

JDO-2

JULIANADORP OOST



STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

Gemeente Den Helder

O.N.S. (Ontspanning, Natuur en Sport)

Woningstichting Den Helder



O.N.S.

ONTSPANNING, NATUUR EN SPORT

1.	Voorwoord	4
2.	In vogelvlucht	6
3.	Inleiding	8
4.	Plangebied <i>Ontstaansgeschiedenis</i> <i>Plangebied en ruimtelijke context</i>	10
5.	Ambities Julianadorp Oost 2 <i>ONS: Ontspanning, Natuur en Sport</i> <i>Woningen in Julianadorp-Oost</i> <i>Maatschappelijke meerwaarde</i> <i>Visie</i>	14
6.	Programma van eisen en uitgangspunten <i>ONS Sportpark</i> <i>Bospark Noord Oost</i> <i>Woningen</i> <i>Natuurdoelen</i> <i>Water</i> <i>Klimaatadaptatie en duurzaamheid</i> <i>Verkeer en Parkeren</i>	18
7.	Ruimtelijke vertaling <i>Stedenbouwkundige hoofdopzet</i> <i>Fijnmazig netwerk voetgangers en fietsers</i> <i>Ontsluiting (auto)</i>	22
8.	Landschappelijke inbedding <i>Bospark en Bospark Noord Oost</i> <i>Natuur</i> <i>Duurzaam watersysteem</i>	32
9.	Sport en ontmoeten <i>Het Sportpark</i> <i>Bospark Noord Oost</i>	38
10.	Een nieuwe buurt in Julianadorp-Oost <i>Ontmoeting staat centraal</i> <i>Herwaardering van de straat</i> <i>Sferen binnen de nieuwe buurt</i> <i>Diversiteit aan woningen</i>	40
11.	Klimaatadaptatie <i>Wateroverlast en droogte</i> <i>Hittestress</i> <i>Biodiversiteit</i>	46
	Colofon	

Voorwoord



Julianadorp groeit op basis van een inwonersinitiatief.

Julianadorp kent een sterk ontwikkelde gezamenlijke gemeenschapszin die de basis vormt voor de komende uitbreiding van het dorp. Uitgaan van de wensen en behoeften van de inwoners en andere eindgebruikers. Daarbij staan thema's als verbinden en ontmoeten centraal. Vanuit die thema's is een coalitie ontstaan die samen gewerkt heeft aan de uitwerking van het plangebied Julianadorp 2. De Stichting ONS Julianadorp, Woningstichting Den Helder, de gemeente Den Helder en maatschappelijke partners waaronder 's Heeren Loo, Scholen aan Zee, Mee & de Wering en anderen.

Gezamenlijk is een plan ontwikkeld met een sportcomplex waarin de verschillende sportclubs een nieuwe thuisbasis vinden met ruimte voor samenwerking en groei. Verder een Bospark van 4 hectare gericht op ontspanning, natuur, evenementen en paardensport voor heel Julianadorp. Tenslotte het toevoegen van circa 670 woningen binnen een gevarieerd woonmilieu.

ONS Julianadorp is enthousiast over het resultaat stelt Michel Jansen, voorzitter van de stichting ONS: 'ONS Julianadorp staat voor Ontspanning, Natuur en Sport en is opgericht vanuit de inwoners zelf om van een droom werkelijkheid te maken en gaat over hoe mensen kunnen ontspannen, inspannen en vitaal kunnen blijven in een natuurlijke omgeving. ONS staat voor maatschappelijk en ecologische meerwaarde toevoegen en bestendigen in het groeiende Julianadorp en laat zien hoe samenwerken en organiseren de Julianadorpers in de genen zit. Hoe mooi is het

als we straks zelf en de toekomstige generaties van jong tot oud een woon- en leefomgeving hebben die we deels zelf hebben vormgegeven en waar we in het groen bewegen, genieten van evenementen, actief kunnen sporten en elkaar kunnen ontmoeten?'

Stefan van Schaik, directeur Woningstichting Den Helder, vult aan: 'Met Julianadorp Oost 2 zien wij een wijk ontstaan waarin goed wonen echt kracht geeft. Een inclusieve en gevarieerde woonomgeving, waar mensen van verschillende leeftijden en achtergronden een passend thuis kunnen vinden en waar de combinatie van wonen, groen en sport zichtbaar bijdraagt aan gezondheid, ontmoeting en welbevinden. Bijzonder waardevol is dat deze visie samen met inwoners van Julianadorp tot stand is gekomen; hun kennis, ideeën en betrokkenheid geven het plan een stevig en herkenbaar fundament. Wij geloven sterk in buurten die niet alleen mooi zijn ingericht, maar ook sociaal verbonden zijn en ruimte bieden om samen te leven en naar elkaar om te zien. Met overtuiging dragen wij bij aan de realisatie van deze wijk, zodat Julianadorp Oost 2 een thuis wordt.'

Dank aan alle inwoners en leden van het inwonersinitiatief en andere maatschappelijke partners die met inzet van veel vrije tijd hebben meegewerkt aan de toekomst van Julianadorp. Via een gedeelde basis en uitgaan van de wensen en behoeften van de inwoners is er daarmee een plan ontstaan waarin mensen zich thuis voelen, kunnen groeien en perspectief ervaren.

Petra Bais
Wethouder Ruimtelijke Ordening
Gemeente Den Helder



Petra Bais Michel Jansen



Stefan van Schaik

In vogelvlucht

NOORDZEE



Inleiding



STICHTING ONS



GEMEENTE
DEN HELDER



WONING-
STICHTING
DEN HELDER



MEERWERF /
SCHOLEN AAN
ZEE



'S HEEREN LOO



BELANGEN
VERENIGING
JULIANADORP



MEE &
DE WERING

Ontspanning, Natuur en Sport

Julianadorp Oost-2 (JDO-2) is de werktitel voor een integrale gebiedsontwikkeling aan de oostkant van Julianadorp. Dit Stedenbouwkundig Masterplan is tot stand gekomen middels intensieve samenwerking door vele partijen en gaat verder dan alleen een ruimtelijke invulling van het plangebied. ONS, Ontspanning, Natuur en Sport zijn de verbindende factoren waar Julianadorpers behoefte aan hebben en die samenkomen in dit plan. Met als ambitie een vitale, veilige en toekomstbestendige leefomgeving. Een plan met veel draagvlak en grote maatschappelijke meerwaarde voor heel Julianadorp.

Het Stedenbouwkundig Masterplan bevat alle onderdelen uit het integrale plan van inwonersinitiatief ONS: sportvelden, gemeenschappelijke sportfaciliteiten, een permanent evenemententerrein, een locatie voor de Duinruiters, een Bospark en een Multifunctioneel Gebouw waar alle inwoners samen komen. Daarnaast is voorzien in de bouw van ca. 680 woningen. Door de verplaatsing van sportvelden komen op termijn locaties vrij voor kleinschalige woningbouw binnen de bebouwde kom en recreatiewoningen op het terrein van TVJ.

JDO-2 is een inhaalslag als het gaat om de noodzakelijke voorzieningen die een zelfstandig opererend dorp nodig heeft. Het is dé kans om Julianadorp als volwaardig dorp 'af te maken'.

De volgende partijen zijn betrokken bij het voorliggende plan: Stichting ONS, Gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder, Helder Vastgoed, 's Heeren Loo, Stichting Meerwerf en Stichting Scholen aan Zee en Belangen Vereniging Julianadorp.



Bestaand gebied

Plangebied



Viering van het 50 jarig bestaan van Julianadorp 1959, Loopuytpark Julianadorp

Ontstaansgeschiedenis

Julianadorp is ontstaan vanuit een agrarisch buurtschap in polder de Koegras, ten zuiden van Den Helder. In 1909 kreeg het al enigszins uitgegroeide dorp de naam Julianadorp, naar de toen net geboren prinses Juliana.

Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw is het dorp meerdere keren uitgebreid. In eerste instantie met de wijk Drooghe Weert, dat nog werd gezien als uitbreidingswijk van Den Helder. De bedoeling was het hele tussengelegen gebied van ca. 3,5 km (de Koegraspolder) vol te bouwen tot één groot Den Helder. Dit is om verschillende redenen (met name de val van de Muur en het einde van de Koude Oorlog) niet gebeurd. Wel ontstond Noorderhaven en is er in de jaren '80 en '90 enkele malen flink bijgebouwd, met name aan de westkant van de Langevliet. In die tijd begon ook de bouw van diverse vakantieparken tussen het dorp en de Noordzeekust. De laatste ontwikkeling is Willem Alexanderhof aan de noordoost kant van het dorp. Momenteel heeft Julianadorp ca.15.000 inwoners. Het voorzieningenniveau leunde in eerste instantie nog op Den Helder en is daarna wat versnipperd en nooit helemaal volwaardig tot stand gekomen. Daardoor heeft Julianadorp nooit echt een échte dorpskern gehad. Desondanks heeft Julianadorp betrokken inwoners, een actief dorps- en verenigingsleven, voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en jaarlijks terugkerende evenementen. De inwoners van Julianadorp hebben een dorpse mentaliteit en een groot saamhorigheidsgevoel wat ook nieuwe bewoners aanspreekt.



Spelende kinderen in de openbare ruimte, Loopuytpark

“Julianadorp kent een sterke traditie van samenkomen in de openbare ruimte”



1815; een polder zonder nederzettingen

- Kop van Noord Holland, oude route naar Den Helder
- De ondergrond / het landschap, zandrijke duinen, natte ontginning
- Een plek die, in tegenstelling tot de omgeving, niet is drooggelegd en originele structuur kent



1923; stichting van het dorp en aanleg kanaal (industrialisatie)

- Het verhaal van Julianadorp, het ontstaan van een dorp langs geïndustrialiseerde kanalen
- Het verleden van de droogmakerijen in Noord-Holland
- Polderstructuur leidend voor eerste ontwikkelingen, lange banen van kanaal naar het strand
- Boerderij Koegras



1960; relictten van de Helderse fortificatie

- Tijdens de oorlog is het dorp een belangrijk onderdeel van de verdedigingslinie van Den Helder
- Wederopbouwperiode / na de oorlog: opheffen van de militaire linie om dorp in landschap te brengen
- Het dorp als onderdeel van een oud militair verleden, relictten van kazernes?



1985; wijken westkant in een periode van de Post '65

- Visie als forenzendorp, groeiern. Dorp verviervoudigd in omvang
- Toerisme als economische sector
- complex Noorderhaven als instelling, aangelegd in een bosrijk gebied



1995; groeispurt, bouw tot aan Callantsogervaat

- Een 'nieuwe' identiteit. Julianadorp bevindt zich op woongebied met name aan de westkant Lange Vliet
- de principes van post '65 en staat van de stedenbouw op basis van omvangrijke ontsluitingswegen en gebouwen in de vorm van geschakelde hoven



2011; aanleg Zuider- en Noorderhaaks, woonwijk Alexanderhof

- waardering van het cultureel en agrarisch landschap (zoals opgenomen in Deelvisie Julianadorp; vergezichten op het landschap moeten worden aangezet)
- Met aanleg Alexanderhof ontstaat een visie voor een woonwijk aan de oostkant van de dorpskern
- Noorderhaven getransformeerd tot woonwijk



Noorderhaven



Lange Vliet



Paal 6



De Slenk



Bollenvelden



Polder Koegras



Dorpshart (Loopuytpark)



Noordhollandsch Kanaal

Plangebied en ruimtelijke context

Het grootste deel van het plangebied ligt ten zuiden van de Zuiderhaaks en de woonwijk Willem Alexanderhof, ten oosten van de Langevliet en ten noorden van Noorderhaven van 's Heerenloo. Dit perceel is in eigendom van Woningstichting Den Helder. Het tijdelijke evenemententerrein van Julianadorp, ten oosten van Willem Alexanderhof en de Zuiderhaaks, is ook beschikbaar. Dit perceel is in bezit van de Gemeente Den Helder.

De nieuwe woonwijk Willem Alexanderhof met ca. 680 woningen, grenzende aan de twee plangebieden, is bijna gerealiseerd. Het Juniorcollege / Scholen aan Zee met een sporthal staat aan de rand van deze wijk en daarmee ook vlak bij de nieuwe ontwikkeling JDO-2. De zuidstrook van Willem Alexanderhof is gereserveerd voor de nieuwbouw van het Kindcentrum Prinses Margriet en optioneel diverse zorgfuncties. De woonwijk Willem Alexanderhof is ruim opgezet, met een doorgaande recreatieve route langs het water. Het evenemententerrein is door de bouw van de wijk tijdelijk naar het weiland aan de oostkant van de Zuiderhaaks verplaatst. Ten westen van het plangebied liggen de jaren '80 en '90 (bloemkool)woonwijken. Door het toenemend autobezit, waar de inrichting niet op was berekend, zijn deze wijken steeds meer versteend geraakt. De wijken zijn naar binnen gekeerd, zonder goede onderlinge verbindingen. Aan de Langevliet bepalen bergingen en schuttingen van achtertuinen dan ook mede het straatbeeld. Hittestress en problemen met afwatering zijn mogelijke gevolgen van de weinig klimaat adaptieve inrichting van de openbare ruimte. Door deze wijken meandert de Slenk, een brede waterpartij die voorziet in de afwatering en buurtgroen.

Noorderhaven, ten zuiden van het plangebied, is in de jaren '60 ontstaan als parkachtig woongebied voor mensen met een verstandelijke beperking, maar inmiddels wonen de cliënten van 's Heeren Loo in een gemengde woonomgeving met veel openbaar toegankelijk groen. Via Noorderhaven en het tunneltje onder de N9 bereikt men wandelend of fietsend het pontje en vele aantrekkelijke fietsroutes.

Het plangebied, momenteel in gebruik als bollenveld, grenst aan een groter bollengebied dat zich uitstrekt tot aan Den Helder, het IJsselmeer en de Noordzeekust.

Locatie Julianadorp-Oost is goed bereikbaar vanaf de bestaande infrastructuur en aan drie zijden ingeklemd door bebouwd gebied. Daarmee is het óde kwadrant van Julianadorp een voor de hand liggende uitleglocatie om de behoefte aan ruimte voor Ontspanning, Natuur, Sport én woningen op te vangen.

De ARO (Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling Provincie Noord Holland) kan zich daarom en mede vanwege de integrale benadering van de plannen, vinden in de ontwikkeling op deze locatie.



Ambities Julianadorp Oost 2

ONS: Ontspanning, Natuur en Sport

Het inwonersinitiatief ONS (Ontspanning, Natuur en Sport) ontstond in 2017 omdat men zag dat de voorzieningen voor sport en ontspanning versnipperd raakten en de levensvatbaarheid en beheersbaarheid van alle verschillende faciliteiten onder druk stond. Bovendien zou het evenemententerrein, bekend van Julianapop en Julianadorp Power Festival (Trekertrek), vanwege de bouw van woonwijk De Willem Alexanderhof slechts een tijdelijke locatie krijgen, wat deze en andere evenementen op de tocht zette. Ook meer groen en natuur voor alle Julianadorpers, een breed gedragen wens van veel dorpsbewoners, was vanaf het begin onderdeel van de ideeën van ONS.

Stichting ONS is uitgegroeid tot een breed gedragen inwonersinitiatief binnen Julianadorp. ONS ambieert een leefomgeving waar voor iedereen, van 0 tot 100 jaar, ruimte is om te bewegen (in het groen). Gezondheid en saamhorigheid zijn belangrijke kernwaarden die ontstaan door samen te sporten, te ontspannen en elkaar te ontmoeten. Natuur, met koppelkansen voor onderwijs, cultuur en beweging, is een belangrijk thema binnen het gedachtengoed van ONS. Er zijn dan ook verregaande ambities voor biodiversiteit, herstel van natuurwaarden en waterkwaliteit.

De dromen van ONS zijn omgezet in plannen voor een centraal sportpark met een multifunctioneel gebouw, een permanent evenemententerrein en een bospark aan de oostkant van Julianadorp. De geconcentreerde voorzieningen, die ook geschikt zijn voor niet georganiseerde sport, brengen alle Julianadorpers samen. Het is een gezamenlijke plek waar iedereen elk uur van de dag terecht kan. Vanuit deze plek komt samenwerking en synergie met o.a. de scholen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en Noorderhaven volop tot stand, is de gedachte.

Verbinding is de kernambitie. Stichting ONS heeft samen met de gemeente en directe partners een aantal leidende principes benoemd. Deze leidende principes hebben betrekking op ONS Julianadorp-Oost, inclusief de woningen, maar zullen ook hun impact hebben op het hele dorp.

- In een zorgzame inclusieve omgeving doe je mee naar vermogen
- Gemeenschapszin en gezondheid versterken we met sport en recreatie als onderdeel van het dagelijks leven
- Wonen en leven in een groene omgeving doen we met respect voor de natuur
- Met onderwijs, leren, maatschappelijke voorzieningen, Zorg en Welzijn versterken we Julianadorp-Oost2 en andersom



Woningen in Julianadorp-Oost



In de Omgevingsvisie van Den Helder staat over Wonen in Julianadorp:

“De komende jaren zal het aantal huishoudens in Julianadorp blijven toenemen. De natuurlijke aanwas wordt op circa 25 tot 30 huishoudens per jaar geraamd, terwijl ook van buiten de gemeente in toenemende mate nieuwe inwoners binnenkomen.

De toenemende vraag naar woningen vraagt om nieuwe woningbouwontwikkelingen in het dorp. Sommige doelgroepen, zoals jongeren en ouderen, hebben meer moeite om een geschikte woning te vinden in Julianadorp. Voor deze groepen is extra aandacht nodig op de woningmarkt.”

Op de locatie Julianadorp-Oost is, in combinatie met de ambities van ONS, ruimte voor ca. 680 woningen.

De wens om nog wat te groeien, waarmee de voorzieningen meer bestaanszekerheid krijgen, kan hiermee in vervulling gaan.

Ook voor de inrichting van de woonomgeving is een groene, zorgzame en inclusieve omgeving, met ruimte voor ontmoeting en dorps leven, de gemeenschappelijke ambitie. Dat betekent bijvoorbeeld een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer, zodat kinderen makkelijk en veilig naar elkaars huis kunnen lopen. En ook zo min mogelijk ‘blik’ op straat, waardoor de straat een plek voor ontmoeting wordt. De gewenste diversiteit aan woningtypen draagt bij aan een inclusief woongebied. Uiteraard is de ambitie een toekomstbestendige woonomgeving te maken waarin alle duurzaamheids- en klimaataspecten, zoals hitte en water, zijn verwerkt en waarbij natuur inclusief bouwen de standaard is.

De meerwaarde van een plek van ONS

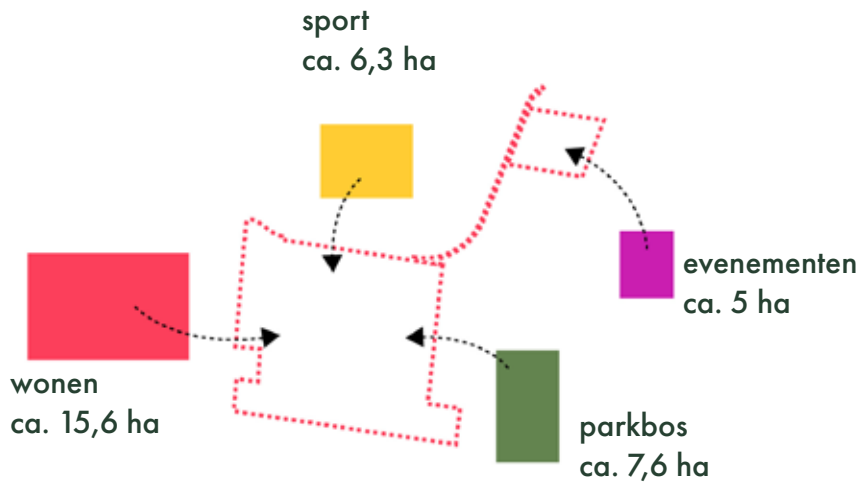
Alle partijen zijn ervan overtuigd dat, als de ambities worden waargemaakt, het plan meer opbrengt dan alleen de functionaliteiten berekende, directe opbrengsten. Samenwerkende verenigingen in één clubgebouw waarmee toekomstbestendigheid bewerkstelligd wordt. Het gaat hier om waarden die niet altijd in geld zijn uit te drukken, maatschappelijke en ecologische waarden, die zich op de lange termijn wel degelijk zullen terugbetalen. Leven en bewegen in een groene omgeving geeft bewoners een betere fysieke en mentale gezondheid en op termijn minder zorgkosten. Reeds bewezen is deze meerwaarde van een healing environment.

- Dit project biedt een brede maatschappelijke winst voor Julianadorp en omgeving
- *Leefbaarheid*; een aantrekkelijke, groene plek voor inwoners om te wandelen en elkaar te ontmoeten
 - *Cultuur & gemeenschap*; behoud en versterking van lokale evenementen zoals Julianapop, de fair en het circus.
 - *Duurzaamheid*; vergroening, biodiversiteit en efficiënt gebruik van bestaande voorzieningen
 - *Samenwerking*; lokale verenigingen en organisaties bundelen krachten
 - *Veiligheid & toegankelijkheid*; betere ontsluiting en overzichtelijk terreinstructuur.



De volgende factoren spelen een rol in deze maatschappelijke meerwaarde:

- **SOCIALE FACTOREN**, door het samenbrengen van de kerngebieden wordt sociale samenhang en collectiviteit tussen alle inwoners versterkt. Mensen voelen verbonden en zijn daarmee sociaal en vitaal sterk.
- **ECOLOGISCHE FACTOREN**, een gevarieerd landschap in een parkachtige omgeving waar de lokale biodiversiteit gestimuleerd wordt. Waar een duurzaam waterbeheer zorg draagt voor ecologische en recreatieve aspecten en een betrouwbaar waterniveau voor de leefomgeving.
- **ECONOMISCHE FACTOREN**, een multifunctioneel terrein waar het gezamenlijk optimaal benutten van de aanwezige faciliteiten centraal staat. Door een combinatie van ondernemerschap, verenigingsleven en maatschappelijke diensten worden inwoners betrokken als vrijwilliger of wordt voorzien in werkgelegenheid.
- **GEZONDHEIDSFACTOREN**, een plek van ONS voorziet de inwoners van Julianadorp van een plek van ontspanning en inspanning in een groene omgeving waarmee vitaliteit en gezondheid bevordert en gestimuleerd wordt. Een goede lichamelijke en geestelijke gezondheid van de inwoners geeft minder kosten aan zorg, draagt bij aan de veiligheid in een duurzame leefomgeving.



Visie

Een dorp in verbinding

Verbinding is de kernwaarde van Julianadorp-Oost 2. Verbinding tussen mensen door sport en ontspanning; Verbinding van groen, water en ecologie; Verbinding door samen te leven in een nieuwe buurt; Verbinding met de omgeving door een netwerk van veilige wandel -en fietsroutes.

Met dit Stedenbouwkundig Masterplan is meer beoogd dan alleen de fysieke inrichting van het plangebied. Een centraal gelegen, gemeenschappelijk sportpark, biedt talloze gebruiksmogelijkheden voor scholen, kinderopvang, verenigingen en ondernemers en heeft meerwaarde voor het hele dorp. Julianadorp krijgt een nieuw hart voor bestaande maar ook nieuwe inwoners, die hun plek vinden in een nieuw te bouwen woonbuurt waar ontmoeting centraal staat. Ook het evenemententerrein en de Duinruiters, vanaf het begin onderdeel van het inwonersinitiatief ONS, krijgen een permanente plek. Door nieuwe natuur te verbinden met bestaand groen ontstaat een robuuste groene dorpsrand, het Bosspark waar alle Julianadorpers, jong en oud, welkom zijn om te bewegen en te ontspannen in de natuur. Een groen balkon aan het open landschap, voor vitale dorpsgenoten.

Alles wat lange tijd ontbrak en waar behoefte aan is, komt samen in het lege, nu nog lege 6de kwadrant van Julianadorp. Het plan voor JDO-2 is het passende en missende puzzelstukje waarin alle ambities voor Ontspanning, Natuur, Sport én woningen samen komen.

Programma en uitgangspunten

Om de ambities voor Julianadorp Oost-2 te kunnen waarmaken, moet worden voldaan aan een flinke set uitgangspunten en programmatische eisen. Diverse gemeentelijke beleidsnotities én memo's en uitgangspunten toegespitst op JDO-2, liggen dan ook ten grondslag aan het voorliggende plan. Hieronder staan, op hoofdlijnen, de uitgangspunten en het programma waarmee voor dit Stedenbouwkundig Masterplan is gewerkt en/of bij de verdere uitwerking zullen gaan gelden.

Voor de volgende onderdelen zijn uitgangspunten programmatische eisen geformuleerd:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.
- Sportpark

Evenementen en Duinruiters in Bospark Noord Oost

Woningen

Natuurdoelen

Water

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Verkeer en Parkeren

1. ONS Sportpark

Sportvelden	hoofdgebruikers:
3,5 + 0,5 (kunstgras)veld voetbal samen te voegen tot 4 velden	JVC/scholen
6 tennis banen	TVJ
4 padel banen	TVJ
1 asfalt handbal veld	JHC
1 multifunctioneel veld	scholen/kinderopvang/eenieder
buitenruimte voor sporten en spel	scholen/kinderopvang/ eenieder

Multifunctioneel Gebouw

2.050 m2 bvo in twee lagen

BG: kleedkamers, toiletten eo:

eerste verdieping en terras

JVC, TVJ, JHC

gemeenschappelijk verenigingen/eenieder

Parkeren sportvoorzieningen

90 pp voor de velden en MFG	bezoekers sport met dubbelgebruik wonen
400 fietsparkeerplaatsen	

2. Bospark Noord Oost

De Duinruiters

Zandplaat 5.600m2	Duinruiters
Grasveld voor inrijden 4.000m2	Duinruiters/dubbel gebruik evenementen
Kantine en opslag 205m2	Duinruiters/dubbel gebruik evenementen
parkeergelegenheid voor trailers (12 trailercombinaties)	Duinruiters

Evenemententerrein

30.000 m2	Culturele Vereniging Julianadorp, Julianapop, Julianadorp Power Festival
	Overig zoals Circus en Jaarmarkt Fair

Overige uitgangspunten voor het Bospark Noord Oost:

1.

2.

3.

4.
- multifunctioneel inzetbaar

duurzaam en onderhoudsarm

toegankelijk voor recreanten en omwonenden

een groene, parkachtige inrichting

3. Woningbouw

In het plangebied komen ca. 680 woningen voor alle doelgroepen, waarvan ca. 24 % sociale woningen. De appartementen die samen met de zorgboulevard in Willem Alexanderhof worden gerealiseerd kunnen worden meegerekend.

Van de sociale woningen is 50% grondgebonden, en 50% appartementen.

Op termijn kunnen er ca. 170 woningen op de voetbalvelden van JVC worden gerealiseerd. Ook voor deze ontwikkeling geldt als uitgangspunt ca. 24% sociale woningbouw en een gevarieerd woonprogramma voor alle doelgroepen.

NB: Gelijk met de ontwikkeling van JDO-2 bleek er binnen Julianadorp de vraag te zijn naar een Zorgboulevard waarin een aantal medische voorzieningen geconcentreerd kunnen worden. De exacte locatie is onderwerp van aanvullend onderzoek waarbij JDO-2 een van de mogelijke locaties kan zijn.

Natuur inclusief bouwen is in JDO-2 de standaard, door o.a. ingebouwde nestelruimte voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.



4. Natuurdoelen

Bij de ontwikkeling van Julianadorp-Oost is het doel om natuur structureel te integreren en te streven naar een hoge biodiversiteit. Het Bospark heeft een groot aandeel in het waarmaken van de Natuurdoelen. Voor Julianadorp-oost zijn daarom natuurdoelen uitgewerkt in het document: 'Natuurdoelen Julianadorp Oost'. Hieronder een (zeer) korte samenvatting van de Natuurdoelen die gesteld zijn.

De natuurdoelen zijn gebaseerd op BIJ12-natuurtypen en richten zich op het creëren van robuuste, gevarieerde biotopen die aansluiten bij het landschap. Voor elk natuurtype zijn doelsoorten (realistisch te vestigen) en droomsoorten (indicatie van hoge kwaliteit) vastgesteld. Hiervan is per natuurtype een Icoonsoort aangewezen als ambassadeur.



JDO-2 wordt zodanig aangelegd dat deze natuurtypen ontstaan: Rietland, vochtig bos, dynamisch moeras, kruidenrijk grasland, zoete plas, beken en sloten. De icoonsoorten die daar bij horen zijn: kleine karekiet, buizerd, rietgors, icarusblauwtje, kleine watersalamander en de gewone oeverlibel. Per natuurtype is ander beheer gewenst, van het onderhouden van paden, regulier maaien, beheer recreatie/speelzones tot zoveel mogelijk ongemoeid laten.

Ook landschapselementen, zoals bomenlanen, solitaire bomen en cultuurbepanting (hagen, heggen, etc.) zijn gewenst. Icoonsoorten voor de landschapselementen zijn de gewone grootoorvleermuis, de putter en de merel.



Natuorkansen die tijdens de ontwikkeling en bouw kunnen worden meegenomen zijn o.a. natuur inclusief bouwen (nestkastjes e.d.) en het maken van verblijf, paai, schuil en broedplekken voor dieren. Bij voorkeur worden inheemse bomen, struiken en planten toegepast, als basis voor insectensoorten.

Het opstellen van de natuurdoelen is gedaan in overleg met ONS Groen. De ambitie is om waar mogelijk lokaal plantmateriaal toe te passen en deze met vrijwilligers/buurtbewoners aan te planten.

De natuurdoelen voor Julianadorp-Oost zijn ambitieus en integraal verweven met de ruimtelijke inrichting. Door een combinatie van robuuste natuurtypen, ecologische verbindingen en natuurinclusieve maatregelen wordt een biodiverse, klimaatbestendige wijk gerealiseerd.



5. Water

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is reeds betrokken bij de plannen voor Julianadorp-Oost 2. De volgende wateraspecten en uitgangspunten zijn van belang voor een veilige en toekomstbestendige leefomgeving.

Waterkwantiteit

Uitgangspunten voor de wateropgave:

- Gedempt water één op één terugbrengen;
- Compensatie toename verhard oppervlak: 10 – 12 % toename verhard oppervlak

Het dempen van bestaand water en het toevoegen van nieuw verhard oppervlak leidt tot een totale compensatie-opgave van 2,7 hectare. Het huidige ontwerp voorziet in totaal in ca. 3,8 hectare aan nieuw oppervlaktewater en voldoet daarmee aan de door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gestelde regels.

Voor de Waterkwaliteit is van belang:

- Geen doodlopende watergangen
- Doorspoelbaarheid van het watersysteem
- Regenwater afkoppelen
- Natuurvriendelijke oevers

De waterkwaliteit verbetert aanzienlijk als het hele plangebied van het agrarische watersysteem overgaat op het stedelijk watersysteem. Dit is de meest gewenste situatie en het uitgangspunt voor het ontwerp maar moet nog verder worden uitgewerkt. Ook verzilting speelt hierbij een rol.



Waterveiligheid

Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Het aspect waterveiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Afvalwaterketen

Regenwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en via het oppervlaktewater afgevoerd en/of geïnfilteerd, waarmee het niet in de afvalwaterketen terecht komt.

Waterpeil

Het plangebied kent een dynamisch peilbeheer met een peil rond – 0,5 meter NAP. Er is nog geen definitief besluit genomen over aansluiting op de Schermerboezem, wat meer fluctuatie van het waterpeil en met zich mee zou brengen. Een peilscheiding tussen het plangebied en Noorderhaven zal (voorlopig) noodzakelijk zijn, omdat in Noorderhaven sprake is van onderbemaling.



6. Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Uitgangspunt is het Programma Duurzaamheid van de gemeente Den Helder.

Dit gaat uit van 5 kerndoelen voor 2040:

- Klimaatadaptatie: Klimaatbestendig en water robuust
- Biodiversiteit: Meer dieren, planten en soorten
- Circulaire samenleving: gesloten kringloop
- Duurzame mobiliteit: meest fietsvriendelijke stad van Nederland
- Energietransitie: Energie neutraal

Daar waar koppelkansen liggen, bijvoorbeeld bij energie en mobiliteit, en biodiversiteit en circulair bouwen, worden deze verder uitgewerkt.



Convenant Toekomstbestendig bouwen

Veel zaken uit het Convenant Toekomstbestendig bouwen zullen in een volgende fase worden geadresseerd en uitgewerkt. Voor het Stedenbouwkundig Masterplan zijn met name de prestatie-eisen Klimaatadaptatie van belang. Dit zijn:

- Wateroverlast: hevige neerslag (1/100 jaar, 70mm in een uur zorgt voor niet schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij hevige neerslag 1/250 jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.
- Droogte: Bij langdurige droogte (potentieel max. neerslagtekort 300mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale kwetsbare functies voorkomen.
- Hitte: Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving
- Overstromingsrisico: er wordt ingezet op het voorkomen van schade en slachtoffers.

De andere belangrijke ambities uit de Convenant Toekomstbestendig Bouwen, zoals Energie (ambitie Zilver en Goud), Circulaire economie (ambitie Zilver en Goud), Natuurinclusiviteit (ambitie Goud) en Gezondheid (ambitie Zilver) dienen bij de verdere uitwerking van de (bouw) plannen te worden verwerkt.

Daarnaast gelden voor een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte:

- Een groene omgeving zoals beschreven in ‘handreiking groen in en om de stad (mei 2024)’ is tevens uitgangspunt.
- LIOR Den Helder
- Handboek bomen



7. Verkeer en parkeren

Het Stedenbouwkundig Masterplan is opgezet vanuit de volgende algemene uitgangspunten:

- Een fijnmazig netwerk voor wandelaars en fietsers, verbonden met de omgeving
- De auto is te gast
- Een autovrij Sportpark door parkeren aan de randen
- Parkeren in hofje en niet in de woonstraten
- De straat is een plek voor verblijf en ontmoeting



Verkeerskundige uitgangspunten:

- De wijk moet voor nood- en hulpdiensten vanuit twee richtingen bereikbaar zijn
- Vooralsnog blijven de Langevliet en de Zuiderhaaks 50 km wegen
- De langzaam verkeers-oversteken over de 50 km-wegen dienen veilig te zijn om bij te dragen aan het primaire doel van JDO-2: Verbinding
- (het aantal conflictsituaties langzaam verkeer – autoverkeer beperken)
- Ten behoeve van de toegankelijkheid van het Bospark-Noord Oost kan er een vierde aansluiting aan de rotonde Zuiderhaaks-Schoolweg komen
- De weginrichting zal volgens de principes van Duurzaam Veilig en aan de hand van de richtlijnen van de CROW verder uitgewerkt worden.

De verkeersveiligheid van oversteekplaatsen en kruispunten is voorwaardelijk en wordt bij de nadere uitwerking beoordeeld. Aandachtspunten zijn:

- Het profiel van de Langevliet moet, daar waar oversteken komen voor fietser en voetgangers, worden aangepast.
- De oversteek over de Zuiderhaaks naar het sportpark, ter hoogte van de Akkerbouwstraat, vraagt om extra onderzoek en uitwerking. Deze dient extra veilig te zijn vanwege de nabijheid van scholen en zorgvoorzieningen
- Het profiel van de Zuiderhaaks zal aangepast moeten worden waarbij de huidige T-kruising bij de Landbouwstraat een 4-taks-kruispunt wordt. Dit kruispunt vormt daarna de noordelijke auto-ontsluiting voor het plangebied;
- Aangeraden wordt het aantal aansluitingen vanaf de Langevliet (voor auto -en langzaamverkeer) te beperken ivm mogelijke ongevalslocaties én doorstroming;

Parkeren

Het plan gaat uit van de Nota Parkeernormen Den Helder.

Specifiek voor dit plan, waar ontmoeting centraal staat, wordt uitgegaan van parkeerplaats-vrije woonstraten. Parkeren komt in principe in parkeerhofjes achter de woningen en bij de vrijstaande woningen op eigen terrein.

Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen in het Sportpark dubbel gebruikt kunnen worden door vooral bezoekers van de woningen.



Ruimtelijke vertaling

Planuitwerking

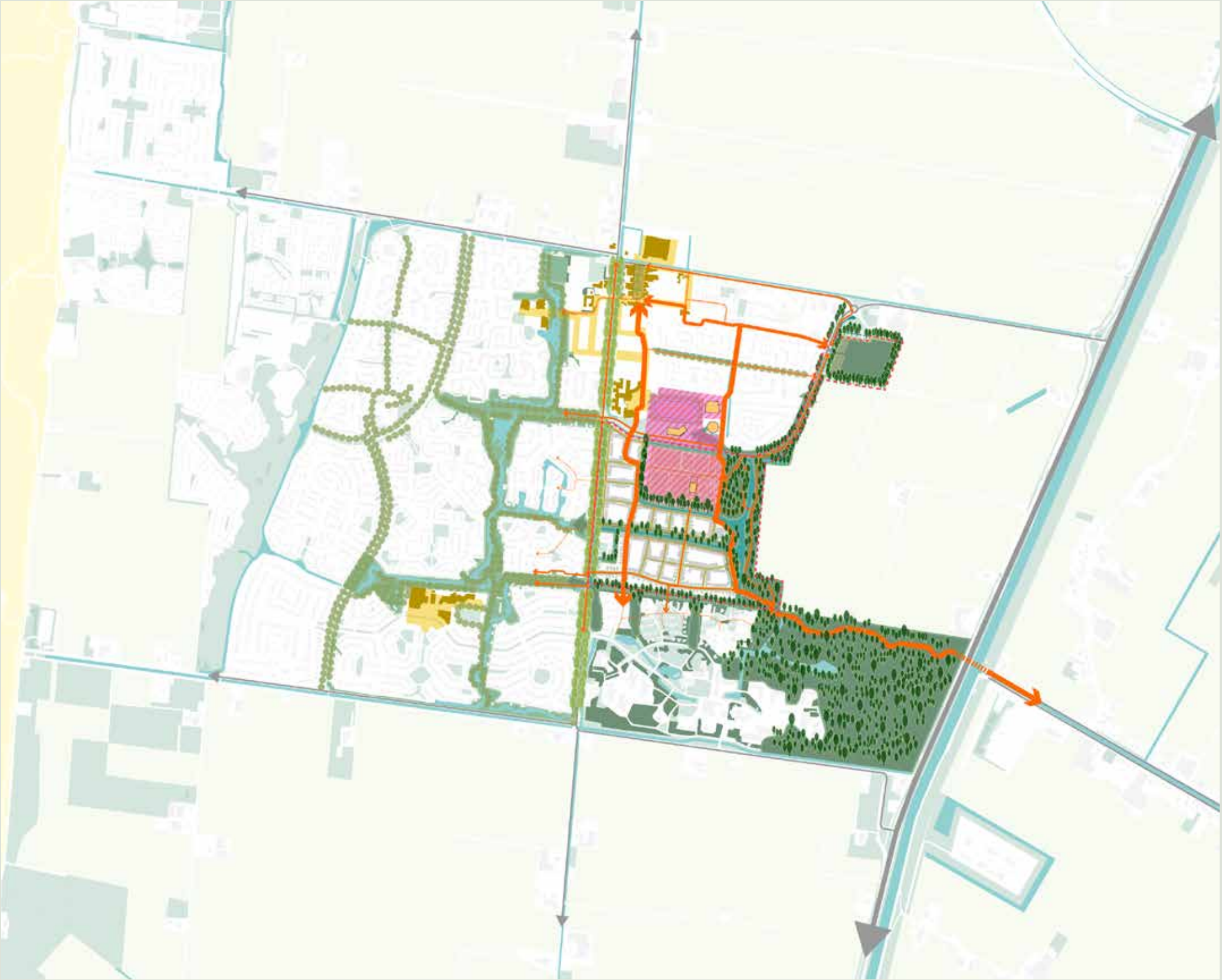
Stedenbouwkundige Hoofdopzet JDO-2

De verschillende functies vallen in het Stedenbouwkundig Masterplan op een vanzelfsprekende manier op hun plek. ONS Sportpark, centraal in het gebied en omgeven door groen, ligt ten zuiden van de Zuiderhaaks. Het is het verbindende hart van het plan, vlak bij scholen, kinderopvang, (zorg)voorzieningen en aan het groen. Evenementen en een locatie voor de Duinruiters komen in het Bospark Noord Oost, het huidige tijdelijke evenemententerrein. Het nieuwe woongebied, aan de Langevliet en boven Noorderhaven, 'omarmt' het Sportpark en is verbonden met de omliggende woonwijken. Tussen de woningen en sportvoorzieningen komt een groene bufferzone met daarin verpakt een parkeerstraat.

Sluitstuk is de groene oostrand van Julianadorp, het Bospark en Bospark Noord Oost. Samen met het Laantje van Zuiderhaaks de landschappelijke inbedding van de voorzieningen en woningen. Het Bospark is verbonden met het omliggend groen van 's Heerenloo en Willem Alexanderhof. Het Bospark stimuleert een gezonde leefstijl en vitaliteit. Het is een plek voor jong en oud om te bewegen, te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

JDO-2 is toekomstbestendig, met een robuust watersysteem. Het plangebied wordt 80 tot, plaatselijk in het Bospark, ca. 150 cm opgehoogd voor een goede waterhuishouding en beheersing van het waterpeil. Door de verschillen maaiveldhoogtes is er veel ruimte voor biodiversiteit en natuur. De singels en grachten met overtuinen, maar ook de brede waterpartijen in het Bospark, bepalen mede de verschillende sferen in JDO-2.

Belangrijk in het plan is de 'herwaardering van de straat'. De straat is een plek voor ontmoeting en verbinding, is veilig en levendig. Er is veel comfort voor wandelaars en fietsers door een fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden, in de buurt en naar de omgeving. Maar langzaam verkeer is nadrukkelijk niet strikt gescheiden van de autostraat. De straat is (ook) het domein van voetgangers en fietsers, de auto is te gast.



1. Het afgebakende plangebied van JDO-2



2. De groenzones versterken de landschappelijke inbedding



3. Het plangebied kent een heldere programmering met een woongebied, een sportpark en een bospark



4. In het plangebied worden nieuwe vanzelfsprekende routes in Julianadorp onmiskenbaar onderdeel van het weefsel

Masterplan JDO-2



LEGENDA

Bosspark Noord Oost en het laantje van Zuiderhaaks

De Zuiderhaaks heeft het karakter van een kale gebiedsontsluitingsweg maar ligt door de uitbreidingen steeds meer in het dorp en zou een andere sfeer moeten krijgen. Bovendien ontbreekt voor langzaam verkeer een aantrekkelijke route tussen het Sportpark en het Bospark Noord Oost. Het Laantje van Zuiderhaaks is opgenomen om te voorzien in deze leemtes. Een pad ten oosten van de Zuiderhaaks, laanbomen, een gemengde haag en bomen langs de watergang vormen samen het Laantje van Zuiderhaaks. Het zorgt voor continuïteit van het groene beeld, een aangename wandeling langs het dorp en verbinding van de verschillende voorzieningen.



Collage toekomstig profiel Laantje van Zuiderhaaks

Bosspark Noord Oost

Laantje van Zuiderhaaks

Bosspark



Doorsnede Laantje van Zuiderhaaks

Stedenbouwkundige hoofdopzet



Het stratenpatroon is divers, van lange lanen en grachten tot gezellige smalle woonstraatjes met hagen en groene voortuintjes. Door de vele korte straten staat elke woning vlak bij een breder groene of waterrijke ruimte (gracht, singel, avenue of laan). Vanuit elke straat is zicht op robuust groen. Dit borgt het gevoel van een groene woonwereld.

De lange en beeldbepalende zichtlijnen in het plan worden versterkt door hoofdaccenten, zoals de (hogere) appartementengebouwen of bijzonder vormgegeven (hoek) woningen. Daarnaast komen er in het gebied meerdere 'relevante accenten' op hoeken en locaties die vanuit het plangebied of de entree's goed zichtbaar zijn. Dat kunnen ook architectonische accenten zijn zonder extra hoogte. Hierdoor kunnen bewoners en bezoekers zich makkelijk oriënteren en krijgen de verschillende plekken een eigen identiteit.

LEGENDA

- royaal profiel van een laan
- normaal straatprofiel
- smal straatprofiel en woonstraatjes
- hoofdaccent
- relevant accent
- beeldbepalende zichtlijn
- relevante zichtlijn
- basisstructuur bebouwd volume
- boom
- zoekgebied parkeerhof

Herwaardering van de straat

In de nieuwe woonbuurt staat ruimte voor ontmoeting centraal. In veel Nederlandse woonwijken is de levendigheid verdwenen, door de dominantie van auto's. Dit plan zet in op de herwaardering van de straat als verblijfsruimte, speelruimte en ontmoetingsruimte. De auto is te gast, en parkeren komt niet in de straat. Veel straten zijn eenrichtingsverkeerswegen en daardoor extra veilig en aantrekkelijk. De inrichting van de openbare ruimtes, met bomen, voortuinen en overtuinen aan het water, bevordert het leven op straat, in een groene woonwereld. Het principe, 'elke voordeur aan het groen', draagt bij aan een informele en

prettige woonomgeving waar de ontmoeting letterlijk 'op straat ligt'. In plaats van geparkeerde auto's komen er bomen in de berm, voor schaduw en minder hitte. Een droom voor ieder kind, zwemwater voor de deur, ligt binnen de mogelijkheden als het water inderdaad losgekoppeld wordt van het agrarische watersysteem.

Sferen binnen de nieuwe buurt
Dorpse architectuur speelt een belangrijke rol in de verschillende sferen, maar de basis wordt gelegd in de vormgeving van de straten. Die zijn overal verschillend, waardoor oriëntatie makkelijk is en een wandeling door de buurt een plezier is. "Een levendige buurt waarin rust, groen en ontmoeten centraal staan."

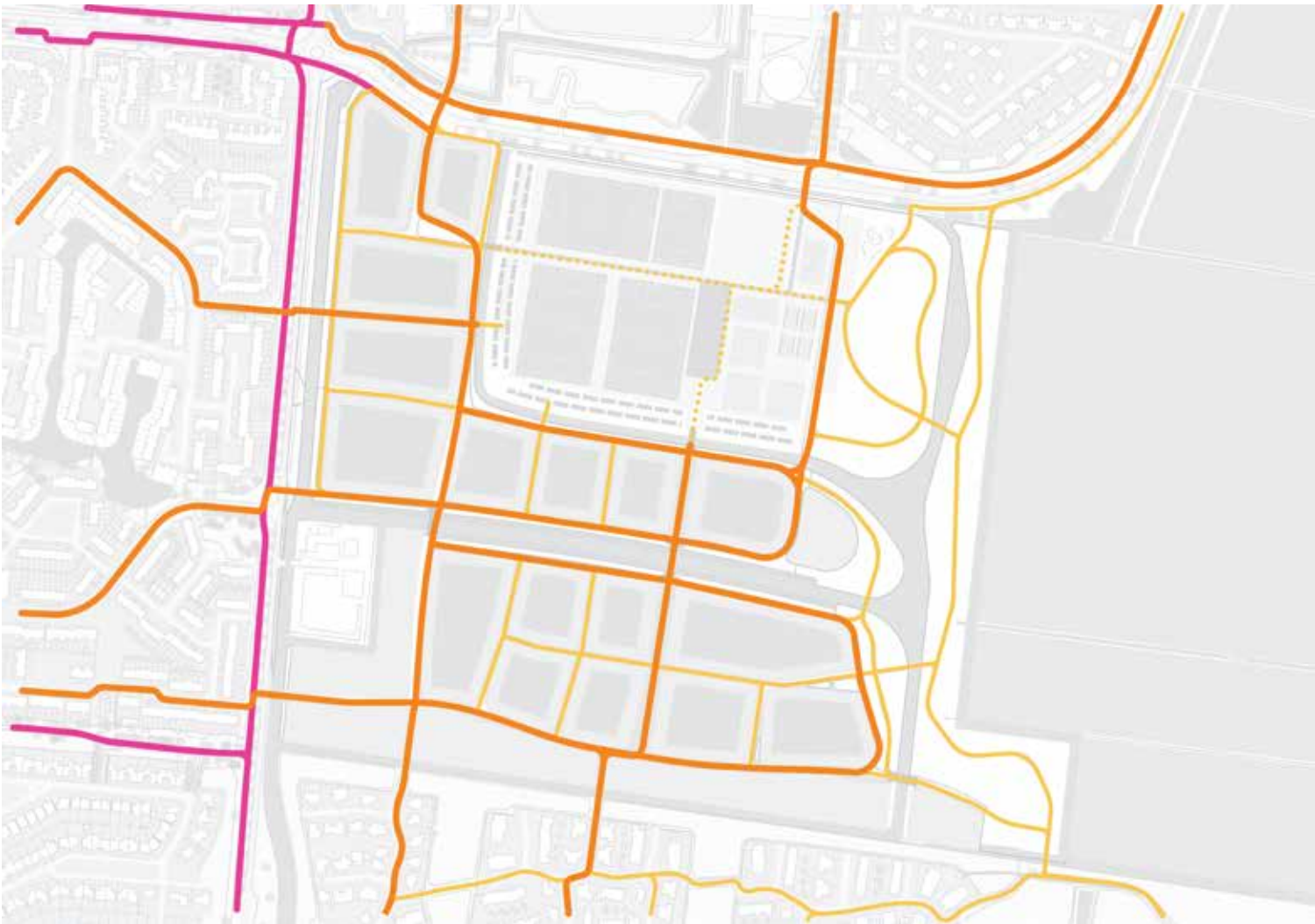


traditioneel straatprofiel



straatprofiel Julianadorp Oost

Fijnmazig netwerk voetgangers en fietsers



Voor fietsers en wandelaars komt er in JDO-2 een fijnmazig netwerk van paden, een voorwaarde voor een gezonde leefomgeving. Jong en oud kan zich zo makkelijk een weg vinden door het gebied, via kleine doorsteekjes maar nadrukkelijk ook via de 'gewone' straten met een hoge verblijfskwaliteit. Uiteraard met goede verbindingen naar de bestaande woonwijken, Noorderhaven en het Laantje van Zuiderhaaks richting het noorden. Zo is het gebied toegankelijk voor alle bewoners van Julianadorp, inclusief scholieren en cliënten en medewerkers van 's Heerenloo. Fietspaden sluiten ook goed aan op de doorgaande fietsroute naar het veer Julianadorp-Anna Paulowna en richting de kust.

Op het Sportpark komt een hoofdwandelroute tussen de entrees en het Multifunctionele Gebouw, maar vanzelfsprekend loopt men makkelijk rond alle sportvelden en naar het Bospark. Fietsers kunnen direct bij de entrees hun fiets parkeren en te voet verder.

LEGENDA

- hoofdroute (dorp)**
- hoofdroute (gemeente)**
- route (wijk)**
- route (sport)**

Ontsluiting (auto)



Er zijn twee ontsluitingen voor de auto, aan de Langevliet en de Zuiderhaaks. Hiermee is voorzien in een goede bereikbaarheid, doorstroming en een route voor hulpdiensten. De noordelijke ontsluiting is vanaf de Zuiderhaaks, ter hoogte van de Landbouwstraat. De zuidelijke ontsluiting is vanaf de Langevliet, net ten zuiden van Boerderij Koegrass. Vanaf beide toegangen bereikt men via een korte route de parkeerstraat, in eerste instantie bedoeld voor het Sportpark maar ook dubbel te gebruiken door vooral de bezoekers van de woningen. Op het Sportpark komen verder geen auto's.

De hoofdroutes door het woongebied zijn twee richtingsverkeer wegen, maar voor de meeste kortere woonstraten is sprake van één richtingsverkeer waardoor de rijbanen relatief smal kunnen zijn. De auto is te gast, de straat is een plek voor ontmoeting. Parkeren voor de bewoners én hun bezoekers is opgelost in de parkeerhofjes achter de woningen. Bezoekers kunnen evt. ook gebruik maken van de parkeerstraat in de groene buffer.

LEGENDA

- erfttoegangsweg (1-richting)**
- erfttoegangsweg (2-richting)**
- gebiedsontsluitingsweg**
- woonerf / woonsteeg**
- rijrichting**
- parkeerkoffer**

Landschappelijke inbedding

Water en groen vormen het robuuste landschappelijke raamwerk waarbinnen de verschillende functies en routes een plek krijgen. De natuurlijke omgeving biedt ruimte om te ontspannen, te bewegen en draagt bij aan een gezonde leefstijl voor jong en oud. Het raamwerk van groen en water is niet versnipperd maar zoveel mogelijk verbonden, wat de biodiversiteit en ecologie, maar ook de beleving ten goede komt. Overall wordt inheemse beplanting toegepast.

Het landschappelijke raamwerk wordt gevormd door:

- Het Bospark
- De landschappelijke rand om Bospark Noord Oost
- Het Laantje van Zuiderhaaks
- De Sportsingel rond het Sportpark
- De Groene gracht, centraal in het woongebied.
- De verbreding van de Langevliet
- Een groene woonwereld, met voortuinen, overtuinen en laanbomen

Het Bospark

Het Bospark flankiert het plangebied aan de oostkant. Het vormt het groene venster naar het open landschap, met elk jaar de kleurrijke bloembollenpracht, en biedt tevens beschutting voor het Sportpark. Het Bospark biedt verkoeling op een hete zomerdag. Het Bospark loopt aan

de zuidkant over in Noorderhaven en de nieuwe woonbuurt. Aan de noordkant is het via het Laantje van Zuiderhaaks verbonden met Bospark Noord Oost en Soestdijk-Koningin Maximalaan, de groen-blauwe as door Willem Alexanderhof, en het Loopuytpark.

In het Bospark komt veel water, met natuurlijke oevers en speel- en zitplekken aan het water. Samen met de grote bomen, die door de ophoging van het maaiveld goed kunnen doorgroeien, ontstaat echt een bos/parkachtige sfeer. (Referentie Sint Maartens Slotbrug) Op de lagere natte plekken in het bos gedijen water minnende bomen weer beter. Er zijn open plekken om te picknicken of te sporten maar er is ook voldoende schaduw. Het Bospark is zo direct verbonden met het Sportpark dat alle verschillende bezoekers (sporters, kinderen, wachtende ouders, supporters) er automatisch goed gebruik van zullen maken.

Bospark Noord Oost maakt onderdeel uit van de landschappelijke inbedding van Julianadorp. Het staat via het Laantje van Zuiderhaaks in directe verbinding met het Bospark, het Sportpark en de woonbuurten. Omdat een grote open ruimte beschikbaar moet zijn voor de evenementen en de Duinruiters, worden vooral de randen natuurlijk ingericht. De randen bestaan uit houtwallen en bossages met inheemse beplanting, ruimte voor natuurontwikkeling en biodiversiteit.

Natuur

Water, oevers, bomen, ecologische verbindingen en bomenrijen vormen het natuurlijke raamwerk waarbinnen de natuurdoelen worden waargemaakt. Natuurtypen als rietland, kruidenrijk grasland, dynamisch moeras en vochtig bos, krijgen een plek in JDO-2. Inheemse en diverse beplanting en een diervriendelijke inrichting (met bijvoorbeeld broed- en paaiplaatsen) stimuleren de natuur. In het Bospark komen verschillende maaiveldhoogtes en dus droge en natte plekken wat goed is voor de biodiversiteit. Ook de natuurvriendelijke oevers en gemengde hagen en heggen dragen daaraan bij. Op gebouwniveau komen er nestkasten en andere voorzieningen voor flora en fauna. De maatschappelijke meerwaarde van natuur wordt verder versterkt door natuurbeheer en onderhoud met vrijwilligers.



Wildrijk, nabij Sint Maartenszee

Sportsingel (B'-BB')

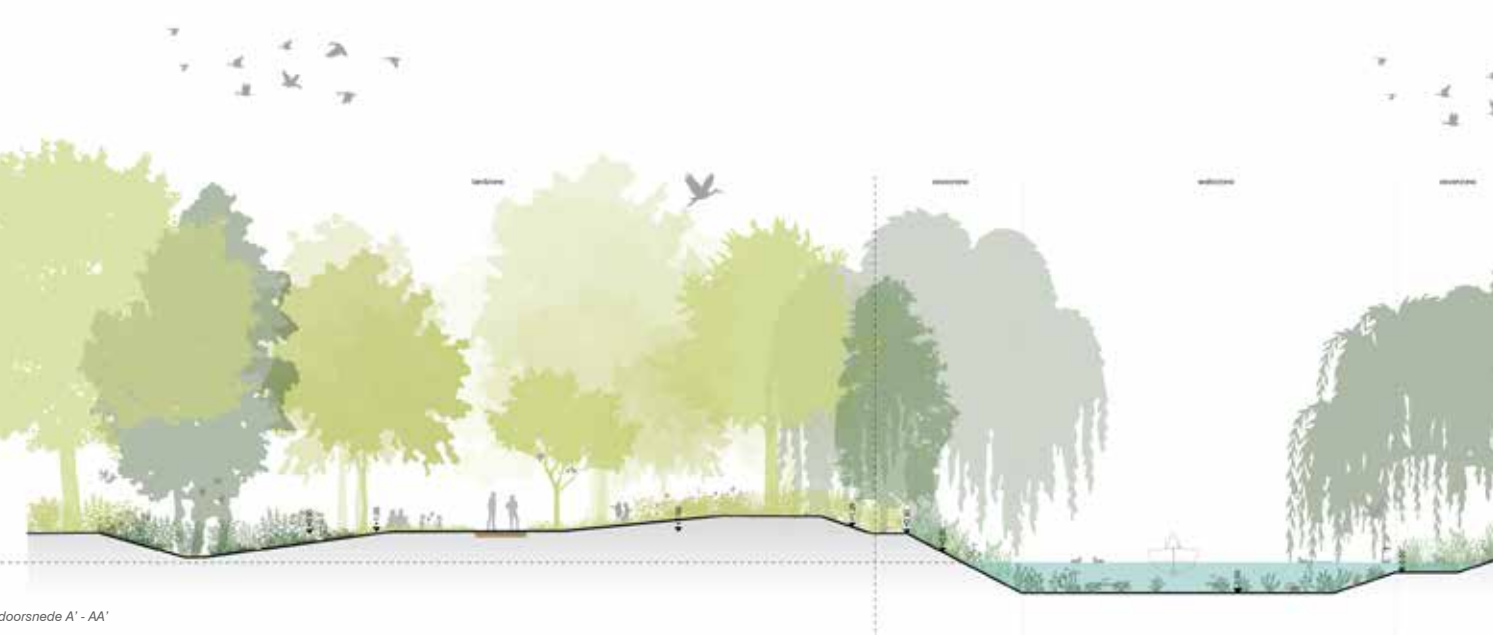
Tussen nieuwe buurt en het Sportpark ligt de Sportsingel, een brede watergang met flauwe oevers. Aan de woon-kant is ruimte voor de aanleg van kleine bootjes en is de oever grasachtig met solitaire bomen. Aan de sport-kant komt een ecologische oever voor waterplanten en een verhoogde strook met dichte begroeiing en bomen. Hierachter verscholen ligt de autostraat, ook weer geflankeerd door grote bomen. De

Sportsingel is samen met de parkeerstraat ca. 50 meter breed, wat nodig is als (geluids) buffer tussen de sportvelden en woningen. De parkeerstraat wordt klimaatadaptief aangelegd, dus zoveel mogelijk met open klinkerverharding.

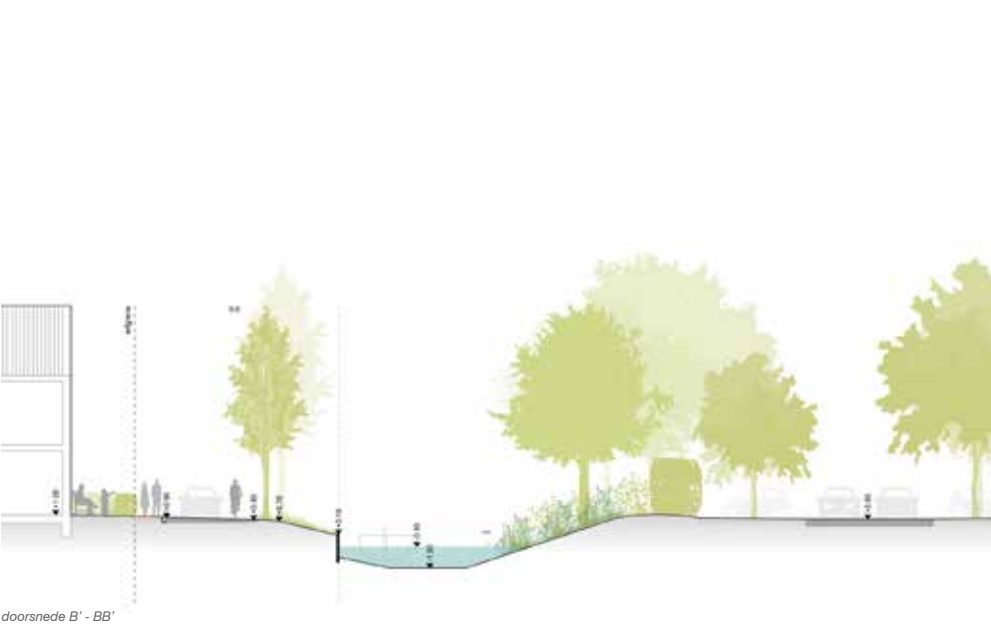


LEGENDA

- ▭ bebouwd volume
- ▭ wandelpad / strook (verhard)
- ▭ particulier groen / erf
- ▭ straten (verhard)
- ▭ groen gebied
- ▭ sportvelden
- bomen (in losse opzet en grootte)
- bomen (natuurlijk en dicht beplant)
- bomenrij



doorsnede A' - AA'



doorsnede B' - BB'

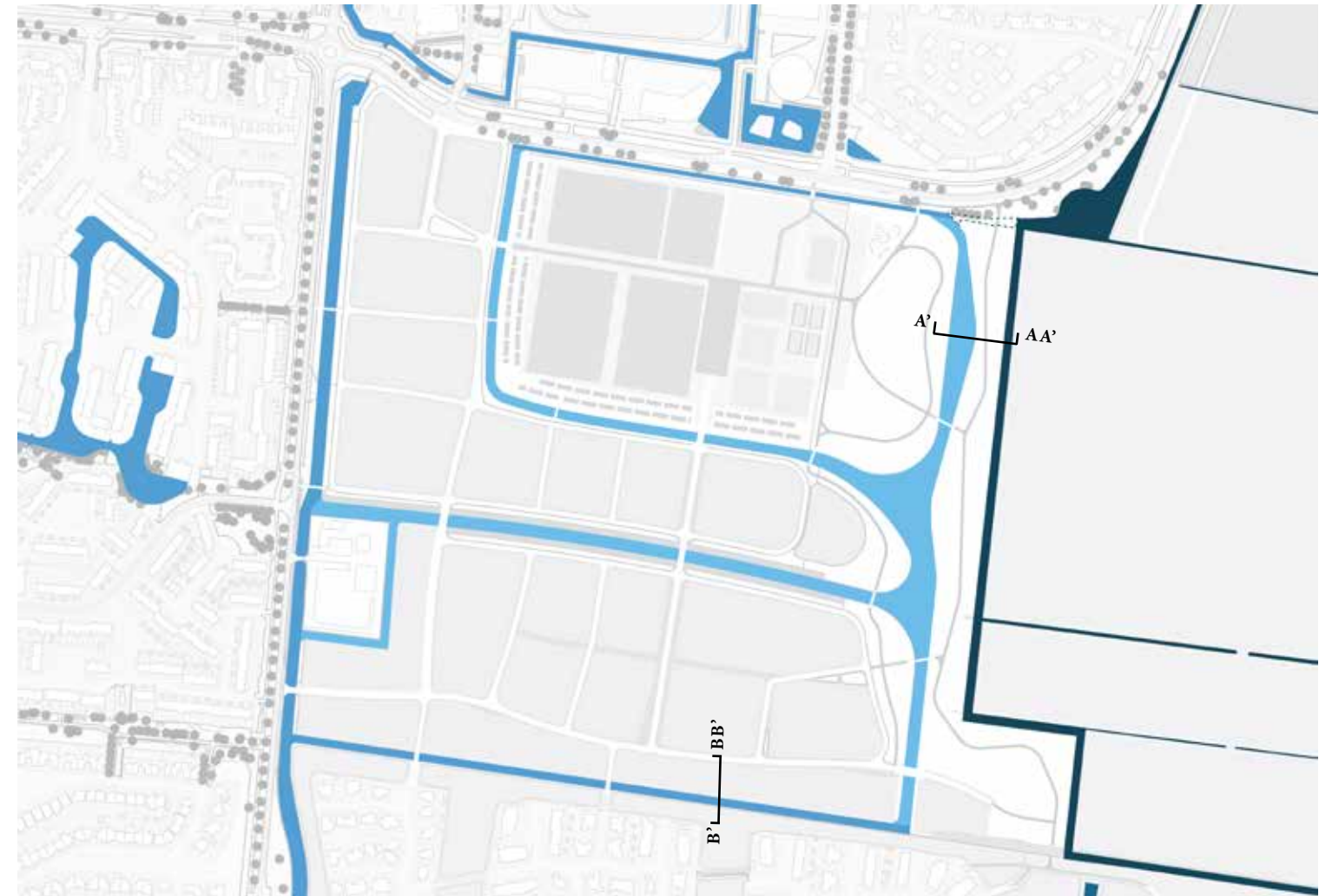
Duurzaam watersysteem

Een goede waterhuishouding en voldoende wateroppervlak is voorwaarde voor een toekomstbestendige wijk. De verbreding van de bestaande watergangen en nieuw water is dus niet alleen prettig en aantrekkelijk, maar ook nodig. In het plan komt in totaal ca. 3,8 ha extra oppervlaktewater wat ruim voldoende om de bebouwing en verharding te compenseren. De lager gelegen gebieden in het Bospark, en lage achtertuinen kunnen bij veel regenval tijdelijk onderlopen en water vasthouden.

Waterkwaliteit

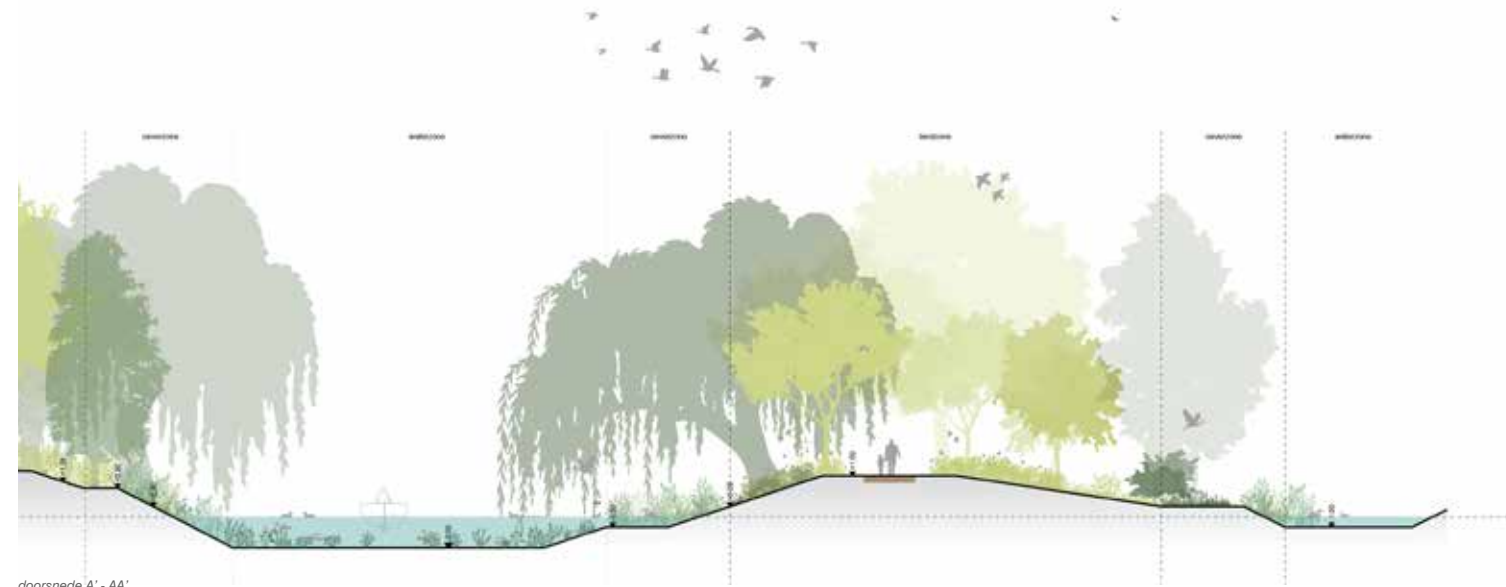
Schoon water biedt kansen voor natuur, biodiversiteit en recreatie (zwemwater) en is dus zeer wenselijk. Het plan gaat uit van opvang van regenwater in het gebied zelf, waardoor schoon regenwater al dan niet vertraagd in het oppervlaktewater terecht komt. Natuurvriendelijke oevers, waar waterplanten en oeverplanten kunnen groeien, dragen bij aan schoner water. Ook het ophogen van het maaiveld zal bijdragen aan de waterkwaliteit, omdat dit de verzilting tegen gaat.

Een grote verbetering van de waterkwaliteit zou optreden als ter plaatse het watersysteem aansluit op het stedelijk water. Dit is momenteel nog niet aan de orde omdat er grote aanpassingen buiten het plangebied voor nodig zijn. Als besloten wordt delen van Julianadorp te scheiden van het landelijk/agrarisch watersysteem zullen de benodigde aanpassingen voor wat betreft JDO-2 beperkt zijn. Op termijn is het dus heel goed mogelijk. Door de nieuwe watergang tussen het Bospark en de bollenvelden zal de waterkwaliteit in het plangebied wel al verbeteren.

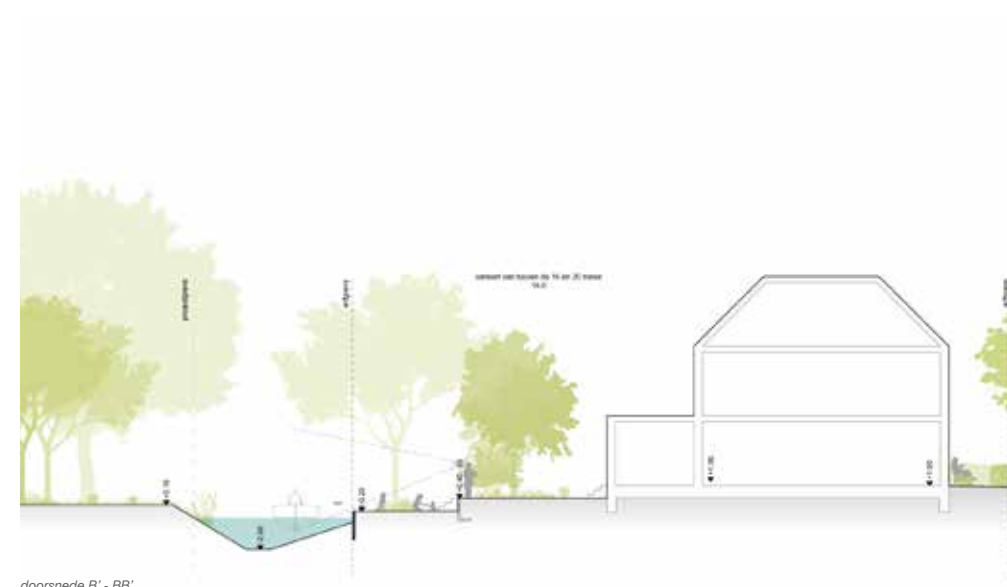


LEGENDA

- bestaand water
- nieuw water
- nieuw water potentieel agrarisch
- te dempen water



doorsnede A' - AA'



doorsnede B' - BB'



Sport en ontmoeten



ONS Sportpark

De centrale ligging van ONS Sportpark met buitensportvoorzieningen en een Multifunctioneel Gebouw draagt bij aan optimaal gezamenlijk gebruik, door inwoners van Julianadorp, verenigingen, scholen, kinderopvang en zorgvoorzieningen. Het ontwerp gaat uit van een, grotendeels openbaar toegankelijk, hybride sportpark waar jong en oud beweegt en elkaar al dan niet spontaan ontmoet. Door de ruime opzet en het aangrenzende Bospark, is het niet alleen een plek voor verenigingssporters, maar voelen (groot)ouders en andere familieleden, supporters en passanten zich er ook thuis. De ambitie, een centrale plek voor ontmoetingen en samen bewegen, wordt hierdoor waargemaakt.

Route in en naar ONS Sportpark

Het Sportpark heeft aan de zuid- en westkant een parkeerstraat, bereikbaar vanaf de Langevliet en de Zuiderhaaks. Het park zelf is helemaal autovrij. Aan de noordkant, waar bezoekers, waaronder veel scholieren, te voet en te fiets het park zullen benaderen, komt alleen een langzaam verkeerstoegang. Veel aandacht zal besteed moeten worden aan een veilige oversteek vanaf Willem Alexanderhof. Voor fietsers en voetgangers zijn er nog vele andere mogelijkheden om op het Sportpark te komen, vanaf de woonbuurt, Noorderhaven en uiteraard het Bospark. Fietsers stallen de fiets bij de toegangen aan de randen en gaan te voet verder.



Bospark Noord Oost

Indeling ONS Sportpark

Rond de noordelijke entree is ruimte voor speel-en sporttoestellen, fietsenstallingen en een multifunctioneel veld. Het westelijke deel van het complex is voor de voetbalvelden (drie wedstrijdvelden en een oefenveld). Aan de oostkant liggen een handbalveld, tennisbanen en padelbanen. In het hart van het Sportpark komt een Multifunctioneel Gebouw. De kleedkamers en aanvullende ruimtes zoals opslag voor de drie hoofdgebruikers (JVC, TVJ, JHC) komen op de begane grond. Een gemeenschappelijke kantine met terras, met zicht over het park, komt op de eerste verdieping.

Het Sportpark met Multifunctionele Gebouw zijn nadrukkelijk bedoeld en ontworpen voor gebruik door diverse groepen, zoals kinderopvang en diverse verenigingen en clubs, met een openbaar karkater. Voor wat betreft de toegankelijkheid en het beheer is gekozen is voor een hybride Sportpark. Sportzones en het multifunctionele gebouw blijven beheerst, terwijl alles daaromheen, zoals groene routes, ontmoetingsplekken en speel-/beweegplekken openbaar zijn. Voor omwonenden is de ruime openstelling positief, maar tegelijkertijd

worden ook de belangen van de clubs beschermd. Een hybride Sportpark is overdag toegankelijk en 's nachts afgesloten. Het vraagt om goede afspraken met alle gebruikers over openingstijden, beheer en onderhoud.

Bospark Noord Oost

Het huidige, tijdelijke evenemententerrein ten oosten van de Zuiderhaaks, blijft de meest geschikte locatie voor een permanent evenemententerrein en een locatie voor de Duinruiters. Bospark Noord Oost, is onderdeel van de groene rand van Julianadorp. De voorzieningen zijn via het groene Laantje van Zuiderhaaks met het Sportpark en het Bospark verbonden. Het terrein krijgt een robuuste groene omzooming met bossages en houtwallen.

Bospark Noord Oost is een geschikte plek voor de Duinruiters, grote en kleine evenementen maar ook bewoners, recreanten en sporters kunnen er terecht. Het behoud en versterkt de lokale evenementen, zoals Julianapop, de fair en het circus. De omzooming van bomen, houtwallen en bossages versterkt de biodiversiteit en biedt schaduw en koelte. Het is een plek voor een

wandeling en ontmoeting en draagt bij aan de vitaliteit van de inwoners van Julianadorp. Bospark Noord Oost levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke meerwaarde van JDO-2.

Het huidige tijdelijke evenemententerrein heeft één auto-toegang. Voor een goede bereikbaarheid en veiligheid zal er, bij de definitieve aanleg van het Bospark Noord Oost, een tweede autotoegang moeten komen vanaf de vierde aansluiting van de rotonde.

Om in de ruimtebehoefte voor de evenementen en de Duinruiters en de landschappelijke inpassing te kunnen voorzien zal aan het huidige terrein een extra strook grond moeten worden toegevoegd.

De ontwikkeling en exploitatie van het Bospark Noord Oost wordt nog met commerciële partijen onderzocht.



Een nieuwe woonbuurt in Julianadorp-Oost

Het plan voor ca. 680 woningen is geïnspireerd op wonen in een dorp. De herwaardering van de straat, plek voor ontmoeting, diversiteit en een groene, natuur-inclusieve woonwereld zijn de belangrijkste ingrediënten.

Het woongebied is ingedeeld in 22 woonvelden, binnen het landschappelijke raamwerk. De meeste velden worden ingevuld met grondgebonden woningen en kleinschalige appartementengebouwen rond een parkeerhofje. Aan de zuidrand en rond het perceel van Boerderij Koegras hebben de woningen verlaagde tuinen aan het water. Op het meest noord-oostelijke woonveld staat Het Landhuis, een formeel appartementengebouw in 2 lagen + kap, met half verdiept parkeren en mooi uitzicht op het Bospark en over de bollenvelden.

Het stratenpatroon is divers, van lange lanen en grachten tot gezellige smalle woonstraatjes met hagen en groene voortuintjes. Door de vele korte straten staat elke woning vlak bij een breder groene of waterrijke ruimte (gracht, singel, avenue of laan). Vanuit elke straat is zicht op robuust groen. Dit borgt het gevoel van een groene woonwereld.

De lange en beeldbepalende zichtlijnen in het plan worden versterkt door hoofdaccenten, zoals de (hogere) appartementengebouwen of bijzonder vormgegeven (hoek) woningen. Daarnaast komen er in het gebied meerdere 'relevante accenten' op hoeken en locaties die vanuit het plangebied of de entree's goed zichtbaar zijn. Dat kunnen ook architectonische accenten zijn zonder extra hoogte. Hierdoor kunnen bewoners en bezoekers zich makkelijk oriënteren en krijgen de verschillende plekken een eigen identiteit.

LEGENDA



sportsingel



woonstraten



woonerven / hofjes



boslaan



groene gracht / overtuinen



lanen



plantsoenen



sportlaantje



bospark



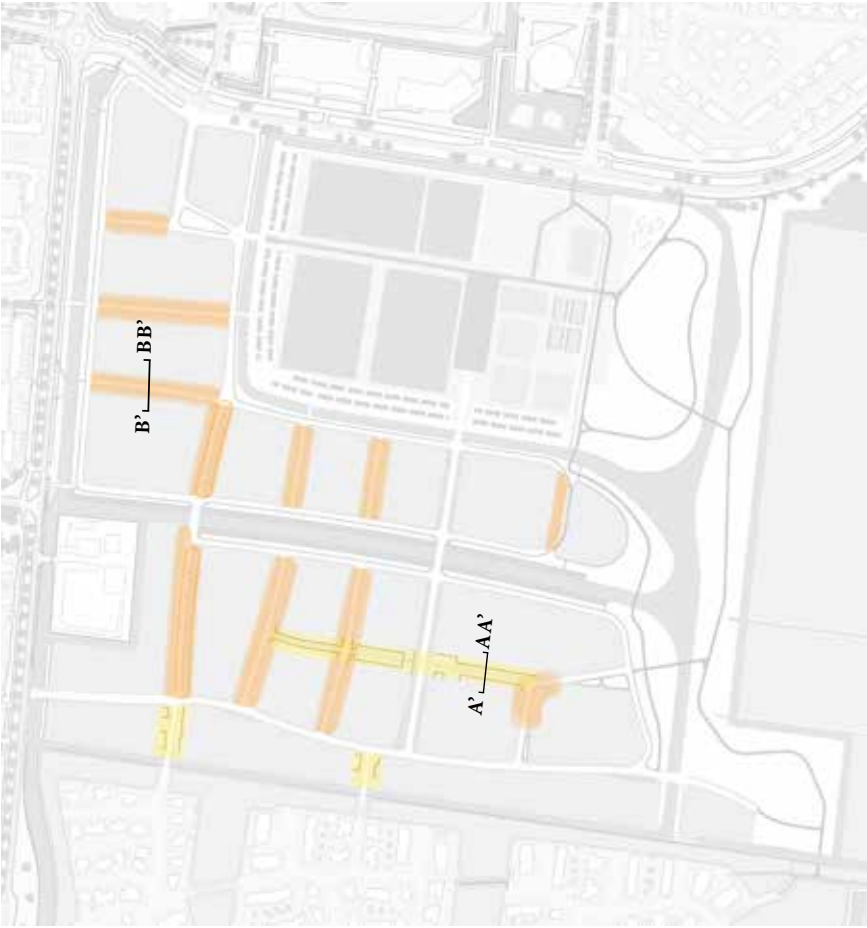
bosplantsoen



voorplein multifunctioneel sportgebouw



Herwaardering van de straat



Woonstraat/Woonsteeg

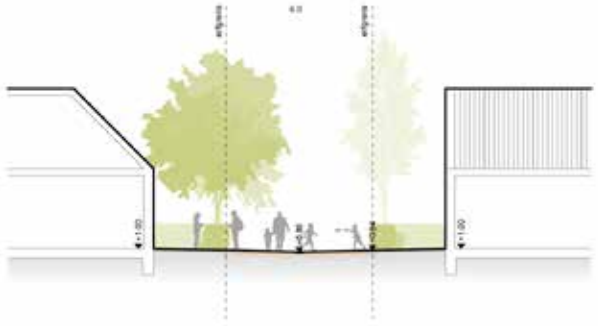
Een smalle straat met groene voortuintjes, hagen en plantjes alleen voor voetgangers. Een intieme en informele plek, om veilig te spelen en een praatje met de buren te maken, zonder verstoring van auto's.



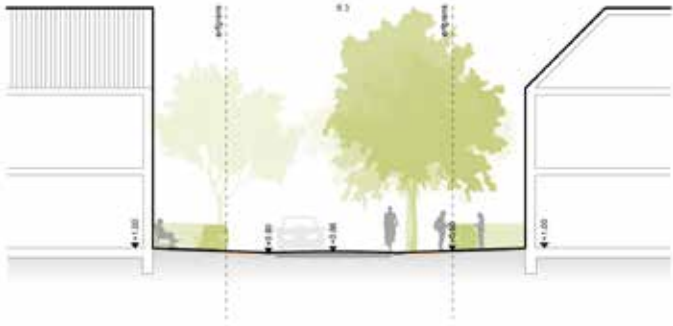
Laan van Overvest, Delft



Holleweg, Heiloo



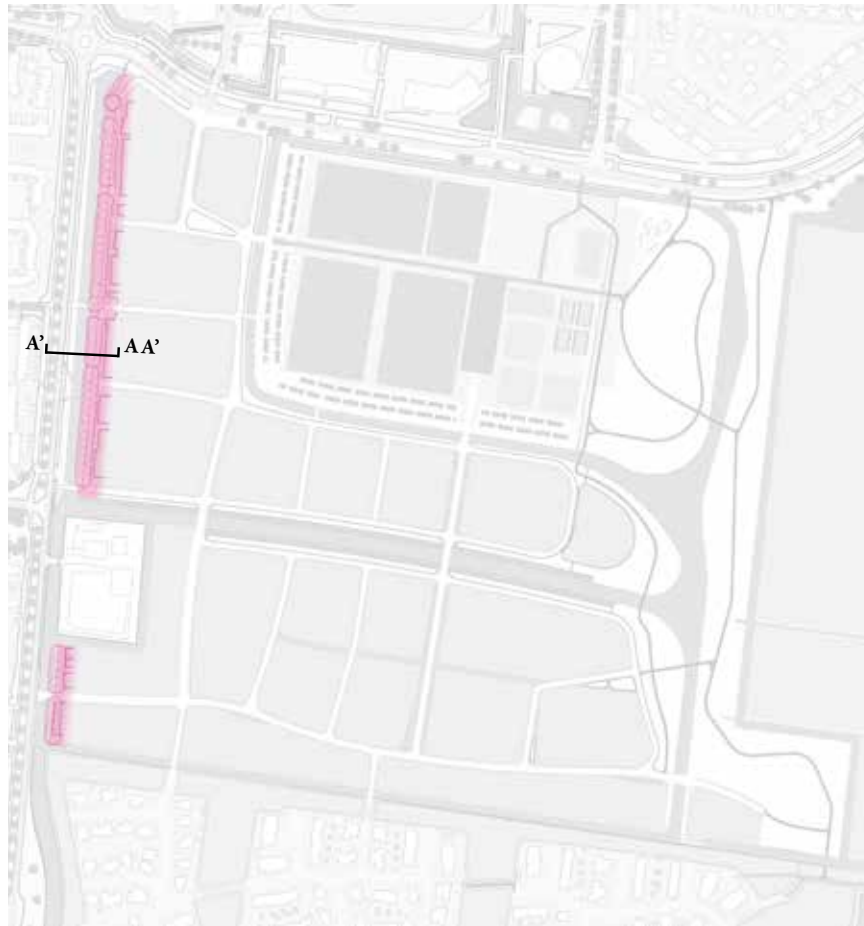
doorsnede A' - AA'



doorsnede B' - BB'

Langevliet

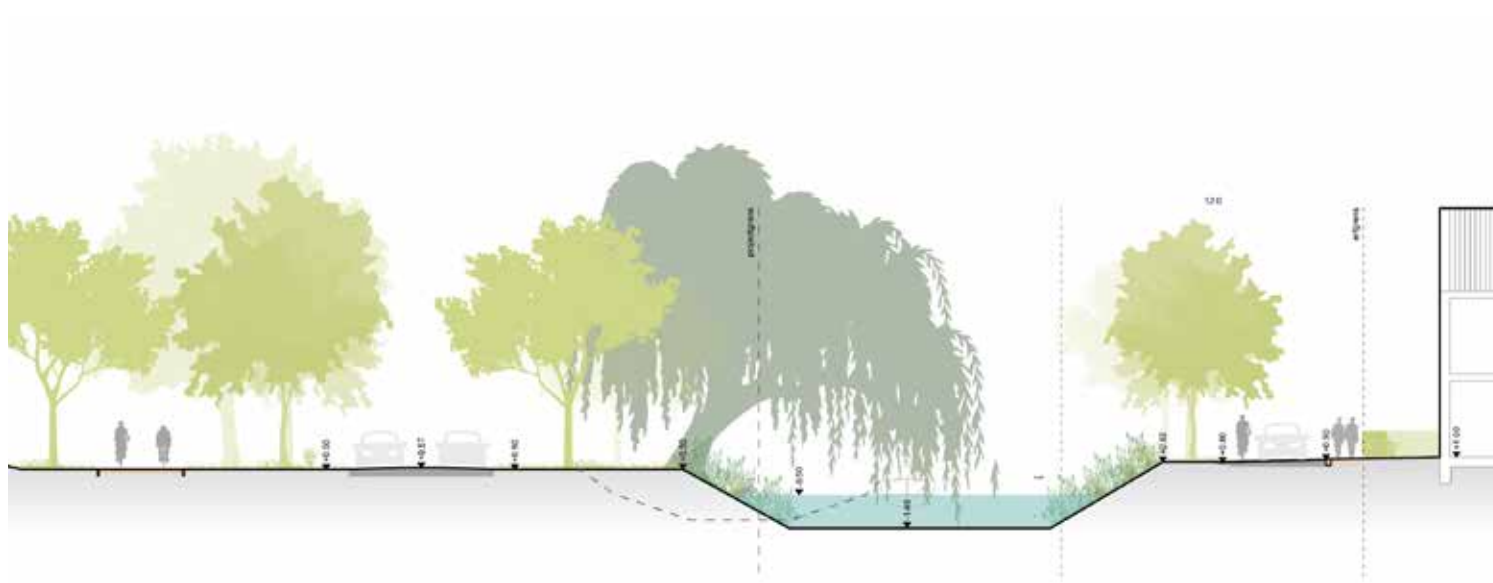
De Langevliet is de belangrijkste noord-zuid verbinding in Julianadorp. Het water wordt flink verbreed en in de oevers komen laan/park-bomen. In tegenstelling tot de bestaande, naar binnen gekeerde woningen ten westen van de Langevliet, presenteren de nieuwe woningen zich duidelijk naar de omgeving. Zo ontstaat een aantrekkelijke route door Julianadorp.



Noordersingel, Leeuwarden



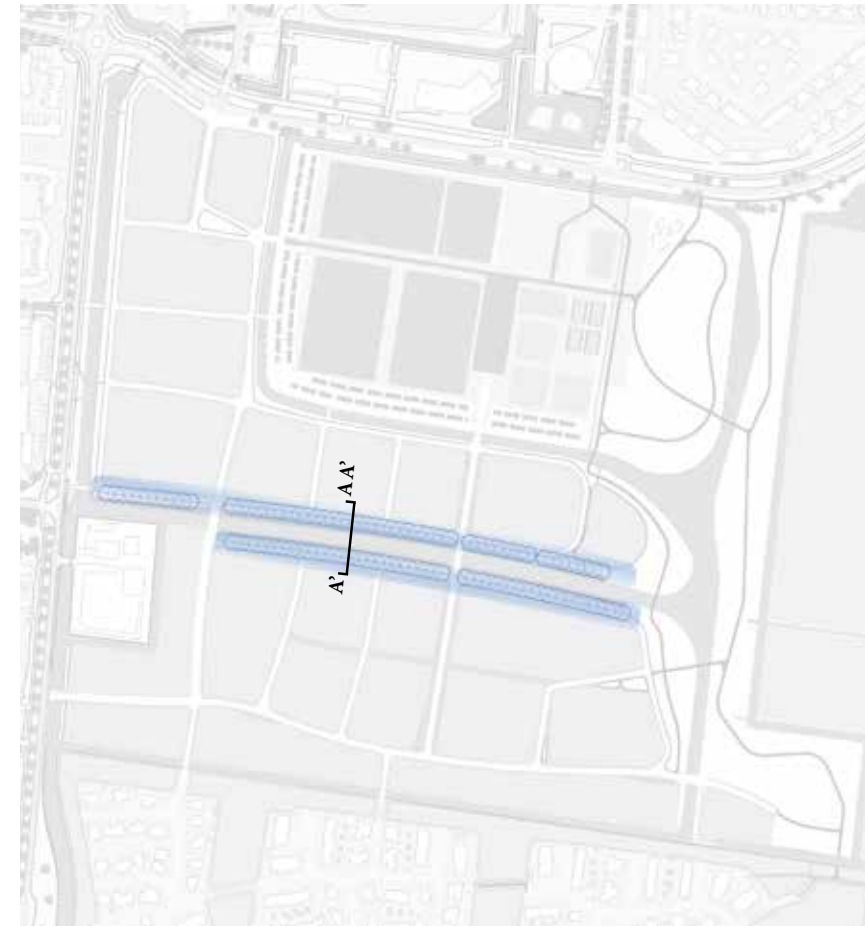
..., Zuidwolde



doorsnede A' - AA'

Groene Gracht

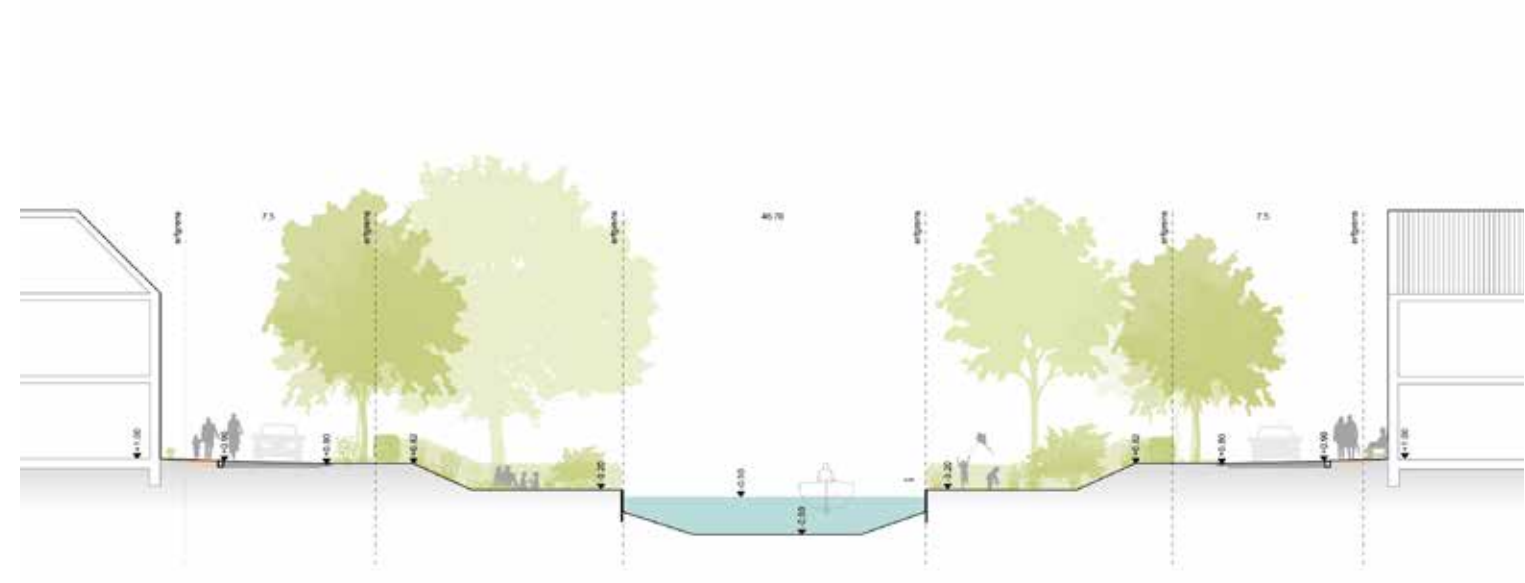
Midden in het woongebied loopt, in oost-westelijke richting, de Groene Gracht, een brede watergang met aan weerszijden overtuinen. Door deze privé tuinen aan het water ontstaat uitwisseling tussen de woningen en het openbaar gebied. Men moet immers via de straat naar de overtuin, wat de nodige reuring en gezelligheid op straat en aan het water met zich mee brengt. De bomen en hagen dwars op het water dragen bij aan een groene woonwereld.



Vathorst, Amersfoort



Overtuinen, IJlst



doorsnede A' - AA'

Lanen

Avenue:

Centraal en in het verlengde van de noord-zuid as in het Sportpark loopt de Avenue, een twee-richting verkeersweg met brede groene bermen over de volledige lengte. Op de Avenue loopt men vanzelfsprekend onder de bomen, op royale voetpaden aan weerszijde van de weg. Ook hier komen groene voortuinen en is ruimte om te spelen en ontmoeting.

Boslaan:

De Boslaan is een twee-richtingsverkeersweg met verbrede bermen voor solitaire bomen maar ook bomen in de groene voortuinen.



Stationsweg, Haren



Spillaan, Heiloo



Diversiteit in woningen

Kenmerkend voor een dorpse woonomgeving is de diverse bevolking. Jong en oud, in alle levensfasen, wonen samen. Dat is dan ook het uitgangspunt voor de woningen in de nieuwe buurt in JDO-2. Er komen (standaard) woningen voor starters, ouderen, gezinnen en alleenstaanden in alle prijsklassen. Maar de ambitie rijkt verder dan alleen een gedifferentieerd programma. Het idee is dat mensen zelf hun nieuwe buurt kunnen gaan invullen, en er nog veel meer mogelijk is. Denk aan meergeneratie woningen, particulier opdrachtgeverschap, al dan niet collectief.



1. Rijwoningen



2. Vrijstaande woning



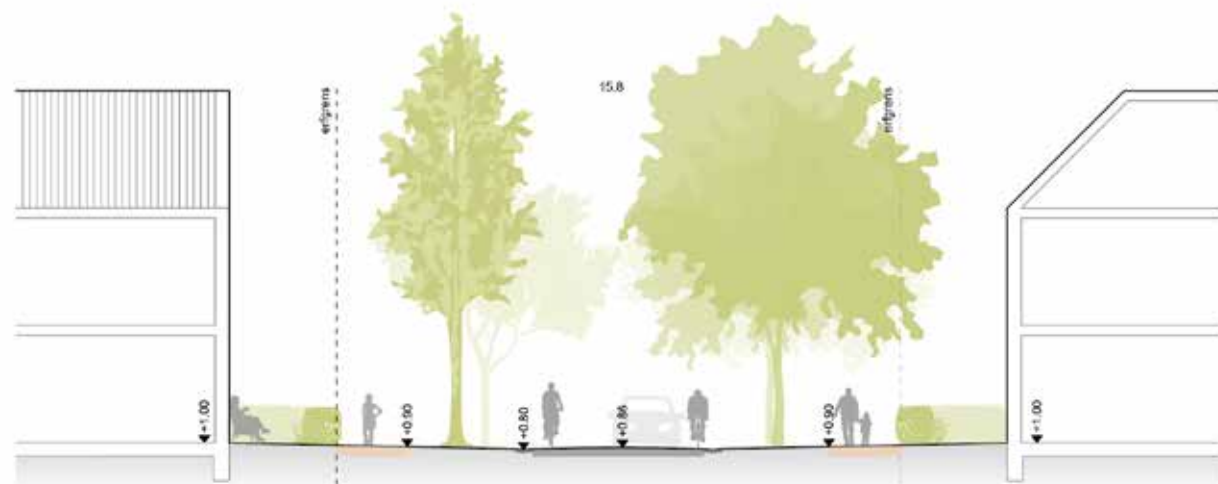
3. 2-onder-1-kap woningen



4. Appartementenblok met centrale entree



5. het (Knarren)Hof



Klimaatadaptatie



Door klimaatverandering verwacht men steeds meer wateroverlast door heftige hoosbuien (70 mm in één uur), lange periodes van droogte en hitte, met de nodige nadelige gevolgen. Ook de biodiversiteit staat door de klimaatverandering onder druk. Een goede waterhuishouding, voldoende schaduwplekken en koelte, zijn inmiddels de gebruikelijke voorwaarden voor een toekomstbestendige leefomgeving. Klimaatadaptatie is op alle niveaus verweven in dit Stedenbouwkundig Materplan. Koppelkansen, zoals warmteterugwinning of het gebruiken van ondergrondse wateropslag voor irrigatie of sanitair, moeten nog verder worden uitgewerkt.



LEGENDA

- waterrijke koelte**
- verhard gebied (hitte risico)**
- vergroende koelte**
- zoekgebied donkere omgeving**
- bebouwd gebied (hitte risico)**
- rietlanden**
- open veld**
- struikgewas**
- open plek aan (drink)water**
- accentboom voor biodiversiteit**
- boomgroepen (schaduw)**
- stroomrichting regenwater**

Wateroverlast en droogte

Het ophogen van het maaiveld is nodig om voldoende afstand tussen grondwatervniveau en vloerpeilen en wegen te kunnen garanderen, ook tijdens natte periodes. Plaatselijke extra ophoging, met name in het Bospark, heeft als voordeel dat er extra bergend vermogen ontstaat. Laagtes, zoals wadies zorgen ook voor het tijdelijk vasthouden van wateropvang. Ook de lager gelegen tuinen aan het water kunnen bij veel regenval tijdelijk wat meer water opvangen.

Het regenwater zoekt uiteindelijk via de bodem de kortste weg naar één van de vele watergangen in het gebied en vult deze met schoon water. Drainage is in het woongebied door de vele watergangen waarschijnlijk niet nodig. Sportvelden krijgen mogelijk wel een drainagesysteem dat afvoert naar de Sportsingel. Een groene inrichting van de tuinen, groendaken en half open verharding in parkeergebieden, dragen bij aan een goede waterhuishouding in het gebied waardoor het waterpeil beheersbaar blijft en droogte uitblijft. Ook de bebouwing in JDO-2 kan bijdragen aan het waterbergend vermogen. Daar waar mogelijk, vooral op plat afgedekte woongebouwen en bergingen, komen groendaken waarin water tijdelijk kan worden vastgehouden.



Hittestress

Het Bospark, met veel bomen en water, is als vanzelfsprekend een koele plek ten tijden van hitte. Door de hogere delen (tot ca. 150 ophoging) kunnen er grotere boomsoorten beter en hoger doorgroeien, wat veel schaduw en koelte geeft.

Hitte is onaangenaam maar kan ook de oorzaak zijn van gezondheidsklachten. Veel verharding en weinig groen zijn vaak de oorzaak van hittestress en droogte in woonwijken. Specifieke aandacht verdient het tegen gaan van overlast door hitte in en rond de woningen. De volgende maatregelen zijn in het plan verwerkt om hittestress in de woonbuurt te voorkomen:

- Schaduw door bomen in de binnengebieden, tuinen en straten
- Koelte door beplanting en hagen rond de woningen
- Solitaire bomen dicht bij de waterkant, zodat ze goed kunnen doorgroeien en koelte geven
- Mos-sedum daken op bergingen en platte woondaken
- Toepassing solar carports (schaduw)
- Maximaal 30% verharding in de voortuinen
- Beperken verharding in de openbare ruimte



De profielen en ontwerpprincipes van dit plan maken een klimaatbestendige en groene woon- en leefomgeving goed mogelijk. In de uitwerking zal veel aandacht worden besteed aan goede groeimogelijkheden voor hagen, bomen en oeverbeplanting. Het verminderen van bijvoorbeeld het aantal bomen of het toevoegen van meer verharding heeft een negatief effect op de klimaatadaptatie.

Biodiversiteit

Ook de biodiversiteit staat door de klimaatverandering steeds verder onder druk. Natuur is geen vanzelfsprekendheid. Al het groen in de openbare ruimte, waaronder ook de bomen in voortuinen, hagen en mos-sedum daken dragen bij aan herstel en behoud van de biodiversiteit. In JDO-2 is het toepassen van inheemse soorten en natuur inclusief bouwen, met inbouw nestkasten en vleermuiskasten, daarom de standaard.



rapportage opgesteld door:

West 8 urban design & landscape architecture b.v.
Nico Koomanskade 1021
3072 LM Rotterdam
The Netherlands

+31 (0) 10 485 5801
www.west8.com

WEST 8