## 2.17. STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

**Gebiedsbeschrijving**
In de tweede helft van de jaren zestig begint Den Helder zijn aandacht te vestigen op verpauperde oude wijken. Als één van de eerste gemeenten brengt Den Helder het begrip stadsvernieuwing in de praktijk.

Stadsvernieuwinglocaties komen voort uit de compacte stad gedachte. Het karakter kan erg verschillend zijn, afhankelijk van ligging en ontwikkelingsstrategie. Vaak is er een sterke architectonische eenheid aangezien deze locaties vaak ontwikkeld worden in samenwerking met één architect. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit geschakelde eengezinswoningen. Deze zijn vormgegeven met een differentiatie in nok- en goothoogte binnen een zelfde bouwblok en hebben vaak verspringingen in de rooilijn. De woningen hebben een portiekachtige entree. Er zijn voornamelijk lichte kleuren gebruikt, licht rode bakstenen, oranje of donkerkleurige dakpannen en witte of gekleurde borstweringen. Ook de woonerfcultuur van de jaren zeventig en tachtig is herkenbaar in stadsvernieuwingslocaties. Aanvankelijk werd nog geprobeerd nieuwe verkavelingen, stratenpatronen en woningtypen te introduceren. Door weerstand van de lokale bevolking in de voornamelijk binnenstedelijke oude buurten is uiteindelijk toch veel gekozen voor de bestaande rooilijnen en goothoogten. Ook in Den Helder is onder druk van de bewoners veelal gekozen om het oorspronkelijke karakter van kleinschalige arbeiderswoningen te handhaven.

In eerste instantie wordt de aandacht gericht op het centrum, Sluisdijk, Visbuurt en een deel van de Grachtengordel. Uiteindelijk is er voor gekozen om meer te renoveren dan daadwerkelijk te saneren en nieuwbouw te plaatsen.

Halverwege jaren '70 is het belangrijkste stadsvernieuwingsproject gerealiseerd ten zuidoosten van het station: Nieuw Sluisdijk. In dit project zijn 278 eengezinswoningen, veelal rug-aan-rug, in achthoekige woonhoven gerealiseerd. Deze wijk wordt gekenmerkt door kleinschaligheid wat tot uiting komt in een veelheid aan doorgangen en binnenplaatsjes. Nieuw Sluisdijk is ingericht als woonerf met een gelijkvloers straatprofiel. Hierin zijn afvalbakken op een zeer verzorgde wijze ondergronds verwerkt. Door de situering van de bebouwing wordt de openbare ruimte echter ervaren als krap met veel donkere hoeken.

Eind jaren zeventig en begin jaren tachtig is ook in de Visbuurt een aantal stadsvernieuwingsprojecten gerealiseerd. Langs de Willem Beukelszstraat, Ruyghweg (hofje), Fabrieksgracht, Louisehof (voormalig gasfabriek), Spoorgracht en Jan in 't Veldstraat zijn in totaal circa 168 woningen gebouwd. Opvallend is dat voor deze projecten voor het grootste deel gekozen is voor een architectuur die past binnen het oorspronkelijke karakter van de Visbuurt. Het merendeel van de bebouwing bestaat dan ook uit kleinschalige geschakelde woningen bestaande uit één laag, veelal opgebouwd in metselwerk, met zadelkap in evenwijdige richting bedekt met dakpannen. Op het terrein van de voormalige gasfabriek (Fabrieksgracht, Louisehof) is de bouwstijl van typische stadsvernieuwingsprojecten nog wel herkenbaar. Hier bestaat de bebouwing uit een aantal gestapelde woningen met een galerij aan de voorzijde bestaande uit een houten balustrade.

gebied 17
stadsvernieuwing
projecten

Gestapelde woningbouw op hoek Spoor-/Fabrieksgracht aan de rand van het voormalige terrein van de gasfabriek.

**Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**
Het belangrijkste aandachtspunt in het Stadsvernieuwingswijkje is de openbare ruimte en de sociale veiligheid. Deze wordt ervaren als stenig met donkere hoeken en een gebrek aan openbaar groen.

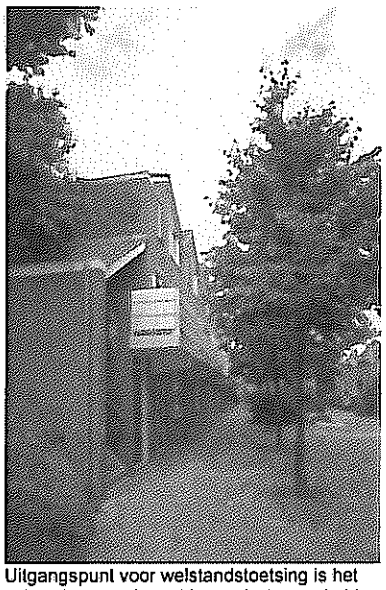
Veel van de woningen is nog in eigendom van de woningstichting wat veelal betekent dat de samenhang in bebouwing bewaard blijft. Bij verkoop van de woningen is de kans aanwezig dat de bestaande samenhang door diversiteit aan kleurgebruik wordt aangetast.

Voor de stadsvernieuwingsbuurten zijn de bestemmingsplannen Sluisdijk (1998) en Visbuurt (1974) van toepassing.

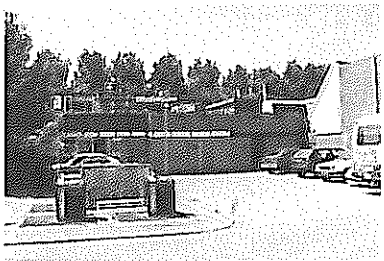
**Welstandsregime**
*Regulier welstandsgebied*

Voor de stadsvernieuwingsbuurtjes volstaat het regulier beleid als kader voor toetsing van (ver)bouwplannen. Welstandstoezicht is gericht op handhaving van de bestaande kenmerken en eigenschappen per bouwblok. Kleine bouwplannen, zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen dienen dan ook in het kader van de bestaande samenhang beoordeeld te worden. Woninguitbreidingen dienen bij voorkeur collectief uitgevoerd te worden.

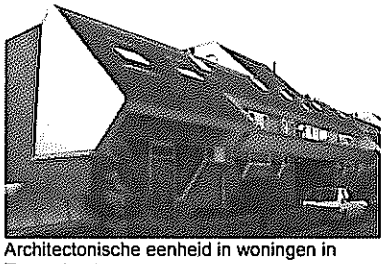
Door de directe aansluiting van de achterzijden en blinde zijgevels van woningen aan de openbare weg ontstaat een aantal situaties waarbij het straatbeeld wordt bepaald door een verscheidenheid aan bijgebouwen, erfafscheidingen, aan- en uitbouwen. Zulke situaties vragen om extra aandacht bij toetsing van bouwaanvragen aan de achterzijde en zijkant van de woning.


Uitgangspunt voor welstandstoetsing is het behouden van de architectonische eenheid van een bouwblok. (Louisehof)

Geschakelde eengezinswoningen aan stenige gelijkvloerse openbare ruimte.


Extra aandacht voor achterkanten en blinde zijgevels aan de openbare weg.

Typische stadsvernieuwingswoningen aan de Sluisdijkstraat.

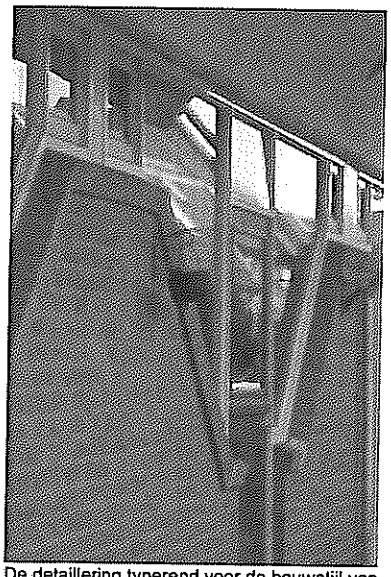

Architectonische eenheid in woningen in Torenstraat.

**Welstandscriteria**

*Algemeen:*
- Samenhang per bouwblok en/of architectonische eenheid handhaven.
- De typische kenmerken van de stadsvernieuwingsbebouwing handhaven.
- Van buitenaf dient herkenbaar te zijn dat het pand een woonfunctie heeft.

*Ligging in de omgeving:*
- Aanhouden van de bestaande rooilijnen van het bouwblok volgens een gelijksoortige stedenbouwkundige verkaveling als omliggende bebouwing van de inbreidingslocaties. Bij nieuwbouw is een interactie en/of reactie op de stedenbouwkundige omliggende structuur vereist.
- Ontsluiting en vormgeving op straatniveau overeenkomstig de omliggende panden.
- Principe van (half)open en gesloten bouwblokken handhaven.

*Massa en vorm van het gebouw:*
- Aangesloten moet worden op bestaande bouwhoogte van de architectonische eenheid. Verspringingen in noklijn en bouwhoogte zijn mogelijk, mits de bestaande context dat toelaat.
- Behoud van bestaande kapvormen. Kapvorm en –richting afstemmen en aansluiten op belendende bebouwing.
- Toepassen van zadelkappen in lengterichting en voortzetting van de eenheid in het dakvlak. Topgevels zijn mogelijk.
- Hoeksituaties kunnen geaccentueerd worden conform de al aanwezige kenmerken zoals topgevels, gootverhogingen en zijaanbouwen in de bouwstijl van het bouwblok.


De detaillering typerend voor de bouwstijl van de omgeving.

Behoud van bestaande rooilijnen, bouwmassa's en originele gevelindeling en –geleding in de Willem Beukelszstraat.

*Detaillering van het gebouw:*

- De karakteristieken van de architectonische eenheid dienen te worden gerespecteerd.
- De detaillering aansluitend en passend bij de bouwstijl van de omgeving.
- 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.

*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.
- Gebruik van damwandprofielen en golfplaat is niet toegestaan.
- Indien er reeds dakkapellen aanwezig zijn, voortzetting in dezelfde stijl en maatvoering.
- Geen reclametoepassingen.

Nieuwbouw afgestemd op het karakter van de oorspronkelijke arbeiderswoningen van de Visbuurt (Het hofje aan de Ruyghweg).

## 2.18. WOONWIJK JULIANADORP

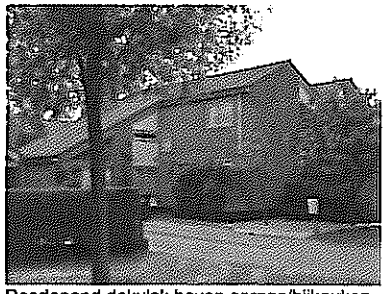
**Gebiedsbeschrijving**
Aangezien de groene Linie en het duingebied, bestaande uit de forten, natuur en parken tussen de stadswijken van Den Helder, niet aangetast mogen worden (alleen door voorzieningen op stadsniveau) en het grote aantal woningen dat volgens de provinciale visie gebouwd moet worden, viel de keus op een geheel nieuwe wijk. Deze wijk heet Drooghe Weert en ligt ten westen van de dorpskern Julianadorp. In eerste instantie waren er plannen voor een groot opgezette woonwijk. Na afwijzing van de provincie splitst Den Helder het plangebied op in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Volbouwen van Drooghe Weert Zuid (bestemmingsplan uit 1974) had een eerste prioriteit om te voldoen aan de woningbehoefte. Door de kritiek van agrariërs en stedenbouwkundigen en door stagnering van het aantal inwoners door economische ontwikkelingen is het noordelijke deel niet ontwikkeld.

Drooghe Weert Zuid heeft uiteindelijk de naam Julianadorp gekregen. Drooghe Weert wordt alleen gebruikt om onderscheidt aan te geven tussen nieuw en oud. Uiteindelijk bestaat Julianadorp uit negen verschillende buurten: Vogelzand, Middelzand, Doorzwin, Kruiszwin, Wierbalg, Drooghebol, Boterzwin, Malzwin en Zwanenbalg. Daarmee is het gebied ten westen van de Lange Vliet, tussen de Van Foreestweg en de Callantsogervaart, tot aan de duinzoomrand, volgebouwd met een totaal van ongeveer 5000 woningen.

1. Middelzand
2. Vogelzand
3. Doorzwin
4. Kruiszwin
5. Wierbalg
6. Drooghebol
7. Boterzwin
8. Malzwin
9. Zwanenbalg

Geschakelde vlieringwoningen (Middelzand).

In Middelzand is sprake van veel bijgebouwen aan de openbare weg.


Doorlopend dakvlak boven garage/bijkeuken (Vogelzand Noord).

Twee-onder-één-kap woningen met wit gemetselde gevels en piramidedak (Vogelzand).

Zogenaamde daklichten (skylight) komt veel voor in Middelzand.

Het grootste gedeelte van de woningen in Julianadorp is gerealiseerd in geschakelde bouw in (half)open woonblokken. Deze rijtjeswoningen zijn gegroepeerd in clusters in een naar binnen gerichte verkavelingopzet. Dit stedenbouwkundige principe is met name herkenbaar in Middelzand, Doorzwin en Kruiszwin. Door de clustervormig opgezette buurten en het kronkelige wegenpatroon ontstaat een onduidelijke structuur wat niet ten goed komt aan de oriëntatiemogelijkheden.

In de overige buurten is de woningdichtheid lager door de grotere kavels met vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. In de buurt Malzwin en Zwanenbalg zijn uitsluitend twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen gebouwd.

**Middelzand**
Middelzand laat duidelijk het typische gedachtegoed van de jaren zeventig zien. De woonerfstructuur en naar binnen gerichte clustervormige bebouwing is kenmerkend voor die periode. De bebouwing bestaat uit (half)open woonblokken en zogenaamde hofjes met geschakelde eengezinswoningen, veelal met vliering. In Middelzand zijn verschillende type woningen te onderscheiden; variërend van vrij kleine driekamerwoningen tot vrij grote vijfkamerwoningen. De woningen bestaan uit relatief eenvoudige bouwmassa's met een zadelkap. Veel van de woningen zijn voorzien van een zogenaamde daklicht (skylight), waarbij het dakvlak aan één zijde is verhoogd, waardoor een verspringende nok in het profiel van de woning is ontstaan. In de vlakke zijde van de verhoging zijn vervolgens ramen gesitueerd. Opvallend zijn de vele bergingen aan de voorzijde van de woning.

In Middelzand is in de jaren negentig een groot renovatieproject uitgevoerd, waarbij een groot deel van de huurwoningen verkocht zijn en een bibliotheek en 20 nieuwe woningen zijn gebouwd. Deze nieuwbouwwoningen bestaan uit geschakelde eigentijdse eengezinswoningen in een gebogen verkavelingpatroon. Deze woningen kennen een opvallend Mondriaans kleurgebruik van zowel rood, blauw, geel en wit.

**Vogelzand**
Deze buurt kenmerkt zich door zogenaamde lusontsluitingen en een groot aantal woonhofjes. In tegenstelling tot Middelzand is hier sprake van ruimere woningen. De bebouwing is zeer divers en bestaat uit geschakelde, twee-onder-één-kap en de vrijstaande woningen.

De vrijstaande woningen in diverse bouwstijlen zijn voornamelijk aan de rand van de wijk gelegen. Aan de binnenzijde zijn meer geschakelde en twee-onder-één-kap woningen gesitueerd.

De twee-onder-één-kap woningen in Vogelzand Noord bestaan uit twee lagen met een flauwe zadeldak in dwarsrichting bedekt met donkere dakpannen. Aan de zijkant is een garage aangebouwd waarover het dakvlak van de hoofdmassa is doorgetrokken. De woningen hebben een verspringing in de voorgevellijn. De bebouwing bestaat uit metselwerk, waar bepaalde delen zijn voorzien van beschotten met een oorspronkelijk donkere kleur. Door individuele initiatieven zijn veel van deze geveldelen in diverse kleuren geschilderd.

In Vogelzand (o.a. langs Breewijd) zijn een aantal twee-onder-één-kap woningen gesitueerd die aan elkaar geschakeld zijn door garages met een lager gelegen nok. De woningen zijn voorzien van een zadeldak afgedekt met donkere dakpannen. Opvallend element is de gedeeltelijk inpandige balkons op de scheiding van het dakvlak en de gevel, wat betekent dat er sprake is van vlieringwoningen.

In Vogelzand komen ook twee-onder-één-kap woningen voor die zich typeren door gemetselde gevels in een lichte kleur en met een piramidedak waarbij in de nokpunt de schoorsteen centraal is gesitueerd. De puidelen waarin de kozijnen zijn geplaatst bestaat uit donkerbruin latwerk. Ook aan deze woningen zijn in dezelfde bouwstijl garages aangebouwd met een plat dak.

De overige bebouwing is met name geschakeld bestaande uit twee lagen met kap. De meeste bebouwing kent een samenhang per bouwblok, al is er door individuele initiatieven wel een diversiteit aan kleurgebruik en woninguitbreiding aanwezig. De overige vrijstaande woningen zijn in diverse stijlen aanwezig, variërend van stolpachtige woningen tot lage bungalows.

**Doorzwin**
In Doorzwin zijn de woningen soberder van opzet dan bijvoorbeeld in Middelzand. De bebouwing is eenvoudig van aard en bestaat uit (half)open woonblokken met woningen van één, anderhalf en twee lagen met zadelkap in lengterichting zowel met donkerkleurige als oranje dakpannen afgedekt. De buurt kent veel waterpartijen waarlangs later een aantal complexen met terraswoningen van vier lagen is gesitueerd.

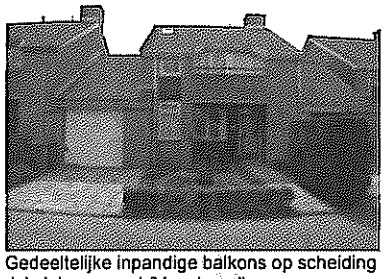
Na de veel toegepaste woonerven en –hofjes wordt in Doorzwin Zuid weer het jaren zestig principe van strakke, rechte straten met eenvoudige rijtjeswoningen toegepast. Deze stedenbouwkundige opzet wordt doorgezet in het Kruiszwin.

**Kruiszwin**
In deze buurt is geheel van het woonerf- en hofjesidee afgestapt en bestaat de bebouwingstructuur uit geschakelde eengezinswoningen veelal in rechte rooilijnen gepositioneerd. Het verschil met de jaren zestig zijn de vele knikken in de structuur. De bebouwing is vergelijkbaar met die van het Doorzwin en bestaat uit twee lagen met kap in lengterichting. Opvallend is het vele witte kleurgebruik in de gevels van de woningen. In deze buurt is ook een aantal woningen met een opgetrokken gevel aangekapt aan het dakvlak aanwezig die qua typologie sterk verwijst naar de in het oude Julianadorp aanwezige woningen. Er zijn diverse dakkapellen gerealiseerd die niet voldoend aan de standaard sneltoetscriteria. Voor deze buurt geldt dan ook dat de voorkeur voor nieuwe dakkapellen uitgaat naar vergelijkbare dakkapellen in de straat.

**Wierbalg**
Deze buurt kenmerkt zich door de overgang van de geschakelde woningen van het Kruiszwin naar het vrijstaande karakter van Zwanenbalg. De bebouwing is zowel divers in typologie als in bouwstijl.

**Drooghebol**
Door de groei van Julianadorp ontstond in de jaren tachtig een behoefte aan voorzieningen. Pas begin jaren negentig is aan de zuidzijde van het Kruiszwin het winkelcentrum Dorperweerth gebouwd. De uitbreiding Drooghebol is dan ook geen woonbuurt maar bestaat uit een aantal complexen met naast het winkelcentrum een aantal scholen, een trefpunt en een speel- en avonturenpark.

Woningen met een opgetrokken voorgevel aangekapt aan het dakvlak (Kruiszwin).


Gedeeltelijke inpandige balkons op scheiding dakvlak en gevel (Vogelzand).

Het 'Witte dorp' in Kruiszwin bestaat uit sobere eengezinswoningen.

**Boterzwin**
De diversiteit van bouwstijlen en –typologieën is het grootst in Boterzwin. In deze buurt staan zowel geschakelde, twee-onder-één-kap als vrijstaande woningen met een grote diversiteit aan vormen en stijlen. Toch is er per straat of woonblok sprake van een bepaalde eenheid. Alleen aan de randen staan diverse vrije sector woningen met elke een eigen vormgeving. Deze luxe koopwoningen vormen een 'zachte' overgang naar het landelijk gebied ten zuiden van Julianadorp.

Naast de traditionele architectuur is er ook veel eigentijdse architectuur aanwezig. Opvallende woningtypen zijn de torenhuizen en de woningen die op de hoek met de Zuidwal zijn gesitueerd. Typerend is hier de eenzijdige steile dakvlakken en het vele gebruik van glaswerk in de gevel. Daarnaast zijn er woningen met asymmetrische kappen, piramidekappen, de traditionele zadelkappen, platte daken en de veelal in de landelijke bouwstijl aanwezige wolfseinden in deze buurt aanwezig.

**Malzwin**
Malzwin is een buurt die een hogere woningdichtheid heeft dan Zwanenbalg, maar relatief nog steeds laag in verhouding tot de rest van de woonwijk. De buurt bestaat uit twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. In de doelstellingen bij de ontwikkeling van de buurt vind men termen terug als "hoogwaardige woonbuurt en beeldkwaliteit". Zowel in de architectuur, de aankleding van de wijk als in het ontwerp zou dit naar voren moeten komen.

**Zwanenbalg**
Zwanenbalg ligt in de zuid-westhoek van Julianadorp, gelegen op de gemeentegrens van Den Helder en Zijpe. Ook grenst het aan de westzijde aan de duinzoomrand. Dit is de zone die Julianadorp van de duinen scheidt. Deze zone heeft een hoge natuurwaarde waar alleen recreatieve bestemmingen gerealiseerd mogen worden. Het is dan ook logisch dat op deze locatie een buurt gerealiseerd is met een (relatief) lage bebouwingsdichtheid om aan te sluiten bij het (duin)landschap.

Het uitgangspunt 'overgang naar de omgeving' is concreet gemaakt door een openbare ruimte te creëren met openheid en continuïteit. Waterbeleving is hierbij een belangrijk thema. Achtertuinen ontsloten door water dragen ook bij aan het karakter van een hoogwaardige woonomgeving. Het geraamte van de buurt is ontstaan door lijnen vanuit de omgeving door te laten lopen in Zwanenbalg (bijv. groenstructuur). Hierdoor ontstaan herkenbare en duidelijke richtingen, waarmee de buurt overzichtelijk wordt.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen op grotere kavels van ± 800 $m^2$. Hierbij werd gedacht aan een villawijk met een hoogwaardig woonmilieu. De bebouwingstijl is zeer divers met een verscheidenheid aan eigentijdse en vanuit de landelijke bouwstijl afgeleide bouwvormen. De drie hoofdthema's van het plan zijn: een hoogwaardige woonbuurt, Duurzaam Bouwen en aansluiting met het landschap.

Opvallend woningtype op de hoek van Boterzwin met de Zuidwal.

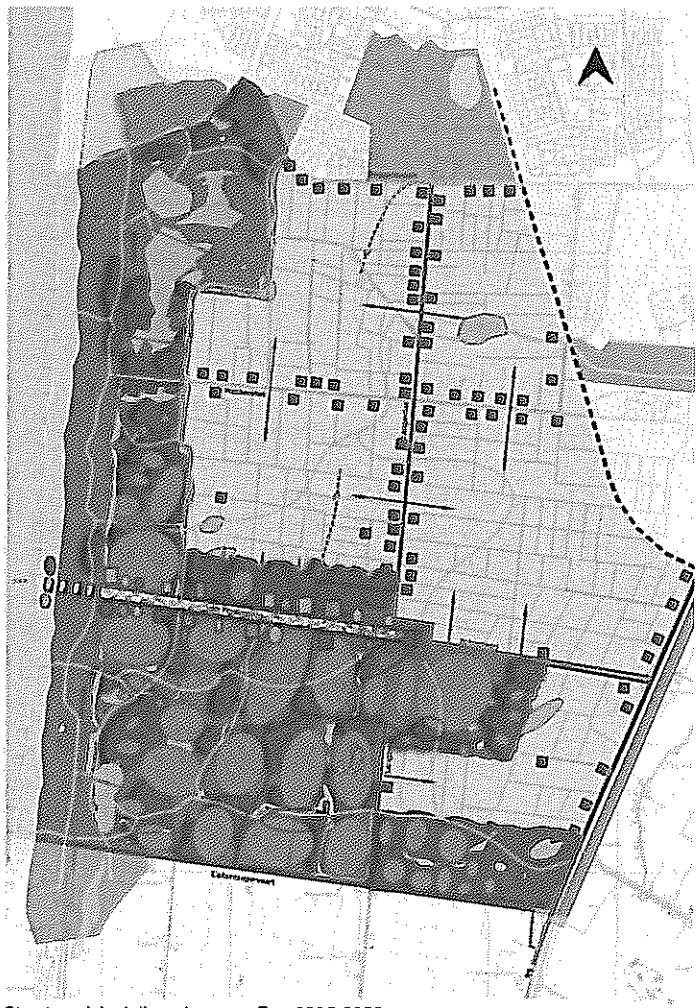
In Boterzwin is regelmatig gebruik gemaakt van meer traditionele bouwvormen.

In Boterzwin is met name aan de randen sprake van veel diversiteit.

**Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**
In februari 2007 heeft de gemeente een Structuurvisie 'Julianadorp aan Zee 2005-2020'vastgesteld. Hierin wordt een ruimtelijke toekomstbeeld geschetst voor Julianadorp en omgeving. In deze visie worden de woonbuurten en recreatieparken van Julianadorp voorgesteld als bebouwingsenclaves omsloten en doorweven door een natuur- en boslandschap. Er zijn ook nieuwe enclaves voorgesteld tussen het bestaande woongebied en de kust. Met deze enclaves wordt bebouwing voorgestaan in de vorm van woningen en/of recreatieve voorzieningen met een (zeer) lage dichtheid. De oude dorpskern blijft de kern van het 'nieuwe 'Julianadorp aan Zee'. Om de relatie met de kust te versterken krijgt de van Foreestweg een bijzonder verblijfskarakter als verbindingsroute met daarlangs verschillende recreatieve en toeristische voorzieningen. Het agrarische gebied wordt ervaren als een open landschappelijk gebied welke in deze visie gehandhaafd blijft en zelfs versterkt wordt.

In het bestaande woongebied zijn met name ontwikkelingen te verwachten in de vorm van woninguitbreidingen door middel van aan- en uitbouwen, dakopbouwen en/of –kapellen.

Voor Julianadorp is het bestemmingsplan Drooghe Weert Zuid (1974) met de eerste, tweede (1993) en derde (1994) herziening van toepassing. Daarnaast bovendien de bestemmingsplannen; Vogelzand (1988), Julianadorp (1989), Drooghe Bol (1991), Boterrug (1993), Boterzwin 1 (1993), Van Foreestweg (1994) en Boterzwin 5 (1997).



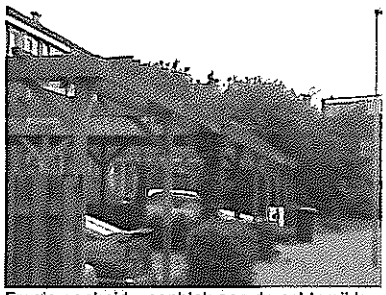
Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005-2020

**Welstandsregime**
*Regulier welstandsgebied*

De bebouwing in Julianadorp kent een grote diversiteit aan bouwstijlen en –vormen. De samenhang is met name terug te vinden per straat, hofje of woonblok. Deze (kleinschalige) samenhang is nog weinig aangetast door individuele toevoegingen. Bijgebouwen, aanbouwen en blinde kopgevels aan de openbare ruimte zorgen hier en daar voor een gesloten en chaotisch straatbeeld dat versterkt wordt door de diversiteit aan kleur- en materiaalgebruik. Bij plantoetsing dient de aandacht gericht te zijn op behoud van de samenhang per woonblok, -hofje of straat. Door kleine bouwwerken kan deze samenhang snel aangetast worden. Daar waar achterzijdes grenzen aan de openbare ruimte moeten deze worden behandeld als voorzijde.

Samenhang per woonblok handhaven.

Aandacht voor achterzijden die grenzen aan de openbare weg.


Fraaie eenheid woonblok aan de achterzijde door uniform vormgegeven pergola's.

Kleur- en materiaalgebruik afwijkend ten opzicht van hoofdgebouw.

**Welstandscriteria**

*Algemeen:*
- Samenhang per bouwblok/architectonische eenheid handhaven.
- Op hoeklocaties en langs de belangrijkste structuurdragers is enige representativiteit van bebouwing door middel van bijzondere architectuur mogelijk.

*Ligging in de omgeving:*
- Er dient te worden aangesloten op het ritme, de oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de bestaande bebouwing in de omgeving. Aanwezige geknikte en verspringende rooilijnen dienen daarbij te worden gerespecteerd.
- Ontsluiting en vormgeving op straatniveau overeenkomstig de omliggende panden.
- Continuering van bepaalde kenmerken in een bepaald ritmiek en harmonie behouden.
- Zichtlijnen naar het open landschap waar aanwezig handhaven.

*Massa en vorm van het gebouw:*
- Bouwmaten en –ritme van nieuwbouw afstemmen op de bouwmaten en –ritme van de omliggende bebouwing.
- Behoud van bestaande kapvormen. Kapvorm en –richting afstemmen en aansluiten op belendende bebouwing.
- Hoeksituaties kunnen geaccentueerd worden met verbijzondering in hoogte of architectuur.
- Samenvoeging van individuele woonblokken, woningen of gebouwdelen is niet toegestaan.

*Detaillering van het gebouw:*

- De karakteristieken van een architectonische eenheid dienen te worden gerespecteerd.
- Bij nieuwbouw of renovatie dient de oorspronkelijke bouwstijl terug te komen. Afwijkende vormgeving is alleen mogelijk als deze collectief toegepast wordt of als het een vrijstaande vrije sectorwoning betreft.
- De detaillering aansluitend en passend bij de bouwstijl van de omgeving.
- Gevelkenmerken, -geleding en –opbouw afstemmen op de vormgeving van de architectonische eenheid.
- Aangesloten dient te worden op het materiaal- en kleurgebruik dat binnen de architectonische eenheid de boventoon voert.
- Zij- en achtergevels aan de openbare weg worden voorzien van raampartijen. Gesloten gevels aan de weg dienen te worden voorkomen.

*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.
- In Vogelzand is het mogelijk de bestaande plat afgedekte aanbouwen te vervangen door (aangebouwde) bijgebouwen met een kap.
- De hoofdvorm en -profiel van een bebouwingsblok dienen behouden te blijven, ook bij individuele uitbreidingen in het blok.
- Gebruik van damwandprofielen en golfplaat is niet toegestaan.
- Indien er dakkapellen zijn voortzetting in dezelfde stijl en maatvoering.
- Dakopbouwen (nokverhogingen) alleen toestaan als deze op de achterzijde van de woning gericht is (doortrekken van voordakvlak). De zogenaamde skylights op de woningen in Middelzand niet ombouwen tot dakopbouwen.
- 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.

## 2.19. NOORDERHAVEN

**Gebiedsbeschrijving**
Het complex Noorderhaven is gelegen in de uiterste zuidoostelijke hoek van het gemeentelijke grondgebied ten oosten van Julianadorp aan de Langevliet en Callantsogervaart. Het gebied is landschappelijk vormgegeven en zeer bomenrijk, autonoom van opzet met de bebouwing gesitueerd volgens het campus-model. Hierdoor is de bebouwing van buitenaf nauwelijks zichtbaar.

Het terrein huisvest de Samenwerkingsschool voor speciaal- en voortgezet speciaal onderwijs regio Den Helder 'De Meerpaal', waarbij de leerlingen tevens op het terrein wonen en leven. Dit gebeurt in een aantal campusachtige geclusterde woongebouwen. Op het terrein zijn tevens verschillende voorzieningen aanwezig zoals een bibliotheek en een sporthal.

Op het complex is een revitalisatieproces in gang gezet, waarbij de bestaande bebouwing en functie gedeeltelijk wordt gehandhaafd, en nieuwe woonbebouwing in de vorm van woonbuurten en enkele appartementgebouwen worden toegevoegd. Noorderhaven zal zich zo ontwikkelen tot de meest zuidoostelijk gelegen woonbuurt van Julianadorp.

De bestaande bebouwing is op één hoogbouwcomplex na, allemaal laagbouw van één of twee bouwlagen met een kubistisch karakter. Er is voornamelijk rode baksteen gebruikt met witte en bruine houten en kunststoffen (trespa) verbijzonderingen in de gevel. Deze zijn meestal als boeiboord boven raampartijen en entrees geplaatst om deze te benadrukken. Hierdoor ontstaat tevens een zeer sterke horizontale en soms verticale geleding van de gevels.

Om de entrees aan de west- en zuidzijde te benadrukken worden aar zogeheten entreegebouwen voorgesteld. Deze gebouwen liggen op een unieke locatie, te midden van het groen en aan de hoofdontsluitingsweg, en worden in een bijzondere architectuur worden uitgevoerd.

**Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**
Het complex Noorderhaven heeft een landschappelijke waarde en ligt als een bosperceel in de open polderomgeving. Doordat dit opvallende terrein geheel intern gericht is, kunnen toekomstige ontwikkelingen ook eenvoudig zonder grote zichtbare consequenties plaatsvinden.

Voor de ontwikkeling is in april 2008 een voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan "Noorderhaven" gemaakt waarin per gebied de gewenste beeldkwaliteit is beschreven. Daarbij zijn richtlijnen opgenomen ten aanzien van de architectuur, plaatsing van bebouwing, bouwhoogte –en –massa, kappen, materialisatie, dakkapellen, aanbouwen, erfafscheidingen en de openbare ruimte. Zowel het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitplan worden gedurende 2009 verder ontwikkeld.

Voor het bestaande complex geldt de zevende herziening (De Noorderhaven) van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Er zal bij ontwikkeling van het gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

**Welstandsregime**
*Regulier welstandsgebied*

Het welstandsbeleid richt zich ten aanzien van Noorderhaven vooral toe op het handhaven en respecteren van het landschappelijke karakter van het complex als geheel.

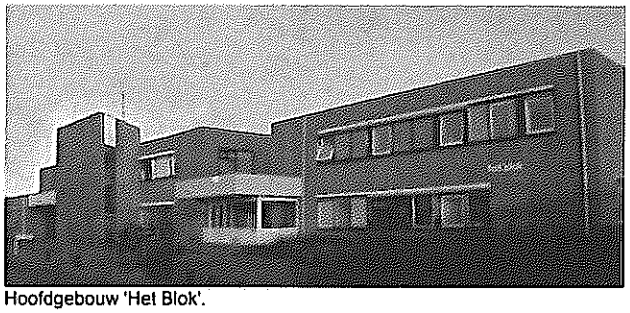
**Welstandscriteria**
De welstandscommissie zal voor nieuwe ontwikkelingen in Noorderhaven haar advies baseren op hetgeen in het beeldkwaliteitplan "Noorderhaven" wordt vastgesteld.

Voor kleine bouwwerken 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 zoveel mogelijk in de originele architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- Reclametoepassingen zijn niet toegestaan.

Aansluiting op de kubistische bouwstijl is wenselijk.

Sterke horizontale gevelgeleding van bestaande woning.


Hoofdgebouw 'Het Blok'.

Entree van een geclusterde woongroep.

## 2.20. PERIFERIE

### Gebiedsbeschrijving

De periferie omvat alle bedrijventerreinen, kantoorgebieden en havengebieden met een grootschalige inrichting en een gedifferentieerd functiepatroon. 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.

Haventerrein

Het haventerrein is ruim van opzet en de bebouwing heeft een grootschalig karakter. Het grootste deel van het haventerrein is grondgebied van de Koninklijke Marine. Het maritieme karakter is dan ook sterk aanwezig. De marinehaven is aangelegd in het begin van de jaren vijftig. In het begin was er in principe nog weinig bebouwing op het terrein. De bebouwing bestond toen uitsluitend uit een aantal loodsen en magazijnen van verschillende formaten. Tegenwoordig is de hoeveelheid aan bebouwing uitgebreid met bedrijfshallen, overdekte (droog)dokken en loodsen.

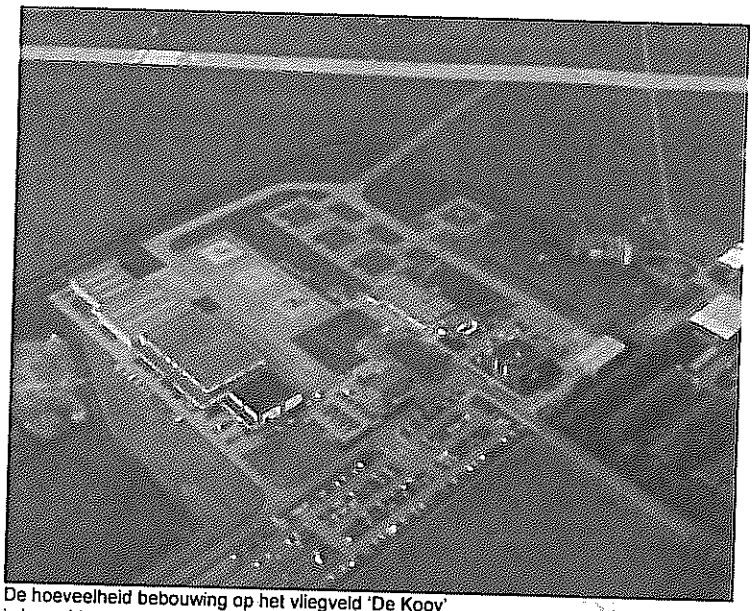
De haven van Den Helder is één van de belangrijkste economische motoren van Den Helder en de kop van Noord Holland. De ambitie van de gemeente is om deze positie te behouden en te versterken. Daarvoor zijn in de toekomst ontwikkelingen te verwachten op bestaande haventerreinen waarbij mogelijk delen van de haven geherstructureerd worden ten behoeve van andere functies waaronder voorzieningen t.b.v. de wind-offshore industrie of hoogwaardige kantorenlocaties met een relatie met maritieme en marine activiteiten. Ook bijzondere woonlocaties aan zee behoren tot de mogelijkheden.

Spoorweghaven

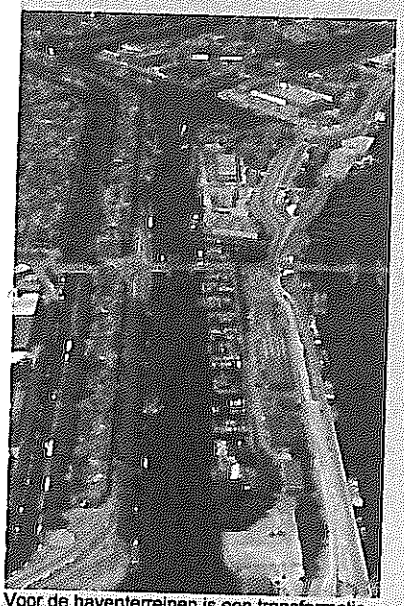
De Spoorweghaven is ook grondgebied van de Koninklijke Marine en bestaat uit sportvelden en een kade met een aantal loodsen.

Schooten Noordoost

De Schooten Noordoost is een klein bedrijventerrein met een tiental bedrijven die voornamelijk gericht zijn op grootschalige detailhandel.



De hoeveelheid bebouwing op het vliegveld 'De Kooy' is beperkt en geclusterd gesitueerd.



Voor de haventerreinen is een transformatie te verwachten met nieuwe functies.

Industriehaven Westoever
De industriehaven Westoever ligt ingeklemd tussen de woonwijk Marina en de Schootenweg. Dit bedrijventerrein doorbreekt de continuïteit van de groene Linie. Aan de kant van de Marina is een kade gesitueerd met daaraan een aantal grote bedrijfspanden.

Tussen de kade en de Schootenweg heeft het bedrijventerrein een rastervormige opbouw, waarin bedrijven zijn gesitueerd die voornamelijk gericht zijn op grootschalige detailhandel. Deze bedrijfspanden hebben een ruime omvang en een strakke rechtlijnige vormgeving. Voor het gedeelte langs de Schootenweg en Ravelijnweg is een zone toegewezen waarvoor meer representatieve bebouwing gewenst is (bestemmingsplan Westoever).

DivMag terrein / Het Arsenaal
Aan de noordzijde van Westoever is het voormalige terrein Divmag van de Marine ontwikkeld met woningen, bedrijfsruimten en verzamelgebouwen. Het gebied kenmerkt zich door eigentijdse architectuur en materiaalgebruik. De respresentatieve bebouwing is eigentijds met sterke verwijzing naar de oorspronkelijke traditionele architectuur van de het voormalige terrein.

Bedrijvenpark Nieuw Den Helder
Het Bedrijvenpark, gelegen tussen Nieuw Den Helder en de Nieuwe weg, is opgebouwd uit losse bedrijfspanden die gesitueerd zijn in een gesloten groene setting. De bedrijven en instellingen hebben voornamelijk een dienstverlenende functie. Voor wat betreft positionering en opbouw van dit gebied is geen duidelijke structuur waarneembaar. Inmiddels heeft er aan de zuidzijde een uitbreiding plaatsgevonden, waaronder een Rijksinrichting voor jeugdigen.

Vliegveld De Kooy
Het vliegveld is een regionaal vliegveld dat zowel voor burgerluchtvaart als voor militaire doeleinden wordt gebruikt. Het gebied bestaat uit een landingsbaan die noordoost is georiënteerd en een aantal geclusterde gebouwen ten behoeve van het vliegverkeer. Het gebied is niet vrij toegankelijk en duidelijk afgebakend door middel van hekwerken. Hierdoor is het een opzichzelfstaand ruimtelijk element.

DivMag terrein: woningen met bedrijfsunits.

Bedrijfsverzamelgebouw op DivMag terrein.

Losse bebouwingselementen in een groene setting in het 'Bedrijvenpark Nieuw Den Helder'.

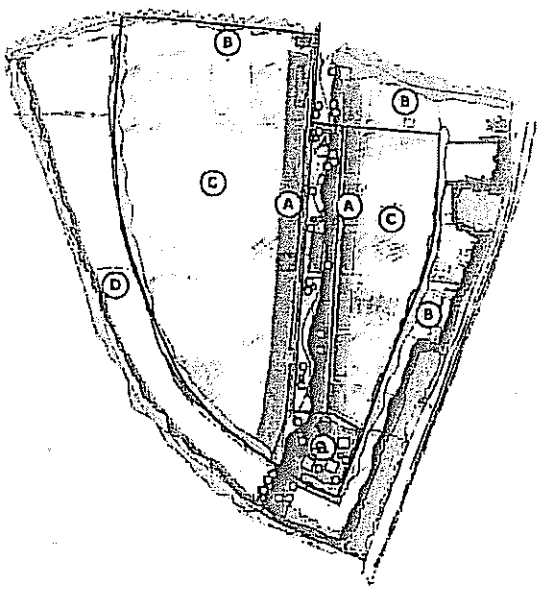
Restaurant bij Vliegveld De Kooy.

Bedrijventerrein Kooypunt
Dit nieuwste bedrijventerrein tussen de N9 en N99 ten zuiden van het vliegveld is momenteel in ontwikkeling. Voor het Kooypunt wordt gestreefd om Den Helder een duidelijk herkenbaar 'gezicht' te geven vanaf de N9 en N99, in samenhang met Vliegveld De Kooy en het regionaal Havengebonden Bedrijventerrein in Anna Paulowna, beide direct aangrenzend. Dit wordt bewerkstelligd door representatieve architectuur, een consequente maaiveldinrichting en aandacht voor ecologie. Het terrein zelf is intern opgedeeld in een centrale, groene as (A), buitenranden (B en D) en een binnenzone (C). De bebouwing is wisselend van bouwvorm en architectonische kwaliteit.

Meester Daarnhouwerstraat
Aan de van Foreestweg in Julianadorp is een klein gebied gelegen met een multifunctioneel karakter. Er zijn enkele bedrijfspanden aanwezig met kleinschalige bedrijvigheid waaronder zorg-/medische praktijken, sportgelegenheden en restaurants. De diversiteit aan centrumvoorzieningen is ook af te lezen aan de verschillende gebouwen en bouwstijlen. Uitgangspunt bij verdere uitbreiding is het behoud van eventuele zichtlijnen vanaf de Van Foreestweg naar het achterliggende buitengebied.

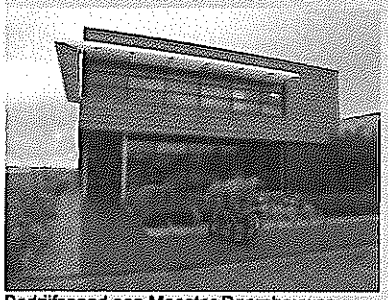
**Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**
Bedrijventerreinen worden dikwijls niet als prettig, mooi en schoon ervaren. Het aanzien van de terreinen is bepalend voor deze negatieve belevingswaarde. Gebouwen zijn vaak samengesteld uit goedkopere fabriekscomponenten, die zodanig gerangschikt zijn dat aan de minimale bouweisen wordt voldaan. De praktijk is dat bedrijven functionele gebruikswaarde meestal positiever beoordelen dan de belevingswaarde. Vanuit het oogpunt van belevingswaarde kan men stellen dat er meer aandacht zou moeten zijn bij bedrijventerreinen in het algemeen. De inrichting van een bedrijventerrein vereist een planmatige aanpak. Er dienen verschillende keuzes gemaakt te worden om het gebied een 'eigen' karakter en uitstraling naar de omgeving te kunnen geven.

Voor bedrijventerrein Kooypunt is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin per deelgebied richtlijnen zijn opgenomen ten aanzien van de inrichting, bebouwing en architectuur. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Kooypunt 2004'.



Stedenbouwkundig plan met zoneringbedrijventerrein Kooypunt

Restaurant aan Meester Daarnhouwerstraat.


Bedrijfspand aan Meester Daarnhouwerstraat.

Voor de verschillende deelgebieden binnen de periferie zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing. Voor het havengebied de bestemmingsplannen Oostoever (1994) en Havenweg tweede herziening, voor de industriehaven Westoever het bestemmingsplan Westoever (1993), voor Schooten Noordoost het bestemmingsplan De Schooten, voor het bedrijvenpark Nieuw Den Helder het bestemmingsplan Dirksz Admiraal, voor het vliegveld De Kooy de bestemmingsplannen Landelijk Gebied (1980) en Luchthaven (1994) en tenslotte voor Kooypunt bestemmingsplan 'Kooypunt 2004'.

Bedrijfswoningen
Het toelaten van bedrijfsgebonden woningen op een bedrijventerrein veroorzaakt dikwijls discontinuïteit in het beeld. De vermenging met woningen heeft geen harmonie met de bedrijfsbebouwing. Het toelaten van woningbouw is vaak geregeld in het bestemmingsplan. Indien er sprake is van bedrijfswoningen wordt dikwijls gekozen voor een woningtype dat niet aansluit bij het utilitair karakter van het gebied. Dit veroorzaakt dan discontinuïteit in het beeld. De vermenging met woningen heeft geen harmonie met de bedrijfsbebouwing.

**Welstandsregime**
*Regulier welstandsgebied*

Kantoor- en bedrijventerreinen laten zich kenmerken door een sterk afwisselde ruimtelijke beeldkwaliteit. In deze gebieden is de ruimtelijke beeldkwaliteit vaak ondergeschikt aan de functionaliteit of de gebruikswaarde van de ruimte. Beeldkwaliteit speelt in deze gebieden voornamelijk een rol aan de randen waar aansluiting plaats vindt met woonwijken of andere verblijfsruimten, zoals de ontsluitingswegen van de kantoor- of bedrijfsterreinen. De criteria worden milder toegepast voor de delen van het terrein die in beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Voor toetsing van bouwplannen in de Spoorweghaven, Schooten Noordoost en Vliegveld De Kooy zal gestreefd worden naar samenhang tussen de bebouwing en de zonering van de bebouwing ten opzichte van de weg. De relatie tussen het landschap en het vliegveld vormt een belangrijk aandachtspunt bij toetsing van bouwplannen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zorgvuldig in het bestaande landschap te worden ingepast.

Voor de Haven, industriehaven Westoever en het Bedrijvenpark Nieuw Den Helder wordt extra aandacht besteed aan de samenhang en eenheid van de gebieden met een bepaalde individualiteit van gebouwen. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar (groene) samenhangende openbare ruimte waarin losse bebouwingselementen zijn geplaatst. Daarnaast zal men bij toetsing van bouwplannen extra aandacht geven aan een alzijdige benadering en een relatief hoogwaardige architectonische kwaliteit.

Delen van bedrijventerrein Westoever en het havengebied Nieuwe Diep maken onderdeel uit van het Beschermde stadsgezicht de Stelling van Den Helder. Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het cultuurhistorische karakter, zoals beschreven in de Toelichting behorende bij de aanwijzing door de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten.

Voor het bedrijventerrein Kooypunt zal meer aandacht worden geschonken aan de beeldkwaliteit zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan.

Bij welstandstoetsing van bedrijfswoningen zullen bij de planbeoordeling de volgende uitgangspunten gehanteerd worden.

- Woningen integreren in de bouwmassa.
- Woningen een utilitair uiterlijk geven.

**Welstandscriteria**
Voor de ontwikkelingen 'Kooypunt' bieden de visie en richtlijnen zoals opgenomen in het bestemmmingsplan het beoordelingskader voor welstandstoetsing. Voor overige gebieden zijn onderstaande welstandscriteria van toepassing.

*Algemeen:*
- Bij uniforme gebieden, waar meer samenhang aanwezig is zal de vormgeving, zowel in materiaal- en kleurgebruik, als in hoofdvormen op elkaar zijn afgestemd. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de samenhang binnen het gebied.
- Bij pluriforme gebieden, waar meer diversiteit aanwezig is, is sprake van enige vormgevingsvrijheid in architectuur, materiaal- en kleurgebruik.
- Langs randen en langs de belangrijkste doorgaande ontsluitingswegen dient gestreefd te worden naar een herkenbare en representatieve architectuur.
- De functie van het bouwwerk dient herkenbaar te zijn in het ontwerp.

*Ligging in de omgeving:*
- Rekening houden met zichtlijnen. Aan doorgaande wegen / hoofdstructuur zoveel mogelijk bouwen in een zelfde rooilijn, zodat een herkenbaar straatprofiel ontstaat.
- Vanaf de openbare weg moet de toegang duidelijk worden vorm gegeven.

*Massa en vorm van het gebouw:*
- Bij een uniform model dienen de gebouwen te passen in de bouwmaten en -ritme van de omgeving indien dit het functioneren van het bouwwerk niet belemmert.
- Bij pluriforme gebieden kunnen bouwmaten en -ritme van gebouwen ten opzichte van elkaar verschillen.
- Bij uniforme gebieden dienen dakvormen zoveel mogelijk gelijk of verwant te zijn, allemaal platte daken of allemaal zadeldaken met gelijke dakhelling, zodat de hoofdvormen gelijk zijn.
- Bij pluriforme gebieden kunnen dakvormen ten opzichte van elkaar verschillen.
- Hoeksituaties kunnen geaccentueerd worden met verbijzondering in hoogte of architectuur.
- Gelet moet worden op de wijze waarop de bebouwing wordt samengevoegd, de elementen dienen onderling een relatie te hebben.

*Detaillering van het gebouw:*

- Productie- en/of opslaghallen dienen een sobere vormgeving te krijgen (eenvoudig van vorm, terughoudend van kleur). De nevenfuncties (kantoor, ontvangstruimte, kantine) kunnen iets meer 'eigens' uitstralen in vormgeving en kleurgebruik. Er dient wel gestreefd te worden naar één geheel ontstaan uit de samengestelde delen.
- Bij de gevelindeling dient er een evenwichtige compositie te zijn tussen de verschillende gevelopeningen. Ramen moeten een passende indeling en verhouding hebben. Grotere openingen, zoals laad- en losdeuren, moeten op zorgvuldige manier worden opgenomen in de gevelindeling en hoeven daarmee geen afbreuk te doen aan de gevel.
- Bij alzijdige bebouwing is niet alleen de voorgevel van belang. Ook de overige gevels moeten, indien zichtbaar vanaf de openbare weg, met zorg vormgegeven worden.
- Eenheid in materiaal en kleurgebruik voor bij elkaar horende bebouwing van hetzelfde bedrijf of kantoor is wenselijk.
- Bij het toepassen van damwandprofielen dient veel zorg besteed te worden aan de afwerking en bescherming tegen beschadiging. Dit kan gebeuren door het aanbrengen van een gemetselde borstwering van ten minste 1,5 á 2 meter.
- Loodsen van ijzer vertonen een snel en lelijk verouderingsproces, om die reden is dit niet toegestaan.
- Grote oppervlakken van (spiegelend) glas worden afgeraden.
- De vormgeving van de bedrijfswoningen dienen in de bedrijfsbebouwing geïntegreerd te worden of een utilitair karakter te krijgen.

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

- Nieuwe toevoegingen dienen een utilitair karakter te hebben en afgestemd te worden op de eigenschappen van de hoofdbebouwing.
- Het verdient de voorkeur erfinrichting en -afscheidingen op te nemen in het architectonisch- of het maaiveldontwerp. In plaats van de erfafscheidingen op de rand van de kavel te plaatsen, kan het hekwerk ook terugliggend worden aangebracht met een groene strook tot aan de weg.
- Afzonderlijke naam-, beroeps- en/of productaanduiding integreren in het architectonisch ontwerp, in de bestaande structuur van het gebouw.

## 2.21. SPORTCOMPLEXEN, RECREATIE- EN BUNGALOWPARKEN

**Gebiedsbeschrijving**
De betreffende gebieden liggen verspreid over het gehele grondgebied van Den Helder. Hiertoe behoren alle sportvoorzieningen (uitgezonderd sporthallen die solitair in een woonwijk zijn gelegen), de recreatie- en bungalowparken (uitgezonderd de Donkere Duinen), alsmede de campingterreinen. Deze laatste groep recreatieve terreinen zijn gelegen westelijk van Julianadorp.

Sportcomplexen
Hiertoe behoren sportpark De Linie, de Natuurijsbaan, het Recreatiebad De Schots, Marinesportpark, Recreatie- en Sportpark Quelderduyn, crosscircuit Quelderspoor, de sportparken Streepjesberg, Donkere Duinen, De Dogger, De Schooten en Julianadorp, en tenslotte het DOK Wielercircuit en de Golfbaan.

Voor bijna alle terreinen geldt dat zij een groen karakter hebben door de aanwezigheid van sportvelden en groenvoorzieningen. De aanwezige bebouwing is incidenteel van aard en meestal alleenstaand. Hierbij is de functie van het gebouw vaak van buitenaf zichtbaar en bepalend voor de architectuur van het gebouw.

Recreatie- en bungalowparken
Hiertoe behoren de complexen Residence Juliana, De Zandloper, Noordzee, Strandslag Julianadorp, Yperhof, de Keizerskroon en Ooghduyne en de campings Noordersandt, Oase en De Zwaluw.

De parken vormen twee aaneengesloten gebieden langs de Zanddijk en de golfbaan van Julianadorp. Binnen deze twee gebieden heeft elk park weer zijn eigen duidelijk afgebakende opbouw en vormgeving als een soort zelfstandige woonwijk. De bebouwing bestaat voornamelijk uit een grote variatie aan recreatiewoningen en de bijbehorende voorzieningen, zoals receptie, zwembad, restaurant en dergelijke.

De recreatiewoningen zijn meestal alleenstaand of als twee-onder-één-kap uitgevoerd met één of twee bouwlagen plus kap. Als materiaal is een lichte kleur baksteen toegepast met rode en donkere dakpannen voor de kap. Doordat het geen eigen woningen zijn, hebben er (bijna) geen individuele aanpassingen plaats gevonden, waardoor de gelijkheid en samenhang tussen de woningen erg groot is.

**Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**
Kenmerkend voor alle bebouwing van de sportvoorzieningen is het solitaire karakter en de functionele herkenbaarheid. Doordat meestal meerdere gevels grenzen aan de openbare ruimte, dient er ook overeenkomstig meer aandacht aan de vormgeving van deze gevels te worden besteed. Ontwikkelingen ten aanzien van aanpassingen en nieuwbouw zijn geheel afhankelijk van de verhouding tussen vraag en aanbod naar een bepaalde sportvoorziening.

Opvallend aan de bungalowparken is de grote overeenkomst en samenhang in architectonische vormgeving. Deze geldt per bungalowpark of kleiner onderdeel daarvan, waarbij de woningen steeds op een verschillende wijze gesitueerd en/of geschakeld zijn.

Er is een grote overeenkomst met een 'normale' woonwijk, alleen geldt er voor de recreatiewoningen een wettelijk beperking van het gebruik, zodat zij niet permanent als woning worden aangewend. De Woningwet geeft tevens aan dat het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen niet vergunningsvrij is, maar licht vergunningsplichtig wanneer dat bouwen plaatsvindt aan, bij of op recreatiewoningen.

gebied 21
sportcomplexen
recreatie- en
bungalowparken

Typische vakantiewoningen zonder de individuele kenmerken van normale woningen.

Bungalowpark met recreatiewoningen als enclave in het buitengebied.

In februari 2007 heeft de gemeente een Structuurvisie 'Julianadorp aan Zee 2005-2020'vastgesteld. Hierin wordt een ruimtelijke toekomstbeeld geschetst voor Julianadorp en omgeving. In deze visie worden de woonbuurten en recreatieparken van Julianadorp voorgesteld als bebouwingsenclaves omsloten en doorweven door een natuur- en boslandschap. Er zijn ook nieuwe enclaves voorgesteld tussen het bestaande woongebied en de kust. Met deze enclaves wordt bebouwing voorgestaan in de vorm van woningen en/of recreatieve voorzieningen met een (zeer) lage dichtheid.

Voor de sportterreinen geldt een veelvoud aan bestemmingsplannen, afhankelijk naast welke wijk de sportvoorziening ligt. De verschillende recreatieparken hebben wel vigerende plannen. Dit zijn de bestemmingsplannen De Zandloper (1985) en de eerste herziening, Ooghduyne (1990), De Keizerskroon (1992), Strandslag de Zandloper Noord (1993) en Strandslag Julianadorp (1994).

**Welstandsregime**
*Regulier welstandsgebied*

Zowel de sportcomplexen als de recreatie- en bungalowparken kennen een grote diversiteit aan bouwstijlen en –vormen. De samenhang is met name terug te vinden per kleinere eenheid, met nog zeer weinig of geen individuele aanpassingen aan de woningen. Ook de erfafscheidingen conformeren zich hieraan. Het welstandsbeleid spitst zich dan ook voornamelijk toe op handhaving van de diversiteit tussen, en de samenhang en eenheid binnen de verschillende bungalowparken. Voor de bebouwing van de sportterreinen geldt behoud en verbetering van de representativiteit als uitgangspunt.

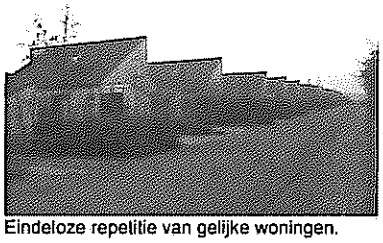
Voor sportcomplexen, recreatie- en bungalowparken is het uitgangspunt dat bij de welstandsadvisering rekening wordt gehouden met de mate aan zichtbaarheid van het gebouw/bouwwerk vanaf de openbare weg of het landschap. Dit betekent dat met name de randen van deze gebieden kritischer getoetst worden dan het binnengebied.

**Welstandscriteria**

*Algemeen:*
- Samenhang per bouwblok en/of architectonische eenheid handhaven.
- Bij niet-woonbebouwing dient de functie van het gebouw van buitenaf herkenbaar te zijn.

*Ligging in de omgeving:*
- Er dient te worden aangesloten op het ritme, de oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Ontsluiting en vormgeving op straatniveau overeenkomstig de belendende bebouwing.
- Zichtlijnen naar het omliggende landschap waar aanwezig handhaven.

Ruime opzet van bungalowpark De Keizerskroon.


Eindeloze repetitie van gelijke woningen.

*Massa en vorm van het gebouw:*

- Maximaal drie bouwlagen met kap, zijnde piramidedak, zadeldak, schilddak, mansardedak of een gebogen dakvorm. Platte daken zoveel mogelijk vermijden.
- Gebouwen die functioneel op zichzelf staan dienen architectonische een eenheid te vormen in vorm en detaillering.
- Samenvoeging van individuele woonblokken, woningen of gebouwdelen is niet toegestaan.
- Geen dakkapellen in recreatie en bungalowparken toe te staan anders dan in een oorspronkelijk ontwerp zijn vergund.

*Detaillering van het gebouw:*

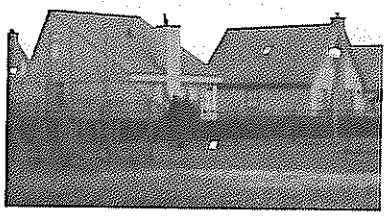
- Er dient aangesloten te worden op het materiaal- en kleurgebruik dat binnen de architectonische eenheid de boventoon voert.

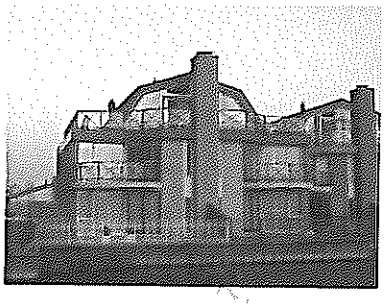
*Aanvullende criteria kleine bouwwerken:*

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.
- Gebruik van damwandprofielen en golfplaat is niet toegestaan.
- Reclameobjecten dienen niet hoger te worden aangebracht dan de scheiding van begane grond en eerste verdieping.
- Gevelreclames minimaliseren en integreren in het architectonisch ontwerp en/of in de bestaande structuur van het gebouw.







## 2.22. AGRARISCH GEBIED EN VOLKSTUINCOMPLEXEN

gebied 22
agrarisch gebied en
volkstuincomplexen

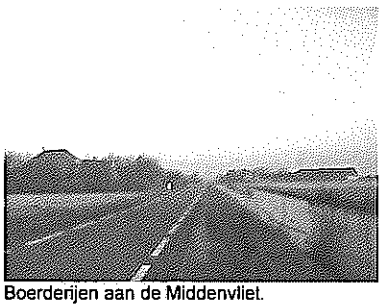
### Gebiedsbeschrijving

Naast een aantal volkstuinen en een begraafplaats, bestaat dit restgebied voornamelijk uit de polder Het Koegras (vroeger bestaande uit de Vijf pachthoeven, het Koegras en het Buitenveld), wat tevens het enige agrarische gebied binnen de gemeente is. Westelijk grenzend aan het Duinland met de Zanddijk en oostelijk begrensd door het Noordhollands Kanaal. Door de rationeel verkavelde polder lopen van oudsher een aantal belangrijke (landschappelijke) structuurlijnen. In de noordzuid richting zijn dit de Langevliet en Kortevliet, de Zanddijk en het Noordhollands Kanaal met de naastgelegen Rijksweg N9. Daar haaks op in oostwestelijke richting zijn dit de Doggersvaart, Middenvliet, Schoolvaart (de huidige Van Foreestweg en Schoolweg) en de Callantsogervaart. Langs deze vaarten en wegen hebben zich in de loop van de tijd een aantal langgerekte open bebouwingslinten ontwikkeld, waaronder het buurtschap de Friese Buurt naast vliegveld De Kooy. De polder heeft een duidelijke gridstructuur met een open, kaal karakter. Dit door de bollenteelt ontstane karakteristieke gebied, onderscheidt zich duidelijk binnen de regio.

De bebouwing langs de linten bestaat uit boerderijen met het woonhuis op de kop van kavel en daar op enige afstand achter een aantal stallen en/of schuren. De boerderijen liggen redelijk ver uit elkaar, waardoor de linten een hoge mate van transparantie bezitten. Daarbij komen er tevens meerdere zogenaamde stolpboerderijen voor. Dit zijn boerderijen met een vierkante plattegrond van één bouwlaag, meestal met een groot piramide- of schilddak van riet op dakpannen (helling >45°) en een symmetrische gevelindeling met schoorsteen in het midden. Dit boerderijtype is door zijn karakteristieke vormgeving beeldbepalend voor het landelijk gebied in Noord-Holland. De meeste stolpboerderijen zijn enkele meters teruggelegen van de weg, waarbij ze met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Traditioneel staat een stolpboerderij met de voorgevel haaks op de kavelrichting. De overige lintbebouwing bestaat uit een verscheidenheid van woonhuizen en bijgebouwen, waaronder ook variaties op de langhuis-stolpboerderij. De woonhuizen zijn meestal zeer traditioneel vormgegeven met gebruik van baksteen in aardetinten en een rood of donkere kleur pannendak.

In De Nollen tussen de Nieuwe weg en het spoor is een natuurpark gelegen. Een Nol is een opgewaaide zandheuvel die verder landinwaarts achter een duingebied voorkomt. Dit gebied vormt een totaalkunstwerk van de Helderse kunstenaar Ruud van de Wint. Hij plaatste er zijn sculpturen en hij ontwierp het terrein tot één landschappelijk geheel met natuur en kunst. De met name van staal gecreëerde kunstwerken vormen bijzondere elementen die net als de verschillende bunkers soms halfondergronds in het nollenlandschap zijn opgenomen.

Polder Het Koegras tussen Julianadorp en Den Helder met in het midden het bebouwingslint langs de Lange Vliet duidelijk herkenbaar.


Boerderijen aan de Middenvliet.

Typische symmetrische stolpboerderij.

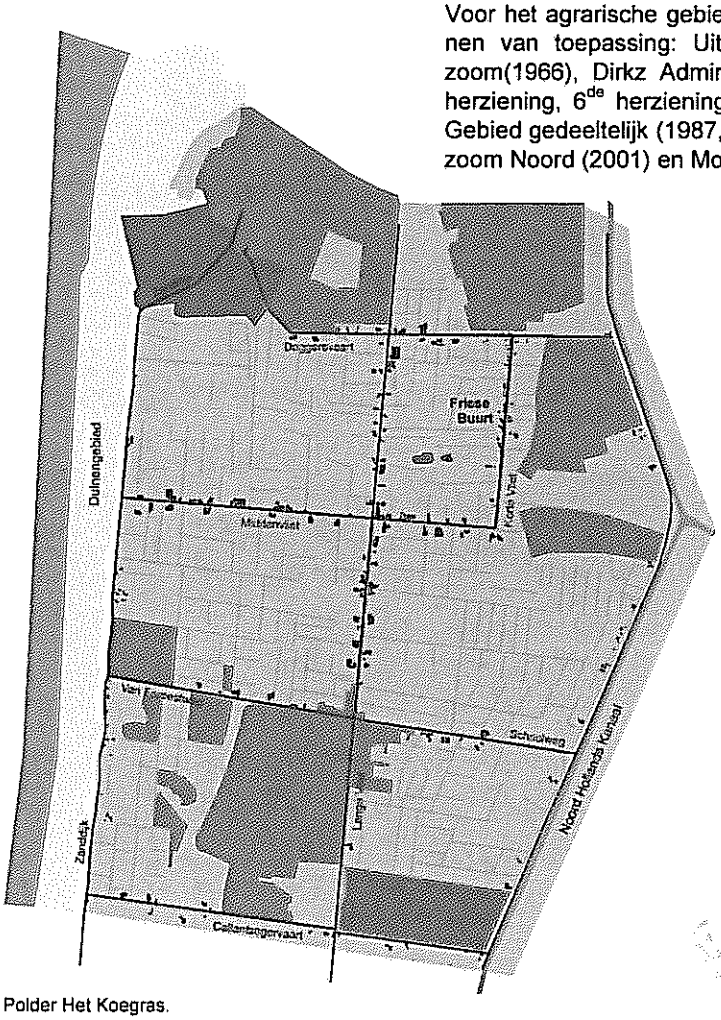
Tot het agrarische gebied behoren ook de volkstuincomplexen. Deze liggen verspreid door de gehele gemeente en worden gekarakteriseerd door moestuinen met bebouwing ten behoeve van opslag van gereedschap en dergelijke. Deze bebouwing is voornamelijk in lichte materialen gebouwd en bestaat uit één bouwlaag met soms een plat, flauw zadel- of schilddak.

**Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Het agrarisch gebied herbergt een veelvoud van functies, zoals wonen, landbouw en veeteelt, werkgelegenheid, diverse voorzieningen en natuurlijk de volkstuinen met voor elke functie zijn eigen ontwikkelingswensen en –mogelijkheden. Belangrijkste eigenschap van het gebied is het weidse open karakter van dit hoofdzakelijk agrarische poldergebied. De verspreid liggende, voornamelijk agrarische streekeigen (woon)bebouwing in de vorm van stolpboerderijen en woningen met mansardekap of zadeldak, passen goed bij het sterk landelijk karakter van het buitengebied.

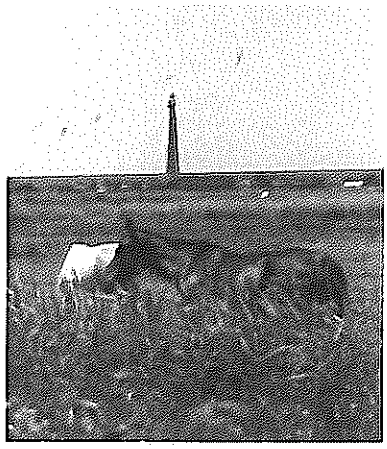
In februari 2007 heeft de gemeente een Structuurvisie 'Julianadorp aan Zee 2005-2020'vastgesteld. Hierin wordt een ruimtelijke toekomstbeeld geschetst voor Julianadorp en omgeving. Het agrarische gebied wordt ervaren als een open landschappelijk gebied welke in deze visie gehandhaafd blijft en zelfs versterkt wordt. Langs de Van Foreestweg is bebouwing toegestaan mits de (zicht)relatie met het achterliggende open agrarische gebied niet uit het oog wordt verloren. De bebouwing langs de Middenvliet en de Langevliet mag niet meer verdichten om zodoende het open landschap te benadrukken. De kuststrook en het Duinzoomgebied zijn belangrijke waardevolle natuurgebieden. In deze visie worden wel nieuwe enclaves voorgesteld tussen het bestaande woongebied van Julianadorp en de kust in de vorm van woningen en/of recreatieve voorzieningen.

Voor het agrarische gebied zijn hoofdzakelijk de volgende bestemmingsplannen van toepassing: Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 5$^{de}$ herziening Duinzoom(1966), Dirkz Admiraal (1971), Landelijk Gebied (1980) met de 1ste herziening, 6$^{de}$ herziening (De Zandloper Zuid), Kortevliet (1985), Landelijk Gebied gedeeltelijk (1987, 1994 en 1999), Landelijk gebied Zuid (1999), Duinzoom Noord (2001) en Molenrak (2003).



Polder Het Koegras.

Stolpboerderij in de Friese Buurt.



**Welstandsregime**
*Regulier welstandsgebied*

Een belangrijke factor is het behoud van het open en weidse karakter, de agrarische hoofdfunctie en de cultuurhistorische elementen in het landschap. Om daarbij de streekeigen landelijke bebouwing te beschermen dient er extra aandacht te gaan naar de welstandstoetsing, welke in hoofdzaak conserverend van aard dient te zijn. Ten aanzien van de volkstuinen gelden er geen welstandscriteria. De bebouwing van deze complexen is slechts gebonden aan bestemmingsplanvoorschriften. Voor de stolpboerderijen en agrarische bedrijfsbebouwing zijn aanvullende criteria opgenomen in hoofdstuk C2 'Specifieke bouwwerken'.

**Welstandscriteria**

*Algemeen:*
- Samenhang per clustering van bebouwing en/of architectonische eenheid handhaven.

*Ligging in de omgeving:*
- Behouden van het oorspronkelijk karakter van de verschijningsvorm van de bebouwing als geheel. Uitgangspunt daarbij is verspreid voorkomende bebouwing, dus geen clustering, wisselende oriëntatie en een beperkte diversiteit.
- Bij bouwwerken altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing op het erf. De terreininrichting dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp, waarbij de woonbebouwing zoveel mogelijk op de kop van de kavel dient te worden gesitueerd enigszins los van de rest van de gebouwen.

*Massa en vorm van het gebouw:*
- Bij renovatie en/of nieuwbouw dient het ontwerp aan te sluiten op de gebruikte traditionele architectuur van het pand of op de aanwezige traditionele bebouwing in de omgeving.
- Oorspronkelijke gevelindelingen behouden.
- Maximaal twee bouwlagen met piramidekap, zadeldak, schilddak of mansardekap.

*Detaillering van het gebouw:*
- Bij verbouwing of renovatie dient ingetogen en eenvoudig met kleur- en materiaalgebruik te worden omgegaan. Baksteen, hout en dakpannen in aardetinten zijn het meest wenselijk. Geen toepassing van sterk contrasterende kleuren en respecteren van de oorspronkelijke gevelopbouw.
- In de detaillering is een interpretatie van of een reactie op de specifieke historische ornamentiek wenselijk.

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

- Bij kleine bouwwerken altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing op het gehele erf.
- Afstemming van dakkapel met vormgeving van het hoofdgebouw is vereist. Dakkapellen in ritmiek met gevelgeleding situeren. Op steile kappen dakkapellen onderin het dakvlak situeren.

Geschakelde traditionele mansardekapwoningen.

Moderne villa in het buitengebied.

# B3. WELSTANDSCRITERIA BIJ GROTERE (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

**Toelichting**
De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

**Procedure**
Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen door middel van bijvoorbeeld een welstandsparagraaf als aanvulling op de welstandsnota. Dit kan ook in de vorm van een beeldkwaliteitplan, die dan vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota. Belangrijk is om in het beeldkwaliteitplan duidelijk onderscheid tussen beeldkwaliteitseisen ten aanzien van bebouwing en openbare ruimte.

Het opstellen van welstandscriteria wordt hiermee een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling worden vastgelegd.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor de grote (her-)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.