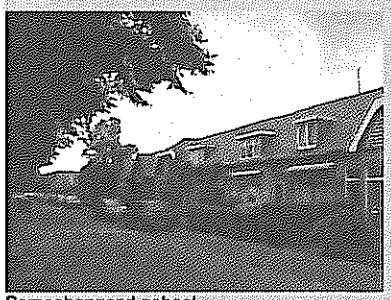
- Het dorpse karakter gerelateerd aan een landschappelijke uitstraling dient behouden te blijven.
- De architectonische eenheid en samenhang met een traditionele dorpse bouwstijl prevaleren boven de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk. Enige visuele verwijzing met agrarische functies is (met name langs de bebouwingslinten) mogelijk.
- In de oude dorpskern is sprake van een grote diversiteit aan bouwstijlen, de samenhang is veelal terug te vinden in achter de bebouwingslinten gelegen woonblokken/-buurten. Bouwplannen dienen daar ook afgestemd te worden op de bestaande context.
- Met name langs de Schoolweg, van Foreestweg, Langevliet en Loopuytplein dient gestreefd te worden naar een bepaalde mate aan representativiteit. Langs deze wegen is juist de bestaande ritmiek van bebouwingsmassa's het uitgangspunt.

Ligging in de omgeving:

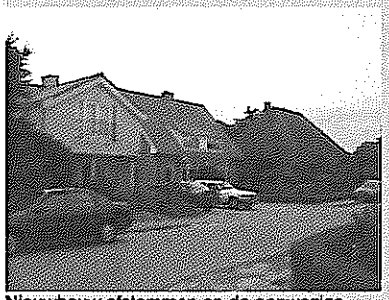
- Nieuwbouw langs de Schoolweg, van Foreestweg en Langevliet aansluiten op het ritme van de bestaande veelal vrijliggende lintbebouwing.
- Voor de samenhangende woonblokken/-buurten in het dorp moet de typologie (vrijstaand/twee-onder-één-kap /geschakeld) en positionering van nieuwbouw afgestemd worden op de belendende bebouwing.
- Enige mate aan verspringingen in rooilijn ten opzichte van de belendende bebouwing is mogelijk. Waarbij het verschil van de bestaande uitersten van de belendende bebouwing het maximum is.
- Voorgevels van bebouwing oriënteren op de weg.
- Behouden van bestaande zichtlijnen / doorzichten naar het open polderlandschap.
- Indien sprake is van een sloot tussen kavel en rijbaan moet de bebouwing door bruggetjes ontsloten worden. Essentie is witte staanders en knieregels en horizontale elementen in groene kleur (leuning).

Massa en vorm van het gebouw:

- Massa, gebouwvorm, kapvorm en –richting van nieuwbouw in een woonblok of -buurt afstemmen op de aanwezige samenhangende bebouwing. Bebouwing moet in beginsel vrijstaand of beperkt geschakeld (2 of 3) van aard zijn, bestaande uit maximaal twee lagen met kap.
- De bouwmaten dienen te passen in het ritme van de omliggende bebouwing. Extra aandacht is nodig voor locaties, zoals hoeken en bredere straatprofielen, waar een accentuering in bebouwing niet uitgesloten is.
- In de dorpskern is sprake van een diversiteit aan kapvormen en –richtingen. Meest voorkomend zijn de traditionele zadeldaken, mansardekappen, schilddaken, piramidekappen en samengestelde kappen zoals bijvoorbeeld bij topgevels haaks op het dakvlak. Platte daken zijn in beginsel niet toegestaan.
- Grootschalige complexbebouwing vermijden.
- Accentuering van hoeksituaties beperken tot een tweede of derde teruggelegen bouwlaag of topgevels haaks op het dakvlak. Accentuering van hoeksituaties is alleen mogelijk als deze vanuit de bestaande stedenbouwkundige context wordt beargumenteerd.
- Het samenvoegen van vrijliggende of van oorsprong geschakelde gebouwen of gebouwdelen voorkomen.



Samenhangend geheel.



Nieuwbouw afstemmen op de aanwezige bouwstijl in de directe omgeving.

Traditionele bouwstijl met eenvoudige plattegrond, gevelindeling en mansardekap afgedekt met zwarte dakpannen.

Afwijkend kleurgebruik (blauw geglazuurd) van dakbedekking t.o.v. omgeving.

Ingetogen reclametoepassingen. De windschermen/terrasafscheiding in donkere niet opvallende kleur uitgevoerd.

Detaillering van het gebouw:

- Gevelgeleding, detaillering, kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de al aanwezige traditionele architectuur.
- Dichte gevels en muren op voetgangersniveau voorkomen.
- Grote ongedeelde glasoppervlakten zijn niet toegestaan.
- Afwijkingen van het op de rooilijn gelegen gevelvlak dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm. Tussen begane grondgevel en bovengevel afstemming zoeken in ritmiek van de gevelstructuur.
- Zij- en achtergevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen met evenveel zorg te worden vormgegeven als de voorgevels.
- Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de bestaande bebouwing. Bijvoorkeur gebruik maken van gemetselde gevels met bakstenen in (donkere) aardtinten (roodbruinachtige tinten). Per gebouw eenheid en soberheid nastreven in materiaal- en kleurgebruik.
- Kozijnen, deuren, boeiboorden en dorpels in houtwerk of gelijkend materiaal en profiel uitvoeren. Geen opvallende bonte kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing toepassen.
- In het ontwerp van een gebouw streven naar een fijnmazige, niet opvallende, detaillering. Geen opvallende grootschalige ornamenten en overige gevelversieringen.

Aanvullende criteria kleine bouwwerken:
Hiervoor volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C3 plus de volgende aanvullende criteria.

- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aanbouwen etc) dienen aan de voorzijde vermeden te worden of in ieder geval volledig in de architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden. Gebruik van kunststof (trespa), damwandprofielen en golfplaat bij kleine bouwplannen is niet toegestaan.
- Dakkapellen aan de voorzijde alleen als deze identiek uitgevoerd worden als reeds aanwezige dakkapellen welke passen in de schaal en architectuur van de bebouwde omgeving.
- Bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen achter het hoofdgebouw of teruggelegen t.o.v. de voorgevelrooilijn (minimaal 3 meter) situeren. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen behoren het zicht op achtergelegen open polderlandschap niet te belemmeren.
- Erkers aan de voorzijde zijn identiek vormgegeven als de al aanwezige erkers aan gebouwen in hetzelfde woonblok.
- Voor woonbebouwing eenheid per perceel of woonblok in erfafscheidingen behouden. Aaneensluitende erfafscheidingen worden identiek vormgegeven.
- Bij renovatie, verbouwing en/of aanpassing van gevels en gevelopeningen de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaal- en kleurgebruik handhaven. Toevoegingen en gevelwijzigingen dienen altijd de indeling van de pui te volgen en afgestemd te zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van de bestaande gevel/dakvlak.
- Reclameobjecten dienen niet hoger te worden aangebracht dan de scheiding van begane grond en eerste verdieping.
- Gevelreclames minimaliseren en integreren in het architectonisch ontwerp of in de bestaande structuur van het gebouw.
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.

2.8. JULIANADORP-OOST

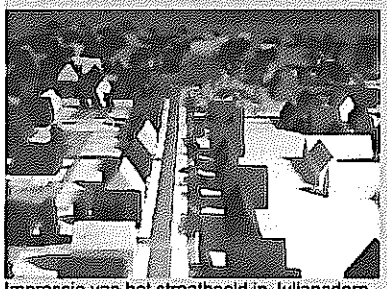
Gebiedsbeschrijving
Gelegen tussen de oude kern van Julianadorp en de rondweg Verlengde Zuiderhaaks biedt Julianadorp-Oost een woonomgeving voor circa 600 woningen. Uitgangspunt in het plan en de uitwerking daarvan is een 'eigentijds dorps' woonmilieu te maken. Julianadorp-Oost is ontworpen om binnen de gemeente Den Helder een ruim aanbod aan woonmilieus en woningen te kunnen bieden aan de inwoners. Veel inwoners die niet het huis vinden wat ze zoeken dreigen de gemeente te verlaten, waardoor een negatief effect optreedt in de samenhang van de bevolkingsopbouw. De Gemeente Den Helder investeert met Julianadorp-Oost in een variatie waar veel vraag naar is. Tegelijkertijd wordt het bestaande dorp versterkt door een sterke aansluiting te vinden in de dorpse structuur en deze te vertalen naar een geheel nieuwe situatie. Met de ontwikkeling van Julianadorp-Oost wordt gestreefd naar een ruimtelijke en beeldende relatie met de omgeving, het gevoel 'dicht bij zee' te wonen zal in Julianadorp-Oost tot uitdrukking moeten komen.

Julianadorp-Oost is als uitbreiding nauw verbonden met de naastgelegen oude dorpse structuren en dorpse kenmerken. De omgeving is groots en weids: de dorpse wijk is juist het tegenovergestelde. Grote, anonieme ruimtes zijn er niet, wèl kleine, overzichtelijke ruimtes die toegeëigend kunnen worden. Het oude deel van Julianadorp bestaat uit een rijke mix van vrij lage woningen, korte straatjes, T-splitsingen en groentjes. Deze dorpse wijk heeft geen lange, rechte straten en kent een kleinschalige, ontspannen stedenbouwkundige opzet. De dorpse wijk ontbeert monumentaliteit en wordt juist gekenmerkt door een soort 'charmante rommeligheid'.

Bijzonder is dat de vanzelfsprekendheid waarmee een dorp normaal groeit in dit uitbreidingsgebied voor een deel al in een keer ontworpen en gebouwd wordt. Er wordt dus een balans gezocht in de rationaliteit van het hedendaagse bouwen en de gemoedelijke, informele sfeer die een dorp uitstraalt. In Julianadorp-Oost is gekozen voor 'bouwdozen' waarmee het overgrote deel van de woningen via een 'menukaart' vorm krijgt. Door te kiezen uit bouwdooselementen op de menukaart krijgt ieder huis de persoonlijke touch van de bewoner binnen een ontworpen ensemble. De mogelijkheden van de bouwdozen kunnen in theorie meer dan 50 verschillende woningen opleveren. De bouwdozen kennen wel beperkingen in grootte en uiterlijk van de gebouwelementen mede in relatie tot het kavel en de straat waar de woning staat. De variatie wordt nog versterkt doordat alle woningen aan verschillende openbare ruimtes gesitueerd zijn en dat er in het plan 'specials' zijn opgenomen. Door variaties in rooilijnen ontstaat er een zekere mate van ruimte aan de straatzijden. Daarmee hebben de woningen een zekere mate van ruimte aan de voorkant, waardoor de straatbeelden een meer of minder groen karakter krijgen. Deze rooilijnen en de positie van de genoemde specials zijn op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven.

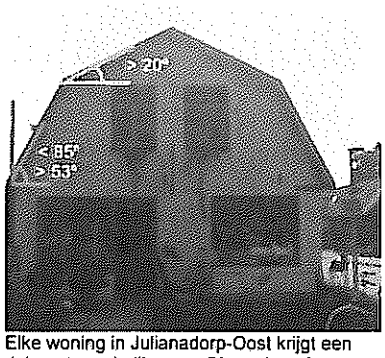
De uitbreiding Julianadorp-Oost wordt enerzijds ingebed in het bestaande dorp, anderzijds vormt het een nieuw gezicht naar buiten toe. Bij benadering vanuit de oostkant zal Julianadorp-Oost het beeld van Julianadorp vormen. Hier anticipeert het plan op de (toekomstige) landschappelijke waarden van de omgeving, hoewel nog niet vastligt hoe het omliggende polderlandschap zal transformeren. Het plan Julianadorp- Oost initieert in zekere zin de ontwikkelingen in zuidoostelijke richting door de Verlengde Zuiderhaaks niet als ruimtelijke barrière te zien, maar juist met hoogtes en zichtassen een mate van uitzicht te genereren over het landschap. Een van de belangrijke elementen in dit geheel is de waterpartij ten zuiden van de ijsbaan en grenzend aan de Verlengde Zuiderhaaks. Naast de functie van waterberging is het een integraal onderdeel van de landschappelijke inpassing van de Verlengde Zuiderhaaks. Daarnaast zijn de sporthal en met name het onder architectuur gebouwde juniorcollege een wezenlijk omgevingselement.

Straatbeeld in Julianadorp.


Impressie van het straatbeeld in Julianadorp-Oost.

Impressie van het straatbeeld aan de randen van Julianadorp-Oost.

De samenhang in dakvorm geeft, in combinatie met de voorwaarden voor nok- en gootdhoogte, een dorps straatbeeld.



Elke woning in Julianadorp-Oost krijgt een dak met een helling van 53 graden of een mansardekap.

In Julianadorp hebben de straten een groen karakter door de ruime voortuinen.

Organisch gegroeide lintbebouwing in Julianadorp.

Het juniorcollege anticipeert door zijn vorm en transparante uiterlijk op de landschappelijke waarden van de omgeving.

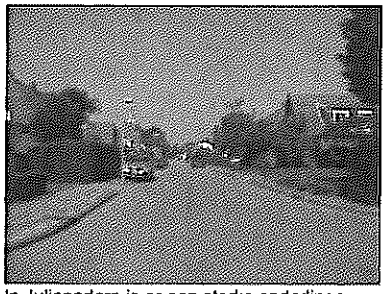
Het plan kenmerkt zich door verschillende kaprichtingen in diverse uitwerkingen. Er is echter wel samenhang in kapvorm. Ook presenteert de woning zoveel mogelijk een bescheiden gezicht naar de straat, hoge opgaande gevels dienen hier zoveel mogelijk voorkomen te worden in verband met de samenhang met de kleinschaligheid van het oude dorp. In materialisering wordt aansluiting gezocht bij de kernkwaliteiten van het oude dorp met bakstenen en pannen in tinten die bij het oude dorp passen. Uitzonderingen hierop, zoals de specials en de witte woningen zijn zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundig plan.

Welstandsregime
Bijzonder welstandsgebied

Belangrijk voor Julianadorp-Oost is de balans tussen diversiteit en samenhang. Er is gekozen voor de bouw volgens het principe van bouwdozen. Door de bouwdozen en de verschillen daartussen kan een zeer gevarieerd beeld ontstaan. Door spelregels tijdens de ontwikkeling zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Julianadorp-Oost wordt de samenhang tussen de diverse woningen bewaakt. Elementen in de bouwdoos zijn als een eenheid tot elkaar ontworpen. Toekomstige uitbreidingen aan woningen dienen in die eenheid te passen en moeten worden afgestemd op de karakteristieken en het materiaalgebruik van de betreffende bouwdoos.

Bij welstandstoetsing is het van belang onderscheid te maken tussen de diversiteit van de bebouwingstypologie en de samenhang van de straat, de buurt en de relatie met de dorpse en landschappelijke omgeving. Bebouwing dient te passen binnen de ritmiek van de bestaande bebouwingsmassa's. Extra aandacht dient uit te gaan naar hoogtebreedteverhoudingen, positionering, transparantie, kleur- en materiaalgebruik. De middelen, materialen en kleuren dienen in dit verband traditioneel van aard zijn, de uitwerking dient eigentijds zijn.

Het welstandsbeleid is erop gericht om het dorpse karakter te behouden en waar het kan te versterken. Het karakter van nieuwe bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige organisch gegroeide lintbebouwing en de dorpse structuur er achter. Het uitgangspunt voor welstandstoetsing is dus handhaving van de 'eigentijds dorpse karakteristiek' van Julianadorp-Oost. Dit betekent niet dat nieuw te bouwen gebouwen historiserend vorm gegeven moeten worden, soms kan een eigentijdse vormgeving juist de bestaande karakteristieken benadrukken. Juist deze ontwerphouding is gehanteerd in de ontwikkeling van Julianadorp-Oost en geldt ook voor de architectuur die in Julianadorp-Oost gerealiseerd wordt. De stedenbouwkundige context is leidend voor iedere ontwikkeling binnen het plangebied.


In Julianadorp is er een sterke onderlinge relatie tot elkaar in kapvorm, -kleur en -richting.

Welstandscriteria

Algemeen:

- Het 'eigentijds dorpse' karakter van Julianadorp Oost dient gewaarborgd te worden.
- De architectuur is een eigentijdse interpretatie van het dorpse wonen. Bekende elementen en kenmerken komen terug in een eigentijdse vorm of materialisatie. Voor enkele locaties zijn aanvullende of afwijkende beeldregels bepaald. Deze zijn beschreven onder 'specials'.
- Julianadorp-Oost kenmerkt zich door een balans tussen diversiteit en samenhang. Diversiteit door onderling verschillende bouwdozen, samenhang doordat de individuele bouwdozen als een eenheid ontworpen zijn en ze een sterke relatie tot elkaar hebben in kapvorm, -kleur en -richting. Ook de materialisering is onderling afgestemd. Deze balans tussen diversiteit en samenhang wordt bewaakt middels deze welstandscriteria met als onderlegger het beeldkwaliteitsplan Julianadorp-Oost.
- Latere uitbreidingen aan gebouwen worden in hun specifieke context bekeken. Hierbij wordt gekeken naar samenhang met het oorspronkelijke gebouw / de oorspronkelijke bouwdoos en de relatie met de directe omgeving.

Ligging in de omgeving / op de kavel:

Aan de zijde waar Julianadorp-Oost grenst aan de bebouwing van het bestaande dorp sluit het aan op de kleinschaligheid en variatie die daar aanwezig is.

- De Verlengde Zuiderhaaks de begrenzing van het plangebied. Juist langs de Zuiderhaaks opent de wijk zich naar buiten toe en vormt het een geheel met het omliggende landschap. De woningen die hier worden gepositioneerd hebben een sterke relatie met dit landschap. In de verkaveling en plaatsing van de woningen wordt de relatie versterkt. De hierdoor ontstane zichtlijnen dienen open te blijven.
- De overgang openbaar-privé kan verschillend zijn per woning, laag en zacht (groen) dan wel een open / transparant hekje (hout of staal). Geen hoge, dichte muren, schuttingen, e.d. aan de voor- en zijkant.
- Erfscheidingen van achtertuinen aan openbaar gebied (parkeerhofjes / achterstraten, e.d.) dienen integraal onderdeel te zijn van het ontwerp.
- Bergingen / garages die zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied dienen integraal onderdeel te zijn van de woning of erfscheiding of zijn een ontworpen onderdeel van het gebouwensemble en hebben een bijpassende kap.

Massa en vorm van het gebouw:

<u>Dak</u>

- Op kappen zijn geen wolfseinden toegestaan.
- Zonnepanelen en zonneboilers e.d. moeten worden geplaatst op de achterste helft van het dak of krijgen een plek in een mee ontworpen zone op het dak met een andere materialisering. (bijvoorbeeld een metalen nokstrook). Deze elementen worden in relatie tot de dakkapellen en verhoogde gevels (dakopbouwen) beoordeeld.

Bekende elementen uit Julianadorp komen terug in een eigentijdse vorm of materialisatie in Julianadorp-Oost.

Bergingen en garages zijn een ontworpen onderdeel van het gebouwenensemble.

Dakkapel en verhoogde gevel

- Dakkapellen en verhoogde gevels (dakopbouwen) zijn door de architect van de basiswoning ontworpen, deze vormen een vanzelfsprekend onderdeel van de gevel of het dak. Later te plaatsen dakkapellen of verhoogde gevels (dakopbouwen) dienen te zijn gerelateerd aan de oorspronkelijke ontwerpen.
- De bouwdoos is het uitgangspunt voor de dakkapellen/dakopbouwen, latere ontwerpen.
- Bij het toepassen van meerdere kleine dakkapellen op één dakvlak moeten deze dakkapellen hetzelfde zijn, waarbij de dakkapel niet breder mag zijn dan 1,5 meter.
- Dakkapellen met borstweringen erop (dakterras) zijn niet toegestaan.
- Voor overige situaties wordt het reguliere beleid van de sneltoetscriteria toegepast.

Gevel

- Woningen op hoeken hebben twee 'voorgevels'.
- Iedere woning heeft een representatieve entree met een verbijzondering, zoals een bijzonder bovenlicht, zijlicht, luifel of kader.
- Bijzondere ramen bieden uitzicht op bijzondere plekken en geven het huis een eigen karakter.
- Een veranda biedt een intensieve relatie met de omgeving en worden nadrukkelijk toegestaan bij woningen die direct in of aan het 'landschap' staan.
- De veranda is reeds als optie door de architect van de basiswoning ontworpen en vormt daarmee een vanzelfsprekend onderdeel van de woning. Latere ontwerpen dienen te zijn gerelateerd aan het oorspronkelijke ontwerp. Zowel aan de voorgevel als aan de achtergevel wordt de veranda beoordeeld.

Specials:

- Prominente plekken binnen het plan worden benadrukt met specifieke architectuur. Langs de brink, nabij open water, op hoeken van belangrijke wegen of in de landschappelijke zone komen bijzondere woningen of woongebouwen. Ze zijn oriëntatiepunt in het gebied en geven de plek zijn herkenbaarheid. Deze architectuur krijgt een eigenzinnig karakter in vorm of in materiaal (sluit dus in vormentaal of in materiaalgebruik aan bij de 'gewone' woningen). In het beeldkwaliteitsplan zijn deze specials nader beschreven en heeft iedere special een eigen thema. De ontwerpen moeten van hoge architectonische kwaliteit zijn.
- Gestapeld programma moet aansluiten bij de 'dorpse maat'; Een dorpse maat ontbeert monumentaliteit, grote hoogtes, massiviteit en grote rijzige gevels aan de straat.
- De Brink is als geheel een soort special: op deze plek zijn hoger opgaande gevels mogelijk. Woningen aan de brink moeten altijd met hun gezicht naar de brink staan.

Een eigentijdse invulling van een "wit huis" als uitzondering in de straat.

Een gestapeld programma krijgt een dorpse maat.

De twee-onder-een-kap woningen in Julianadorp hebben een nok parallel aan de straat.