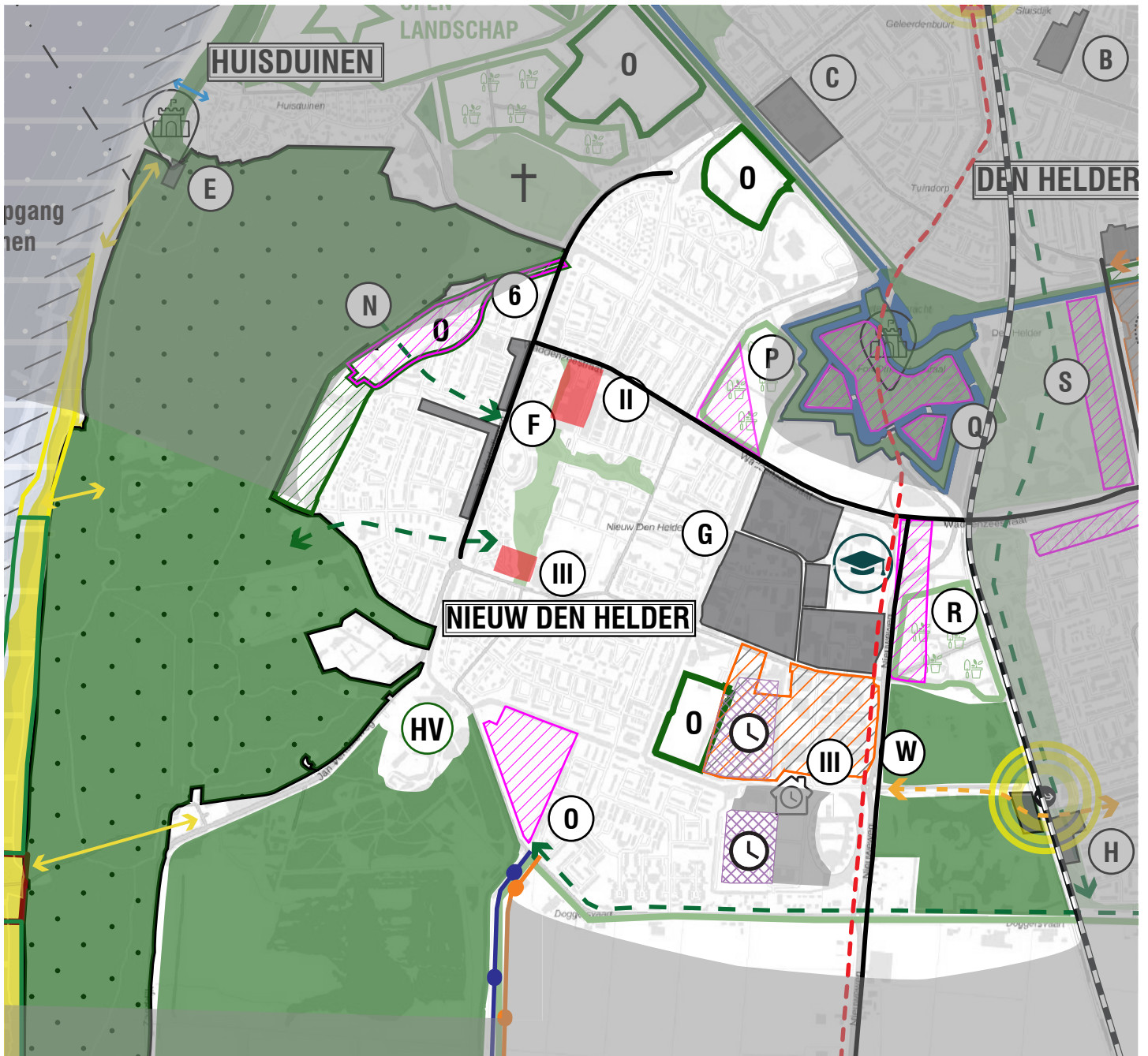




# Deelvisie Nieuw Den Helder





## DEELVISIE - NIEUW DEN HELDER

- (RUIMTE VOOR) GROOTSCHALIG ZONNEPARK
- (RUIMTE VOOR) GROOTSCHALIG TIJDELIJK ZONNEPARK
- CENTRUMGEBIED
- STADSHART / WILLEMSOORD
- MARSDEPSTRAAT
- DUINPASSAGE
- SCHOOTENPLAZA
- DE RIEPEL
- LOOPPUYTPARK
- DORPERWEERTH
- HOOFDWEG**
- N 250
- N 9
- N 99
- LANGEVLIE / NIEUWEG
- WADDENZEESTRAAT / RAVELUNWEG
- JAN VERFAILLEWEG
- SCHOOTENWEG
- ONTWIKKELGEBIED <2030**
- DIJKKWARTIER
- MOLENWERF
- TRANSFORMATIE SPORTLAAN
- WESTOEVER - NOORD
- TILLENHOF 2
- MEIDORNSTRAAT / JAN VERFAILLEWEG
- TRANSFORMATIE BIJLWEG
- STATION ZUID
- INBREIDING SPORTPARK JULIANADORP
- JULIANADORP - OOST
- STRAND, INCLUSIEF STRANDZONERING**
- NATUURSTRAND
- SEIZONSTRAND
- RECREATIESTRAND
- STRANDOPGANG + NAAM**
- DIJKOPGANG
- GEREALISEERD NNN - GEBIED
- GEREALISEERD NATURA 2000 GEBIED

- BEDRIJVENTERREIN**
- WESTOEVER
- AMBACHTSWEG
- DE DOGGER
- OOSTOEVER
- KOOPPUNT
- KOOPHAVEN (GEMEENTE HOLLANDS KROON)
- REALISEREN DOOR - FIETSRROUTE
- REALISEREN ROUTE LANGZAAM VERKEER
- STATION + STATIONSOMGEVING
- ZOEKGEBIED ONTWIKKELING >2030
- DIJKKWARTIER - WEST
- DIJKKWARTIER - OOST
- STREEPJESBERG - NOORD
- LANDEJE VAN BERTS
- HOEK WADDENZEESTRAAT - TEXELSTROOMLAAN
- BINNENZIJDE FORT DIRKSZ. ADMIRAAL
- LANGS DE NIEUWEG
- OUELDERDIJN LANGS SCHOOTENWEG
- SCHOOTEN - NOORD
- BINNENZIJDE NOORDERHAAKS
- WILLEM ALEXANDERHOF BUITEN ZUIDERHAAKS
- OPEN LANDSCHAP
- PARKGROEN
- STELLING DEN HELDER
- FORTEN STELLING DEN HELDER
- SPORTPARK / GEBIED
- VOLKSTUINEN

- FIETS - KANORUTE
- SPOOR NS
- HUISDUINEN
- WOONKERN / WILK
- ZOEKGEBIED TIJDELIJK FLEXIBEL WONEN
- ONTWIKKELING VOORTGEZET ONDERWIJS
- ZOEKGEBIED WONEN / WERKEN >2030
- BURGEMEESTER RITMEESTERWEG
- BEDRIJVENTERREIN WESTOEVER
- BEGRAAFPLAATS
- REALISEREN NATUUR / LANDSCHAP
- REALISEREN GROENE / NATUURLIJKE VERBINDING
- VERSTERKING WATERKERING
- DUURZAAMHEIDSCENTRUM DE HELDERSE VALLEI

## Inleiding & context

Nieuw Den Helder is de eerste uitbreidingswijk van Den Helder, gerealiseerd vanaf de jaren '50 om de grote woningnood na de Tweede Wereldoorlog op te lossen. Al voor de oorlog werden plannen gemaakt met het oog op de verwachte groei van de bevolking. Door de oorlog werd deze groei ruw onderbroken, maar toen na de oorlog de Marine in 1949 besloot om terug te keren naar Den Helder groeide de stad in rap tempo verder en was Stad binnen de Linie al snel volgebouwd. Daarom werd een uitbreidingsplan vastgesteld om de stad buiten de Linie verder uit te breiden, plan Nieuw Den Helder.

Wieger Bruin, de stedenbouwkundige verantwoordelijk voor de wederopbouw van Den Helder, plaatste de wijk op ruime afstand van de Linie en respecteerde daarmee het vroegere schootsveld. Hij richtte zowel de Linie als het duingebied in als groene buffer voor sport, onderwijs en ontspanning. De wijk kreeg een structuur van hoofdwegen in noord-zuid richting, met haaks daarop dwarswegen. De buurten binnen dit raster kregen elk een eigen voorzieningencentrum.

De bouw begon in de jaren '50 met de buurt Jeruzalem, zo genoemd in verband met de witte kleur van de betonnen woningen. Na het gedeelte ten westen van de Jan Verfaillweg gerealiseerd te hebben werd in hoog tempo verder gebouwd aan de oostzijde van de Jan Verfaillweg. Kenmerkend aan de wijk is dat de opzet het hiërarchische karakter van het Den Helder van die tijd weerspiegelt, door de dominante positie van de Koninklijke Marine als werkgever. Portiek- en galerijflats waren bestemd voor matrozen en lagere onderofficieren, eengezinswoningen voor hogere onderofficieren en betere eengezinswoningen voor de hogere officieren. Hiermee ontstond een bepaalde segregatie tussen buurten, ondanks dat de wijk als geheel behoorlijk gemengd was. De grote scheidingswegen tussen de buurten versterkten dit effect nog extra.



Afbeelding: hiërarchische opbouw van de wijk in de jaren '50, '60 en '70 met verschillende woningtypen bestemd voor verschillende rangen binnen de Koninklijke Marine

Een groot deel van de woningen in de wijk is gebouwd met betonnen systeembouw, een goedkope en efficiënte bouwmethode die een goed antwoord bood op de woningnood van de jaren '50 en '60. Bij de invulling van de later gebouwde wijken aan de zuidkant is de toenemende druk vanuit het Rijk te zien:



er moest dichter, hoger of goedkoper gebouwd worden. Vanaf de jaren zeventig vestigde zich in Den Helder een relatief grote Antilliaanse gemeenschap in Nieuw Den Helder, waardoor de behoefte aan woningen extra toenam. Deze snelle groei van de wijk stakte eind jaren '70/begin jaren '80. Door de snelle groei was een wijk ontstaan met kwalitatief vaak matige woningen, een scheve verhouding tussen koop- en huurwoningen en veel dezelfde woningtypes.

Toen de Koninklijke Marine halverwege de jaren '70 de verplichting losliet om in Den Helder te wonen verhuisden veel inwoners van de wijk naar andere wijken, zoals nieuwere ontwikkelingen als De Schooten of Julianadorp of buurgemeenten. De kwalitatief matige woningen in Nieuw Den Helder waren minder in trek. Er ontstond leegstand en stapeling van problemen qua leefbaarheid en veiligheid. Met name de Falga- en Grevelingenbuurt hebben in deze periode een slecht imago en halen hiermee de landelijke media.

Rond deze tijd ontstaan ook de eerste ideeën vanuit de Woningstichting om een deel van de woningen te slopen en andere type woningen in de wijk te realiseren, om zo tot een aantrekkelijkere en beter gemengde wijk te gaan komen. Dit roept protest op uit de wijk, veel bewoners zijn blij met de betaalbaarheid van de woningen en zien liever inzet op het verbeteren van de bestaande woningen en de leefbaarheid van de wijk. Beide meningen zijn tot op de dag van vandaag te horen in de wijk, ook met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. In de jaren '90 besluit Woningstichting om definitief te kiezen voor de sloop van een deel van de flats en de ontwikkeling van andere woningtypen. De flats van de Falga- en Grevelingenbuurt maken plaats voor het Duinpark, een plan waarmee de duinen de wijk in worden gehaald en er gewoond kan worden op deze kunstmatige duinen.



Afbeelding: het Duinparkplan is een grote blikvanger in de wijk als gevolg van het landschap, de architectuur en bijzondere elementen in de openbare ruimte, zoals getoonde lantaarnpalen geïnspireerd op het werk van de Helderse kunstenaar Rudi van de Wint †

Deze ontwikkeling, in 2011 geopend door toenmalig koningin Beatrix, heeft veel betekend voor het imago van Nieuw Den Helder als aantrekkelijke wijk aan de duinen. Naast nieuwe typen woningen en een aantrekkelijk landschap bevinden ook de twee centrumgebieden van de wijk, de Marsdiepstraat en de Duinpassage, zich binnen dit plan. Andere plannen om de wijk meer met de duinen te verbinden zijn sindsdien voorgesteld en deels in gang gezet. Ook is de afgelopen jaren ingezet op sloop van kwalitatief slechte flats en het terugbrengen van eengezinswoningen op de vrijkomende locaties, om zo tot een meer gemengde wijk te komen. Door de grote druk op de woningmarkt is in de meest recente jaren ook weer meer aandacht gekomen voor het opknappen en verduurzamen van bestaande flats. De ingezette transformatie van Nieuw Den Helder zal de komende jaren zo verder vorm krijgen.

De ostrand van de wijk heeft te maken met een aantal vraagstukken en vraagt om een duidelijke richting. In dit gebied (Bijlweg en omgeving, Burgemeester Ritmeesterweg, De Dogger) is de afgelopen

decennia een gemengde omgeving ontstaan, met bedrijven, voorzieningen en maatschappelijke activiteiten, maar ook enkele (bijzondere) woonvoorzieningen. Het gebied heeft op veel plekken een rommelige uitstraling, met leegstand en gedateerde gebouwen en openbare ruimte. De matige huidige situatie en het weinig efficiënte gebruik bieden echter kansen om het gebied een nieuwe toekomst te geven als een aantrekkelijk nieuw deel van de wijk, goed verbonden met de rest van de wijk en de voorzieningen in de centrumgebieden.

## Visie

De uitstraling en het imago van Nieuw Den Helder is in de afgelopen decennia in positieve zin veranderd. De grootschalige problemen van de jaren '80 en '90 zijn sterk verminderd en nieuwe ontwikkelingen en het opknappen van woningen en gebouwen maken de wijk aantrekkelijker en zorgen voor een positievere sfeer onder inwoners, ondernemers en andere partijen in de wijk. Tegelijkertijd kent de wijk nog steeds problemen, onder andere op sociaal-maatschappelijk vlak, qua leefbaarheid en qua toekomstbestendigheid. Er is soms sprake van aanzienlijke verschillen tussen buurten.

Een belangrijke uitdaging is dan ook om verschillende typen woningen (qua eigendom en prijsklasse) meer te mengen en zo een meer gemengde wijk te laten ontstaan die een aantrekkelijke woonomgeving voor iedereen biedt. De historische hiërarchie tussen de verschillende buurten wordt hiermee verder doorbroken. Onderdeel hiervan is ook het inzetten op betere verbindingen tussen de verschillende buurten, door de wijk heen. Het beleefbaar maken van de nabijgelegen duinen in de wijk zelf, ingezet met de realisatie van het Duinpark en de afgelopen jaren op een aantal verder doorgezet, wordt breed gewaardeerd en is erg belangrijk voor de aantrekkelijkheid van het wonen in Nieuw Den Helder. De inzet hierop zetten we door, zodat Nieuw Den Helder verder ontwikkeld van een wijk aan de duinen tot een wijk in de duinen. De oostrand van de wijk vraagt om duidelijke, kwalitatief goede invulling die aansluit bij de landschappen om de wijk heen. In het gebied ligt voldoende ruimte om verschillende vraagstukken een plek te geven, maar om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven is een zorgvuldige transformatie noodzakelijk.

Voor de komende jaren zetten we in op deze drie hoofdrichtingen voor de verdere ontwikkeling van de wijk. Hiermee geven we richting voor de toekomst, in de vorm van ambities en inspirerende voorbeelden voor nieuwe ontwikkelingen en verbetering van de bestaande omgeving. Daarnaast blijft er constante aandacht voor leefbaarheid, veiligheid en onderhoud in de wijk, aangezien dit de basis vormt om ergens prettig te wonen, te werken en te ontspannen.

### ❖ **Van wijk aan de duinen naar wijk in de duinen**

Nieuw Den Helder heeft een unieke ligging met de duinen en het strand op een steenworp afstand. Als gevolg van de snelle, seriematige woningbouw uit de wederopbouw, met name gericht op het bereiken van kwantitatieve productie, is deze unieke ligging echter slechts weinig voelbaar in de wijk. In de oorspronkelijke architectuur en openbare ruimte komt het duinlandschap niet terug en een groot deel van de overgang van de wijk naar het duingebied heeft een niet toegankelijke functie (sport, verblijfsrecreatie). Hierdoor is er sprake van een scherpe grens tussen het duingebied enerzijds en de wijk anderzijds.



Afbeelding: luchtfoto met de scherpe grens tussen duin en wijk rechts in beeld.

Lange tijd is Nieuw Den Helder hierdoor vooral een wijk aan de duinen geweest. Met de realisatie van het Duinparkplan sinds de jaren '90 door de Woningstichting is hier een kentering in gekomen. De (kunstmatige) duinen zijn duidelijk zichtbaar in de wijk en vormen een uniek landschap om in te wonen en te ontspannen. Ook de nieuw gerealiseerde woningen binnen het plan sluiten qua architectuur en materialen aan op het karakter van het duingebied. Met deze ontwikkeling zijn de duinen de wijk binnengehaald. De aantrekkingskracht van het duinlandschap, de nieuwe woningen en opgeknapte voorzieningen heeft het imago van Nieuw Den Helder, dat lange tijd behoorlijk negatief was, een stevige impuls gegeven. We zetten in op het enerzijds meer toegankelijk maken van de duinrand en anderzijds op het meer de wijk in trekken van het duinlandschap.

### **Streepjesberg**

De westrand van de wijk wordt voor een belangrijk deel ingenomen door de Streepjesberg. Het gebied heeft van oudsher de functie van sportterrein. De ligging van het sportpark, op de overgang tussen duinen en de wijk, is landschappelijk erg aantrekkelijk en wordt zeer gewaardeerd. Tegelijk zorgt het beperkt openbare karakter van een sportterrein ervoor dat er sprake is van een harde grens tussen de wijk en het duingebied. Het zuidelijke deel van sportpark Streepjesberg is niet meer in gebruik als sportterrein en ligt inmiddels enige tijd braak. We zetten in op een transformatie van deze voormalige voetbalvelden naar (toegankelijke) natuur, waardoor er een zachtere overgang tussen de wijk en het beschermde duingebied ontstaat en bewoners meer mogelijkheden krijgen om het duingebied te bezoeken en te beleven.

Het noordelijke deel van sportpark Streepjesberg is nog in gebruik als sportterrein. Op langere termijn hebben we de voorkeur voor een meer landschappelijke invulling, om duinen en wijk meer aan elkaar te verbinden en in elkaar te laten overlopen met toegankelijke duinlandschappen. We erkennen echter ook de gehechtheid van de huidige gebruikers aan het sportpark en de waarde die sport heeft voor het prettig wonen en leven in de wijk. We wijzen het gebied aan als zoekgebied voor ontwikkeling na 2030. Indien na 2030 aanleidingen of concrete mogelijkheden ontstaan voor transformatie van het gebied onderzoeken we de mogelijkheden. Een passend alternatief voor huidige gebruikers is hierbij een randvoorwaarde. Voor dit zoekgebied staat niet de mogelijke ontwikkeling centraal, maar de landschappelijke kansen. Binnen de landschappelijke ontwikkeling zijn zeer kleinschalige ontwikkelingen (denkrichting enkele tot een handvol woningen) niet ondenkbaar, als onderdeel van een uniek woonmilieu en als voorkant van de wijk richting de duinen.

### **Donkere Duinen/Mariëndal**

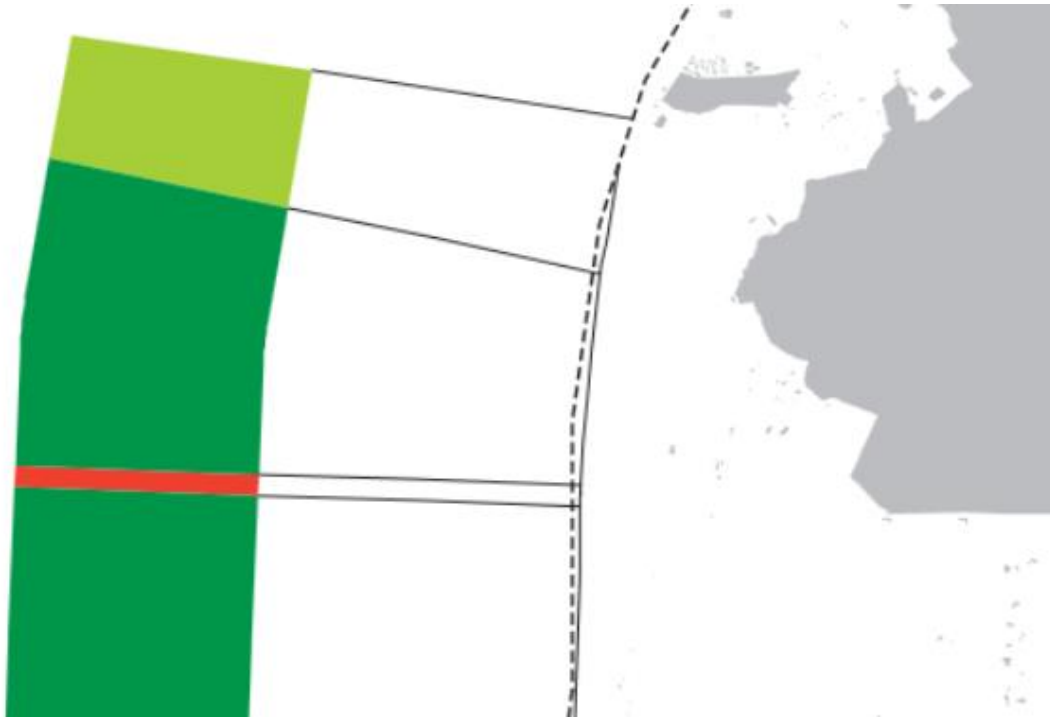
De gebieden Donkere Duinen/Mariëndal vormen gezamenlijk het belangrijkste recreatiegebied van Nieuw Den Helder en heel Den Helder. De combinatie van bosnatuur (Donkere Duinen) en gemengd binnenduinrandlandschap (Mariëndal) vormt voor bewoners en bezoekers een zeer aantrekkelijk gebied om te wandelen, te fietsen, te bezoeken of op een andere manier van te genieten. Met natuureducatiecentrum De Helderse Vallei heeft het gebied een belangrijke publiekstrekker. Rondom De Helderse Vallei zijn ook een aantal andere toeristische/recreatieve voorzieningen geclusterd, zoals horeca, een klimpark en een openlucht theater. De aantrekkingskracht van het gebied, in de beperkte schaal en beschermde karakter van een groot deel van de natuur in het gebied zorgen voor spanning tussen natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden. We zetten in op een goede balans tussen beiden en zorgen voor een kader om deze balans te behouden.

Gezien het belang van dit recreatiegebied voor de wijk zetten we in op een goede toegankelijkheid vanuit de wijk. We zorgen voor aantrekkelijke, veilige routes voor verschillende vervoersmiddelen. Een barrière voor de toegankelijkheid wordt gevormd door het campingterrein ten noorden van de Donkere Duinen. Bij de toekomstige invulling van dit terrein zetten we in op toegankelijkheid, zodat het terrein geen/minder een barrière tussen wijk en Donkere Duinen vormt.

### **Duingebied & stranden**

Achter de Donkere Duinen ligt het beschermde duingebied, dat met uitzondering van de aanwezige (fiets)paden en strandopgangen niet toegankelijk is. De recreatiedruk op dit gebied wordt hiermee zo laag mogelijk gehouden. De opgangen naar de stranden vormen wel belangrijke verbindingen, als toezicht vanuit de wijk en de rest van Den Helder naar het strand. Met name het strand rondom strandopgang Duinoord heeft een belangrijke functie voor zowel de wijk als de hele gemeente als recreatiestrand met een grote parkeerplaats en jaarrond faciliteiten. Het strand rondom strandopgang Donkere Duinen heeft en behoudt een rustiger karakter als natuurstrand.





Afbeelding: Provinciale strandzoning ter hoogte van Nieuw Den Helder, met Duinoord als recreatiestrand (rood) en Donkere Duinen als natuurstrand (groen).

Naast het toegankelijker maken van de overgangsgebieden tussen wijk en duingebied zetten we in op het doortrekken van het duinlandschap de wijk in. In flinke delen van de wijk is het duinlandschap niet of nauwelijks zichtbaar en voelbaar, terwijl dit grote kansen biedt voor de kwaliteit en de aantrekkingskracht van de wijk. Daarom zetten we erop in om Nieuw Den Helder verder te ontwikkelen tot een wijk die overduidelijk in de duinen ligt. Hierbij focussen we met name op de westrand van de wijk, waar de afstand tot het duingebied klein is en een goede overgang tussen wijk en duingebied goede verbindingen voor de hele wijk oplevert. Door de wijk lopen vijf grote oost-west verbindingen die uitkomen in het duingebied. Langs deze verbindingen zetten we in om het (binnen)duingebied meer de wijk in te laten lopen, door middel van de inrichting van de openbare ruimte en architectuur en materiaalgebruik van gebouwen.



Afbeeldingen: Door de wijk lopen vijf oost-west verbindingen (links) naar het duingebied (rechts)

### **Meidoornstraat/Jan Verfaillleweg**

Langs de Meidoornstraat en Jan Verfaillleweg is enige jaren geleden de oude bebouwing, bestaande uit gestapelde bouw, gesloopt als onderdeel van de transformatie van de wijk. Insteek is om het gebied de komende jaren te herontwikkelen, met name in de vorm van eengezinswoningen. Een belangrijke kans die hierbij gezocht wordt is om het duinlandschap meer te laten terugkomen in het gebied en hiermee een betere verbinding te realiseren tussen het duingebied en de openbare ruimte en landschap van het Duinpark. Een belangrijke voorwaarde om landschappelijk een goede aansluiting te maken is een toekomstige herinrichting van de Jan Verfaillleweg. We streven ernaar om de weg de uitstraling van een laan te geven, door het toevoegen van bomen en ander groen en het realiseren van andere typen woningen langs de weg. De weg behoudt een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de wijk, maar wordt aantrekkelijker en veiliger gemaakt voor langzaam verkeer.

### **Duinroosstraat**

De openbare ruimte tussen de Duinroosstraat/Berkenlaan en de Elzenstraat biedt veel kansen om het duinlandschap verder de wijk in te krijgen. Door de opzet van dit deel van de wijk lopen er veel minder noord-zuid verbindingen dan ten noorden en ten zuiden van dit gebied. Bovendien zorgt de huidige gestapelde bouw voor een grotere hoeveelheid openbare ruimte en langere zichtlijnen. We zoeken mogelijkheden om het duinlandschap zichtbaarder te maken in de openbare ruimte van het gebied en zetten in op een aantrekkelijke verbinding naar het duingebied. Bij toekomstige aanpassingen/transformatie van de opzet van het gebied houden we rekening met deze ambitie en zetten we in op verdere versterking van de landschappelijke verbinding.



Afbeelding: Impressie van het doortrekken van het duinlandschap langs de Duinroosstraat.

### **Landje van Berts**

Het Landje van Berts vormt de overgang tussen de wijk en het binnenduinrandlandschap van Mariëndal, inclusief natuureducatiecentrum De Helderse Vallei. Het groene karakter van het gebied vraagt niet perse om een andere invulling, maar de ontoegankelijkheid van het gebied maakt het een barrière tussen de wijk en de omgeving. Een landschappelijke ontwikkeling die de wijk en Mariëndal beter verbindt kan een meerwaarde betekenen. Om deze ruimte open te laten heeft het gebied een status als zoekgebied voor een mogelijke ontwikkeling na 2030. Binnen een landschappelijke ontwikkeling zijn zeer kleinschalige ontwikkelingen (denkrichting enkele tot een handvol (recreatie)woningen) niet ondenkbaar. Het landschappelijke belang geldt op deze locatie echter als hoogste prioriteit. Als alternatief voor een landschappelijke ontwikkeling kan ook worden gekeken naar mogelijkheden om de wijk en Mariëndal door het bestaande landschap beter te verbinden.



## ❖ Een meer gemengde, verbonden en toekomstbestendige wijk

### Woonbuurten & openbare ruimte

Zoals in de inleiding van deze deelvisie al werd geschetst sloot de kwaliteit en opzet van de wijk al betrekkelijk snel na de oplevering niet meer aan bij de woonbehoeften van veel inwoners en leidde dit, in combinatie met de eenzijdige opzet van de wijk, tot serieuze problemen op het gebied van leefbaarheid. Om de onderliggende problemen aan te pakken wordt al langere tijd ingezet op een transformatie van de wijk, waarbij het vervangen van gestapelde bouw door eengezinswoningen en gebruik maken van de aanwezigheid van de duinen de belangrijkste ingrediënten zijn. In de transformatie van de wijk zijn het Duinpark, het Kreekpark en de tiny houses in de Falgatuinten succesvol gerealiseerde voorbeelden van deze aanpak. Er is nog niet in iedere (woon)buurt gewerkt aan transformatie. Hierdoor kent de wijk nog steeds veel buurten met een (behoorlijk) eenzijdige opzet en woningaanbod.



Afbeelding: Overzicht aan opgaven en vraagstukken die spelen met betrekking tot het toekomstbestendig maken van de wijk

Als gevolg van de grote druk op de woningmarkt heroverwegen we het volledig vervangen van gestapelde bouw door eengezinswoningen en zoeken we kansen om bestaande bouw her te gebruiken. Dit biedt kansen om er op in te zetten om via een combinatie van transformatie en renovatie meer gemengde woonbuurten te realiseren, waarin sprake is van een divers aanbod aan woningtypen en menging tussen verschillende typen bewoners kan gaan ontstaan. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is het aantrekkelijker en toekomstbestendiger maken van de bestaande (voornamelijk) gestapelde bouw. Door de leeftijd van de gebouwen en het gebruik van veel goedkope materialen in de periode van de Wederopbouw zijn veel woningen weinig duurzaam en sluit de kwaliteit niet meer aan bij de wensen en eisen van deze tijd. We zetten in op het toekomstbestendig maken van de woningen en gebouwen die passen binnen de transformatie van de wijk. Hierbij hebben we ook oog voor (mogelijke) cultuurhistorische waarden in de bestaande omgeving, bijvoorbeeld op het gebied van architectuur uit de Wederopbouw of Post '65 (periode 1965-heden). Bijzondere elementen zijn bijvoorbeeld de Nicolaaskerk en de buurt Jeruzalem (Wederopbouw) en Het Koggeschip (Post '65). We faciliteren en stimuleren maatregelen om energie te besparen in bestaand vastgoed, zoals het isoleren van woningen, en de overgang naar duurzame energiebronnen. Per buurt brengen we in kaart wat het meest geschikte alternatief voor aardgas is en hoe deze transitie gerealiseerd kan gaan worden. Waar gekozen wordt voor sloop en nieuwbouw realiseren we kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen die voldoen aan alle eisen met betrekking tot duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Op deze manier draagt de transformatie van de wijk bij aan een meer gemengde en toekomstbestendige wijk.

Ook zetten we in op het toekomstbestendiger maken van de openbare ruimte. In de wijk is relatief veel openbare ruimte aanwezig en de aanwezigheid van de duinen biedt bovendien een grote hoeveelheid groen op korte afstand. De openbare ruimte is in sommige buurten echter weinig aantrekkelijk en het karakter van Nieuw Den Helder als aantrekkelijke, groene wijk in de duinen is niet overal voelbaar. Ook domineren een aantal doorgaande autoroutes de structuur van de wijk en staan deze op sommige plekken een goede verbinding tussen de buurten en tussen de wijk en de omgeving in de weg. We zetten verder in op een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte, waarbij we de wijk vergroenen en

aansluiten op het karakter van het duinlandschap in en om de wijk. Met het toevoegen van extra groen maken we de wijk aantrekkelijker en houden we meer water vast, wat helpt om bestand te zijn tegen zowel extreme regenval als langere periodes van droogte en hitte. Woningen koppelen we zoveel mogelijk af van het hemelwaterriool, waardoor regenwater wordt opgevangen in de openbare ruimte en geen extra druk op het rioolstelsel legt.

In de openbare ruimte zetten we in op een prominentere rol voor langzaam verkeer (fietsen en wandelen). Waar mogelijk schalen we wegen binnen woonbuurten af naar maximaal 30 km/u, waardoor de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers toeneemt. Indien dit mogelijk is, bijvoorbeeld door het karakter van de weg als hoofd(ontsluitings)weg of door de verkeersintensiteit, zetten we in op het scheiden van de verschillende verkeersstromen. Hierdoor kan langzaam verkeer ook op een veilige wijze gebruik maken van deze wegen. Door de opzet van de wijk moet het langzaam verkeer vaak gebruik maken van de hoofdverbindingen om zich tussen buurten of tussen de wijk en de omgeving te verplaatsen. Bij transformatie van de wijk zoeken we naar mogelijkheden om aparte fiets- en wandelroutes aan te leggen en zo de wijk onderling meer te verbinden. Een voorbeeld hiervan is de route Markstraat – Beerzestraat, die als gevolg van ontwikkelingen in het Kreekpark en de Falgatuinen een nieuwe noord-zuidverbinding door de wijk vormt.

### **Wijkwinkelcentra**

Nieuw Den Helder kent twee wijkwinkelcentra, de Marsdiepstraat en de Duinpassage, die tevens fungeren als centrumgebieden voor de wijk. Beide gebieden houden hun centrumfunctie en we zetten in op het versterken van de toekomstbestendigheid van deze gebieden. Hierbij investeren we in de kwaliteit van de openbare ruimte en zorgen we dat deze behalve schoon, heel en veilig ook aantrekkelijk is om te bezoeken en om (langere tijd) in te verblijven, passend bij het karakter als centrumgebied.

Daarnaast kijken we met betrokken partijen naar mogelijkheden om ook het vastgoed (detailhandel, maar ook andere functies) in deze gebieden aantrekkelijk en toekomstbestendig te krijgen en te houden, als belangrijk onderdeel van de kwaliteit van het centrumgebied. Investeren in de kwaliteit faciliteren en stimuleren we. Naast een goed aanbod aan detailhandel zijn (wijk)centrumgebieden ook locaties waar verschillende andere functies een plek kunnen krijgen, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen en horeca. We zetten in op een aantrekkelijke mix tussen functies, waardoor centrumgebieden veel verschillende functies en activiteiten bieden aan ons inwoners en minder kwetsbaar zijn voor veranderingen in voorkeuren in (winkel)gedrag, zoals meer online winkelen.

### **❖ Transformatie oostrand tot nieuw, aantrekkelijk deel van de wijk**

In de oostrand van Nieuw Den Helder zijn in de loop der jaren verschillende typen voorzieningen terecht gekomen. Deels is dit voortgekomen uit spontane ontwikkelingen die zich voor hebben gedaan als kans (bijvoorbeeld het AZC op De Dogger), maar deels is ook ruimte gegeven voor ontwikkeling tot een 'gemengd voorzieningengebied'. Door deze grote verscheidenheid aan ontwikkelingen heeft het gebied geen duidelijk karakter en weinig uitstraling als rand van de wijk en ingang van de stad vanaf Julianadorp. Bovendien is er in toenemende mate sprake van leegstand en achteruitgang van onderhoud en uitstraling van de gebouwen. Het gebied kent dus een aantal duidelijke uitdagingen, maar biedt tegelijkertijd veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, flexibel wonen en ruimte voor ondernemen. Met een zorgvuldige transformatie van de oostrand van wijk liggen er kansen om dit een aantrekkelijk deel van de wijk te laten zijn, met sterke verbindingen met het landschap van De Stelling en De Nollen.

### **Drs. F. Bijlweg en schootsveld Fort Dirksz Admiraal**

Voor het Drs. F. Bijlweg gebied, momenteel een gemengd voorzieningencollocatie, zetten we in op transformatie voor 2030. Het gebied kampt met veel leegstand en diverse partijen overwegen op dit moment hun toekomst in dit gebied. De grootte en de centrale ligging van dit gebied binnen de gemeente bieden gunstige voorwaarden om dit gebied te transformeren. We zetten hierbij in op een transformatie richting een gemengde woonbuurt. De sterke groen- en landschapsstructuren van De Stelling en De Nollen in de nabijheid van het gebied bieden goede kansen om een aantrekkelijk woonklimaat te realiseren. Qua voorzieningen kan de nieuwe buurt terecht in de centrumgebieden in Nieuw Den Helder, de Marsdiepstraat en de Duinpassage, terwijl ook het Stadshart goed te bereiken is.



Binnen de transformatie van het Bijlweg gebied geven we ruimte aan de ontwikkeling van Scholen aan Zee. Het voortgezet onderwijs wil zich clusteren op één centrale locatie in Den Helder, die goed bereikbaar is met alle vervoersmiddelen. Dit cluster draagt inhoudelijk en ruimtelijk bij aan Den Helder als maritiem kenniscentrum. We zetten in op een ontwikkeling in Nieuw Den Helder, waarbij een herontwikkeling op de huidige positie aan de Drs. F. Bijlweg de zoekrichting is. We zoeken hierbij samenhang met ander onderwijsaanbod in de omgeving zoals Tetric, met een breed aanbod techniekopleidingen op MBO (middelbaar beroepsonderwijs) niveau.

Een belangrijke kans voor het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu in het Bijlweg gebied is het afwaarderen van het verkeersknooppunt op de Waddenzeestraat. De schaal van het huidige knooppunt, met een ongelijkvloers kruispunt, is niet noodzakelijk voor de werkelijke verkeersstromen. Dit biedt de kans om voor de toekomst te kiezen voor een kleinschaligere oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van een rotonde of gelijkvloers kruispunt. Hierbij zetten we ook in op het afwaarderen van het gedeelte van de Nieuweweg door Fort Dirksz Admiraal tot een fietsverbinding en het beter zichtbaar maken van het Fort Dirksz Admiraal en het linielandschap vanuit Nieuw Den Helder. Hiermee komt Nieuw Den Helder veel meer voelbaar aan De Stelling te liggen.

In de rand van het schootsveld van Fort Dirksz Admiraal, tussen de Waddenzeestraat en de Texelstroomlaan, wijzen we een zoekgebied voor ontwikkeling na 2030 aan. Een aantrekkelijke ontwikkeling op deze locatie biedt aanvullende kansen om Nieuw Den Helder meer te verbinden met De Stelling en meer functies toe te voegen langs verbindingssassen tussen de verschillende wijken (Texelstroomlaan en Waddenzeestraat). Een eventuele ontwikkeling dient goed ingepast te worden in de landschappelijke en cultuurhistorische structuur van De Stelling.



Afbeelding: Impressie van mogelijkheden transformatie Bijlweggebied, versterking entree Nieuw Den Helder via de Nieuweweg en afwaardering van de fly over bij de Waddenzeestraat.

Aan de oostzijde van de Nieuweweg, ten noorden van De Nollen, wijzen we een zoekgebied voor ontwikkeling na 2030 aan. Een kleinschalige ontwikkeling op deze locatie biedt kansen om de entree van Den Helder via de Nieuweweg kwalitatief te versterken en woningen in een groene omgeving toe te voegen. Voorwaarde voor verdere uitwerking van dit zoekgebied is het afwaarderen van het verkeersknooppunt op de Waddenzeestraat. Samenhang bij deze ontwikkeling kan worden gezocht met de transformatie van het Drs. F. Bijlweg gebied en het landschap van het Nollenproject.

### **De Nollen**

Het Nollengebied vormt een zeer bijzonder landschap in Den Helder. Als (voormalig) opgestoven duin in het binnenland is het een bijzonder aardkundig element. In de afgelopen decennia is dit bijzondere gebied door menselijke inzet zichtbaar en toegankelijk gemaakt en verder ingericht. In het noordelijke deel van het gebied heeft kunstenaar Rudi van de Wint (†) het gebied ingericht als een combinatie van landschap en een aantal van zijn bijzondere kunstwerken van cortenstaal. Het gebied is op afspraak te bezoeken en wordt door cultuurliefhebbers hoog aangeschreven. Het zuidelijke deel van het gebied is grotendeels ingericht als natuurgebied. Het noordelijkste gedeelte van het zuidelijke deel wordt ingenomen door het onafgebouwde museum De Nollen. We zetten in op de afbouw en opening van het museum, als belangrijke culturele bezienswaardigheid voor de gemeente Den Helder, en faciliteren hierin waar mogelijk.

Bij Station Zuid, gelegen op de grens tussen Nieuw Den Helder en De Schooten, wordt ingezet op een gebiedsontwikkeling. In verband met de kortere afstand zal deze ontwikkeling vooral (functionele) samenhang met De Schooten krijgen. In deze ontwikkeling worden enkele tientallen nieuwe woningen gerealiseerd en daarnaast stevig ingezet op het aantrekkelijker en leefbaarder maken van de stationsomgeving. Het gebied wordt sociaal veiliger en het landschap van De Nollen wordt doorgetrokken en vormt de onderlegger voor het stationsgebied. Ook omvat de gebiedsontwikkeling het realiseren van een fietstunnel onder het spoor door, zodat een directere fietsverbinding tussen De Schooten en Nieuw Den Helder ontstaat en fietsers bij het station niet meer af hoeven te stappen. Hiermee wordt de verbinding tussen beide wijken sterk verbeterd, wat (nieuwe) inwoners van de oostrand van Nieuw Den Helder ten goede komt. Tevens zetten we in op een herinrichting van de burgemeester Ritmeesterweg tussen Station Zuid en de rotonde Nieuweweg/Burgemeester Ritmeesterweg, zodat fietsers en wandelaars meer ruimte krijgen en een betere oversteek gerealiseerd kan worden tussen museum De Nollen en het tegenovergelegen kunstlandschap.

De bijzondere kwaliteit en uitstraling van het Nollengebied maken we beter zichtbaar en bereikbaar vanuit Nieuw Den Helder, als onderdeel van het versterken van de aantrekkelijkheid van de oostrand van Nieuw Den Helder. Ook zetten we in op het beter verbinden van het Nollengebied met De Stelling, waarvoor goede kansen ontstaan bij afwaardering van het knooppunt in de Waddenzeestraat bij Fort Dirksz Admiraal.

### **Burgemeester Ritmeesterweg**

Aan de Burgemeester Ritmeesterweg en de directe omgeving hiervan zijn nog een aantal winkels voor perifere en grootschalige detailhandel te vinden. We zetten in op concentratie van grootschalige detailhandel op het Ravelijncenter, als sterk, toekomstbestendig cluster voor deze activiteit. De bestaande activiteiten op het gebied van grootschalige detailhandel aan de Burgemeester Ritmeesterweg zien we op termijn verdwijnen of afbouwen, waarmee op langere termijn (na 2030) ruimte ontstaat voor transformatie van het gebied. Door de ligging, tussen bedrijventerrein De Dogger en de nieuwe woonbuurt die na transformatie rond de Bijlweg zal gaan ontstaan, kan het gebied een belangrijke schakelfunctie tussen beiden invullen. Daarom wordt op een toekomstige transformatie naar een gemengd woon-werkgebied ingezet, waarbij ruimte is voor wonen en/of lichte bedrijvigheid. Afhankelijk van de toekomstige vraag naar deze functies kan de verhouding tussen de functies in het gebied worden bijgesteld.

### **De Dogger**

Bedrijventerrein De Dogger behoudt zijn functie als bedrijventerrein richting de toekomst. In verband met de nabijheid van bestaande en toekomstige woonfuncties zetten we hier in op lichte bedrijvigheid. Lange tijd kende het terrein nog veel uitgeefbare ruimte, maar de afgelopen jaren is een behoorlijk deel van het terrein uitgegeven. De voorziene transformatie van het gebied rondom de Burgemeester Ritmeesterweg na 2030 en de aanwezigheid van twee tijdelijke grootschalige zonneparken biedt mogelijk kansen om op langere termijn extra ruimte voor bedrijvigheid te realiseren en hiermee bij te



dragen aan de beschikbaarheid van ontwikkelruimte voor bedrijven/ondernemers dicht bij de bestaande stad.

Op De Dogger geven we met het oog op de grote druk op de woningmarkt tijdelijk ruimte voor zogeheten tijdelijk/flexibel wonen, een vorm van wonen waarbij inwoners die door omstandigheden niet terecht kunnen in de reguliere woningmarkt een tijdelijke woning kunnen huren en vandaar kunnen doorstromen richting de reguliere woningmarkt. Het gaat hierbij om een reguliere vorm van wonen. Bijzondere vormen van wonen, zoals met vormen van zorg of begeleiding, krijgen hierbinnen geen plek. Daarnaast is De Dogger een zoekgebied voor geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten. Ook voor deze groep inwoners is het lastig om goede huisvesting te vinden. Geconcentreerde huisvesting biedt een van de oplossingen om deze problemen op te lossen.