



## 1.2. GEBIEDSINDELING EN WELSTANDSREGIME

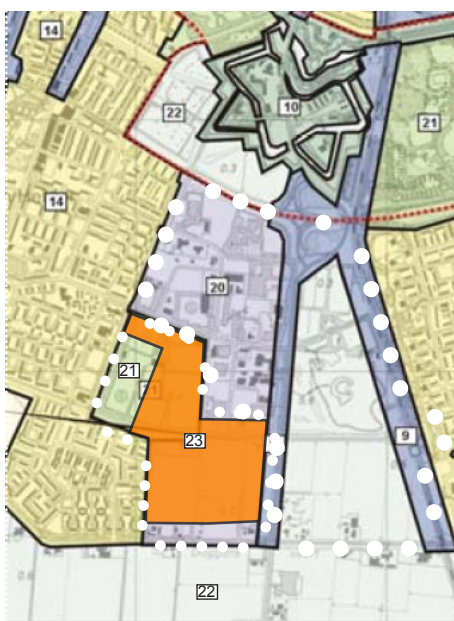
### “Centrale voorzieningen”

In de concept Structuurvisie 2025 wordt het gebied lokatie Dirksz. Admiraal/De Dogger aangeduid als centrum van regionale voorzieningen.

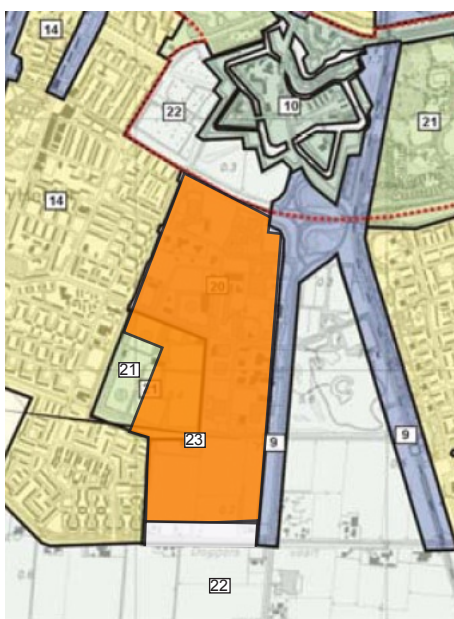
Het gebied Dirksz. Admiraal/De Dogger is centraal gelegen ten zuiden van de stelling van Den Helder en tussen de woonwijken Nieuw Den Helder en de Schooten. In de 1970 is een zeer globaal bestemmingsplan opgesteld om ruimte te bieden aan bepaalde centrale voorzieningen. In de loop van de jaren tachtig en negentig zijn er echter vrijstellingen verleend voor uiteenlopende bedrijven. De ruimtelijke kwaliteit was in die periode vaak geen aandachtspunt. In de jaren daarna zijn wel aanzetten gegeven voor een opwaardering, onder meer door het nieuwe politiebureau, de nieuwe brandweerkazerne en de Doggershoek. De lokatie Dirksz. Admiraal/De Dogger is derhalve een voorbeeld van niet geplande concentratie van sociaal maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid met een bovenlokale betekenis. Op deze wijze is een regionaal voorzieningencluster ontstaan met scholen, kerken, brandweer en politie, het stadhuis, een tennispark, de rijksinrichting Doggershoek en voor de toekomst een nieuw ziekenhuis.

In 2007 heeft het College van B & W aangegeven mee te willen werken aan het verplaatsen van het Gemini Ziekenhuis van de Huisduinweg naar De Dogger zuidwest. In het plangebied wordt ten zuiden van het toekomstige ziekenhuisterrein eveneens ca. vijf hectare bedrijvigheid ontwikkeld. Het ontwikkelgebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het bestemmingsplan De Dogger Zuidwest vastgesteld. Nu wordt ook het resterende deel van het bestemmingsplan vernieuwd onder de naam De Dogger Noordoost.

Ook voor dit gebied geldt dat de ruimtelijke kwaliteit die recht doet aan de centrale voorzieningen gewaarborgd moet worden. De betekenis van deze voorzieningen voor bewoners en bezoekers en de representatieve rol daarvan voor Den Helder maken dat dit gebied bijzonder welstandsgebied is.



plangebied op kaart welstandsnota



aanpassing kaart welstandsnota

- uitbreiden categorie 23

## B2. Gebieden

### 2.23. CENTRALE VOORZIENINGEN

#### Gebiedsbeschrijving

De Dogger is onderdeel van het gebied Dirksz Admiraal, centraal gelegen ten zuiden van de Stelling Den Helder en tussen de woonwijken Nieuw Den Helder en de Schooten. Het ligt in het schootsveld van het Fort Dirksz Admiraal in de polder het Koegras, aangelegd in combinatie met het Noord-Hollands Kanaal in de 19e eeuw. In het oostelijk deel bevinden zich binnenduinen, zogenaamde Nollen.

Na de aanleg van de naoorlogse wijken Nieuw Den Helder en De Schooten in de jaren 50 en 60 is een begin gemaakt met de bebouwing van het gebied. Het bestemmingsplan uit 1970 maakt een aantal

functies mogelijk: ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, scholen, verenigingsgebouwen en kantoorgebouwen, met ten hoogste één dienstwoning per bouwperceel.

Aanvankelijk verschenen hier scholen, verpleeginrichtingen en seniorenwoningen. Een deel van deze woningen werd vervolgens in gebruik genomen als stadhuis.

In de jaren daarna zijn er behalve verenigingen via vrijstellingen ook allerlei bedrijven bijgekomen. Het is een zeer gevarieerd gebied met een sterk wisselende ruimtelijke kwaliteit.

Centrale voorzieningen zijn onlangs toegevoegd in de vorm van de RIJ (Rijksinrichting voor jongeren, ook wel Doggershoek genoemd) aan de Burgemeester Ritmeesterweg en gebouwen voor de brandweer en de politie aan de Waddenzeestraat. Deze voorzieningen brengen door hun zorgvuldige vormgeving en inpassing nieuwe ruimtelijke kwaliteit in het gebied, dat in de (concept) structuurvisie Den Helder wordt aangeduid als gebied met centrale voorzieningen.

De zuidoostzijde van de locatie wordt gekenmerkt door de grootschalige en autonoom vormgegeven Doggershoek, de kleinschaligheid van de aanliggende woonbuurten en de lange lijnen van waterlopen en groenstroken langs de bestaande sportvelden.

Aan de noordzijde bevindt zich een school met woningen aan de IJsselmeerstraat, die in hun schaal recht doen aan het de maatvoering van die straat.

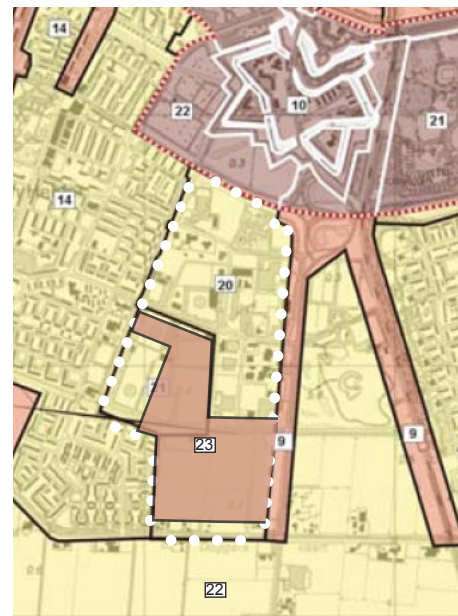
Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is divers. De nieuwbouw aan de IJsselmeerstraat en ook de Doggershoek zijn zorgvuldig vormgegeven gebouwen met als voornaamste materiaal baksteen. Aan de noordzijde bieden de gebouwen van de Brandweer en van de politie een representatieve indruk. Aan de noordzijde van de Drs. F. Bijlweg ligt een cluster van onderwijsgebouwen. Hier is van belang dat de verdere invulling van een "Onderwijsboulevard" aansluit bij de structuur van de oorspronkelijke bebouwing uit de jaren '70. De Annie Romein Verschoorlaan is kleinschaliger met bedrijven aan huis en met verenigingsgebouwen, waaronder een aantal religieus van aard is. Veel van de andere gebouwen in het gebied zijn minder zorgvuldig vormgegeven en kennen een grote variatie in kleur en materiaal.

## Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

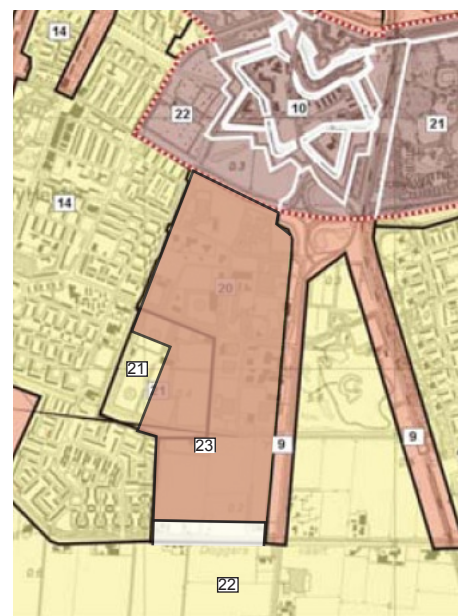
Het doel is te komen tot een aantrekkelijk gebied met centrale voorzieningen en daarbij passende andere functies in een groene omgeving. Dit gebied zal door middel van een hoge ruimtelijke kwaliteit een aangename sfeer bieden aan bezoekers en aan bewoners. Bestaande kwaliteiten worden benoemd en bij toekomstige ontwikkelingen of herinrichting versterkt.

In de Structuurvisie Den Helder 2025 (concept) zijn de volgende aspecten van belang:

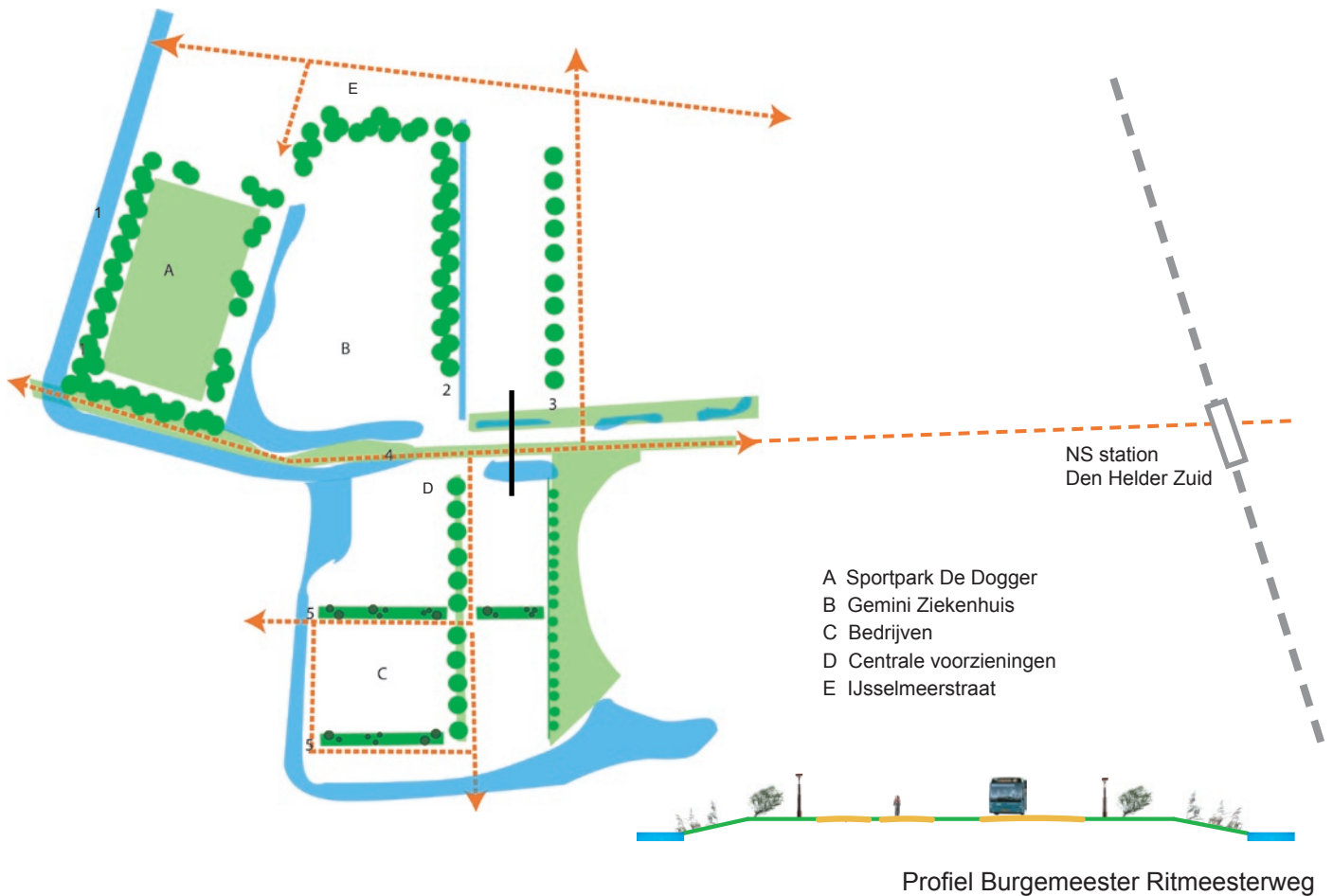
- Dirksz Admiraal profileren als regionaal voorzieningencentrum (met o.a. ziekenhuis, regionale opleidingen, etc.).
- De aansluiting van het gebied op de omgeving is een aandachtspunt;
- Verbetering van de bereikbaarheid, vindbaarheid en omgevingskwaliteit bij Station Den Helder Zuid;
- In het gebied wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een alzijdig en fijnmazig langzaam verkeersnetwerk dat aansluit op landelijke netwerken. In de Dogger is de aanleg van een oost-west langzaam verkeersverbinding voorzien die de Schooten via Station Zuid en het nieuwe Gemini Ziekenhuis met Nieuw Den Helder verbindt.



plangebied op kaart welstandsregime



aanpassing kaart welstandsregime  
- uitbreiden categorie 23, bijzonder  
welstandsgebied.



De diversiteit in bebouwing het gebied is groot. Veel bedrijfsbebouwing heeft een lage beeldkwaliteit. De woonbebouwing in de buurt heeft een reguliere beeldkwaliteit. Daarentegen hebben het gebouw van de Rijksinrichting voor Jongeren, van de brandweer en van de politie een hoge beeldkwaliteit. De kleinschalige instellingen en kantoren hebben een uiteenlopende beeldkwaliteit.

Het beleid voor het gebied Centrale Voorzieningen/de Dogger zal gezien de structuur van gebouwen in een groen raamwerk, niet zozeer gericht zijn op de eenheid in materiaal, maar meer gericht zijn op de zorgvuldige toepassing van materiaal passend bij het ontwerp met een daarop afgestemde detaillering. Dit zal de leidraad zijn bij de toekomstige ontwikkeling.

Voor het gehele gebied Dirksz Admiraal/ De Dogger is een stedenbouwkundige visie en een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De komst van het Gemini Ziekenhuis was aanleiding om het bestemmingsplan voor het deelgebied De Dogger Zuidwest eerder op te stellen.

### Ruimtelijke kwaliteit en samenhang

De ruimtelijke samenhang van het plangebied wordt in dit gebied gevormd door de openbare ruimte en de specifieke deelgebieden als sportterrein, de bedrijven en de centrale voorzieningen. Het kader is een groenblauw raamwerk. Dit raamwerk sluit aan op het bestaande groenblauwe weefsel waarbinnen het ligt. Bij de invulling van dat raamwerk wordt ingegaan op de samenhang tussen ziekenhuis en het ziekenhuisterrein; de samenhang tussen bedrijven en openbare ruimte; de samenhang tussen bedrijven en omliggende woonbebou-

wing; de presentatie aan de toegangsweg. De kwaliteit ligt in de opzet, maat en inrichting van de openbare ruimte.

De lijnen in noord-zuidrichting (1, 2 en 3 op het kaartje) komen voort uit bestaande lijnen. Ze worden vormgegeven door formele bomenrijen of boomgroepen. De oost-west lijnen (4 en 5) bestaan uit de bestaande Burgemeester Ritmeesterweg en de nieuwe straten op het bedrijventerrein. Deze krijgen een landschappelijke inrichting.

- De inrichting van de openbare ruimte, evenals die van het ziekenhuisterrein, kent een hoog kwaliteits- en afwerkingsniveau, is terughoudend wat betreft de hoeveelheid toegepaste materialen en sluit aan op het groene raamwerk.
- De as tussen het ziekenhuis en Station Den Helder Zuid (4, Burgemeester Ritmeesterweg) is de belangrijkste lijn. De vormgeving en materialisering van deze lijn is over de gehele lengte zodanig dat hij zich voegt naar de landschappelijke kwaliteit van de omgeving, vooral ook naar die van de Nollen aan de oostzijde.
- Parkeren is geïntegreerd in het ontwerp en vanaf het maaiveld uit het zicht.
- Het terrein van het Gemini Ziekenhuis biedt aan bezoekers, patiënten, personeel en voorbijgangers een prettige groene en toegankelijke buitenruimte. Deze is niet omgeven door erfafscheidingen.

Het terrein van de overige functies, zichtbaar vanaf de openbare weg, is niet omgeven door erfafscheidingen hoger dan een meter en wordt in combinatie met beplanting uitgevoerd. Vóór de voorgevel zijn geen hekwerken en gebouwde erfafscheidingen gewenst. Waar mogelijk wordt voor terreinafscheiding water ingezet.

## **Welstandsregime**

### *Bijzonder welstandsgebied*

De centrale voorzieningen waarbinnen onder meer het ziekenhuis valt, liggen in bijzonder welstandsgebied. De betekenis van deze voorzieningen voor bewoners en bezoekers en de representatieve rol daarvan voor Den Helder maken dat dit gebied bijzonder welstandsgebied is. Ook het bedrijventerrein draagt door een goede vormgeving bij aan de hoge kwaliteit van het gebied.

Ten aanzien van nieuwe bebouwingsmogelijkheden, inbreidingen en vervangende nieuwbouw zal de motivatie van ingrepen moeten plaatsvinden vanuit de karakteristiek en functie van het gebied. Uitgangspunt is de kwaliteit van het gebied als geheel te versterken. Het welstandsbeleid is dan ook gericht op representativiteit en het bieden van mogelijkheden voor architectonische expressie op de daarvoor geschikte locaties. Daarbij moet niet alleen rekening gehouden worden met de uitstraling van de voorgevel, maar ook met de achterzijden, die in veel gevallen vanaf openbaar gebied zichtbaar zijn. Bij planbeoordeling zijn positionering, hoogte-breedte verhouding, transparantie, plasticiteit en gevelgeleding belangrijke aandachtspunten.

## **Welstandscriteria**

Voor het ziekenhuis en het ziekenhuisterrein zijn aparte welstandscriteria van toepassing. Deze volgen na deze welstandscriteria voor alle overige bouwplannen.

### *Algemeen*

- De ligging in de groene omgeving is bepalend. Een hoogwaardige uitstraling doet recht aan het belang van de centrale voorzieningen voor Den Helder en de regio. Deze kan ook eigenzinnig of contrastrend en daardoor wederzijds versterkend zijn met de groene omgeving.
- Het bedrijventerrein De Dogger Zuidwest is een hoogwaardig bedrijventerrein met lichte bedrijvigheid, dienstverlening en de mogelijkheid van bedrijfswoningen. De nabijheid van de centrale voorzieningen is aanleiding voor een representatieve invulling met bedrijven die een bijdrage kunnen leveren aan de ambities van het gebied.
- 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.
- Gebouwen hebben een hoogwaardige architectonische uitstraling, die wordt bepaald door ligging in het groen.

### *Ligging in de omgeving*

- Een landschapsplan is onlosmakelijk verbonden met het ontwerp van het gebouw.
- De situering binnen het bouwvlak wordt bepaald door de oriëntatie van het ontwerp en door het beeld vanaf de toegangsweg.
- Op het bedrijventerrein De Dogger Zuidwest staat de bebouwing met de voorgevel evenwijdig aan de weg.
- Vanaf de openbare weg moet de toegang duidelijk worden vorm gegeven.

### *Massa en vorm van gebouw*

- De bouwmassa kent eenzijdige oriëntatie.
- Entrees zijn goed herkenbaar en zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Technische voorzieningen worden in de bouwmassa opgenomen.
- De bebouwing staat met representatieve gevels op de openbare ruimte georiënteerd. Op een hoek geldt dit dus aan twee zijden. Achterzijden die tegenover woonbebouwing liggen zijn eveneens representatief. De geleding van de gevels is afgestemd op de hoofdvorm en versterkt deze.
- Hoeksituaties kunnen geaccentueerd worden met verbijzondering in hoogte of architectuur.

### *Detailering van het gebouw*

- Bij de gevelindeling dient er een zorgvuldige compositie te zijn tussen de verschillende gevelopeningen. Ramen moeten een passende indeling en verhouding hebben. Grotere openingen zoals laad- en losdeuren, moeten op een zorgvuldige manier worden opgenomen in de gevelindeling en hoeven daarmee geen afbreuk te doen aan de gevel.
- Bij vrijstaande 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 behorende bebouwing van hetzelfde bedrijf of kantoor is wenselijk.
- De vormgeving van bedrijfswoningen dienen in de bedrijfsbebouwing geïntegreerd te worden of een utilitair karakter te krijgen.

- Vanwege de representatieve waarde moet het materiaal- en kleur-gebruik recht doen aan de hoogwaardige uitstraling van het gebouw en niet gevoelig voor vervuiling zijn. De gevel kent ingetogen kleuren: geen sterk contrasterende, bonte, felle kleuren toepassen en geen wit of zwart voor grote vlakken en niet spiegelend. Zichtbare onderkanten zijn zorgvuldig vormgegeven en gematerialiseerd, passend bij het ontwerp.

- de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik ondersteunt en versterkt de hoofdvorm.

Aanvullingen bedrijventerrein De Dogger Zuidwest:

- De bebouwing bestaat per bouwperceel uit maximaal twee hoofdvormen.

- De bouwvolumes kennen eenduidige hoofdvormen.

- Kleuren van kozijnen liggen tussen wit en donkergrijs (niet donkerder dan RAL 7015).

Aanvullingen per deelgebied bedrijventerrein De Dogger Zuidwest:

Cluster A

- Het materiaal en de kleur van de bebouwing past bij de landschappelijke inrichting van de brede groenstroken.

- De bebouwing wordt uitgevoerd in baksteen en hout of andere natuurlijke materialen.

Cluster B

- De nadruk ligt in deze cluster op samenhang in de hoofdvorm en het kleur- en materiaalgebruik.

- Voor het materiaal mag ook (niet reflecterend) duurzaam plaatmateriaal worden toegepast met een zorgvuldige detaillering van eventuele voegen. Op de voorgevel beslaan panelen maximaal één derde van het oppervlak en is de bevestiging onzichtbaar.

Cluster C

- In tegenstelling tot de bedrijven in de andere clusters ligt de voorgevel van de bedrijfsbebouwing terug ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning.

- De gebouwen zijn voorzien van een kap. De nokrichting is haaks op de weg (noord-zuid). De dakhelling van de woning en het bedrijfsgebouw zijn gelijk en liggen tussen 30 en 60 graden.

- De geleding van de gevels van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw is op elkaar afgestemd.

- De bedrijfswoning bestaat uit baksteen, hout en glas. De kleuren zijn aangepast aan bestaande woningbouw. Dakpannen zijn van mat materiaal.

- De bedrijfsbebouwing wordt uitgevoerd in baksteen, hout en/of panelen.

- Beperkte toepassing (maximaal één derde) van dichte panelen in de voorgevel, geen zichtbare bevestiging.

- Geen damwandprofielen of golfplaat.

*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, overkappingen, luifels, 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 de bebouwing dient behouden te blijven, ook bij individuele uitbreidingen binnen het bouwblok.

- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is in samenhang met het hoofdgebouw.

- gevelreclames integreren in het architectonisch ontwerp of in de bestaande structuur van het gebouw.



- reclameobjecten dienen in principe niet hoger te worden aangebracht dan de scheiding van de begane grond en eerste verdieping.
- erfafscheidingen voor zover niet vergunningsvrij door middel van hagen of deels transparante hekwerken.

### **Aanvullende welstandscriteria voor het ziekenhuis en ziekenhuis-terrein**

Voor het ziekenhuis en het ziekenhuisterrein gelden de onderstaande op de bijzondere situatie toegesneden welstandscriteria.

#### *Algemeen*

- De ligging in de groene omgeving is bepalend. Een alzijdige hoogwaardige uitstraling doet recht aan het belang van het ziekenhuis voor Den Helder en de regio. Deze kan ook eigenzinnig of contrasterend en daardoor wederzijds versterkend zijn met de groene omgeving.

#### *Ligging in de omgeving*

- Een landschapsplan is onlosmakelijk verbonden met het ontwerp van het gebouw.
- De situering binnen het bouwvlak wordt bepaald door de oriëntatie van het ontwerp en door het beeld vanaf de toegangsweg.
- De positie van het ziekenhuis/gebouw vraagt om een representatieve en/of expressieve architectuur, die niet alleen de aandacht op zichzelf vestigt, maar ook aansluit bij de omgeving.
- De omvang van het project laat een zelfstandige oriëntatie toe.

#### *Massa en vorm van het gebouw*

- De bouwmassa kent een zorgvuldige geleding met duidelijk herkenbare verschillen in de bouwhoogte.
- De geleding van de bouwmassa leent zich voor uitbreiding door het voortzetten van de structuur van het gebouw met behoud van de duidelijke hoogteverschillen.
- De bebouwing heeft door de geleding en de transparantie van de gevels een sterke relatie met de buitenruimte.
- Entrees zijn goed herkenbaar en zichtbaar vanaf de toegang tot het terrein.
- Bij een grote bebouwingsdiepte wordt de bouwmassa onderbroken door royale tuinen, zodat contact met buiten en daglicht in het gebouw overal ervaarbaar zijn.
- Technische voorzieningen worden in de bouwmassa opgenomen.
- Het toevoegen van solitaire gebouwen op de locatie is alleen mogelijk indien deze op een hoogwaardige manier worden uitgevoerd. De toegevoegde gebouwen mogen qua architectuur, massa en positionering niet concurreren met het hoofdvolume van het ziekenhuis. Daarnaast mogen deze eventueel toe te voegen solitaire gebouwen geen afbreuk doen aan het terreininrichtingsplan.

#### *Detailering van het gebouw*

- Het gevelmateriaal doet recht aan de hoogwaardige uitstraling van het gebouw en is niet gevoelig voor vervuiling.
- De gevel kent ingetogen kleuren: geen felle kleuren, wit of zwart voor grote vlakken en niet spiegelend.
- Grote gevelvlakken zijn niet spiegelend.

- De gevels grenzend aan binnentuinen zijn buitengevels en zijn in hoge mate transparant, zodat een royale zichtrelatie tussen binnen en buiten gewaarborgd wordt.
- Detaillering komt voort uit de gekozen architectuur en is zorgvuldig.
- Zichtbare onderkanten zijn zorgvuldig vormgegeven en gematerialiseerd, passend bij het ontwerp.

*Aanvullende criteria overige bouwwerken*

- kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aan- en uitbouwen, overkappingen, luifels, etc.) kozijn- en gevelwijzigingen en overige bouwwerken kunnen het beeld verstoren en dienen dan ook in de originele architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- de hoofdvorm van de bebouwing dient behouden te blijven, ook bij individuele uitbreidingen.
- Reclame-uitingen en informatieborden hebben eenvoudige, doeltreffende, terughoudende en consequent toegepaste vormgeving. Zij zijn wat betreft plaats en omvang afgestemd op de bebouwing en voldoen aan de bepalingen in de reclamenota.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen en van overige bouwwerken is in samenhang met het hoofdgebouw.