

**BIJLAGE 3**

**Analyse beeldkwaliteit  
beschermd stadsgezicht**

## BEELDKWALITEIT (ANALYSE EN VISIE)

### 1. Inleiding

De analyse en visie en op de grachtengordel wordt gegeven van grof naar fijn, van de opbouw van de bebouwing in de straat (parcellering) naar tot uiteindelijk de uitstraling en opbouw van de gevel.

Een en ander conform de onderstaande opbouw:

<b>2. Parcellering:</b>	Hoofdstuk 2.
• Gebiedseenheden;	Hoofdstuk 2.1.
• Bouwstroken;	Hoofdstuk 2.2.
• Dwarsstraten	Hoofdstuk 2.3.
• Perceelbreedte	Hoofdstuk 2.4.
<b>3. Het perceel:</b>	Hoofdstuk 3.
• Het aantal te realiseren woningen	Hoofdstuk 3.1.
• Parkeren bij woningen	Hoofdstuk 3.2.
• Bebouwingsbreedte	Hoofdstuk 3.3.
<b>4. Het Pand:</b>	Hoofdstuk 4.
• Bouwvolume voorzijde	Hoofdstuk 4.1.
• Bouwvolume achterzijde	Hoofdstuk 4.2.
• Profiel Bouwvolume	Hoofdstuk 4.3.
• Efscheidingsmuren	Hoofdstuk 4.4.
• Verdiepingshoogte	Hoofdstuk 4.5.
• Expressie	Hoofdstuk 4.6.
<b>5. Daken:</b>	Hoofdstuk 5.
• Dakvormen	Hoofdstuk 5.1.
• Dakkapellen	Hoofdstuk 5.2.
<b>6. Gevel:</b>	Hoofdstuk 6.
• Plastiek en Textuur	Hoofdstuk 6.1.
• Materialisering	Hoofdstuk 6.2.

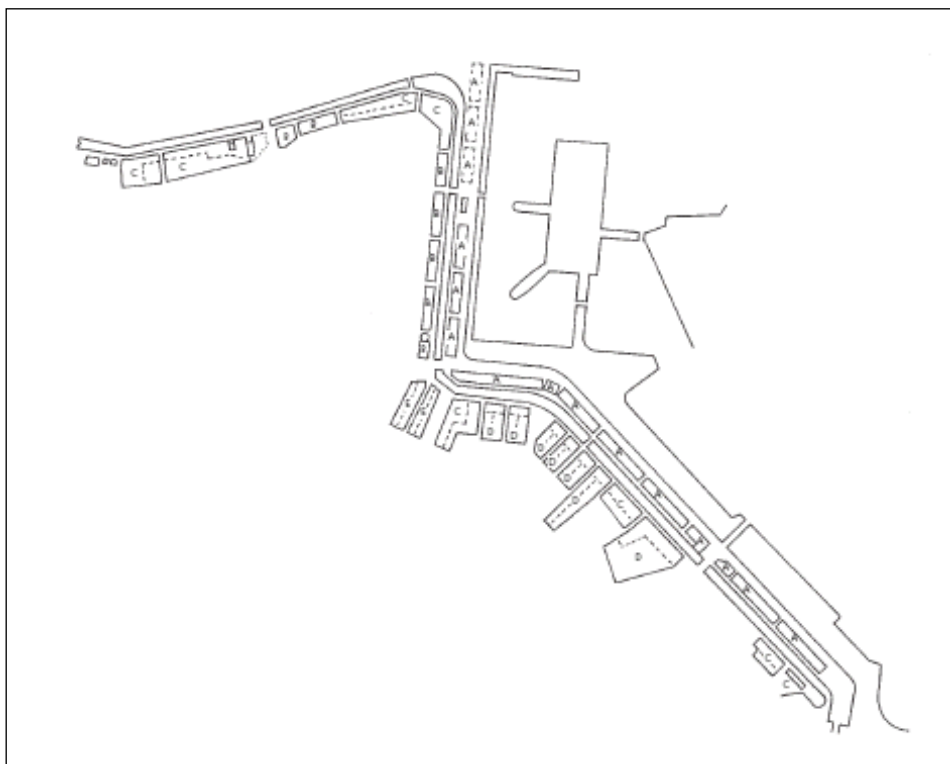
## 2. Parcellering

Onder parcellering wordt verstaan de opbouw en samenhang van de in de straat aanwezige percelen.

### 2.1. Gebiedseenheden

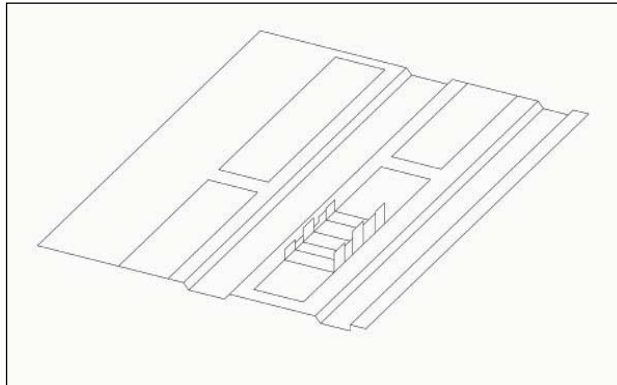
De dubbelstructuur van de Grachtengordel kent diverse gebiedseenheden. Op de onderstaande kaart zijn deze aangegeven en deze zullen vervolgens afzonderlijk worden behandeld.

In het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 zijn de gebieden A, B en C aan de orde.



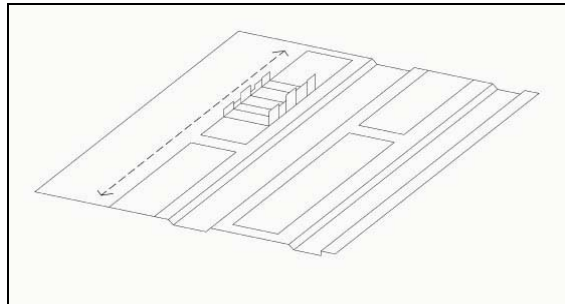
#### **Gebied A**

De bouwstrook kent een helder onderscheid tussen de (formele) voorzijde en de (informele) achterzijde. De bebouwing per perceel wordt gekenmerkt door een hogere en grootschaligere bebouwing aan de voorzijde ten opzichte van een lagere en kleinschaligere bebouwing aan de achterzijde. Deze opbouw is één van de meest herkenbare kenmerken van de grachtengordel. De bouwstrook ligt tussen de dubbelstructuur van de beide grachten. De percelen hebben, op een aantal uitzonderingen na, over de volle diepte dezelfde breedte.



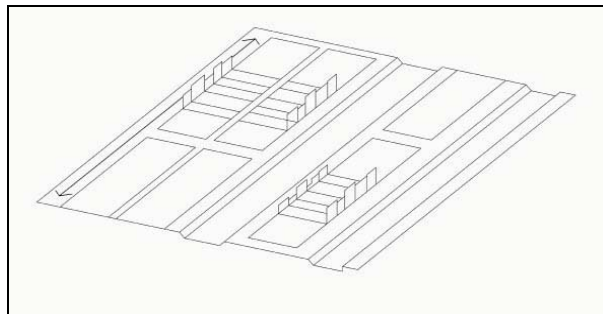
### Gebied B

Ook deze bouwstrook kent een helder onderscheid tussen voorzijde en achterzijde. De bouwstroken grenzen aan de achterzijde aan een secundaire straat die, vanuit historisch perspectief gezien, meer als een achterpad functioneert. De bebouwing aan de achterzijde is per perceel kleinschaliger dan de bouwstroken gelegen tussen de dubbelstructuur van beide grachten. De percelen hebben over de volle diepte dezelfde breedte.



### Gebied C

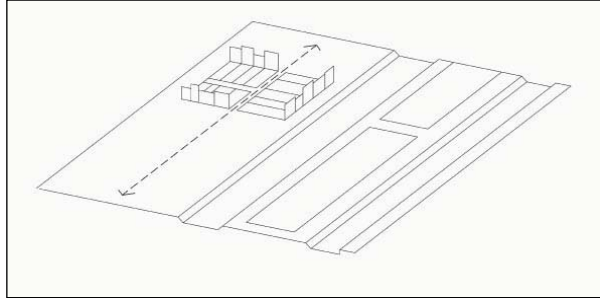
De verkaveling heeft een gelijkwaardige voor- en achterzijde. De voorzijde is gelegen aan de gracht, terwijl de achterzijde aan een straat (stadszijde) grenst. De percelen staan niet in elkaars verlengde en worden aan de voor- en achterzijde gescheiden door een tussenpad.



### Gebied D

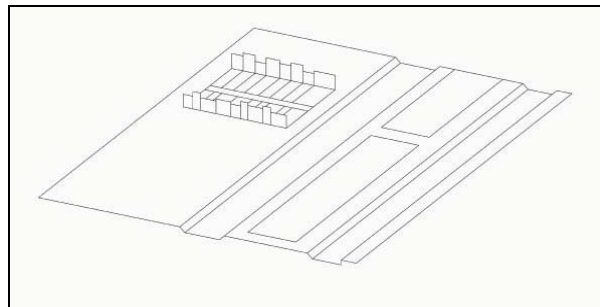
De percelen langs de gracht zijn onderdeel van een bouwblok en bevatten geen bebouwing aan de achterzijde.

De achterzijde wordt begrensd door een achterpad. Het achterpad zorgt ervoor dat de bebouwing via de achterzijde bereikbaar blijft. Dit systeem moet worden gehandhaafd.



### Gebied E

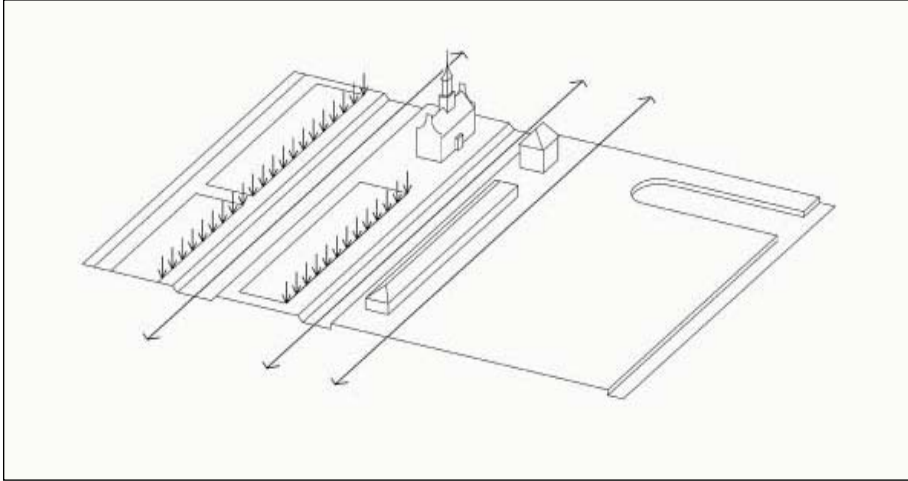
De bebouwingsstroken ingeklemd door de Sluisdijkstraat, Janzenstraat en Steengracht botsen in een hoek op de Grachtengordel. Deze richting is, vanuit historisch oogpunt, afgesneden door de komst van de Oude Rijkswerf Willemsoord en de Grachtengordel. De bebouwing heeft richting Grachtengordel een arme uitstraling mede doordat de voornaamste perceelrichting niet haaks op de grachtengordel is gelegen. Door de doorbraak van de Beatrixstraat is de ruimtelijke samenhang verbrokkeld en is er een onduidelijke stedenbouwkundige hiërarchie ontstaan van richtingen en ruimten. Voor deze locaties zal in het nieuwe bestemmingsplan voor het Stadshart een nadere invulling worden gegeven. Tot dat moment worden de panden behandeld als zijnde beide zijde een gelijkwaardige voorzijde hebbende. Conform gebied C.



## 2.2. Bouwstroken

Naast de Zeedijk en de Linie is de grachtengordel in Den Helder het langste en meest gestructureerde element van Den Helder. Door het continue profiel is het een duidelijk herkenbaar en onderscheidend ruimtelijk element in de stad. Haaks hierop staan de individuele panden van de Grachtengordel. De individuele panden vormen samen een bebouwingsstrook.

Met het water, de taluds, de bomenrij en de verharding geven de bebouwingsstroken en de autonome gebouwen van algemeen nut (kerken e.d.) de Grachtengordel zijn profilering.



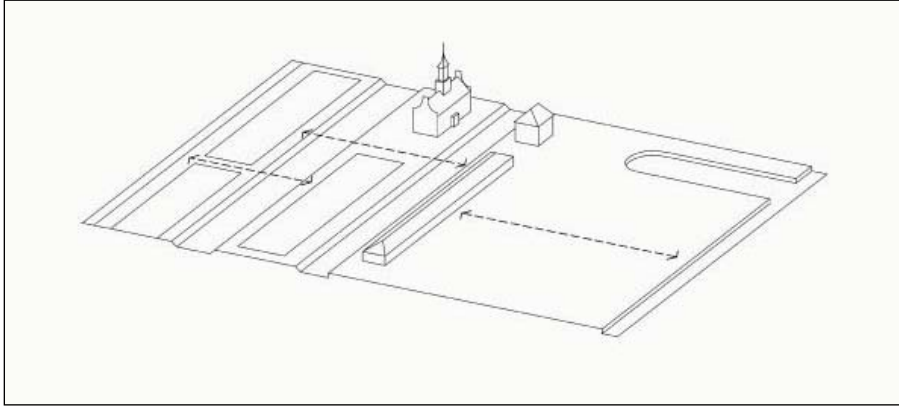
*Samengevat:*

- een bebouwingstrook wordt gevormd door een veelheid van individuele panden;
- de voorgevel van de individuele panden voornamelijk een verticale richting hebben.

### 2.3. Dwarsstraten

De stedenbouwkundige opzet van de Grachtengordel wordt bepaald door de maatsystematiek die vanuit de Oude Rijkswerf Willemsoord wordt geordend. Daarnaast hebben oude slootpatronen (Van Galenbuurt, Visbuurt) en de Sluisdijk invloed uitgeoefend op de westelijke structuur van de Grachtengordel. De heldere maatstructuur is nog steeds is nog steeds te herkennen in de gelijke lengte van de bebouwingsstroken en de positionering van de dwarsstraten onderling. Zo staan de dwarsstraten niet in elkaars verlengde. Het zicht wordt daardoor gevangen in het continue profiel van de gracht.

Voor twee locaties wordt een uitzondering gemaakt. Het Helderse kanaal maakt namelijk ter hoogte van het noordelijke punt van de Molenstraat, nabij het oude schoolgebouw een scherpe bocht richting Oud Den Helder. In de oksel van deze bocht bevindt zich een gebied dat in Den Helder de Doolhof heet. De twee doorsteken bieden de mogelijkheid tot het "openen" van het huidige gebied. De Doolhof raakt daardoor zijn gesloten karakter kwijt.



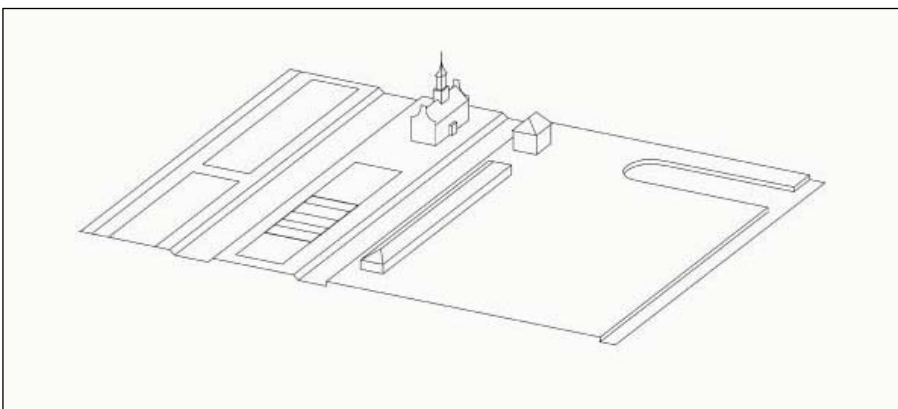
*Samengevat:*

Doorbraken, extra dwarsstraten, doorgangen of stegen zijn niet toegestaan.

2.4. Perceelbreedte

Door de breedte van de aaneengesloten te herontwikkelen locaties te delen door 7,2 wordt het aantal percelen bepaald dat minimaal gerealiseerd dient te worden op deze locatie. Met het getal van 7,2 wordt bereikt dat de huidige parcellering wordt gehandhaafd. De huidige gemiddelde breedte in de Grachtengordel is 5,7 meter, schommelend van 5,1 tot en met 6,6 meter. Desondanks dienen de percelen op de te herontwikkelen locaties, onderling en duidelijk waarneembaar, in breedte te wisselen.

Eenvormigheid moet in de Grachtengordel worden vermeden. De individualiteit van het pand staat voorop. Dit wordt onder andere verkregen door de diversiteit in de breedte van het perceel maar ook door een afwisselende goot- en nokhoogte, verdiepingshoogte, kapvorm en door differentiatie van materialen en gevelindeling per pand.

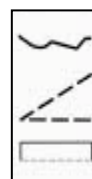
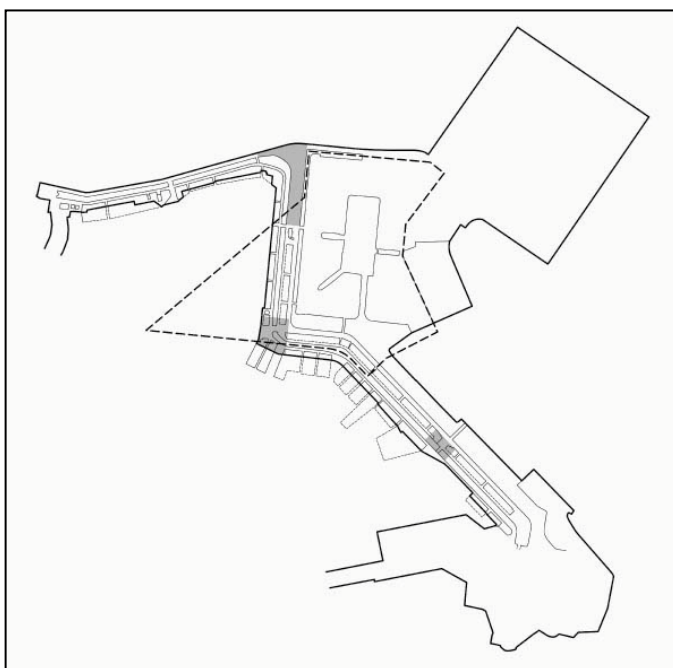


*Samengevat:*

- de totale breedte van een aaneengesloten te herontwikkelen locatie moet worden gedeeld door 7,2.  
Het getal dat daaruit komt moet naar boven worden afgerond als geheel getal en bepaalt het minimum aantal te realiseren percelen. (De maximale breedte van één perceel is daardoor 7,2 meter);
- de parcellering van percelen moet leesbaar zijn over de gehele diepte van het perceel. Het perceel bevat zowel aan de voor- als achterzijde dezelfde breedtemaat;
- er mogen twee en ten hoogste drie percelen met één en dezelfde breedte naast elkaar liggen, dit is slechts eenmalig per ontwikkellocatie toegestaan;
- de percelen die aan de betreffende percelen grenzen met één en dezelfde breedte moeten minimaal 0,9 meter breder of smaller zijn;
- één van de twee of drie percelen, met dezelfde breedte, mag niet een hoekperceel betreffen.

*Uitzonderingen op bovengenoemd zijn:*

- herontwikkelingslocaties breder dan 7,2 meter en smaller dan 9,6 meter bestaan minstens uit één pand. Binnen de zone van 27,0 meter is slechts één perceel breder dan 7,2 meter toegestaan met een maximale breedte van 11,0 meter;
- de minimale afstand tussen twee percelen breder dan 7,2 meter is 4,5 meter.



Begrenzing Beschermd Stadsgezicht

Begrenzing centrumgebied

Bebouwing grachtengordel

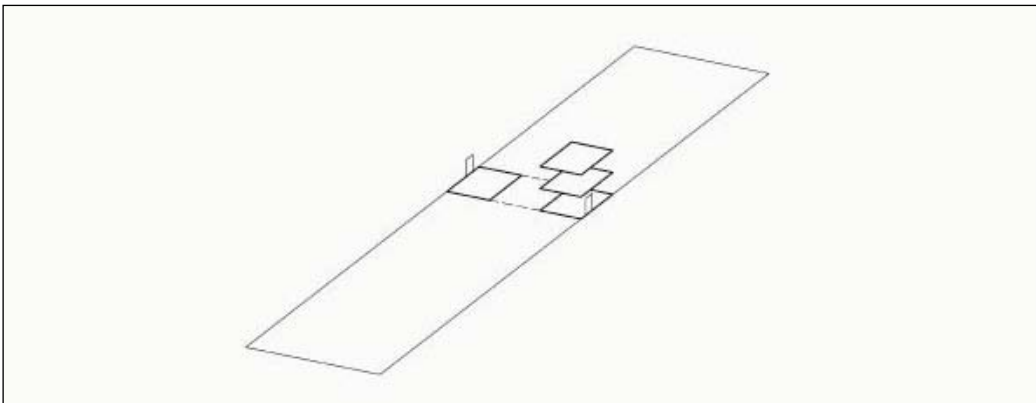


### 3. Het perceel

#### 3.1. Het aantal te realiseren woningen

Door het oppervlak van het perceel te delen door de getallen 72, resp. 108 wordt het aantal woningen bepaald dat maximaal, op één perceel, mag worden gebouwd. Zodoende wordt het aantal woningen in een gezonde verhouding geplaatst ten opzichte van het totaal aanwezige oppervlakte van het perceel. Wel zal er altijd kritisch naar het architectonische ontwerp worden gekeken om een onaanvaardbare dichtheid te voorkomen. Het maximaal toelaatbare aantal woningen per perceel is alleen te verantwoorden als daadwerkelijk woningen met voldoende (woon)kwaliteit gerealiseerd kunnen worden.

Typologisch gezien kan een pand verschillende verschijningsvormen hebben en dus één of meerdere woningen bevatten. Daarbij denkend aan bijvoorbeeld een herenhuis of een appartementengebouw.



Samengevat:

- het totale oppervlakte van één perceel, gelegen **in het centrumgebied**, moet worden gedeeld door 72. Het getal dat daaruit voortkomt, moet naar boven (vanaf 0,5) of naar beneden (tot en met 0,5) worden afgerond als geheel getal. De uitkomst bepaalt het maximale aantal woningen wat per perceel gerealiseerd mag worden;
- het totale oppervlakte van één perceel, gelegen **buiten het centrumgebied**, moet worden gedeeld door 108. Het getal dat daaruit voortkomt, moet naar boven (vanaf 0,5) of naar beneden (tot en met 0,5) worden afgerond als geheel getal. De uitkomst bepaalt het maximale aantal woningen wat per perceel gerealiseerd mag worden.

#### 3.2. Parkeren bij woningen

Ten aanzien van parkeren bij de woningen wordt aangesloten bij de parkeernota van de gemeente Den Helder. Deze is gebaseerd op het CROW, en gaat uit dat voor nieuwe bouwplannen het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd, indien dit niet mogelijk is bestaat de mogelijkheid om via een bijdrage aan het parkeerfonds toch te voldoen aan de parkeernorm.

### 3.3. Bebouwingsbreedte

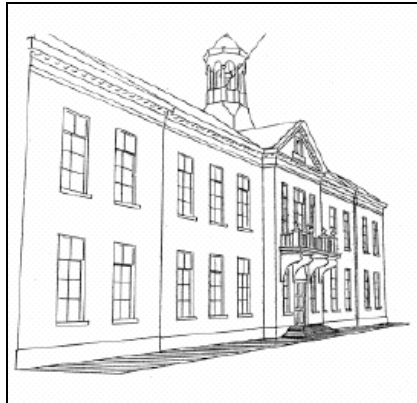
Om de opbouw van de bebouwing op het perceel met een hoger en grootschaliger pand aan de voorzijde ten opzichte van één of meerdere lagere of kleinschaliger(e) pand(en) aan de achterzijde te vestreken is één enkel pand, aan de achterzijde, nooit breder dan 7,2 meter.

Kenmerkend voor de achterzijde is de informele uitstraling. Het gevoel dat men zich begeeft in een "binnen(terrein)milieu".

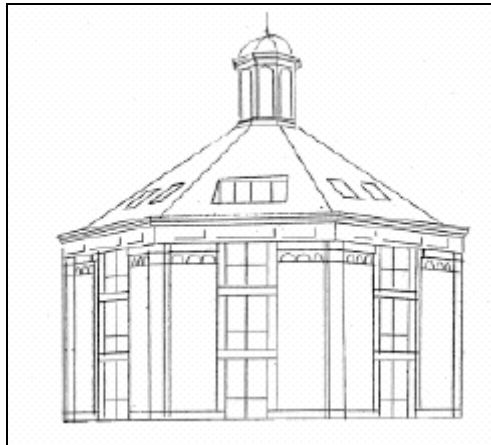
Waar, in tegenstelling tot de voorzijde, de wereld naar binnen drukt. Bij terugliggende bebouwing aan de achterzijde is er eerst een toegang tot een open ruimte waaraan de toegang tot het (de) gebouw(en) gesitueerd is. Deze intermediaire zone leent zich goed voor beplanting. Klimop of een fruitboom geeft het een tuinachtige uitstraling. Een tuin benadrukt immers het informele karakter. De uitstraling van de benodigde entreeopening is die van een deur of een hek, niet die van een garage. De achterzijde dient onderdeel te zijn van het architectonische ontwerp.

Om bij een hoekperceel de helderheid van voor- en achterzijde te benadrukken moet de geleding in de zijgevel tot uitdrukking komen in de verschillende bouwhoogte van de panden aan beide zijden. Daarbij wordt tevens het naar "naar voren drukken" van de voorgevel benadrukt.

Individuele panden bevatten voornamelijk woningen. Voor de panden gelegen in het zogenaamde "centrumgebied" zijn ook andere functies mogelijk of een combinatie. Om levendigheid en de sociale controle te vergroten dienen de bovenverdiepingen dan ook te worden gevrijwaard van opslag en of relaterende activiteiten. De bijzondere panden zijn voornamelijk gebouwd ten behoeve van het algemene nut, bijvoorbeeld een praktijkwoning of een pastorie. Ze staan op de rooilijnen van de bebouwingsstrook maar zijn in aantal minder vaak aanwezig. Voorbeelden van autonome gebouwen zijn: Het Oude Raadhuis, de voormalige Lutherse Kerk(thans woningen) of de Nieuwe Kerk.



*Figuur 1 Oude stadhuis*



*Figuur 2 voormalige Lutherse Kerk*

Kijkend naar de Nieuwe Kerk zijn er een aantal wetmatigheden ontdekt ten aanzien van de maatsystematiek. De Nieuwe Kerk staat namelijk in de as van het dok en het pompgebouw van de Oude Rijkswerf Willemsoord (tracé reguleur), maar is ook opgenomen in de maatsystematiek van de Grachtengordel. De Nieuwe Kerk bevat verhoudingen die bekend staan als de "gulden snede". De onbebouwde ruimte aan de zuidzijde van de Nieuwe Kerk is daar ook aan ontleend. De hoogte van de torenspits maakt een 30 graden hoek vanaf de kopbebouwing met de bouwstrook aan de zuidzijde. Deze compositie zorgt ervoor dat de torenspits van de Nieuwe Kerk duidelijk in het blikveld valt zonder het hoofd te moeten buigen. Het moge duidelijk zijn dat de open ruimte nooit bebouwd mag worden!

*Samenvatting:*

- elk pand staat aan de voorzijde, over de gehele breedte van het perceel, in de rooilijn;
- de achterzijde wordt minstens gevormd door een gemetselde afscheidingsmuur van 3,0 meter hoog, over de gehele breedte van het perceel, staand in de rooilijn;

- aan de achterzijde van elk perceel één of meer pand(en) bevatten, mits elk pand afzonderlijk maximaal 7,2 meter breed is;
- als de perceelsbreedte breder is dan 7,2 meter is men verplicht een vrije doorgang aan de achterzijde te realiseren van minimaal 1,0 meter breed;
- als een pand aan de achterzijde wordt gerealiseerd, maar men deze niet op de rooilijn wil plaatsen, zal de voorruimte (tussen de erfscheiding en het betreffende pand) minimaal 3,0 meter moeten bedragen;
- op een hoekperceel moeten panden en/of erfscheidingen altijd in de rooilijn (drie zijden) staan, waarbij de hoek aan de zijkant van de achterzijde minstens wordt gevormd door het pand;
- het bestemmingsplan laat, naast wonen, een aantal functies toe gekoppeld aan een maximum aantal m<sup>2</sup>. Daarbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen de gebieden die wel of geen onderdeel zijn van het "centrumgebied";
- bovenverdiepingen mogen niet gebruikt worden voor opslag.

*Uitzonderingen:*

Bijzondere panden in de bebouwingsstroken hebben een grotere breedte, hoogte of introduceren een voorruimte.

Autonome panden hebben een vrije positie in de Grachtengordel en zijn eerder uitzondering dan regel (het betreft de drie losstaande panden zuidzijde Helden ter Zeeplein, de twee kerken aan de Kerkgracht ter hoogte van de Postbrug, de Nieuwe Kerk aan het gelijknamige plein en de Lutherse Kerk aan de Westgracht ter hoogte van de Derde Molendwarsstraat in het verlengde van de Breewaterstraat).

De groene open ruimte tussen de Weststraat en de Keizersgracht, gelegen ten zuiden van de Nieuwe Kerk dient onbebouwd te blijven. De bestaande rooilijn aan de noordzijde blijft ongewijzigd.

## 4. Het Pand

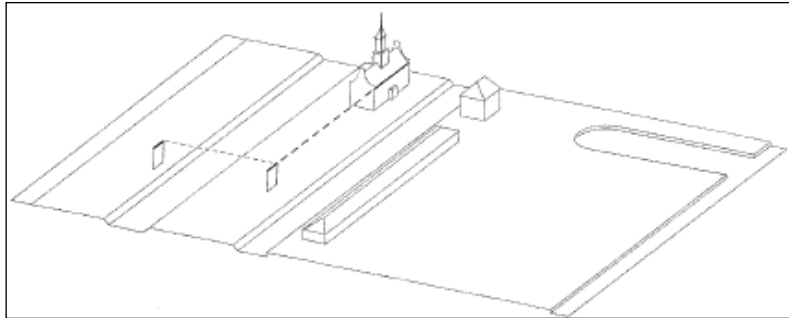
### 4.1. Bouwvolume voorzijde

#### **Goothoogte**

Door het opnemen van een maximale goothoogte van 10,2 meter wordt de goothoogte van de Nieuwe Kerk niet overschreden. Het zijn dan ook alleen de autonome gebouwen, van algemeen nut, die er bovenuit mogen steken.

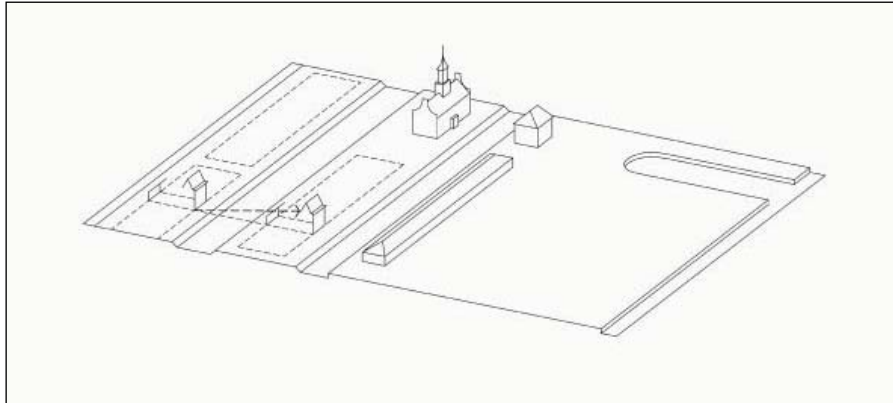
#### *Samengevat:*

- de goothoogte van de panden gelegen aan de voorzijde mogen niet hoger zijn dan 10,2 meter;
- autonome panden hebben als enige een afwijkende goothoogte. In de grachtengordel betekent dit nagenoeg conservering van de bestaande autonome panden, vertaald in positie en massa.



#### **Bouwhoogte**

Om de landschappelijke kwaliteiten van het dijklandschap en het beschermde stadsgezicht te waarborgen is in het Voorontwerp Structuurplan Stadshart Den Helder 2020, d.d. 1 juni 2004, een zone met hoogtebeperkingen opgenomen. Deze zone is, vanaf de rand van het Natte Dok, gelegen op de Oude Rijkswerf Willemsoord, 500 meter breed met oplopende bebouwingshoogte (lees: maximale nokhoogte). Deze zichtlijn heeft een verhouding van 1: 16,18. De bebouwing langs de Binnenhaven en de Basingracht kent echter geen zichtlijn vanaf de Oude Rijkswerf Willemsoord. Om niet afwijkend te bouwen ten opzichte van de panden staand aan de Zuidstraat wordt dezelfde nokhoogte gehanteerd. Zodoende zijn alle individuele panden (met daken) niet zichtbaar vanaf de Oude Rijkswerf Willemsoord met uitzondering van bijzondere autonome gebouwen.



*Samengevat:*

- de nokhoogte van de panden gelegen aan de Weststraat is maximaal 12,9 meter;
- de nokhoogte van panden gelegen aan de Kerkgracht, Loodsgracht, Molengracht, Westgracht, Spoorgracht, Bassingracht, Zuidstraat en Binnenhaven is maximaal 16,7 meter.

*Uitgezonderd:*

- Autonome panden hebben als enige een afwijkende nokhoogte. In de grachtengordel betekent dit nagenoeg conservering van de bestaande autonome panden, vertaald in positie en massa.

#### 4.2. Bouwvolume achterzijde

De nokhoogte van de bebouwing aan de achterzijde is lager of gelijk aan de nokhoogte van de bebouwing aan de voorzijde. Daarnaast wordt de nokhoogte bepaald door de zichtlijn vanaf de overzijde van het Helderse Kanaal. De zichtlijn cultiveert de opbouw van de bebouwing op het perceel, die wordt gekenmerkt door een hogere en grootschalige bebouwing aan de voorzijde ten opzichte van een lagere en kleinschalige bebouwing aan de achterzijde. Deze opbouw is één van de meest herkenbare kenmerken van de Grachtengordel. De zichtlijn heeft tot doel om de achterkant van het pand(dak), dat aan de voorzijde van het perceel staat, voor een deel in het zicht te houden.

De morfologische analyse heeft aangetoond dat de Molenstraat, sinds zijn ontstaan, functioneert als secundaire straat. Transformatie tot hoofdstraat is dan ook niet aan de orde. Het is immers de voorzijde van het perceel die de formele zijde vormt.

*Samengevat:*

- het pand en/of de panden aan de achterzijde zijn minimaal één verdieping lager ten opzichte van de bebouwing aan de voorzijde;
- voor alle achterzijden geldt een maximum van 75% bebouwd per bouwstrook. De overige 25% bestaat dan uit een erfscheidingsmuur van

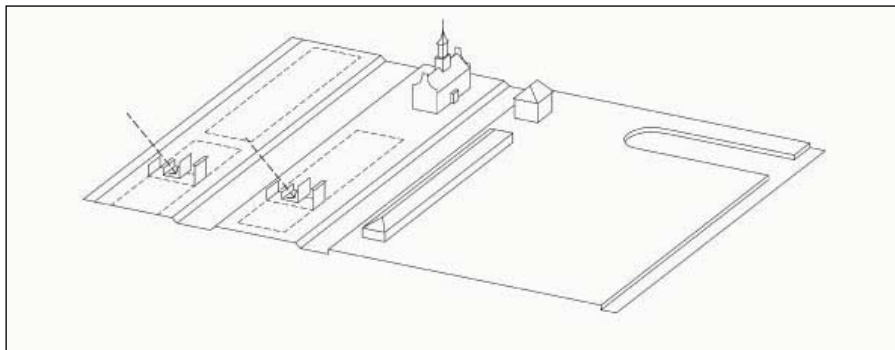
- minstens 3,0 meter hoog en/of een bebouwing van maximaal 3,0 meter hoog;
- langs de Oostslootstraat en Molenstraat mag de bebouwing:
    - maximaal 2 bouwlagen met kap bevatten staand in de voor-gevelrooilijn.
  - Langs de Keizersgracht en de Achterbinnenhaven mag de bebouwing:
    - maximaal 2 bouwlagen met kap bevatten staand in de voor-gevelrooilijn of;
    - maximaal 3 bouwlagen met een plat dak bevatten, mits dit maximaal 40% betreft per te herontwikkelen locatie en er een eerlijke, verhoudingsgewijze verdeling leesbaar is.

**Uitzonderingen:**

- op alle hoeken in de Grachtengordel mag, aan de achterzijde, niet terugliggend worden gebouwd;
- zodra twee of meer naast elkaar liggende percelen terugliggend bebouwing en/of een terugliggende bovenverdieping bevatten dan moet de bebouwing en/of de bovenverdieping van elk perceel tenminste 0,5 meter ten opzichte van elkaar verspringen;
- een hoekperceel mag geen plat dak hebben.

#### 4.3. Profiel Bouwvolume

Het onderscheid tussen het 'voorhuis' en 'achterhuis' vergroot de leesbaarheid, naast schaal en maat. Tezamen mogen ze niet leesbaar zijn als één gevormde massa. Uit het oogpunt van zontoetreding en realisatie van buitenruimte zal de afstand tussen de bebouwing groter moeten zijn. Naast terugliggende bebouwing is het naar binnen drukken van de gevel (lees: plastiek van de achtergevel) een middel om het achterhuis duidelijk leesbaar te laten zijn.



**Samengevat:**

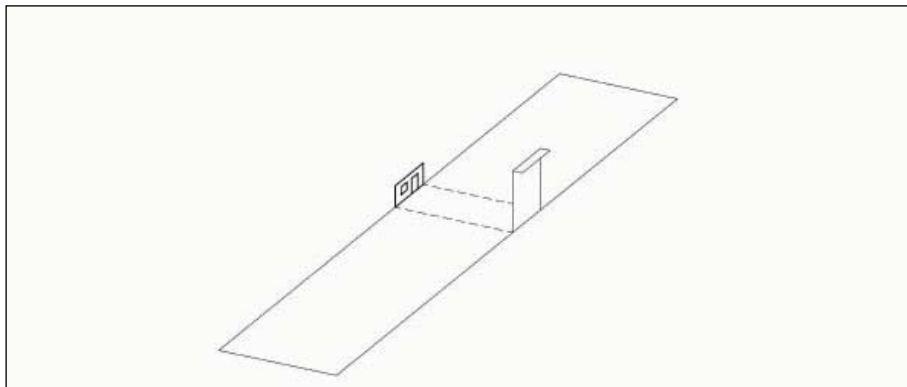
De panden aan de voor- en achterzijde mogen zich niet als één gebouw manifesteren.

#### 4.4. Erfscheidingsmuren

De achterzijde dient onderdeel te zijn van het architectonische ontwerp.

*Eisen:*

- de achterzijde wordt minstens gevormd door een gemetselde erfscheidingsmuur van 3,0 meter hoog, over de gehele breedte van het perceel, staande in de rooilijn;
- een hoekperceel bevat minstens een gemetselde erfscheidingsmuur van 3,0 meter hoog, in het verlengde van de kopgevel van het pand aan de voorzijde;
- alle soorten openingen aan de achterzijde bevinden zich "in" de erfafscheidingsmuur, en nimmer op een hoek, tussen twee panden in of tegen een pand aan;
- het totaal van alle openingen samen mag niet meer zijn dan 50% van de achterzijde per te herontwikkelen locatie;
- een doorgang, in de erfscheidingsmuur, is niet breder dan 1,5 meter;
- deuropeningen in de erfscheidingsmuur mogen niet met kanteldeuren of verticale roldeuren worden afgesloten;



#### 4.5. Verdiepingshoogte

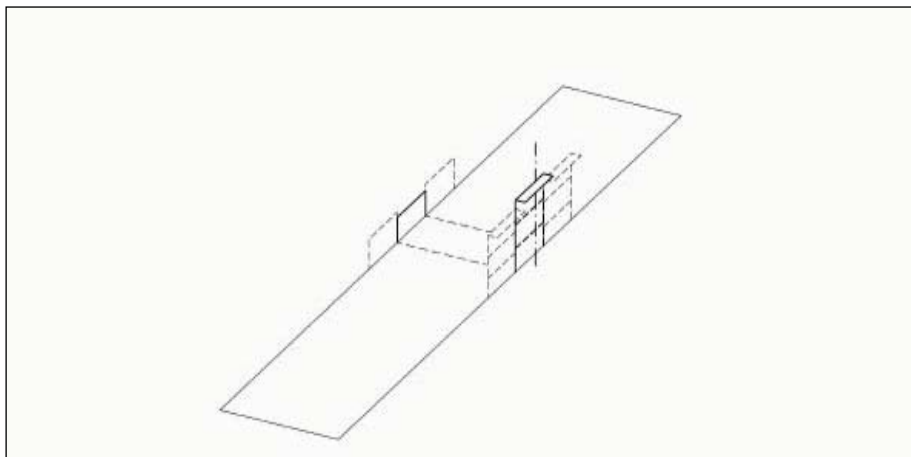
In het 'centrumgebied' heeft de begane grondvloer een verdiepingshoogte van minimaal 3,2 meter. De plattegrond van de begane grond dient dusdanig te zijn dat een bijzondere functie er een plaats kan krijgen (nu of in de toekomst), onafhankelijk van de erboven gelegen functies. De vestiging van diverse functies is dan mogelijk en sluit dit niet uit voor de toekomst.

Bij de parcellering van de Grachtengordel speelt ook de breedte-hoogte-verhouding een rol. Zo hebben architectonisch rijkere panden een verhouding waarbij de bouwhoogte nadrukkelijk groter is dan de breedte. Dit wordt verkregen door een hogere verdiepinghoogte dan voorgeschreven in het vigerende bouwbesluit. Daarin staat een verdiepinghoogte van minimaal 2,8 meter, terwijl de voorkeur uitgaat naar 3,2 meter. Een combinatie is ook goed mogelijk. Zo kan de begane grond een verdiepinghoogte hebben van 3,2 meter en de overige verdiepingen elk een hoogte van 2,8 meter.



Algemeen uitgangspunt is dat elk pand en/of perceel zich onderscheidt door een afwisselende verdiepings- en goothoogte per pand/perceel. Hierdoor wordt zowel de individualiteit evenals de verticale richting van het pand versterkt. Aan de hand van doorsneden zal de architect dit principe in de SO-fase laten zien.

De grachtengordel leent zich niet voor grootschalige bedrijfsactiviteiten. De breedte en de individuele uitstraling en de realisatie van één entree deur per pand zijn specifieke kwaliteiten die op gespannen voet staan met groot-



schalige bedrijfsactiviteiten.

*Samengevat:*

- in het 'centrumgebied' heeft de begane grond, aan de voorzijde, een verdiepingshoogte van minimaal 3,2 meter en een indeling die het veranderen naar winkel (bedrijf) of woonruimte op de begane grond mogelijk maakt;
- per pand dienen de verdiepings- en goothoogtes te wisselen;
- binnen de grachtengordel geldt een beperking ten aanzien van de toegestane functies en een maximalisering van de hoeveelheid bvo's.

#### 4.6. Expressie

Op een aantal uitzonderingen na, bestaat de Grachtengordel uit individuele panden. Zo onderscheidt elk pand zich van de andere panden, als gedifferentieerd object. Bij twee panden onder één dak verhoudt het pand zich, door spiegeling, nog steeds prettig. Bij een rij woningen (maximaal 3 panden) moet de architectuur niet de individualiteit van de woning maar die van het gebouw benadrukken. Het pand is binnen de Grachtengordel pas succesvol als het zich als één gebouw weet te manifesteren (analyse heeft uitgewezen dat de beperkte hoeveelheid aanwezige rij woningen niet storend is. Een onbeperkte toevoeging van een lange rij woningen zou echter geleidelijke transformatie van de Grachtengordel betekenen). De entree deur is daarvan een kenmerkend element.

Op de begane grond is het dan ook niet toegestaan om meer dan één entree deur te realiseren. Deze deur fungeert als deur naar de woning(en) en bevat de brievenbus(sen) en huisnummer(s) en is geplaatst in de voorgevel.

De architectuur zal te aller tijde niet de individualiteit van de woning maar wel die van het pand moeten benadrukken.

De voorgevel is één architectonisch geheel en het pand staat duidelijk op het grondvlak. De voorgevel is daarmee het verticale element dat op een krachtige horizontale structuur staat. Deze verticale richting kan als thematiek in de architectuur worden versterkt.

Analyse van de huidige panden toont dat verticale ramen en een hogere verdiepingsvloer een sterk middel kunnen zijn.

In de breedte-hoogte-verhouding speelt de parcellering in het pand, en dus in de gevel, ook een rol. Door toepassing van één, twee of bijvoorbeeld drie beuken (symmetrie of a-symmetrie) in een pand, afhankelijk van de perceelsbreedte, heeft de ontwerper een ontwerpmiddel in handen om panden een individuele uitstraling te geven. Deze regel is echter alleen van toepassing aan de voorzijde. De gevel aan de achterzijde kent geen symmetrie en is eerder neutraal.

#### *Samengevat:*

- elk pand is architectonisch te lezen als één gebouw waarbij begane grond en verdieping één architectonisch geheel vormen;
- meerdere panden op één en hetzelfde perceel moeten elk worden voorzien van een individuele uitstraling;
- elk pand bevat maximaal één entree deur en ontsluit één of meerdere woningen in het desbetreffende pand.

#### *Uitzonderingen:*

- twee panden onder één dak zijn alleen toegestaan door middel van spiegeling;
- bij drie panden onder één dak dient de architectuur het gebouw als eenheid te benadrukken en niet de individualiteit van de woning;
- één van de twee of drie panden mag geen hoekpand zijn;
- vier identieke panden of meer, staand naast elkaar zijn niet toegestaan;
- als een winkelfunctie aanwezig is op de begane grond zijn er twee entree deuren aan de voorzijde toegestaan. Eén voor de winkel (tevens verplichte zijde ten nutte van expeditie), de andere ter ontsluiting van één of meerdere woningen in het betreffende pand.

## 5. Daken

### 5.1. Dakvormen

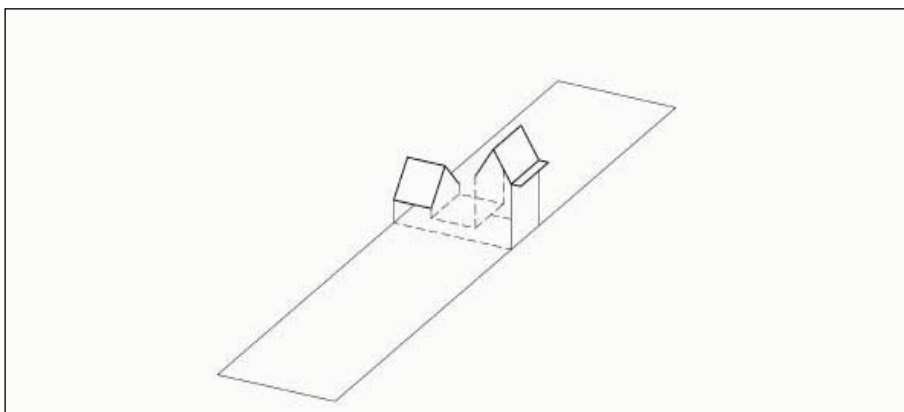
Het maken van een kap is uitgangspunt. Desondanks mag er, bij uitzondering, van worden afgeweken mits het voldoet aan de gestelde richtlijnen. Een plat dak is in de Grachtengordel eerder uitzondering dan regel.

De maximale hellingshoek bepaalt mede de kwaliteit van het perspectief van de straat. De kapvorm aan de voorzijde vormt geen geheel met de gevel. De dakrand beëindigt de voorgevel en vangt de terugliggende kapvorm op. Ook aan de achterzijde is de kapvorm geen onderdeel van de gevel, maar de overgang is minder prominent. Wisselende kap- en/of dakvormen en nokrichtingen, van naast elkaar liggende panden, benadrukken de individualiteit. Het is immers een middel om differentiatie te bewerkstelligen door variatie en aansluiting.

Binnen de Grachtengordel is de uitkragende dakrand met een terugliggende kapvorm het meest voorkomend. De toepassing van ene voorgevel met daarachter een kapvorm met een noklijn haaks op de voorgevel dient als architectuur eerder uitzondering dan regel te zijn.

Door de nokrichting, bij een hoekpand, aan de achterzijde haaks op de Grachtengordel te plaatsen wordt de diepte van het perceel benadrukt. Het verheldert de leesbaarheid van voor en achterzijde en benadrukt het "naar voren drukken" van de voorgevel.

Om de helderheid van voor- en achterzijde te benadrukken moet de geleiding in de zijgevel bij een hoekperceel ook tot uitdrukking komen in de profilering en de nokrichting.



Samengevat:

- de panden aan zowel de voor- als achterzijde moeten worden voorzien van een kap;
- de hellingshoek is minimaal 10 graden en maximaal 60 graden;

- de kapvorm aan de voorzijde vormt geen onderdeel van de gevel;
- naast elkaar liggende panden hebben afwisselende kap- en/of dakvormen;
- per 6 panden mag slechts 1 pand een noklijn bevatten met een kapvorm haaks op de Grachtengordel waarbij de voorgevel de baas zal zijn over de kap;
- een plat dak is alleen toegestaan als de goothoogte minimaal 0,5 meter lager is dan de goothoogte van de "buren"(bestaand en/of nieuw), mits de "buren" zijn voorzien van een kap;
- de nokrichting van een hoekpand aan de voorzijde loopt evenwijdig met de Grachtengordel;
- de nokrichting van een hoekpand aan de achterzijde staat haaks op de Grachtengordel.

*Uitzonderingen:*

- bij toepassing van een lessenaarstaak, bij panden aan de voorzijde, bevindt de nok zich ten alle tijden aan de voorzijde;
- een afgetopt zadeldak is niet toegestaan;
- wanneer de noklijn van de kapvorm haaks staat op de Grachtengordel zal de voorgevel de baas zijn over de kap;
- een plat dak is aan de achterzijde toegestaan mits het voldoet aan de richtlijnen hoofdstuk 1.4.2

## 5.2. Dakkapellen

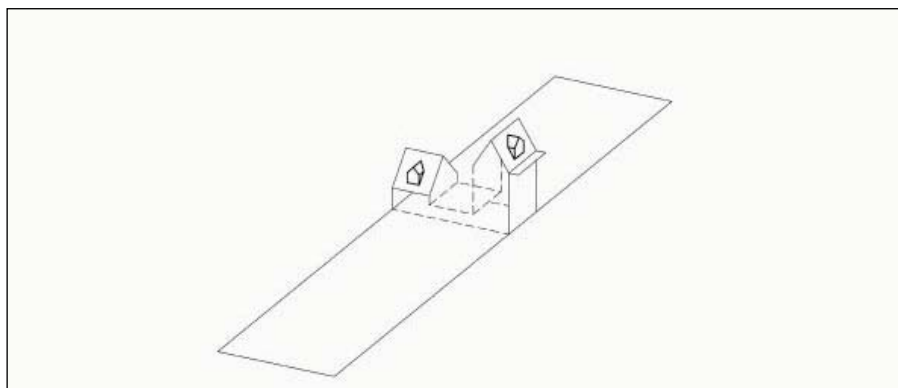
Een dakkapel maakt geen onderdeel uit van de voor- en/of achtergevel. Een dakkapel is immers een element in het dakvlak. In die hoedanigheid mag een dakkapel niet dezelfde breedte hebben als het dakvlak.

*Richtlijnen:*

- een (gedeeltelijke) dakopbouw in combinatie met dakramen zijn niet toegestaan;
- een dakkapel is toegestaan mits deze achter en/of boven de dakrand wordt geplaatst en geen geheel vormt met de voorgevel;
- dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan (gestapelde dakkapellen);
- één of meerdere dakkapellen zijn maximaal 2,0 meter breed, maximaal 1,5 meter hoog, minimaal 0,5 meter van de dakrand, noklijn en/of ten opzichte van elkaar geplaatst en beslaan maximaal 25% van een enkel dakvlak;
- een dakkapel bestaat louter uit een kozijn en wordt direct omgeven door een bij het dak behorende afdekking.

*Uitzonderingen:*

- een dakkapel is, aan de zijkant, alleen toegestaan als deze vanaf de straat niet waarneembaar is.



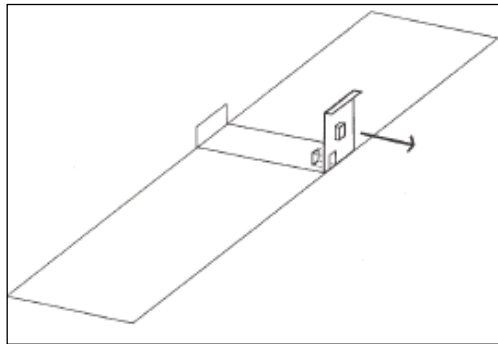
## 6. Gevel

### 6.1. Plastiek en Textuur

De voorgevels van de panden aan de voorzijde zijn uitgesproken 'naar voren drukkend'. De voorgevels tonen zich namelijk nadrukkelijk aan de gracht. Door architectonische elementen zoals de uitkragende dakranden en/of een erker wordt dit "naar voren drukken" dezelfde rol (alzijdigheid komt in de Grachtengordel namelijk niet voor). De achterzijde van het perceel uit zich neutraal en kent ook geen symmetrische opbouw. Symmetrie is alleen voorbehouden aan de formele voorzijde. Het zijn specifieke kenmerken van de Helderse Grachtengordel. Daarmee onderscheidt het zich aan de Amsterdamse Grachtengordel waarmee men het niet mag vergelijken.

Een terugliggende voordeur is een herkenbaar element in Den Helder. Het biedt de bewoner en/of bezoeker de mogelijkheid om te schuilen tegen de harde zeewind voordat men de woning betreedt.

Bij de aanwezigheid van bebouwing aan de achterzijde is de gevel minder expressief van uiterlijk. Het "naar voren drukken" van de gevel is alleen aan de voorzijde voorbehouden.



#### *Samenvattend:*

- differentiatie van een gevelvlak is alleen toegestaan door middel van plastiek en/of textuur;
- alle gevels dienen aan de voorzijde, ongeacht de aan- en/of afwezigheid van een kapvorm, te worden voorzien van een beëindiging in de vorm van een uitkragende dakrand;
- aan de achterzijde bevat de gevel minstens een dakrandbeëindiging;
- de voordeur mag alleen aan de voorzijde inpandig worden geplaatst, mits het terugliggende vlak niet meer is dan de deur zelf (portiek);
- De entreedeur en alle ramen mogen niet naar buiten draaien;

- een erker is alleen aan de voorzijde toegestaan en beperkt zicht tot maximaal één erker per pand waarbij de erker niet meer dan 0,5 meter uitsteekt en niet hoger is dan één verdieping;
- luifels, in- en uitpandige balkons zijn niet toegestaan aan de voor- en achterzijde.  
Franse balkons zijn niet toegestaan op de begane grond aan de voor- en achterzijde, evenals loggia's, balkons, tuindeuren en/of een tweede entree deur.

#### Uitzonderingen

- een zijgevel is vlak en bevat geen uitkragende dakrand(goothoogte);
- de zijgevel van een kopwoning heeft bij voorkeur (kozijn)ramen waarbij de gevel neutraal blijft;
- Franse Balkons zijn wel toegestaan op de verdieping mits de verhouding Frans balkons: ramen niet groter is dan 1:3.

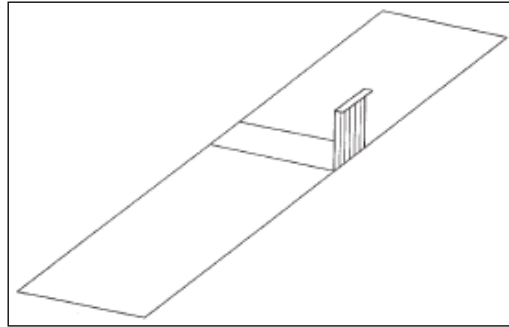
#### 6.2. Materialisering

In de Grachtengordel herkent men, door de jaren heen beschouwend, in elk pand de architectonische tijdgeest. Herontwikkeling moet daarom worden aangegrepen als een eigentijdse opgave met respect voor het bestaande! Het ambitieniveau is immers het toevoegen van nieuwe architectonische parels in de Grachtengordel.

Algemeen uitgangspunt is dat niet met een kleurverschil een gevelvlak gedifferentieerd wordt, maar dat de plastic en textuur is die de differentiatie maakt.

Bij toepassing van baksteen of dakpannen wordt gekeken of de kleur past. Materialen als staal en glas worden niet uitgesloten. Wel zal in overleg met de architect het materiaal en de kleur nader worden bepaald. Bij historiserende architectuur moet bij het eerste schetsontwerp gelijktijdig de detaillering, ornamentiek en materialisering (door middel van monsters) worden gepresenteerd. De erfscheidingsmuur aan de achterzijde moet worden uitgevoerd in metselwerk en passen bij het referentiepalet voor de Grachtengordel. Formaat en type zijn nader te bepalen.

Om een opgeruimd en rustig straatbeeld tot stand te laten komen, waarbij de panden goed tot hun recht komen, wordt om een terughoudende toepassing van reclame gevraagd. Reclame-uitingen moeten in kleur, vorm en stijl aansluiten bij die van het pand, en zijn ondergeschikt aan de architectuur en transparant van karakter. Al bij het schetsontwerp wordt er van de architecten verwacht dat zij hun gevels zowel in aanzicht als in perspectief presenteren. De architecten zullen ook een woningplattgrond moeten tonen om de beoogde typologie inzichtelijk te maken. Vanaf het schetsontwerp tot en met het definitieve ontwerp zal er telkens een doorsnede over het gehele perceel van de architect worden verlangd waarop de diverse verdiepingshoogten duidelijk worden aangegeven.



*Samenvattend:*

- alle toe te passen materialen moeten, door middel van een complete bemonstering, worden getoetst door de welstands- monumentencommissie de gemeente, of een speciaal hiervoor aangewezen persoon;
- bij toepassing van baksteen en dakpannen moeten deze materialen worden getoetst aan het bestaande Grachtengordelpalet;
- afscheidingsmuren zijn altijd van baksteen;
- het ontwerp toont gevelbeelden in perspectief en doorsneden, en details die de materialisering en de differentiatie van materialen, plastiek en/of textuur duidelijk maken;
- reclame uitingen zijn ondergeschikt aan de architectuur en transparant van karakter;
- rolluiken zijn niet toegestaan;
- transparante rolluiken zijn alleen toegestaan mits achter de gevel geplaatst.