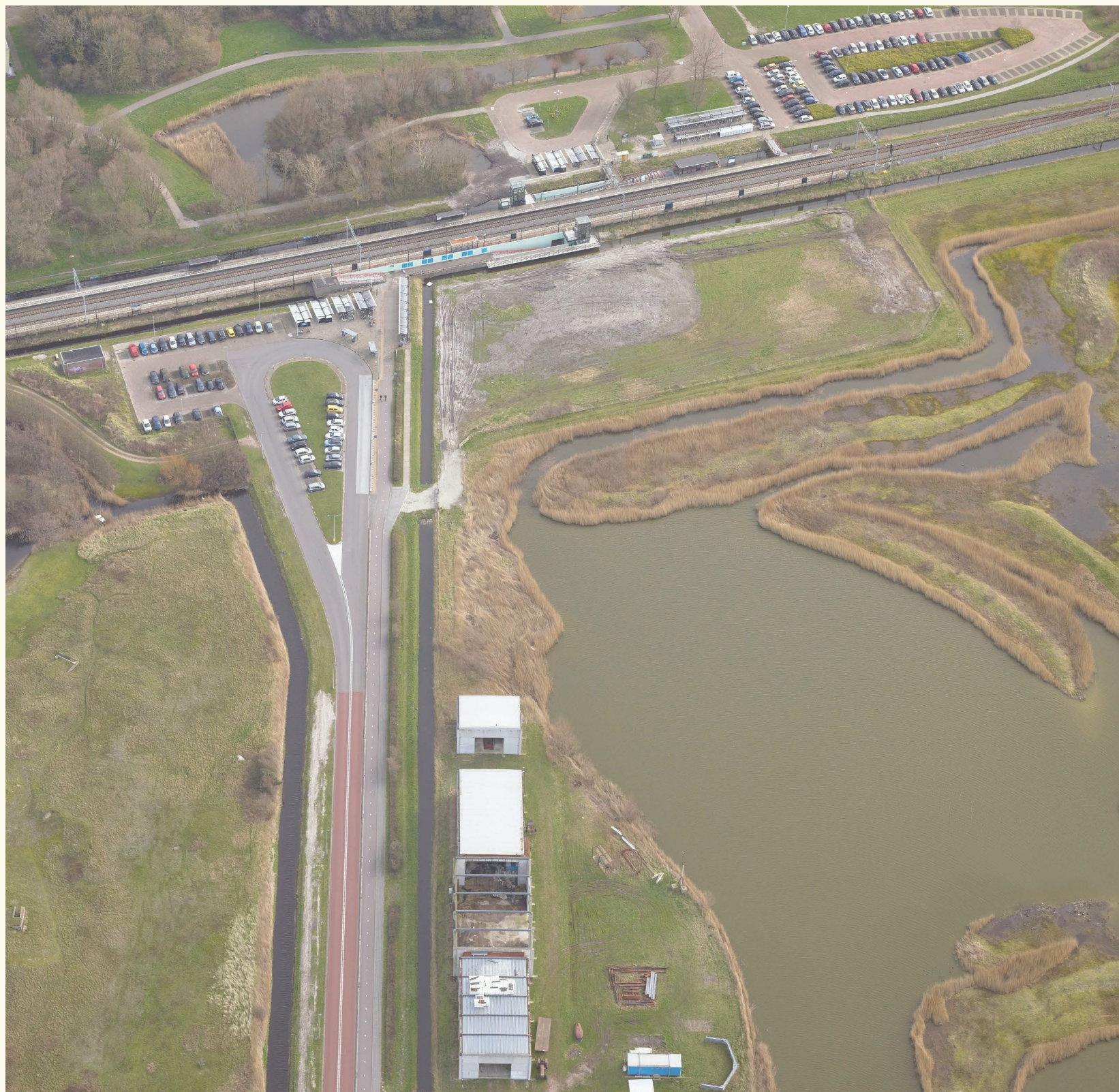




ontwikkeling Den Helder Zuid **BEELDKWALITEITSPLAN**

opstellers:
Gemeente Den Helder
TLU Landschapsarchitecten
TWA Architecten

ontwerpversie: 11 december 2023
herziene versie: 20 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2.HET PLANGEBIED	4
3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	5
4. DUURZAAMHEID	7
5. BEELDKWALITEIT DE SCHOOTEN	8
6. BEELDKWALITEIT DE NOLLEN	15
7. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	20
BIJLAGEN	

HOOFDSTUK 1
INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Den Helder Zuid. Dit plan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de geplande ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het “Stedenbouwkundig schetsplan” vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2023.

Den Helder Zuid bestaat uit een drietal locaties, welke alledrie door één partij zullen worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan dient daarbij als een verbindend document tussen zowel stedenbouw, landschap en architectuur. Hiermee wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en identiteit van het gebied te waarborgen.

leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit twee delen: allereerst een toelichting op het stedenbouwkundig plan, met daarna de beeldkwaliteitscriteria. De beeldkwaliteitscriteria starten met de twee deelgebieden in de Schooten, gevolgd door de Nollen, en tot slot de criteria voor de inrichting van de openbare ruimte. Per onderdeel bestaan deze uit een beschrijving van de sfeer en de ambitie samen met een aantal referentiebeelden. Voor ieder deelgebied is een lijst met feitelijke criteria meegenomen waaraan welstand kan toetsen. Wanneer er onduidelijkheid ontstaat met betrekking tot de interpretatie van de criteria, kunnen de toelichtende teksten en beelden hierin helpen.

doel

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient meerdere doelen: enerzijds dient het als inspiratiedocument voor het te ontwikkelen gebied. Anderzijds biedt het een overzichtelijk en overkoepelend kader welke ingezet kan worden om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van Den Helder Zuid te borgen. Door middel van de beeldkwaliteitscriteria kunnen toekomstige ontwikkelingen worden getoetst en beoordeeld.

disclaimer

Afbeeldingen gebruikt in dit document zijn bedoeld ter inspiratie en zijn ondersteunend aan de specifieke beeldkwaliteitseisen. Maatvoering, zoals hoogtes, aantallen en afmetingen, is in dit document illustratief en ter ondersteuning van de beeldkwaliteitsregels. De maatvoering in het bestemmingsplan is ten alle tijden leidend.

Veel leesplezier!

Den Helder

Den Helder, stad van schepen en kanonnen
waar ik mijn studie ben begonnen

van zeemansleven fier en kloek
dat stond toch in het ronselboek

Nieuwediep met je fleur en kleur
dat marinegrijs op de deur

en die ene publieke vrouw
die Amsterdam niet hebben wou

vijf bomen zijn we rijk
plus die mast dan van Van Speyk

als licht de lange Jaap
en op de dijk een enkel schaap

we hebben zelfs een eigen krant
waar vind je dat in Nederland

Dat is Den Helder

naar een lied uit 1963 van Vochteloë en Brand t.b.v. het Adelborstenkoor
bewerking door: Arthur van Zon

HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED

de opgave

Het gebied betreft een bijzondere plek in meerdere opzichten. Hier komen belangrijke functies samen in een bijzonder landschap: een treinstation, een museum met kunst van internationale allure (Rudi van de Wint), een woonwijk en het nollenlandschap met natuur van hoge kwaliteit. Maar ook de minder fraaie, maar net zo noodzakelijke functie van een onderstation dat voorziet in de groeiende elektriciteitsbehoefte. En deze bijzondere plek, waar omheen zoveel samenkomt, is tegelijkertijd een desolate leegte. Een leegte met enerzijds een verstilde schoonheid en anderzijds een plek die door bewoners als onprettig wordt ervaren (in de jaarlijkse beoordeling van de kwaliteit van treinstations komt Den Helder steevast op de laatste plek of bijna-laatste plek).

Het landschap en de groenstructuur van de Schooten wordt zowel door bewoners als stakeholders hoog gewaardeerd en is de verbindende factor binnen de gebiedsontwikkeling Station Zuid. Binnen deze gebiedsontwikkeling is het landschap leidend.

Aan de westzijde van de spoorlijn ligt De Nollen, oorspronkelijk een hoger gelegen duinlandschap tussen de dynamiek van de Waddenzee en de Noordzee. Het landschap dat door de ingrepen van Rudi van de Wint weer zichtbaar en beleefbaar is gemaakt. Aan de noordzijde binnen het gebied van De Nollen ligt een landschap van duinen en kunst, aan de zuidzijde een landschap van duinen en water met op de grens het toekomstige museumgebouw.

Ten oosten van de spoorlijn ligt een parkzone met het Rehorstpark en het Schooterduinpark. Daartussenin ligt het stationsplein. Het Rehorstpark is een boomrijk gebied. Het Schooterduinpark is een nog jong aangelegd gebied met hoogteverschillen en plaatselijk aangeplant bosplantsoen. Het stationsplein is een leeg en minder aantrekkelijk gebied.

De opgave is een landschap te maken dat verbindt, dat aantrekkelijk en veilig is. Een landschap waar de bewoners trots op zijn en waar de treinreiziger graag komt. Een landschap met een station dat verbindt. In dit landschap staan vervolgens 3 toonaangevende gebouwen, welke het gebied niet enkel een nieuw elan geven, maar ook zorgen voor meer sociale veiligheid.



bestaande situatie met aan de bovenzijde de Schooten, en aan de onderzijde de Nollen met het nieuwe museum

HOOFDSTUK 3 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

ruimtelijke opzet

In het stedenbouwkundig plan is het landschap leidend. Aan beide zijden van de spoorlijn is zoveel mogelijk ruimte gelaten voor het uitbreiden van het Nollenlandschap. Het landschap wordt glooiend aangelegd, zodanig dat de paden en wegen goed toegankelijk blijven. Vervolgens wordt het nieuwe duinlandschap zorgvuldig voorzien van zowel passende beplanting als verspreid staande bomen.

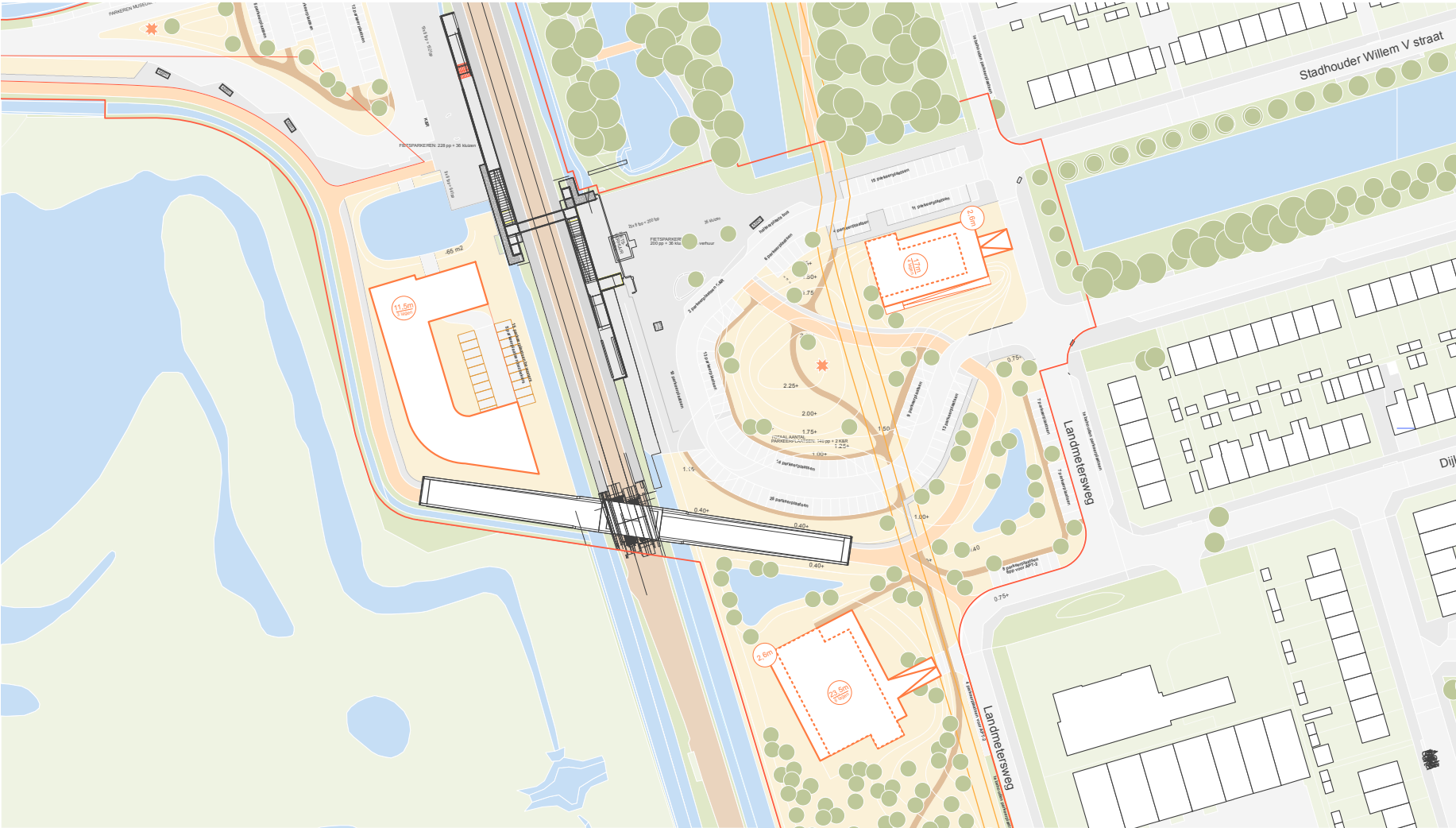
De bebouwing voegt zich vervolgens in dit landschap: Aan de Schootenzijde worden er twee appartementengebouwen toegevoegd en aan de Nollenzijde grondgebonden woningen. Een van de appartementengebouwen staat in de as van de waterloop parallel aan de Waterkeringsweg. Dit gebouw heeft 4 lagen. Het tweede appartementengebouw aan de zuidzijde van de fietstunnel bestaat uit twee schijven van 6 bouwlagen. Beide appartementengebouwen zijn voorzien van een halfverdiepte parkeergarage, welke opgaat in het landschap. Aan de zijde van de Nollen zijn vijftien grondgebonden woningen op een eiland gesitueerd, gescheiden van het stationsgebied door een breed water dat aansluit op het beeld van water en duinen aan deze zijde.

Door de situering van de woongebouwen zijn er ogen op het openbaar gebied, de tunnel en het station gericht. Dit zijn voorwaarden voor goede sociale controle in dit gebied.

groen & water

Om nieuwe duinlandschap voldoende robuust te maken is een deel van het water voor het station aan de Schootenzijde gedempt. De sloten langs het spoor en en water in het Rehorstpark moeten, vanwege de doorstroming, in verbinding blijven met het water langs de Waterkeringsweg. Langs het voetpad aan de noordrand van het plangebied, grenzend aan het Rehorstpark is een sloot gelegd die beide waterpartijen met elkaar verbindt. Dit betekent dat een strook van het bosje wordt verwijderd ten behoeve van de waterverbinding en de route naar het station. Deze waterverbinding wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers, en voegt zo extra natuurwaarden aan het stationsgebied toe.

Aan de zijde van de Nollen wordt ten zuiden van de parkeerstraat nieuw water toegevoegd. Zoals eerder gezegd past dit in het beeld van het waterrijke landschap van het NNN gebied en helpt mee aan een waterrobuuste verbinding tussen beide zijden van de spoorlijn.



voorgestelde situatie

routing & parkeren

Voor zowel de woongebouwen als de grondgebonden woningen wordt het parkeren (grotendeels) opgelost binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de woongebouwen gebeurt dit met een halfverdiept parkeerdek, bij de grondgebonden woningen op het maaiveld.

Het parkeren voor het station aan de Schootenzijde is gecombineerd met de route naar het station. De route loopt vanaf de Waterkeringsweg in de richting van de Stadhouder Willem V laan en buigt in een lus langs het station weer in de richting van de Waterkeringsweg. Auto's parkeren haaks op deze lus. Aan de zijde van de Nollen ligt het parkeren voor het station, in het zicht van de woningen en langs de busroute.

Aan beide zijden van het station ligt een stationsplein. De bestaande voetgangerstunnel met liften blijft in gebruik. Bij realisatie van de fietstunnel (n.b. valt buiten dit bestemmingsplan) ontstaat er voor de fietser en voetganger een keuzemogelijkheid om tussen de Schooten

en de Nollen te bewegen.

Aan beide zijden van het station komen fietsenstallingen te staan, waarvan de exacte locatie in een later stadium, in overleg met NS/ Prorail, wordt bepaald. Uitgangspunt is dat de stallingen goed bereikbaar moeten zijn, op een logische plaats liggen en passend zijn in het voorplein van het station.

kunstwerken

Op het hoogste punt van de duin aan de Schootenzijde is in dit plan een kunstwerk van Rudi van de Wint geplaatst als eyecatcher. De routes buigen daar omheen. Aan de Nollenzijde wordt eveneens, in de as van de burgemeester Ritmeesterweg, een kunstwerk van Rudi van de Wint geplaatst. De treinreiziger komt aan beide zijden aan in de sfeer van het beeldenlandschap de Nollen.



schetsimpressie van de volumes

HOOFDSTUK 4
DUURZAAMHEID

De ontwikkeling van het gebied rondom Station Zuid is een integrale duurzame gebiedsontwikkeling. Dat wil zeggen dat het plan met alle aspecten van duurzaamheid rekening houdt. De terugkerende thema's zijn participatie, groen en water, natuurinclusiviteit, biobased bouwen en mobiliteit.

participatie

Belangrijk voor een integrale, duurzame gebiedsontwikkeling is de betrokkenheid van bewoners en stakeholders bij planontwikkeling vanaf het allereerste begin. Het is een breed gedragen plan, een goede basis voor een langdurig leven ervan na uitvoering. De betrokkenheid maakt dat bewoners trots zijn op hun omgeving en de zorg die zij nu al voor hun omgeving dragen in de toekomst nog groter zal zijn.

groen

Het verbinden en creëren van landschap is de basis voor dit plan. De gebiedsontwikkeling Den Helder Zuid wordt in aansluiting op het Nollenlandschap en de parken binnen de Schooten ontwikkeld. De diverse landschappen worden met elkaar verbonden, ter versterking van zowel de recreatieve als de ecologische infrastructuur. Er wordt voor een voor dit landschap passende biodiversiteit nagestreefd. Passend betekent de juiste beplantingskeuze/combinaties in goede omstandigheden.

De aanplant van bomen is onontbeerlijk voor de verhoging van de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Aan beide zijden van het station worden, naast het vergroenen van het maaiveld en het aanbrengen van lagere beplanting, bomen geplaatst die enerzijds de bosachtige parken met elkaar verbinden, anderzijds een schaduw gevende laag bieden.

Nieuwe waterverbindingen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers.

natuurinclusiviteit

De nieuwe bebouwing wordt in het landschap gesitueerd. De gebouwen worden natuurinclusief. De maatregelen hiervoor worden afgestemd op de nagestreefde biodiversiteit, zowel voor flora als fauna.

water

Het regenwater wordt afgekoppeld, ter plaatse geborgen en zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Zoveel mogelijk, omdat de bodemomstandigheden en de hoogte van het grondwater bepalend zijn voor de mate van

infiltratie. Daar waar nodig wordt verharding gelegd. Deze is waterpasserend/-doorlatend en circulair.

biobased & hernieuwbaar materiaalgebruik

De ambitie voor de openbare ruimte en de bebouwing is hoog, wanneer het om circulair en 'biobased' toepassingen gaat.

Ten aanzien van materiaalgebruik zien we in dit beeldkwaliteitplan een uitgelezen kans om duurzaamheid en architectonische uitstraling samen op te laten gaan. Insteek is de toepassing van biobased materialen (zoals CLT-hout), en daarmee een specifieke architectuur te ontwikkelen. Men mag ook wel zien dat het gebouw biobased is opgezet.

'Biobased' zegt iets over de oorsprong van een materiaal. Het duidt op materialen die gemaakt zijn van hernieuwbare grondstoffen en compleet of gedeeltelijk bestaan uit biologische materialen- zoals vezels, suiker(s), micro-organismen, of eiwitten.

Hernieuwbare materialen zijn materialen, waarvan de hoeveelheid materiaal binnen de levenscyclus van het product terug groeit.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op het toepassen van hout als beeldbepalend materiaal in de gevel, maar het kan ook goed worden toegepast in de constructie en de binnenafwerking. Hout is een hernieuwbaar materiaal, CO2 neutraal, en kan zelfs gezien worden als CO2-opslag.

Het beeldkwaliteitsplan wil echter wel ruimte bieden voor de snelle ontwikkelingen binnen biobased bouwen, en niet alleen maar inzetten op hout. Andere biobased materialen zijn ook mogelijk, mits deze van een hoogwaardige kwaliteit zijn, een natuurlijke uitstraling hebben, en passen binnen het kleurenpalet.

mobiliteit

In samenwerking met NS/Prorail, de Provincie Noord-Holland en Connexxion wordt gewerkt aan duurzame mobiliteit in dit gebied. Onderdeel daarvan is het versterken van een mobiliteitsknooppunt als onderdeel van de Helderse lijn.

HOOFDSTUK 5
BEELDKWALITEIT DE SCHOOTEN

ambitie

Het streefbeeld is een gebied met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit komt voort uit de landschappelijke context, de bebouwing, de vormgeving van het station en de inrichting van het openbaar gebied.

Aan de Schootenzijde staan de appartementengebouwen in het landschap. De gebouwen wijken af van de bestaande bebouwing aan de Schootenzijde door materiaalgebruik, vorm en orientatie.

De bebouwing heeft een natuurlijke uitstraling, bij voorkeur biobased. De gebouwen zijn alzijdig en hebben een bijzondere dakvorm met plasticiteit in de daklijn en de gevel. De gebouwen hebben beiden een eigen karakter. Ze mogen wel familiekenmerken van elkaar hebben, maar wel met een eigen identiteit. De gebouwen hebben alzijdig ‘ogen’ op het openbaar gebied, dus dat betekent leefruimten rondom.

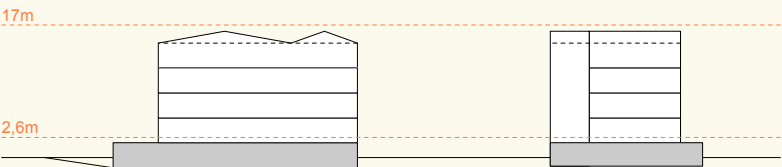
Parkeren en de fietsenstalling worden opgelost in de kelder. Voor de fietsenstalling is hier ruimte voor een hellingbaan opgenomen.

kaders ontwikkelveld 1

ontwikkelveld totaal (2,6m)

ontwikkelveld hoogbouw (17m)

maximale bouwhoogte: 17m
maximaal aantal bouwlagen: 1 parkeerlaag + 4 bouwlagen + 1,5m t.b.v. d kap
maximaal aantal woningen: 12 woningen



De duurzaamheidsambitie is hoog: de bebouwing wordt zoveel mogelijk opgetrokken uit biobased materialen, bij voorkeur met een modulaire bouwmethode. Daarnaast is er binnen de gebouwen ruimte voor zichtbare natuurinclusiviteit en integrale oplossingen voor het opwekken van energie of andere duurzaamheidsmaatregelen.

kaders ontwikkelveld 2

ontwikkelveld totaal (2,6m)

ontwikkelveld hoogbouw (23,5m)

maximale gebouwbouwhoogte: 23,5m

maximaal aantal bouwlagen: 1 parkeerlaag + 6 bouwlagen + 1,5m t.b.v. kapvorm

maximaal aantal woningen: 33 woningen

23,5m

2,6m

9

CRITERIA DE SCHOOTEN (VELD 1 en 2)

Situering

- Situering: de gebouwen zijn voorzien van een halfverdiepte parkeergarage. Het landschap loopt hier tegenaan.
- Oriëntatie: de bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie i.v.m. sociale controle.
- Bouwvlak: de gebouwen (inclusief balkons, galerijen, trappenhuizen, e.d.) worden gepositioneerd binnen het bouwvlak.
- Contour bouwvlak: de gebouwen hoeven niet per se de contouren van het bouwvlak te volgen. Binnen het bouwvlak is de positie van het gebouw vrij.

Ensemble

- Identiteit & samenhang: beide gebouwen hebben een sterke eigen identiteit. Ze mogen wel enige familiekenmerken hebben, maar zijn absoluut niet identiek.

Massa & vorm

- Vormgeving en architectuur: beide gebouwen hebben een eenduidig volume met plasticiteit in het dak en in de gevel
- Gebouwhoogte: de hoogte van beide gebouwen is in de bouwvelop opgenomen.
- Verbijzondering en accenten: voor beide gebouwen geldt dat individuele expressie is toegestaan, mits het de samenhang van het geheel niet schaadt.

Gebouwdelen

- Bijgebouwen: beide gebouwen kennen geen losse bijgebouwen; parkeren, bergingen en trappenhuizen worden binnen de gebouwcontour opgelost.
- Balkons: de balkons zijn een duidelijk onderdeel van de architectuur, maar mogen buiten de gevelrooilijn uitsteken (mits deze maar binnen het bouwvlak blijven). Bij de vormgeving van de balkons wordt rekening gehouden met privacy, om individuele oplossingen te voorkomen.
- Entree: beide gebouwen kennen een duidelijk herkenbare en uitnodigende hoofdentree en ondergeschikte toegang

tot de parkeergarage en de fietsenstalling. De hoofdentree is transparant, goed verlicht, en heeft geen ‘verstopplekken’. De entree tot de parkeergarage is afsluitbaar.

- Toegankelijkheid: vanwege de hoogteverschillen wordt gevraagd om extra aandacht te geven aan de toegankelijkheid van het gebouw.
- Parkeren: het parkeren wordt in een halfverdiepte parkeergarage onder de gebouwen opgelost. De parkeerbak mag buiten de gebouwcontouren uitsteken, mits deze maar binnen het bouwvlak valt. De zone boven het parkeren kan dienst doen als balkon en/of galerijzone.
- Plint: daar waar de parkeerbak zichtbaar is in het landschap, heeft deze een afwijkend gevelmateriaal van de rest van het gebouw.

Kleur & materiaal

- Materialisatie: de bouwblokken zijn terughoudend in het toepassen van verschillende materialen. Er worden enkele (biobased) materialen gekozen die consequent worden doorgevoerd.
- Materialisatie gevels: in het kader van biobased bouwen zijn de gevels opgetrokken in een houten gevelbekleding. Dit BKP biedt echter ook ruimte voor andere biobased materialen, zolang deze maar van een hoogwaardige kwaliteit zijn.
- Kleurgebruik: Het kleurgebruik is ingetogen en de materialen zijn gemeleerd.
- Materialisatie dak: daken zijn groen, van hout of een hoogwaardige beplating en worden ingezet voor duurzame doeleinden.
- Materialisatie kozijnen & ramen: waar mogelijk van hout.
- Kleur kozijnen, ramen goten: in de basis worden deze uitgevoerd in een kleurtint uit het kleurenpalet, eventueel in een tint donkerder. T.o.v. de gevelbekleding vormt deze kleur geen grote contrasten.

Detailering

- Plasticiteit gevel: er wordt plasticiteit en daarmee

schaduwwerking in de gevel aangebracht door bijv. negges, textuurverschillen in de gevelbekleding, bloemkozijnen, kozijnomkaderingen, etcetera.

- Projectsamenhang: dit BKP biedt ruimte voor een projectsamenhang, accent of detail. Indien hier voor een kleur wordt gekozen, moet deze wel voldoen aan het kleurenpalet.
- Het geheel is helder en zorgvuldig uitgewerkt
- Er worden materialen van hoogwaardige kwaliteit toegepast, met een uitstraling die ook blijft. Bij een houten gevel wordt altijd rekening gehouden met het verouderingsproces.

Duurzaamheid

- Materialen: qua materialen wordt ingezet op biobased.
- Dak: het dak wordt ingezet voor duurzaamheid, denk hierbij aan PV panelen, groene daken, of andere duurzame maatregelen.
- Installaties: installaties worden zoveel mogelijk uit het zicht gelaten.
- Natuurinclusiviteit: beide bouwwerken treffen maatregelen t.b.v. biodiversiteit, flora en fauna. Deze zijn zichtbaar en duidelijk onderdeel van de architectuur

Specifieke criteria locatie 1

- Het appartementengebouw op locatie 1 mag voorzien zijn van een galerij.

Specifieke criteria locatie 2

- Het appartementengebouw op locatie 2 heeft een interne ontsluiting en mag daardoor niet voorzien zijn van een galerij.

situering



alzijdig karakter



eenduidig volume met plasticiteit in de gevel en het dak



bijzondere dakvorm met plasticiteit in daklijn



halfverdiepte parkeergarage onder de woning, de zone die hierboven ontstaat kan gebruikt worden voor balkons / galerijen



eenduidig volume met plasticiteit in de gevel en het dak



bijzondere dakvorm met plasticiteit in daklijn



parkeerbak en entree hiertoe opgenomen in het landschap



plasticiteit in daklijn



bijzondere dakvorm met plasticiteit in daklijn

gebouwdelen



balkons zijn onderdeel van de architectuur



uitnodigende, herkenbare en transparante entree



de zone boven de parkeergarage kan dienst doen als balkon, het landschap loopt hier tegenaan



balkons zijn duidelijk onderdeel van de architectuur, maar mogen buiten de gevelrooilijn vallen



uitnodigende, herkenbare en transparante entree



de zone boven de parkeergarage kan dienst doen als balkon, het landschap loopt hier tegenaan



galerijen zijn duidelijk onderdeel van de architectuur, maar mogen buiten de gevelrooilijn vallen



aandacht voor toegankelijkheid i.v.m. hoogteverschillen, dit wordt als onderdeel van het landschap vormgegeven

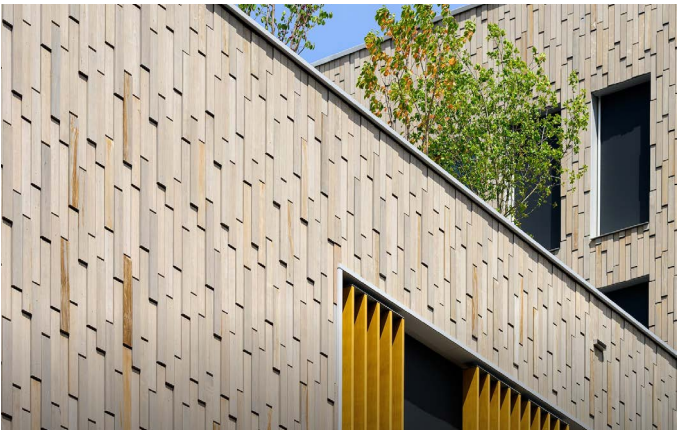


balkons & buitenruimte als duidelijk onderdeel van de architectuur. hierbij wordt rekening gehouden met privacy.

kleurstelling & materialisatie



toegepaste materialen zijn hout(-achtig) en hebben een natuurlijke uitstraling



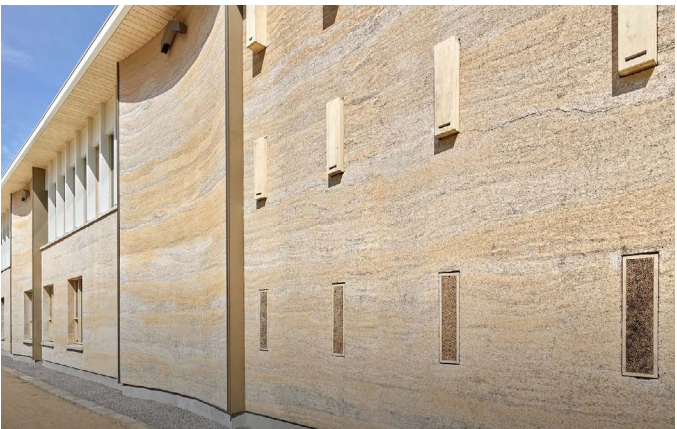
toegepaste materialen zijn hout(-achtig) en hebben een natuurlijke uitstraling



kozijnen / goten / overige details gebruiken een kleurtint uit het palet. deze vormt geen groot contrast met de gevelbekleding.



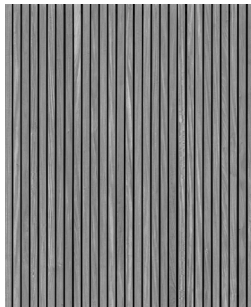
toegepaste materialen zijn hout(-achtig) en hebben een natuurlijke uitstraling



toegepaste materialen zijn hout(-achtig) en hebben een natuurlijke uitstraling



daken zijn groen ..



het kleurenpalet



.. of van hout, of van plaatmateriaal.

detaillering



schaduwwerking in de gevel



maatregelen t.b.v. natuurinclusiviteit @ groen

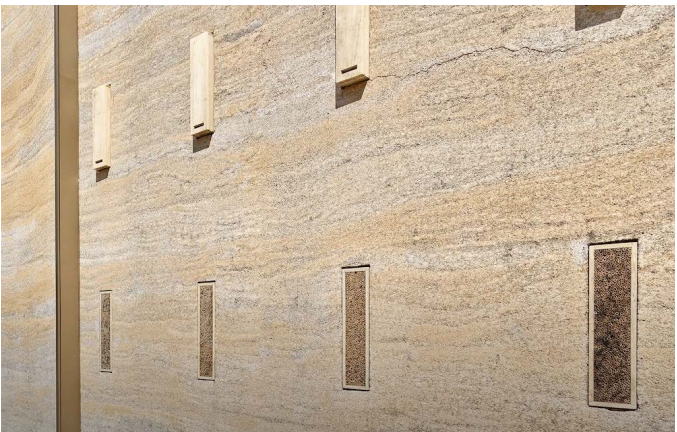
duurzaamheid



zonnepanelen



plasticiteit in de gevel door houten gevelbekleding met verschillende texturen toe te passen



fauna-voorzieningen zichtbaar en als inherent onderdeel van de architectuur



een groen dak



projectspecifiek accent: een specifiek detail of een specifieke kleur die terugkomt binnen het gebouw



fauna-voorzieningen zichtbaar en als inherent onderdeel van de architectuur

HOOFDSTUK 6

BEELDKWALITEIT DE NOLLEN

ambitie

Het streefbeeld is een gebied met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit komt voort uit de landschappelijke context, de bebouwing, de vormgeving van het station en de inrichting van het openbaar gebied.

Aan de Nollenzijde is het gebouw aan twee zijden omsloten door water. Het heeft eenzijdige oriëntatie, en staat als een 'ufo' in het landschap. Woningen hebben een panoramisch uitzicht over de Nollen. De woningen hebben de voordeur aan het binnenterrein, waar ook geparkeerd wordt.

De bebouwing heeft een natuurlijke uitstraling, bij voorkeur biobased. De bebouwing is alzijdig en heeft een bijzondere dakvorm met plasticiteit in de daklijn en de gevel.

De duurzaamheidsambitie is hoog: de bebouwing wordt zoveel mogelijk opgetrokken uit biobased materialen, bij voorkeur met een modulaire bouwmethode. Daarnaast is er binnen de gebouwen ruimte voor zichtbare natuurinclusiviteit en integrale oplossingen voor het opwekken van energie of andere duurzaamheidsmaatregelen.

kaders ontwikkeld 1

ontwikkeld totaal

maximale bouwhoogte: 11,5m
maximaal aantal bouwlagen: 3
maximaal aantal woningen: 15 woningen



CRITERIA DE NOLLEN (VELD 3)

Situering

- Situering: de begane grond ligt op hoogte van het maaiveld.
- Oriëntatie: woningen hebben een voordeur aan het binnengebied, maar de achterzijde ligt aan het openbaar gebied en wordt daardoor gezien als de representatieve gevel. Woningen zijn hierdoor zowel naar binnen als naar buiten gericht.
- Oriëntatie: het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie i.v.m. sociale controle.
- Bouwvlak: de woningen (inclusief eventuele balkons, buitenruimte en dakterrassen) worden gepositioneerd binnen het bouwvlak.
- Rooilijnen: de woningen hoeven niet beslist in de rooilijn te liggen.

Ensemble

- Identiteit & samenhang: het gebouw aan de Nollenzijde heeft een sterke eigen identiteit, maar mag wel familiekenmerken vertonen met de twee gebouwen aan de Schootenzijde.

Massa & vorm

- Vormgeving & architectuur: de woningen vormen samen een eenduidig volume welke als een “ufo” in het landschap staat. Het volume heeft een zekere mate van plasticiteit.
- Gebouwhoogte: de hoogte van de woningen is in de bouwvelop opgenomen.
- 3e bouwlaag: een 3e bouwlaag is mogelijk waar de bouwvelop dat toelaat.
- Schakering: de woningen zijn geschakeld.
- Kapvorm: de woningen zijn voorzien van een plat dak.
- Volume: het gebouw heeft een zekere horizontale geleiding.

Gebouwdelen

- Bijgebouwen: de woningen kennen geen losse bijgebouwen, bergingen e.d. worden binnen de woning opgelost.
- Buitenruimte: De buitenruimte op de begane grond wordt binnen het bouwvlak opgelost, en wordt niet vormgegeven als

een traditionele tuin, maar als een terras met een duidelijke afbakening met het terrein hieromheen (denk bijvoorbeeld aan een terras welke zweeft boven het maaiveld).

- Balkons: de woningen kunnen op de 2e bouwlaag worden voorzien van een balkon en/of dakterras op de 3e bouwlaag.
- Entree: de entree van de woningen is uitnodigend en duidelijk herkenbaar. Huisnummer, bel, brievenbus en verlichtingsarmatuur zijn mee ontworpen.
- Parkeren: parkeren wordt op het binnenterrein opgelost, een is zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van het landschap.

Uitstraling

- Uitstraling: de architectuur mag expressief zijn, en zo samenwerken met de kunstwerken en het museum in het beeldenlandschap.

Kleur & materiaal

- Materialisatie: het gebouw is terughoudend in het toepassen van verschillende materialen. Er worden enkele (biobased) materialen gekozen die consequent worden doorgevoerd.
- Materialisatie gevels: in het kader van biobased bouwen zijn de gevels opgetrokken in een houten gevelbekleding. Echter biedt dit BKP ook ruimte om een ander biobased materiaal toe te passen, zolang deze maar van een hoogwaardige kwaliteit is.
- Kleurgebruik: het kleurgebruik is ingetogen en materialen zijn gemeleerd.
- Materialisatie platte daken: waar mogelijk platte daken als groendak uitvoeren.
- Materialisatie kozijnen & ramen: waar mogelijk van hout.
- Kleur kozijnen, ramen goten: in de basis worden deze uitgevoerd in eenzelfde kleurtint en helderheid als de gevelbekleding. Geen groot contrast met uitspringende kleuren. Een uitzondering is het gebruik van de accentkleur.

Detailering

- Plasticiteit gevel: er wordt plasticiteit en daarmee

schaduwwerking in de gevel aangebracht door bijv. negges, textuurverschillen in de gevelbekleding, bloemkozijnen, kozijnomkaderingen, etcetera.

- Projectspecifiek accent: dit BKP biedt ruimte voor een projectspecifieke kleur, accent of detail. Indien hier voor een kleur wordt gekozen, moet deze wel voldoen aan het kleurenpalet.
- Het geheel is helder en zorgvuldig uitgewerkt
- Er worden materialen van hoogwaardige kwaliteit toegepast, met een uitstraling die ook blijft. Bij een houten gevel wordt altijd rekening gehouden met het verouderingsproces.

Duurzaamheid

- Materialen: qua materialen wordt ingezet op biobased.
- Dak: het dak wordt ingezet voor duurzaamheid, denk hierbij aan PV panelen, groene daken, of andere duurzame maatregelen.
- Installaties: installaties worden zoveel mogelijk uit het zicht gelaten.
- Natuurinclusiviteit: het gebouw treft maatregelen t.b.v. biodiversiteit, flora en fauna. Deze zijn zichtbaar en duidelijk onderdeel van de architectuur

situering



de buitenruimte is een duidelijk afgebakend terras, welke ‘zweeft’ boven het landschap



een collectief gebied aan de binnenzijde, met parkeren en de entree van de woningen



duidelijke entree tot de woning, bel / huisnummer / verlichtingsarmatuur / brievenbus meeontwerpen

massa & vorm



de woningen vormen samen een eenduidig volume welke als een “ufo” in het landschap staat



de woningen vormen samen een eenduidig volume welke als een “ufo” in het landschap staat



de woningen vormen samen een eenduidig volume welke als een “ufo” in het landschap staat



de woningen vormen samen een eenduidig volume welke als een “ufo” in het landschap staat



volume kan een sterk horizontale opdeling hebben

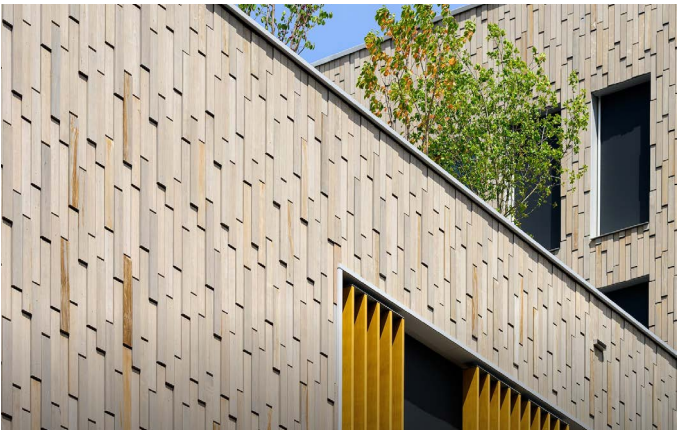


volume werkt als een van de ‘kunstwerken’ in het Nollenlandschap

kleurstelling & materialisatie



toegepaste materialen zijn hout(-achtig) en hebben een natuurlijke uitstraling



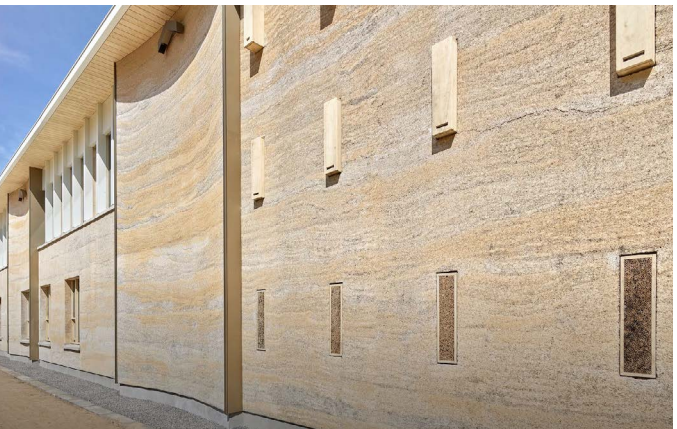
toegepaste materialen zijn hout(-achtig) en hebben een natuurlijke uitstraling



kozijnen / goten / overige details gebruiken een kleurtint uit het palet. deze vormt geen groot contrast met de gevelbekleding.



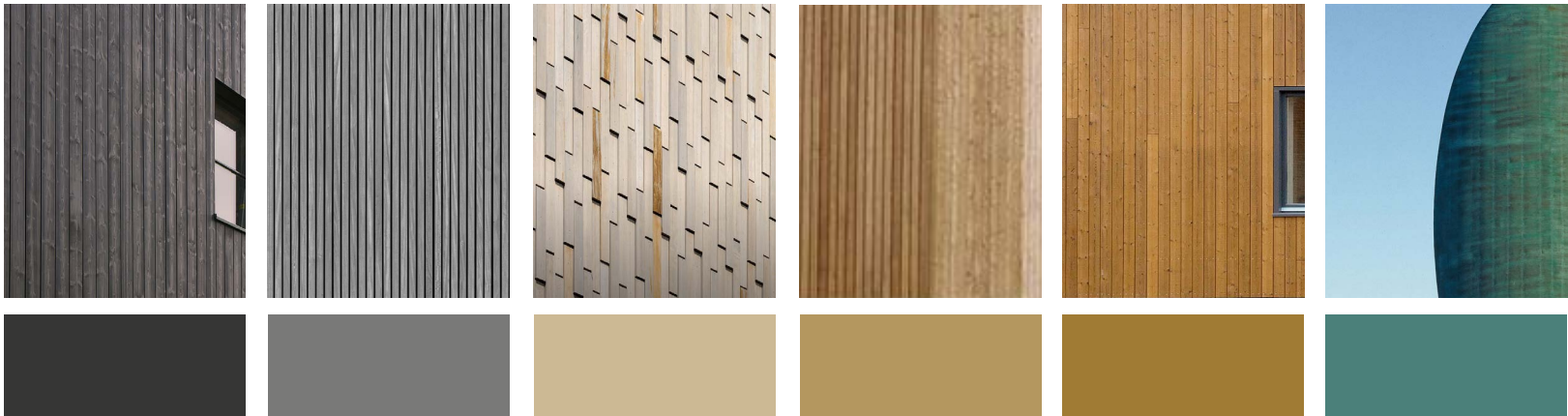
toegepaste materialen zijn hout(-achtig) en hebben een natuurlijke uitstraling



toegepaste materialen zijn hout(-achtig) en hebben een natuurlijke uitstraling



daken zijn groen ..



het kleurenpalet



.. of van hout, of van plaatmateriaal.

detailling



schaduwwerking in de gevel



plasticiteit in de gevel door houten gevelbekleding met verschillende texturen toe te passen



projectspecifiek accent: een specifiek detail of een specifieke kleur die terugkomt binnen het gebouw

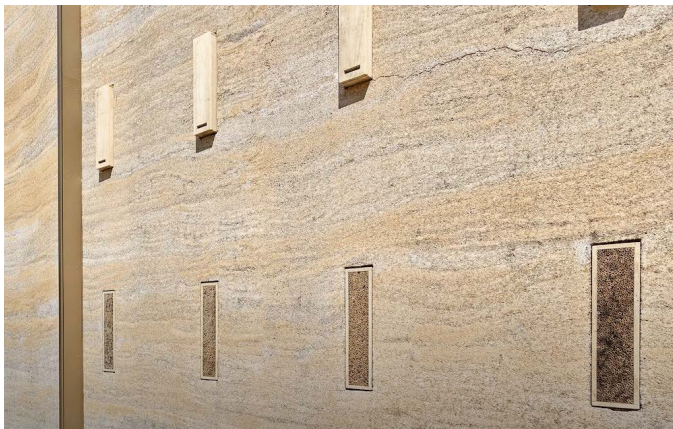
duurzaamheid



de gebouwen hebben maatregelen t.b.v. natuurinclusiviteit & groen



zonnepanelen



fauna-voorzieningen zichtbaar en als inherent onderdeel van de architectuur



een groen dak



fauna-voorzieningen zichtbaar en als inherent onderdeel van de architectuur

HOOFDSTUK 7
BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

ambitie

De ambitie van Den Helder Zuid is het creëren van een nieuw landschap in een bestaande omgeving, waarbij dit nieuwe landschap ook de verbinding en aansluiting zoekt met het omliggende Nollenlandschap, het Rehorstpark en het Schooterduinpark. Dit versterkt zowel de recreatieve als de ecologische infrastructuur.

Het streefbeeld is een duinachtig landschap, waar de paden vloeiend doorheen lopen en waar hoogteverschillen goed voelbaar en beleefbaar zijn. Het duinlandschap is voorzien van voldoende bomen, om hittestress tegen te gaan. Ingrepen als een nieuwe tunnel, de utilitaire voorzieningen, de verharding, het straatmeubilair zijn zorgvuldig vormgegeven en duidelijk onderdeel van het landschap.



CRITERIA OPENBARE RUIMTE

landschappelijk

- De openbare ruimte wordt vormgegeven als duinachtig landschap met hoogteverschillen, waarbij de duinen op strategische punten worden ‘gevangen’ door middel van betonelementen. Dit creeert ruimte waarin o.a. het parkeren opgelost kan worden, en zorgt er tegelijkertijd voor dat de duinen niet ‘weglopen’.
- Begroeiing: grassen en niveauverschillen dragen bij aan het duinlandschap. De toegepaste planten zijn waar mogelijk inheems en dragen bij aan biodiversiteit.
- Bomen: bestaande bomen worden waar mogelijk in het landschap ingepast. Daar waar ze moeten worden gekapt ten behoeve van waterverbindingen wordt gecompenseerd door nieuwe aanplant. Nieuwe bomen worden toegevoegd daar waar het kan.
- Spel: hoogteverschillen in het landschap vormen langs de routes plekken waar kinderen aanleiding krijgen om te spelen.

routing

- Wandelpaden slingeren met vloeiende organische bewegingen door het duinlandschap heen.
- Fietstunnel: de fietstunnel (n.b. geen onderdeel van het bestemmingsplan) is onderdeel van het landschap, en wordt vormgegeven als een ingesneden route in de duinen.
- Overbrugging: waar loop- fiets of rijroutes het water kruisen, is een subtiele overbrugging gewenst.
- Verblijfsplekken: langs de hoofroutes liggen verblijfsplekken met ruimte voor spel en ontmoeting.

parkeren

- Parkeren gebouwen: de entree van de parkeervoorziening van de appartementengebouwen is vormgegeven als ingesneden wegen in de duinen.

utilitaire voorzieningen

- Uitstraling: utilitaire voorzieningen als trafo’s, fietsenstalling, bebording en straatmeubilair hebben een hoogwaardige

detaillering en uitstraling die bijdraagt aan aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

- Duurzaamheid: waar mogelijk zijn deze voorzieningen opgetrokken uit biobased en/of circulaire materialen.
- Utilitaire voorzieningen bij het statiosngebied worden t.z.t. afgestemd met NS/Prorail

bestrating

- Materialistie: in het gebied worden halfverharding, asfalt en schelpen toegepast.
- Verharding: daar waar mogelijk wordt in het gebied halfverharding toegepast.
- Kleurstelling: de verharding en halfverharding wordt toegepast in warme gele kleuren (o.a. geel asfalt, schelpen, asfalt afgestrooid met schelpen/geel split, gele klinkers).
- Bestrating & materialisatie bij het statiosngebied worden t.z.t. afgestemd met NS/Prorail

water

- Het regenwater wordt afgekoppeld en ter plaatse geborgen en zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Halfverharding en parkeerplaatsen moeten infiltratie mogelijk maken.
- Water dat ten behoeve van het plan wordt gedempt, wordt gecompenseerd binnen het plan.

straatmeubilair

- Materialisatie: straatmeubilair bestaat uit robuuste materialen als hout, beton, stenen
- Duurzaamheid: waar mogelijk is het straatmeubilair opgetrokken uit biobased en/of circulaire materialen.
- Zitelementen worden toegepast op verschillende plekken, zowel in de zon als in de schaduw, en zorgen zo voor zitplekken in alle seizoenen.
- De twee kunstwerken krijgen een prominente plek binnen het plan.
- Straatmeubilair bij het statiosngebied worden t.z.t. afgestemd met NS/Prorail

landschappelijk



duinachtig landschap



de duinen 'gevangen'



de duinen 'gevangen'

routing



fietstunnel als 'ingesneden' element onderdeel van het landschap



fietstunnel als 'ingesneden' element onderdeel van het landschap



fietstunnel als 'ingesneden' element onderdeel van het landschap



slingerende paden



overbruggingen daar waar de routing water kruist



hoogteverschillen bieden ruimte voor ontmoeting @ spel

utilitaire gebouwen



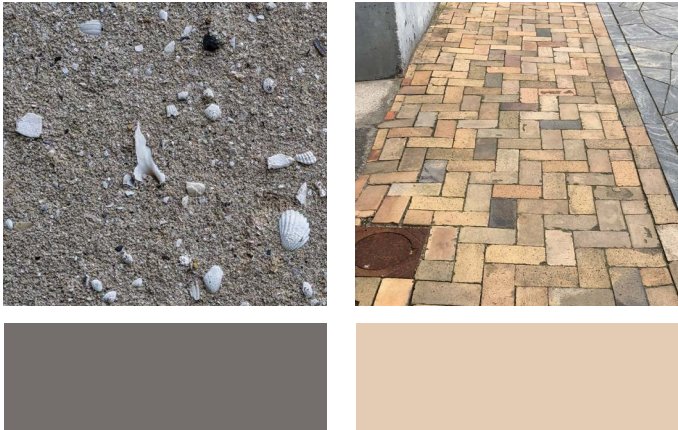
utilitaire voorzieningen zorgvuldig vormgegeven

meubilair



hoogteverschillen bieden ruimte voor ontmoeting & spel

bestrating



verharding in warme geeltinten (asfalt, schelpen, halfverharding)



utilitaire voorzieningen zorgvuldig vormgegeven

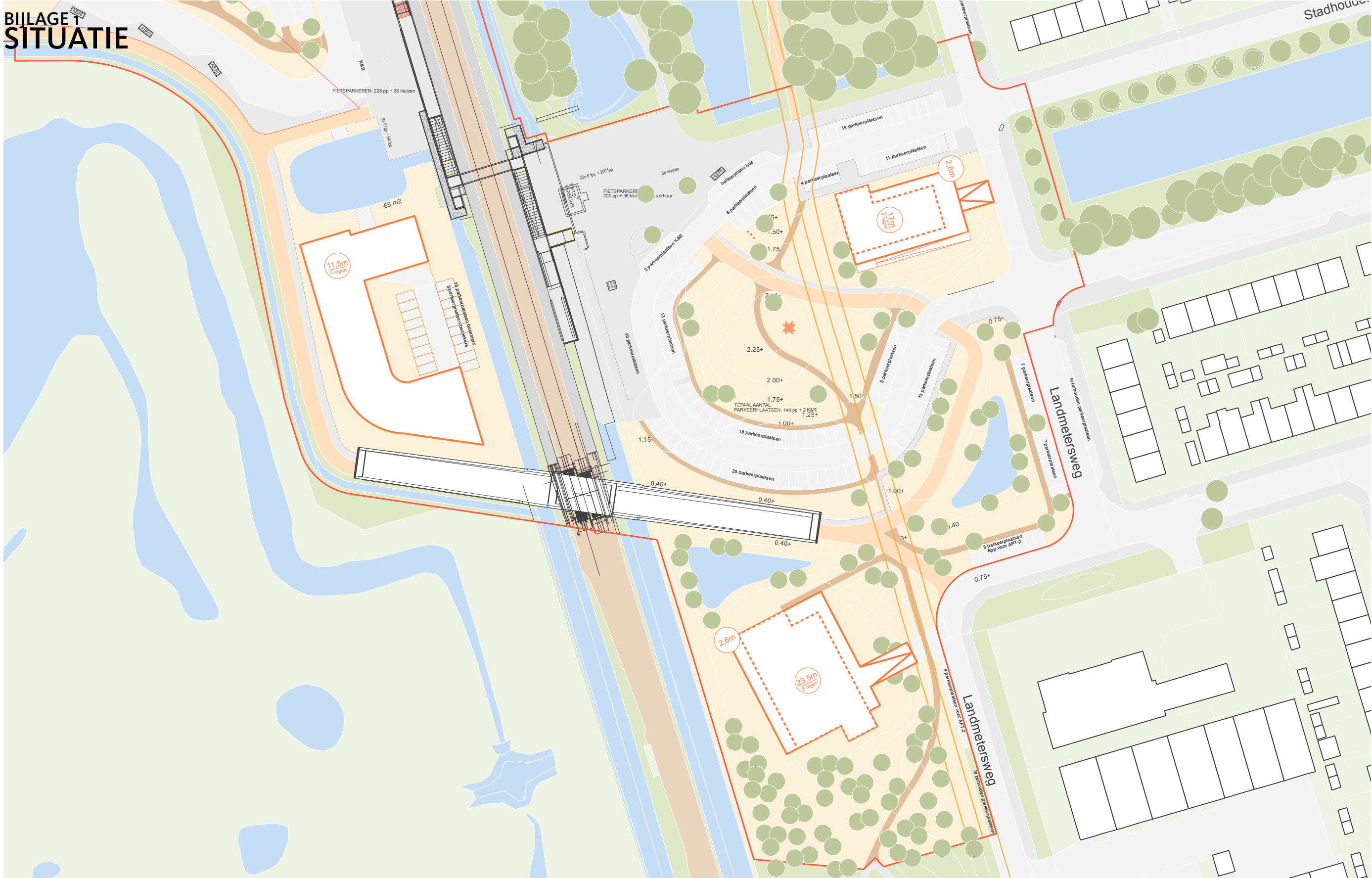


hoogteverschillen bieden ruimte voor ontmoeting & spel

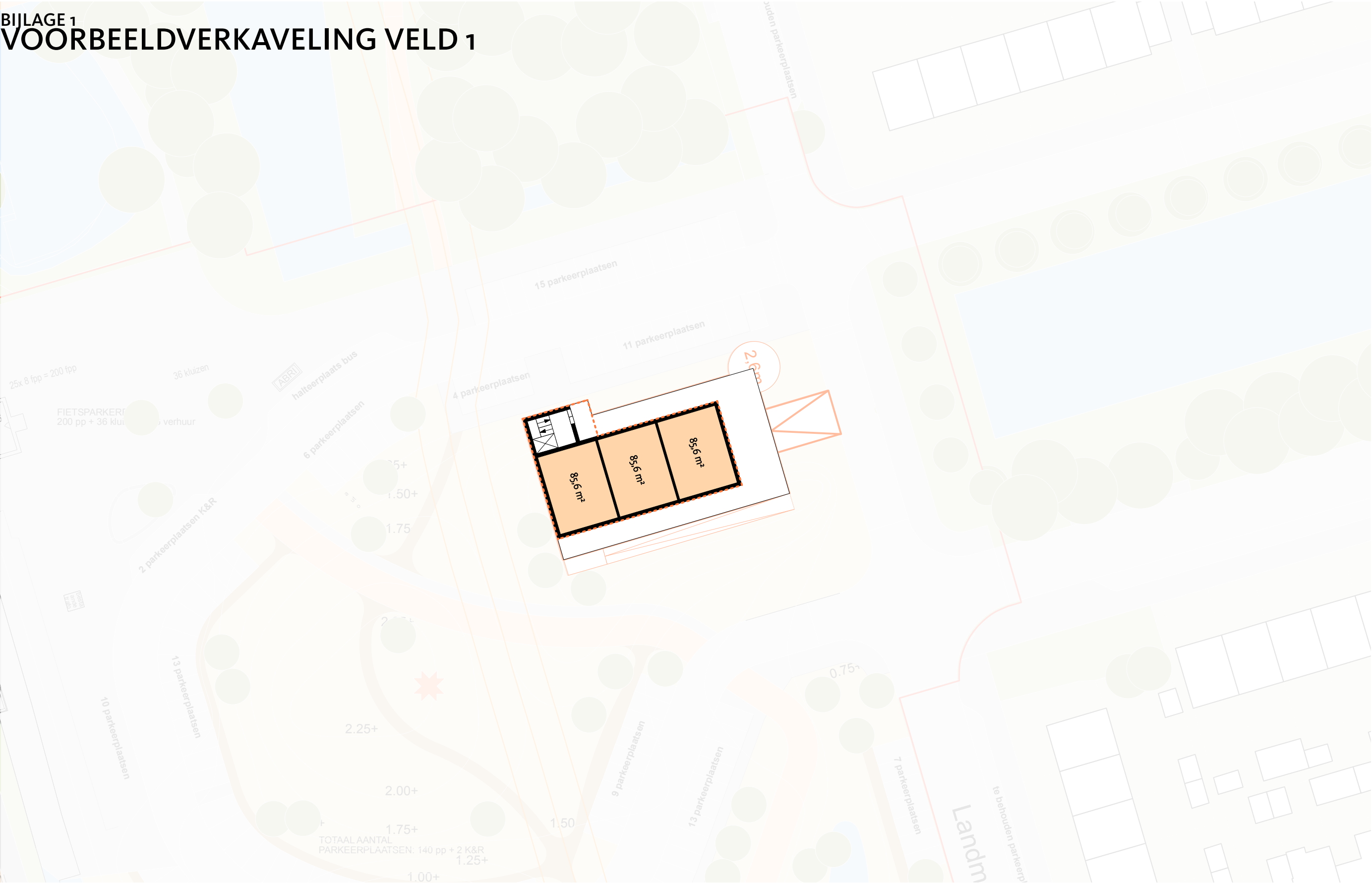


utilitaire voorzieningen ook biobased / circulair

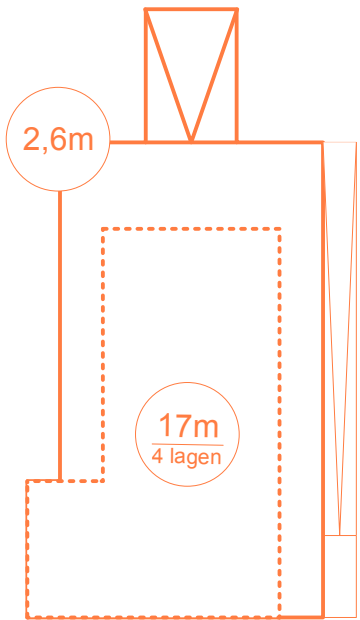
ontwikkeling Den Helder Zuid
BIJLAGEN



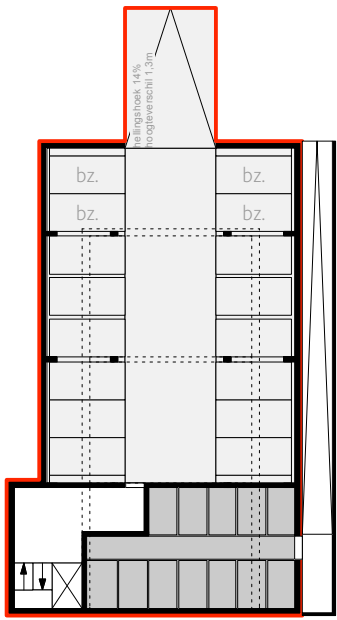
BIJLAGE 1
VOORBEELDVERKAVELING VELD 1



BIJLAGE 1
VOORBEELDVERKAVELING VELD 1

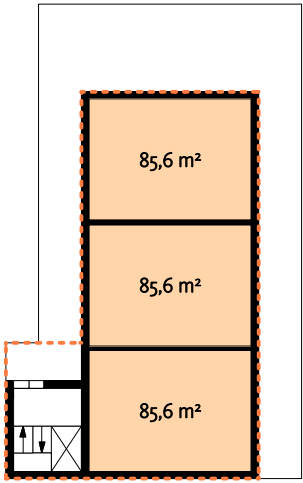


bouwvlak

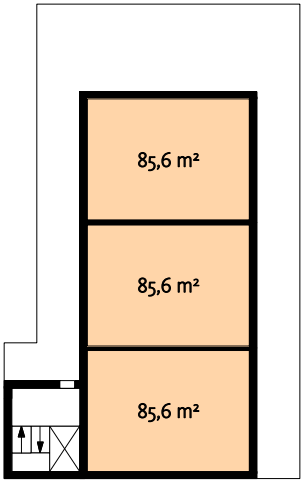


parkeerkelder

optie 1: hellingbaan naast het
gebouw, gedeeltelijk overkapt

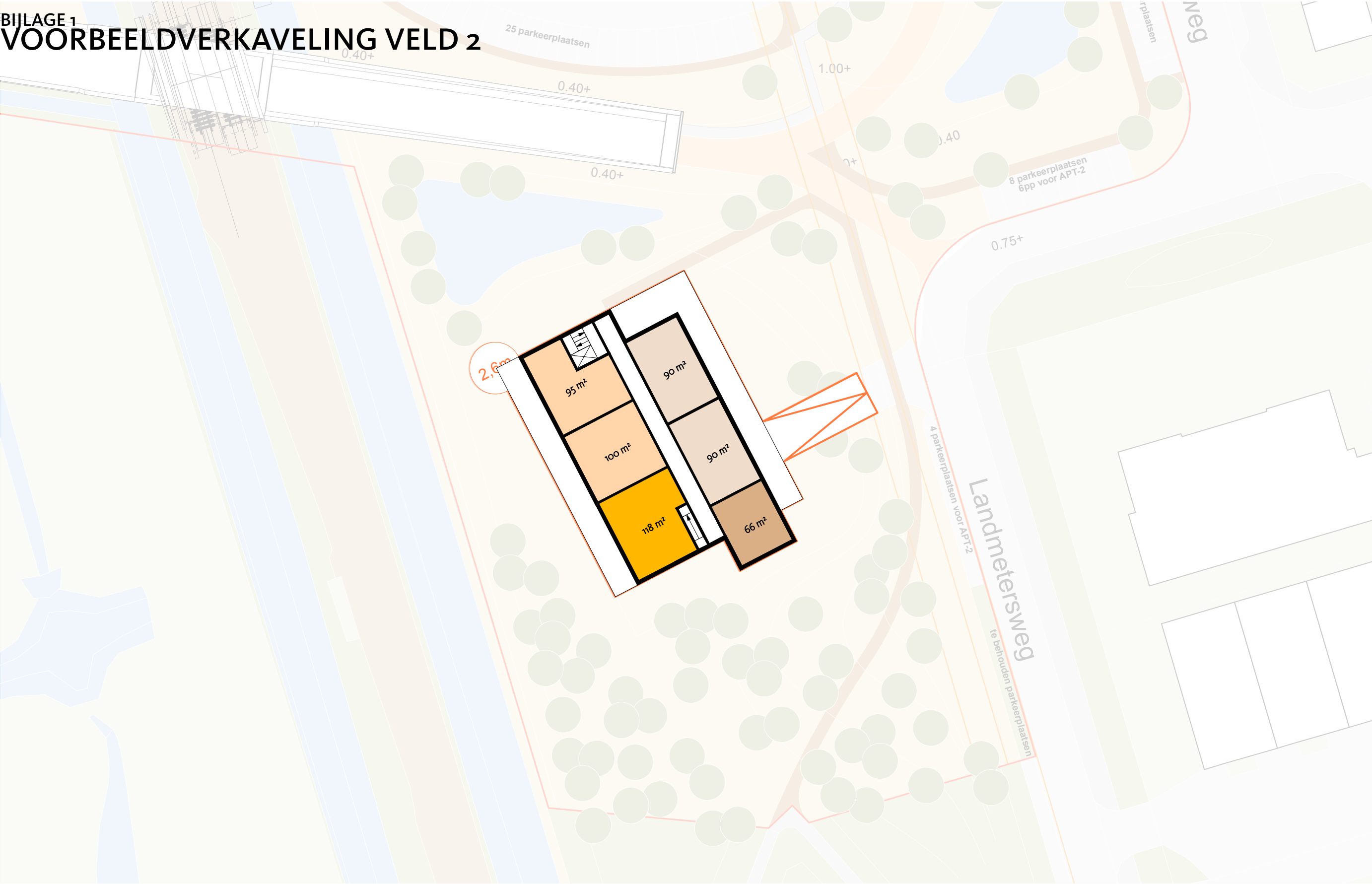


begane grond

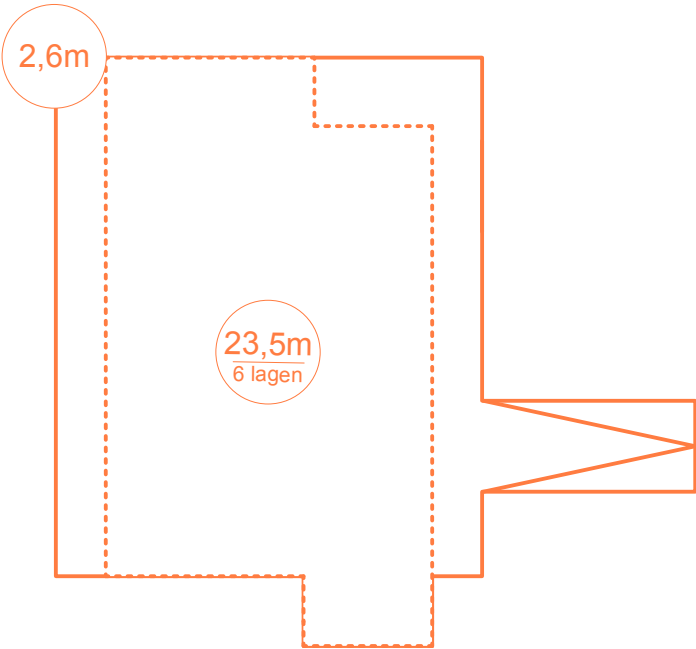


1e-3e verdieping

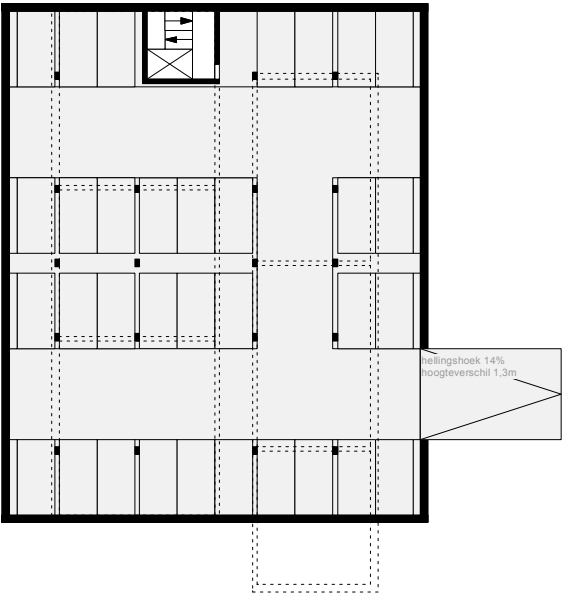
BIJLAGE 1
VOORBEELDVERKAVELING VELD 2



BIJLAGE 1
VOORBEELDVERKAVELING VELD 2

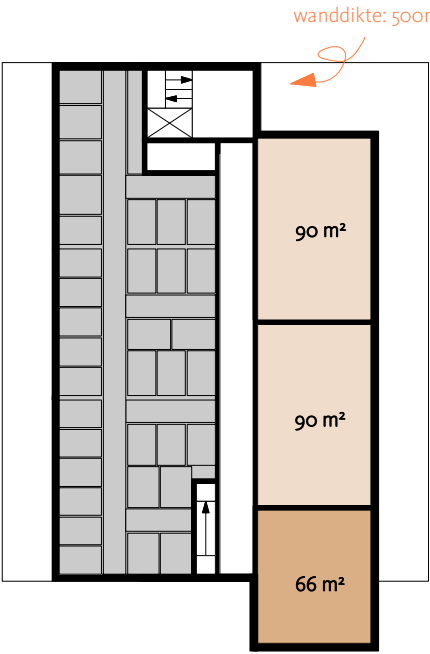


bouwvlak



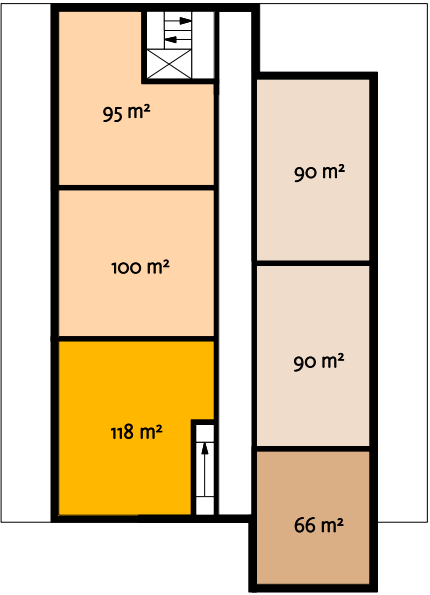
parkeerkelder

33 parkeerplekken



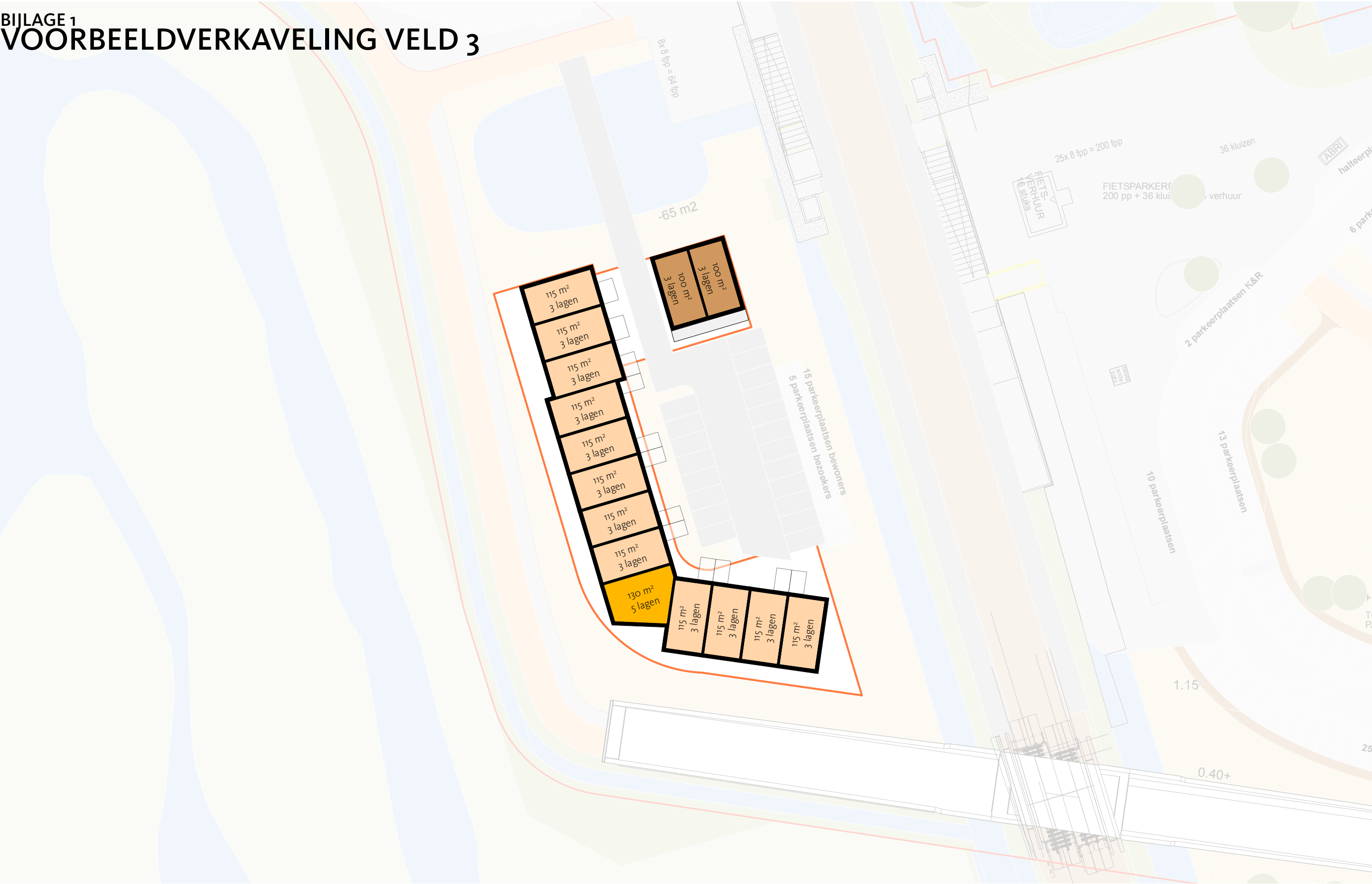
begane grond

1,7~2,0m boven maaiveld

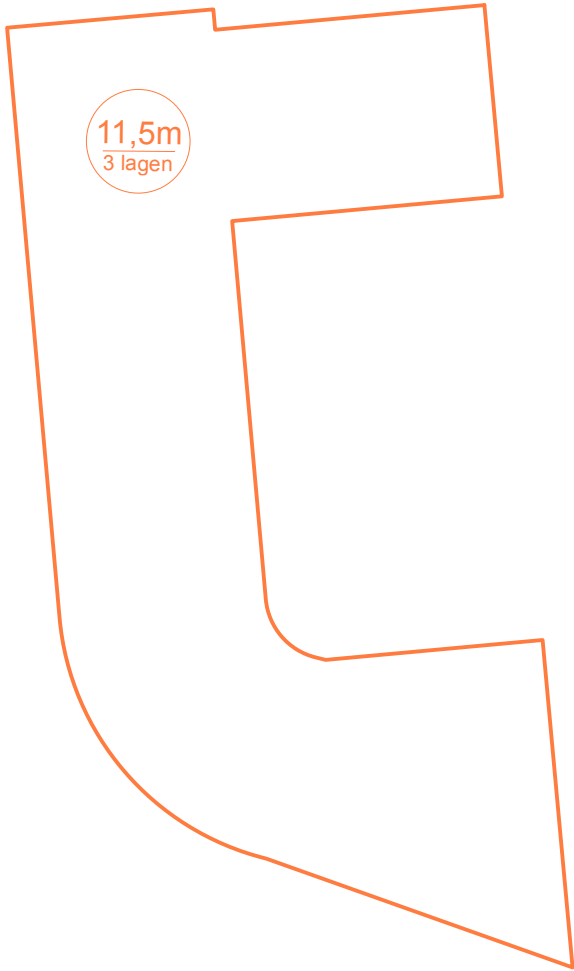


1-5e verdieping

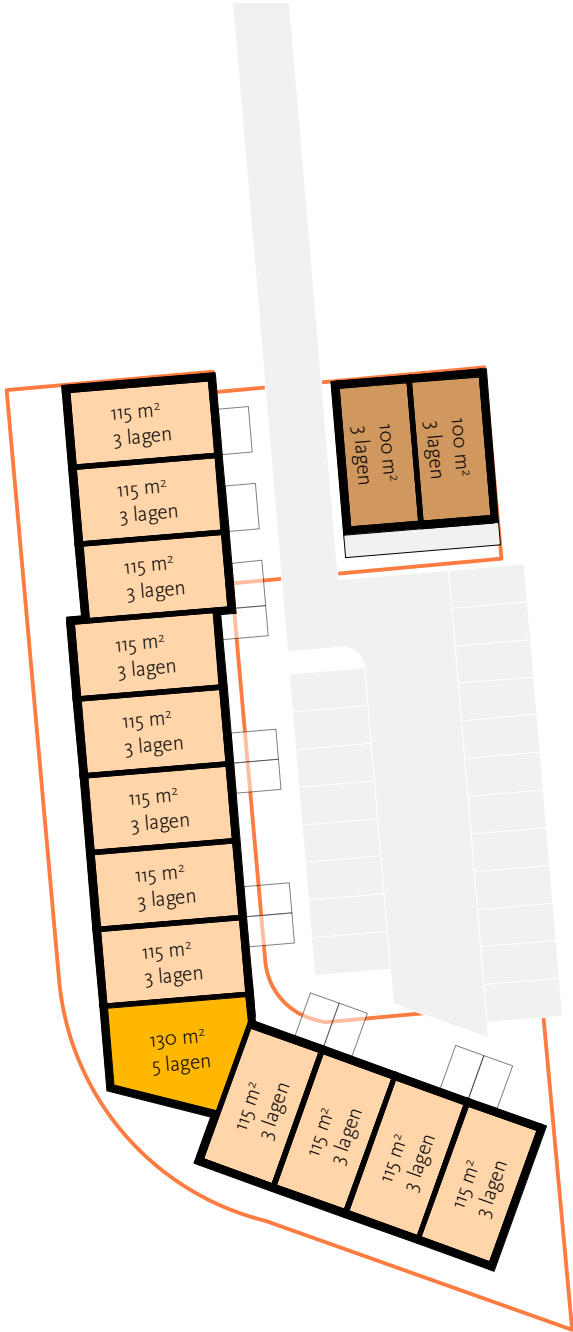
BIJLAGE 1
VOORBEELDVERKAVELING VELD 3



BIJLAGE 1
VOORBEELDVERKAVELING VELD 3



bouwvlak

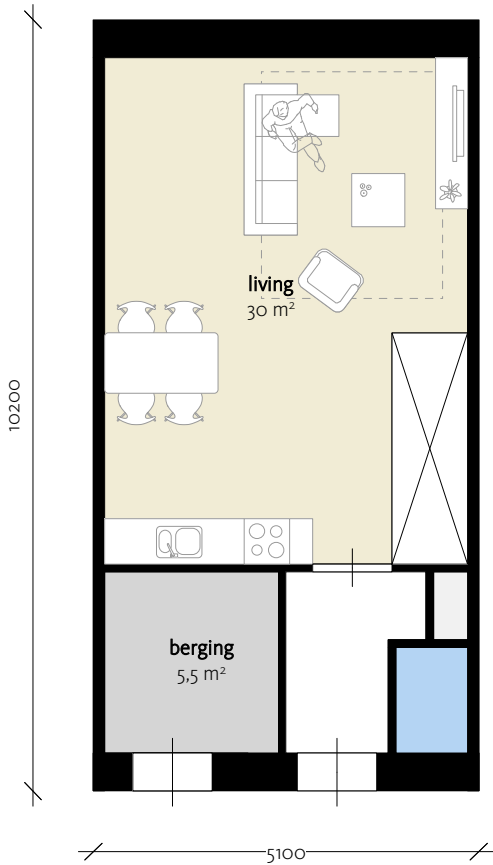


begane grond

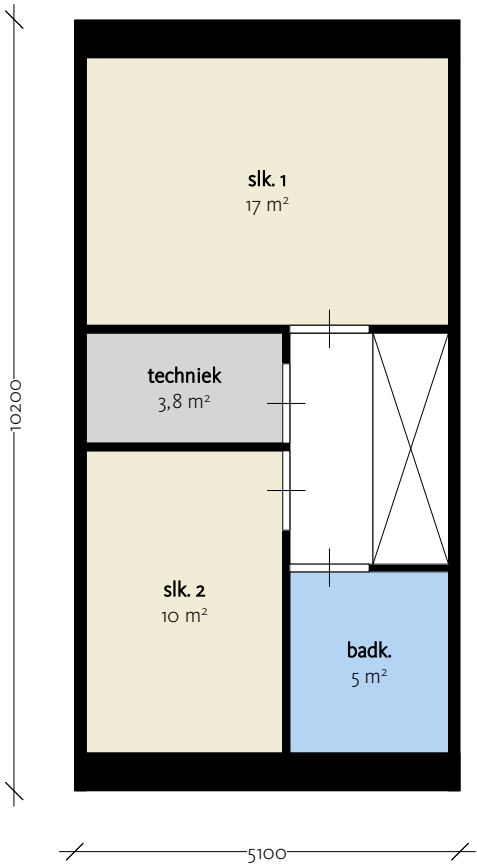
20 parkeerplekken (5x bezoekers)
inpandige berging
parkeren optie 1

BIJLAGE 1

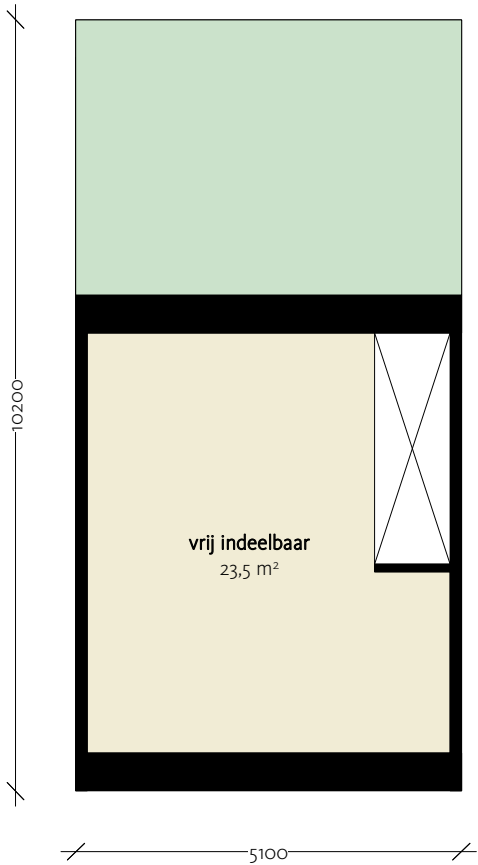
VOORBEELDPLATTEGROND VELD 3



begane grond
wonen

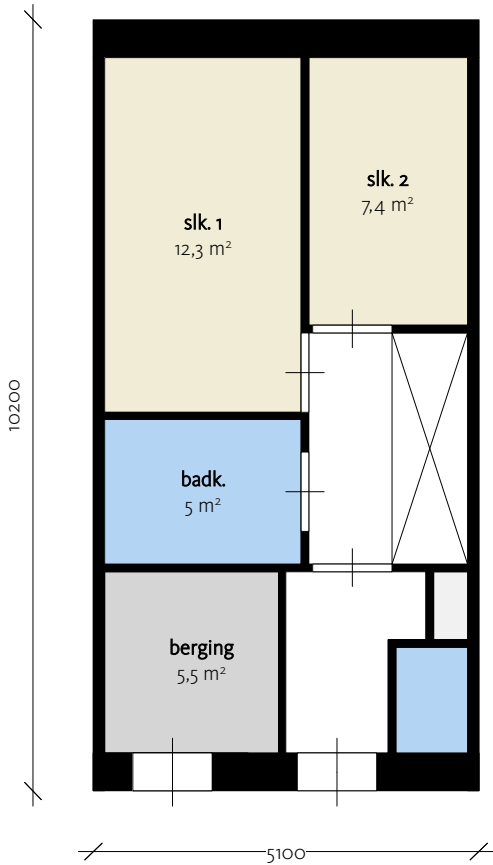


1e verdieping
slapen

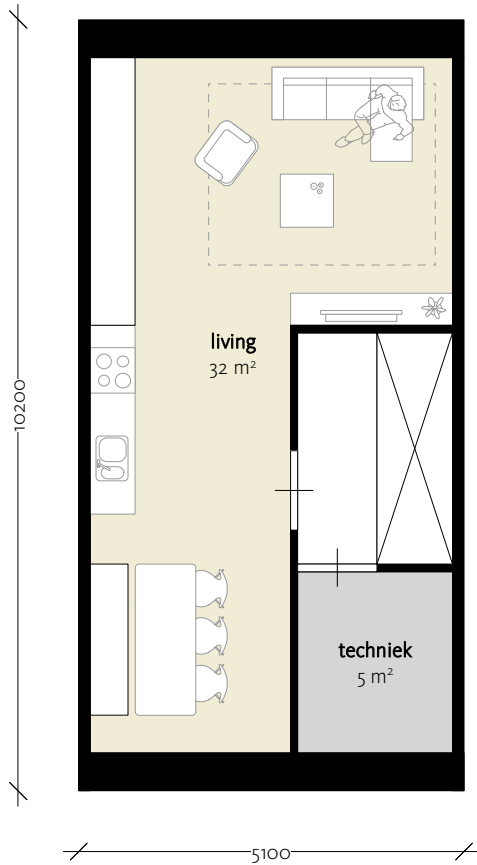


2e verdieping
vrij indeelbaar

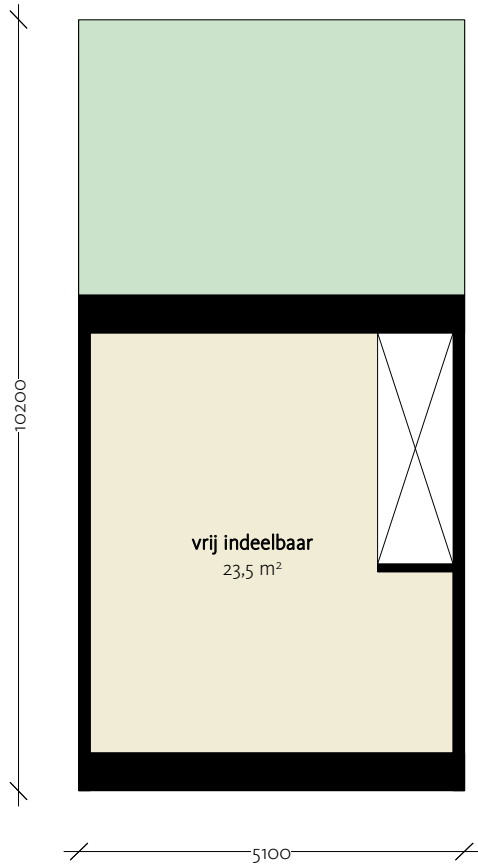
BIJLAGE 1
VOORBEELDPLATTEGROND VELD 3



begane grond
slapen



1e verdieping
wonen



2e verdieping
vrij indeelbaar