

N°3.1. WINKELHART / WINKELN IN DEN HELDER IS STRAKS BUITEN LOPEN, DOOR GEZELLIGE HOLLANDSE STRAATJES EN LANGS AANTREKKELIJKE GEVELS EN ETALAGES. DE STAD IS VOELBAAR IN DE AANKLEDING VAN DE STRATEN EN DE MAAT VAN DE PANDEN, DIE VARIËREN IN ARCHITECTUUR EN TIJDSBEELD.



impressie toekomstige Keizerstraat

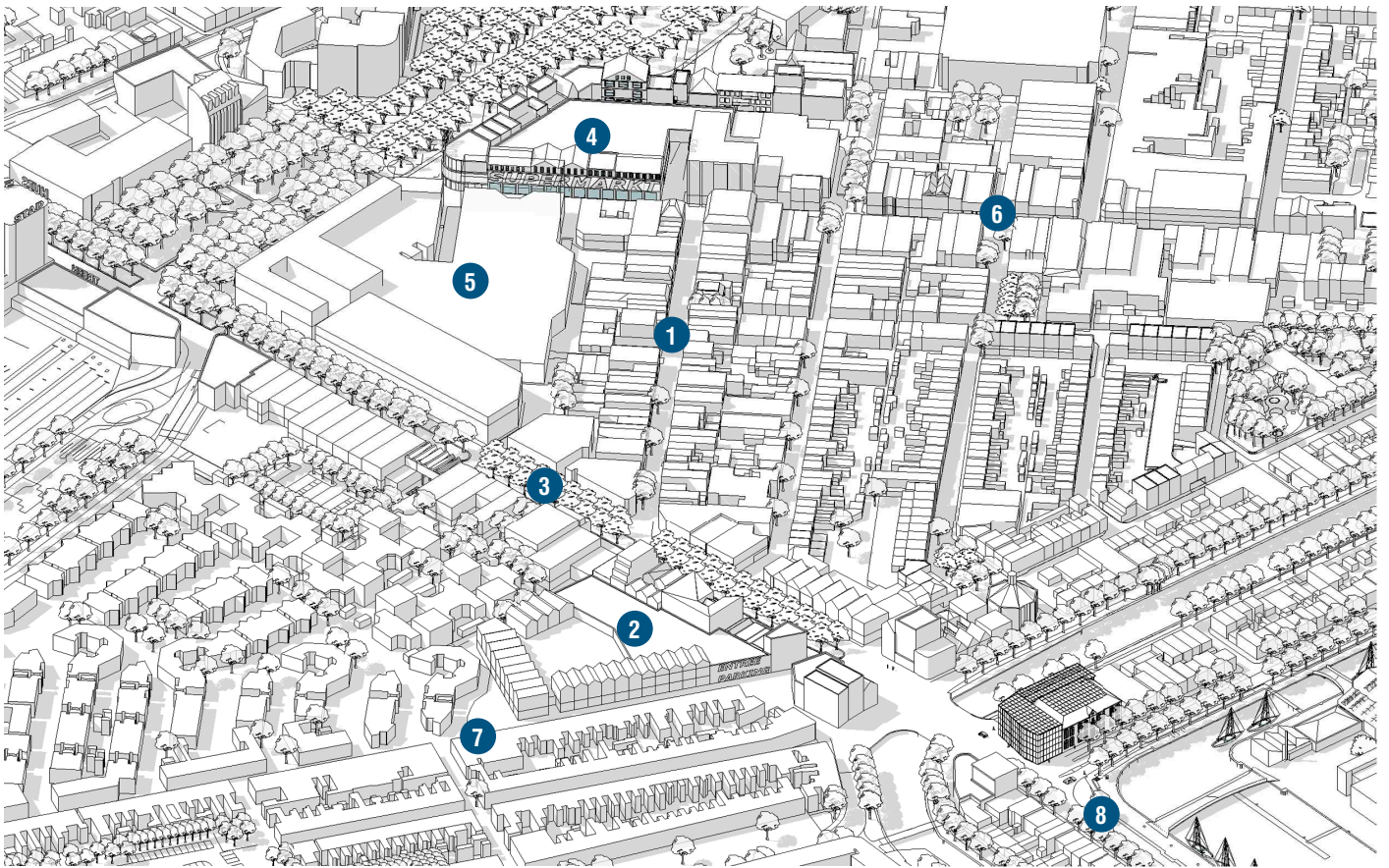
Huidige situatie

In ruimtelijk opzicht vallen op: de matige sfeer, de lege en verrommelde plekken en het slechte onderhoud van de openbare ruimte. De winkels zijn verspreid over veel straten, waardoor het winkelgebied te groot is en niet goed functioneert.

Potenties

De consument van deze tijd wil in het centrum van de stad kunnen vergelijken en verleid worden. Maar ook wil hij op zijn tijd een rustmoment hebben om bij te praten, te genieten en na te denken wat hij nog meer zal doen. Naast het winkelmoment is het centrum ook de plek voor eten, uitgaan en cultuur. Dit vraagt aanpassingen voor het stadshart:

- **versterking van de winkelstructuur:** het streven is een concentratie van het winkelaanbod in een compact, compleet en aantrekkelijk kernwinkelgebied en het verbeteren van de bereikbaarheid door gebouwde parkeervoorzieningen;
- **herpositionering van centrumfuncties:** door het creëren van sterke, aan elkaar gekoppelde deelmilieus met verschillende bezoekmomenten ontstaat er meer relatie en synergie tussen cultuur, horeca en kernwinkelgebied en wordt de toeristische functie van het stadshart versterkt;
- **concentratie in het cultureel programma:** meer samenhang en synergie tussen culturele voorzieningen, een breder aanbod en daarmee een grotere regionale uitstraling.



overzicht winkelhart

- 1 Keizerstraat
- 2 Kop Beatrixstraat
- 3 Beatrixstraat
- 4 Kop Spoorstraat
- 5 Kroonpassage
- 6 Spoorstraat
- 7 Sluisdijkstraat
- 8 Zuidstraat

N°3.1. WINKELHART /

Uitwerking

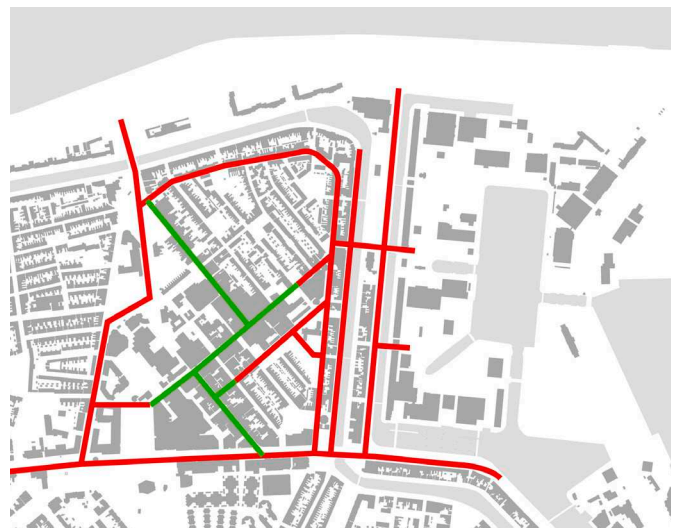
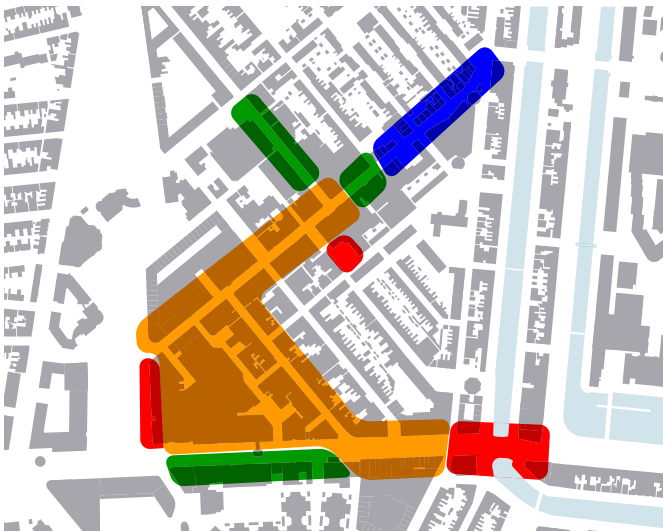
Het compacte winkelgebied voor Den Helder is gebaseerd op een 'haltermodel'. Dit bestaat uit twee nieuwe winkelconcentraties aan weerszijden van de centrale winkelstraat: de Keizerstraat. Ook de Kroonpassage parallel aan de Keizerstraat en de noordzijde van de Beatrixstraat maken deel uit van het kernwinkelgebied, waardoor in de toekomst in combinatie met de beide koppen van de halter een 'winkelrondje' ontstaat. De nieuwe winkelconcentraties bestaan uit winkels die veel winkelend publiek trekken, in combinatie met een goede gebouwde parkeerfaciliteit. De winkelconcentraties zijn verschillend van aard door het verschil in het bezoekdoel en de mogelijkheden van de locatie in relatie tot het overige winkelgebied en de bereikbaarheid.

De winkelconcentratie aan de Beatrixstraat bestaat uit circa 5000 m² winkeloppervlak. De invulling en branchering is gericht op vergelijkbaar winkelen: mode, vrije tijd (inclusief bruin- en witgoed) en sport en spel. Er zal geen sprake zijn van alleen maar toevoeging van extra winkelmeters. Bij de invulling wordt een drie-eenheid gehanteerd van (gedeeltelijk) herplaatsing van de op deze locatie gevestigde winkels, verplaatsing en mogelijk uitbreiding van bestaande winkels elders uit het centrum, en gedeeltelijk uitbreiding met nieuwe, nog ontbrekende formules. Zowel ter vervanging als uitbreiding van de parkeerbehoefte zal hier een concentratie komen van circa 300 parkeerplaatsen in een nieuwe gebouwde parkeervoorziening die ontsloten wordt vanaf de Beatrixstraat/Sluisdijkstraat. Op de parkeergarage is op de eerste verdieping ruimte voor een grote winkel die behalve vanaf de Beatrixstraat rechtstreeks ontsloten kan worden vanuit de parkeergarage. De opzet van deze 'kop van de halter' is een gebouw met een kwalitatieve hoogwaardige uitstraling, dus geen onaantrekkelijk blok met dode, dichte gevels van een parkeergarage of grote winkel in een woon- of winkelstraat. Daarom is de parkeergarage als het ware ingepakt, met woningen aan twee zijden (tegenover de woningen aan de Sluisdijkstraat en de Schagenstraat) en met winkels aan de Beatrixstraat. Aan de Beatrixstraat zal de winkelconcentratie de uitstraling krijgen van een pandsgewijze ontwikkeling, aansluitend op de schaal van

de omgeving. Met deze oplossing verlevendigt de straat en ontstaat een beter profiel en aanzicht.

Deze strategische locatie moet een nieuwe entree worden van het centrum. Aan deze winkelconcentratie worden daarom functies toegevoegd die ook een aantrekkende werking hebben voor de passanten naar Texel: kleinschalige dag- en avondhoreca met terrassen en culturele functies vormen de verbindende schakel naar Willemsoord. Dit gebied vormt samen met de culturele functies op Willemsoord een cultureel cluster, dat bestaat uit onder andere bibliotheek, Cultureel Erfgoed Centrum, filmhuis, kunstuitleen, galerie, schouwburg, culturele broedplaatsen, musea en ruimte voor evenementen. Bebouwing en openbare ruimte hebben een kwalitatieve uitstraling, de verkeersfunctie wordt minder dominant waardoor ruimte ontstaat op de brug voor terrassen. Het verblijfsgebied van de Beatrixstraat loopt hierdoor door tot aan de Zuidstraat.

De tweede 'kop van de halter', de winkelconcentratie aan de Spoorstraat zal qua schaal van vergelijkbare omvang zijn: ongeveer 5000 m² winkeloppervlak. De beoogde positionering en invulling is die van een op service en gemak gerichte concentratie met dagelijkse voorzieningen. Het doel is een verplaatsing en uitbreiding van twee qua segmentering en doelgroep elkaar aanvullende supermarkt(en) binnen het stadshart. Ook hier zal sprake zijn van een concentratie van circa 300 parkeerplaatsen in een veilige en aantrekkelijke gebouwde parkeervoorziening. In deze garage is onder andere sprake van compensatie van de op te heffen parkeerplaatsen die verdwijnen als gevolg van realisatie van het stadspark (zie ook deelgebied Stadspark). De expeditie en parkeergarage zijn bereikbaar vanaf de Koningdwarsstraat. Ook deze tweede winkelconcentratie moet in kwantitatief en kwalitatieve opzicht een toegevoegde waarde hebben voor het stadshart. De uitstraling en presentatie zal hieraan bijdragen door het inpakken van de parkeergarage met woningen aan de rand van het stadspark en winkels aan de Spoorstraat. Deze rand van woningen en winkels past in de gewenste sfeer van intimiteit en sluit aan bij de schaal van de omgeving.



verspreid winkelaanbod wordt geconcentreerde winkelvoorzieningen:

- kernwinkelgebied
- gemengd gebied
- gemengd wonen/werken/winkelen
- horeca

- voetgangers gebied
- auto toegankelijk

N°3.1. WINKELHART /

Voor de horeca zijn vijf gebieden aangewezen waar zich een cluster van horecaondernemingen kan ontwikkelen. Elke horecacluster heeft een eigen profiel en identiteit gericht op de doelgroep die ermee bediend wordt, en sluit aan op het kernwinkelgebied:

- **Kop Beatrixstraat:** kleinschalige horeca met terrassen, gemengd aanbod van dag- en avondhoreca. Circa 500 m². Overloop naar Willemsoord en aansluiting op kernwinkelgebied.
- **Julianaplein oostzijde:** kleinschalige horeca met terrassen op het Julianaplein, gemengd aanbod van dag- en avondhoreca. Circa 500 m². Aansluiting op kernwinkelgebied en stadspark.
- **Breewaterplein:** huidig aanbod behouden, kleinschalig, geen uitbreiding, kwaliteitsverbetering. Gemengd profiel: dag en avond/nachthoreca.
- **Koningstraat Zuid:** bredere doelgroep aanspreken, aanbod van dag- en avondhoreca, gemengd met andere centrumfuncties in het aanloopgebied. Aansluiting op kernwinkelgebied.
- **Willemsoord Zuid:** ontwikkelen van uitgaansgebied aan het Natte Dok en het schuine Dok aan het entertainmentcenter. Verkleuring gedurende de dag-avond-nachthoreca. Overdag geen gesloten puien. In de nieuwbouw maximaal 1500-1800 m² horeca waarvan circa 1200 m² een nachtvergunning heeft. Voor de bioscoop, jachthaven en schouwburg maximaal één ondersteunende gekoppelde horecagelegenheid. Geen toevoeging van horeca in de bestaande monumentale gebouwen.

Verder verspreid over het stadshart kan sprake zijn van kleinschalige, ondersteunende horeca (géén stand-alone nachthoreca), gericht op een specifieke doelgroep en aansluitend bij de locatie en directe omgeving, zoals winkelondersteunende daghoreca (lunchrooms en dergelijke) in het kernwinkelgebied, een horecazaak bij het stadspark en een toprestaurant op de dijk. Algemene uitgangspunten voor de horeca zijn het continueren van de kwaliteitsslag in het horeca-aanbod (niet meer van hetzelfde), het creëren van ruimte voor terrassen, het invullen van de horecaclusters door de verplaatsing van goede, bestaande horecazaken en het bieden van ruimte aan nieuwe ondernemers. Per saldo wordt niet gestreefd naar een uitbreiding van het aantal horecazaken in het stadshart, maar wel naar een verschuiving in het aanbod van drankverstrekkers naar maaltijdverstrekkers. De veranderingstrategie die gevolgd wordt is een samenhangende aanpak, waarbij in overleg met eigenaren en huurders, de kansen en mogelijkheden voor dit deel van de binnenstad worden besproken en waar nodig vervangende vestigingslocaties worden geboden.

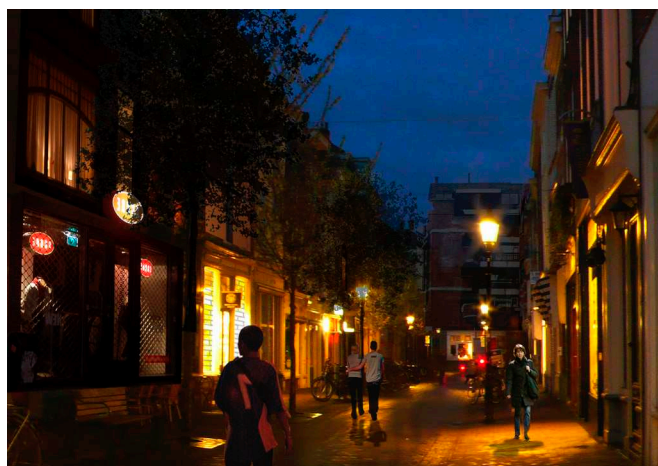
Als gevolg van het streven naar een compact en overzichtelijk winkelgebied wordt gekeken hoe delen van bestaande straten die nu winkelstraten zijn en straks niet meer, van kleur kunnen verschieten. Hiermee wordt bedoeld dat sommige winkels in woningen of andere voorzieningen omgezet kunnen worden. De straten die van

kernwinkelgebied naar gemengd gebied transformeren zijn het gedeelte van de Spoorstraat tussen Koningstraat en Molenstraat en de Koningstraat Zuid. De rol van gemengd gebied houdt in dat het geen primair winkelgebied is, maar veel eerder mix van functies zoals, dienstverlening, speciaalzaken die niet in het kernwinkelgebied thuis horen en woningen met eventueel bedrijf aan huis. Door in deze straten op de begane grond een hogere verdiepingshoogte te behouden, wordt een eventuele ontwikkeling van winkels in de toekomst niet geblokkeerd. De Koningstraat Noord transformeert naar wonen met enkele aan huis gebonden kleine bedrijfjes. De bebouwingswanden worden wel zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke staat teruggebracht. Daarbij is zeker ruimte voor nieuwbouw.

De bebouwing aan de Prinsenstraat zal zich meer moeten presenteren als een voorzijde, door de bebouwingmogelijkheden van de achterzijde van de panden aan de Koningstraat te verruimen tot twee bouwlagen. Hierdoor kunnen woningen op eerste verdieping gerealiseerd worden, wat de kwaliteit van dit gebied verbetert. Ook zal een herinrichting van het parkeerterrein door bomen te planten, de bestrating te vervangen, de aanleg geveltuintjes en kleine terrasjes bij de (bestaande) restaurants een bijdrage leveren aan een betere uitstraling.

In het winkelhart wordt gebouwd voor doelgroepen die een wooncarrière binnen het stadshart willen doormaken. Er vindt hiermee een kwaliteitsimpuls plaats in de stedelijke woonomgeving (openbare ruimte). Het woonmilieu is hier een levendige buurt met diverse stedelijke voorzieningen in de omgeving. Het wonen vindt plaats in een mix van woningtypes. Doelgroepen zijn starters en alleenstaanden (appartementen), senioren (appartementen), meerpersoonshuishoudens (eengezinswoningen met tuin), allen met een gemiddelde koopkracht.

Een aantrekkelijk winkelgebied betekent verder een betere beleving en beeldkwaliteit. Dit wordt mogelijk gemaakt door in het aanloopgebied en kernwinkelgebied het wonen boven winkels te stimuleren. In het verlengde hiervan wordt de 'droogloop' verwijderd. De woningen krijgen hiermee weer zicht op de openbare ruimte en menig fraaie gevel komt opnieuw in het zicht.



illustratie avond beeld Keizerstraat

N°3.1. WINKELHART /

De kwaliteit van de winkelpuien, zowel tijdens openingstijden als na zessen, wordt verbeterd door middel van beeldkwaliteitscriteria en architectonische ingrepen en het aanpakken van achterstallig onderhoud. Verder vinden maatregelen plaats tegen de wildgroei van reclame en objecten op straat. Het is van belang de winkelgevel weer als gevel van een pand herkenbaar te maken en de verbetering van de gevels boven de winkels te stimuleren. De kwaliteit van de verblijfsruimte wordt vergroot door meer zitplekken en een goede fietsenstalling. Ook wordt een veilige en aantrekkelijke oversteek van de Weststraat richting Willemsoord gecreëerd.

In de openbare ruimte vindt een kwaliteitsimpuls en vergroening plaats. Straten worden opnieuw ingericht en opgeknapt en voetgangersdomeinen worden deels weer toegankelijk voor auto's. Na zessen krijgt de openbare ruimte zo weer een gezonde doorstroming van verschillende gebruikers, hetgeen de sociale veiligheid verbetert. Slooplocaties worden ingevuld met tijdelijk groen en te ontwikkelen locaties krijgen een tijdelijke invulling. De Keizerstraat en een deel van de Spoorstraat worden heringericht, maar blijven autovrij. Voor de bevoorrading met vrachtauto's worden venstertijden ingesteld (bijvoorbeeld tot 11 uur) en wordt onderzocht of dit via kleinere busjes kan plaatsvinden. De Beatrixstraat blijft toegankelijk voor auto's. Het deel tussen de Kroonstraat en Sluisdijkstraat wordt tijdens winkeltijden voetgangersgebied. Voor het deel tussen Julianaplein en Sluisdijkstraat wordt een inrichting voorgesteld met een breed middendeel en een rijbaan aan weerszijde. In het middendeel is ruimte voor terrassen en/of stalletjes. Langs het middendeel kan gedeeltelijk worden geparkeerd. Tijdens marktdagen kunnen de parkeerplaatsen worden gebruikt voor de auto's van de marktkooplieden. De kraampjes staan dan op de rijbaan, langs het trottoir.

Programma

Hieronder is een overzicht gegeven van het programma voor dit deelgebied.

Nieuwbouw	
Programma	Hoeveelheid
Woningen	ca. 110 stuks
Detailhandel/winkels	ca. 10.000 m ²
Gebouwde Parkeerplaatsen	ca. 600

Beeldkwaliteit

Met name de beide nieuwe winkelconcentraties vormen schaalvergroterende elementen in een kleinschalige en kwetsbare structuur. De randen van deze bebouwing moeten daarom aansluiten op de kleine schaal van de omgeving, in de vorm van pandsgewijze bouw. Daarbij ligt het accent op individualiteit en diversiteit. De bouwhoogte van deze randen sluit aan op de omgeving en is twee tot drie lagen met kap; de bouwhoogte van de parkeervoorziening/ winkelruimte blijft daaronder. Op twee plekken is incidenteel een hogere bouwhoogte voorstelbaar. In de nieuwe bebouwing aan de Beatrixstraat is in het verlengde van de Keizerstraat een pand van zes bouwlagen mogelijk. Rondom de brug over de grachtengordel is gedeeltelijk vijf bouwlagen voorstelbaar. Voor deze hogere bebouwing geldt ook de pandsgewijze opzet.

In de winkelstraten moet de individuele winkel weer herkenbaar zijn. Bij de kwaliteitsverbetering van de winkelpuien worden de volgende richtlijnen gehanteerd:

- De winkelpui bestaat uit een deur en een etalage, gevelbrede openingen zijn niet toegestaan. De etalage heeft over het algemeen een borstwering van minimaal 40 cm.
- De gevel van het pand wordt doorgezet tot op maaiveld. Dit houdt in dat de winkelpui een element is in de gevel en de penanten aan weerszijde van de winkelpui een royale maat hebben.
- De reclame-uiting is bescheiden en past in de architectuur van het pand. Reclame wordt of in losse letters op de borstwering van de eerste verdieping geplaatst, of meegenomen in het ontwerp van de winkelpui.
- Zonwering vindt plaats in de vorm van markiezen. Luifels en dichte rolluiken zijn niet toegestaan. Het straatbeeld in de avond is aantrekkelijk door transparante rolluiken aan de binnenzijde van de etalage.
- Vrijstaande reclame is niet toegestaan.
- Geverfde bakstenen gevels worden schoongespoten, plaatmateriaal wordt verwijderd en bij nieuwbouw worden duurzame materialen toegepast.

Bij de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte van de winkelstraten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Door toevoeging van veel bomen en een consequente toepassing van een bestrating met gebakken Hollandse klinker krijgt de stad haar warmte terug.
- Het beperken van uitstallingsmogelijkheden maakt de winkelpanden weer zichtbaar.
- De verblijfskwaliteit wordt verbeterd met zitplekken en sfeerverlichting in de avond.

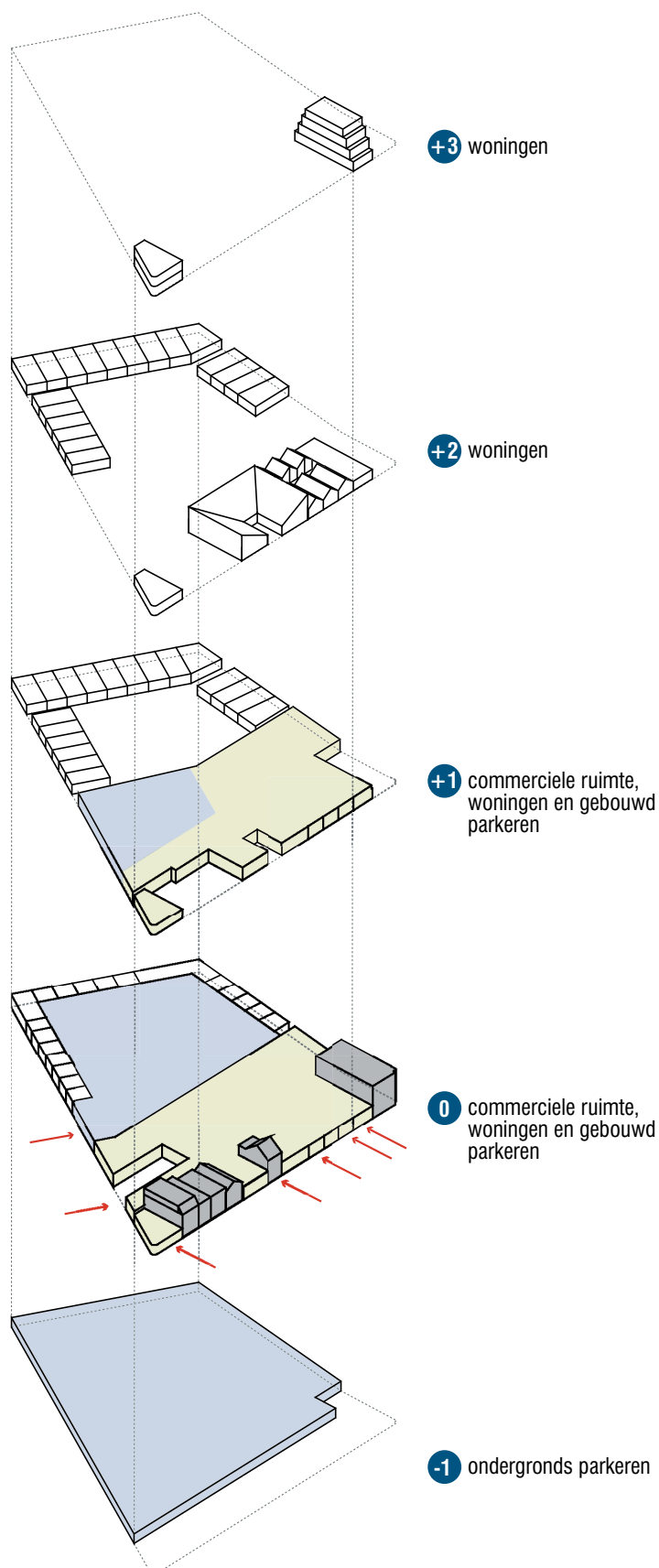
Voor de winkelstraten die zullen transformeren is pandsgewijze architectuur het uitgangspunt. Lege plekken worden ingevuld met bebouwing. Herstel van aantrekkelijke gevels kan gepaard gaan met de bouw in zowel een eigentijdse als historiserende stijl. De bouwhoogte is hier twee tot drie lagen met kap.



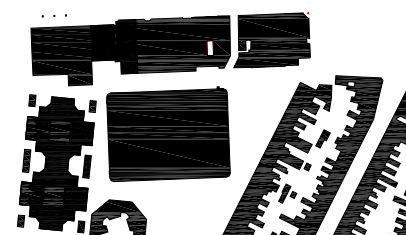
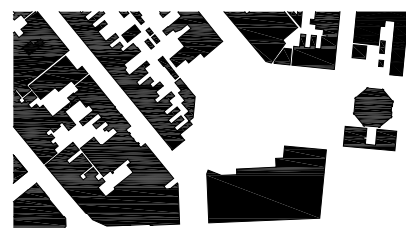
impressie

- 1 Keizerstraat, renoveren en verbeteren winkel aanbod
- 2 Beatrixstraat, bomen laan en verkeerssluis + markt
- 3 Sluisdijkstraat, herstellen
- 4 Versmallen van rijweg over brug
- 5 Hoogte accent Beatrixstraat/Sluisdijkstraat
- 6 Winkelconcentratie
- 7 Gevels van bestaande pandjes inpassen
- 8 Appartementen boven op winkel
- 9 Hoogte accent Beatrixstraat/Keizerstraat
- 10 Parkeergarage en daktuin
- 11 Woningen rondom garage
- 12 Appartementen en commerciële plint
- 13 Grachtenpandjes
- 14 Stadswoningen

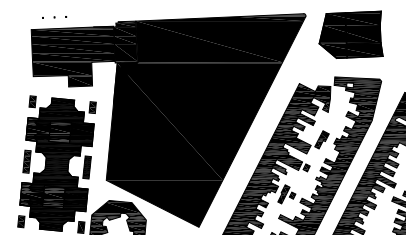
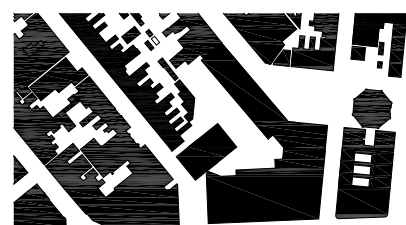
N°3.1. WINKELHART / WINKELCONCENTRATIE BEATRIXSTRAAT



De winkelconcentratie aan de Beatrixstraat bestaat uit circa 5000 m² winkelloppervlak. Er komt een gebouwde parkeervoorziening (circa 300 pp). De opzet van deze 'kop van de halter' is een gebouw met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Daarom is de parkeergarage als het ware ingepakt, met woningen en winkels. Deze strategische locatie wordt een nieuwe entree van het centrum met kleinschalige dag- en avondhoreca, culturele functies en horeca als verbindende schakel naar Willemsoord. Het verblijfsgebied van de Beatrixstraat loopt door tot aan de Zuidstraat.



bestaande situatie



nieuwe situatie



illustratie Sluisdijkstraat



impressie markt in Beatrixstraat



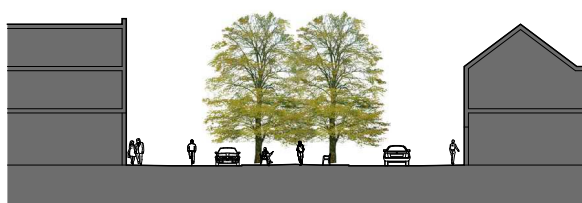
impressie Beatrixstraat zonder markt



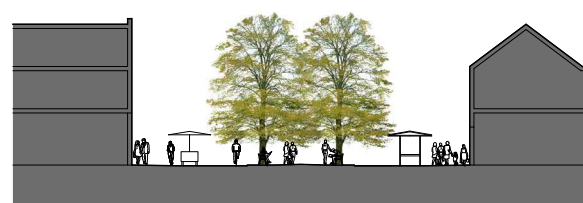
impressie herinrichting Beatrixstraat

N°3.1. WINKELHART / BEATRIXSTRAAT

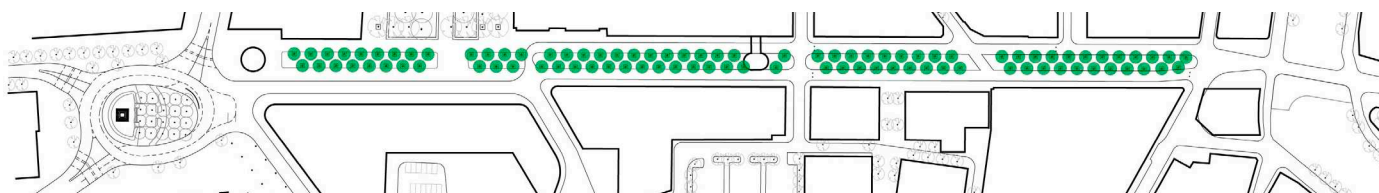
De Beatrixstraat blijft toegankelijk voor auto's. Hier wordt een inrichting voorgesteld met een breed middendeel en een rijbaan aan weerszijde. In het middendeel is ruimte voor terrassen en/of stalletjes. Langs het middendeel kan gedeeltelijk worden geparkeerd. Tijdens marktdagen kunnen de parkeerplaatsen worden gebruikt voor de auto's van de marktboodschappers. De kraampjes staan dan op de rijbaan, langs het trottoir.



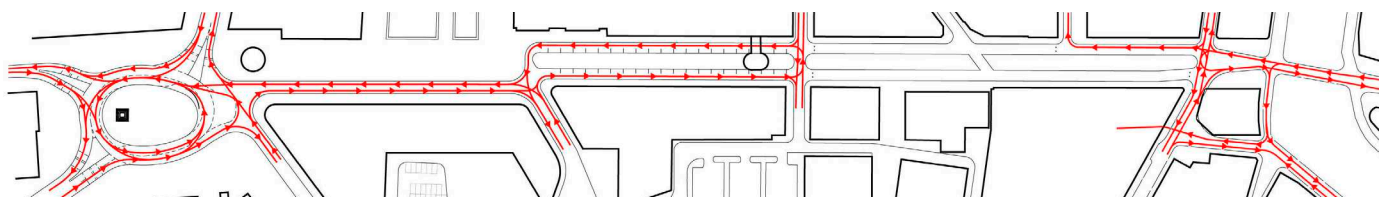
doorsnede Beatrixstraat



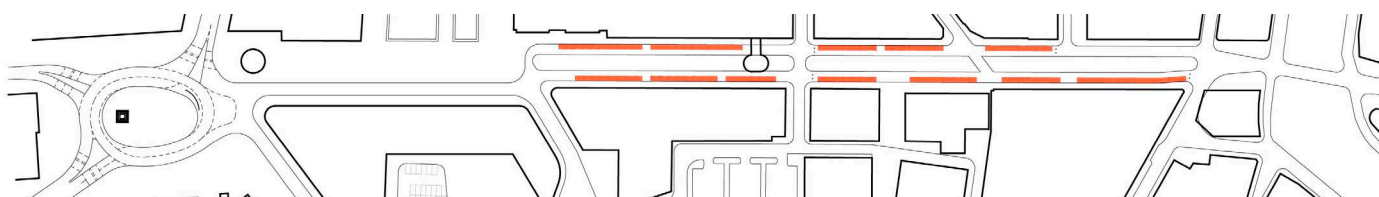
doorsnede Beatrixstraat met markt



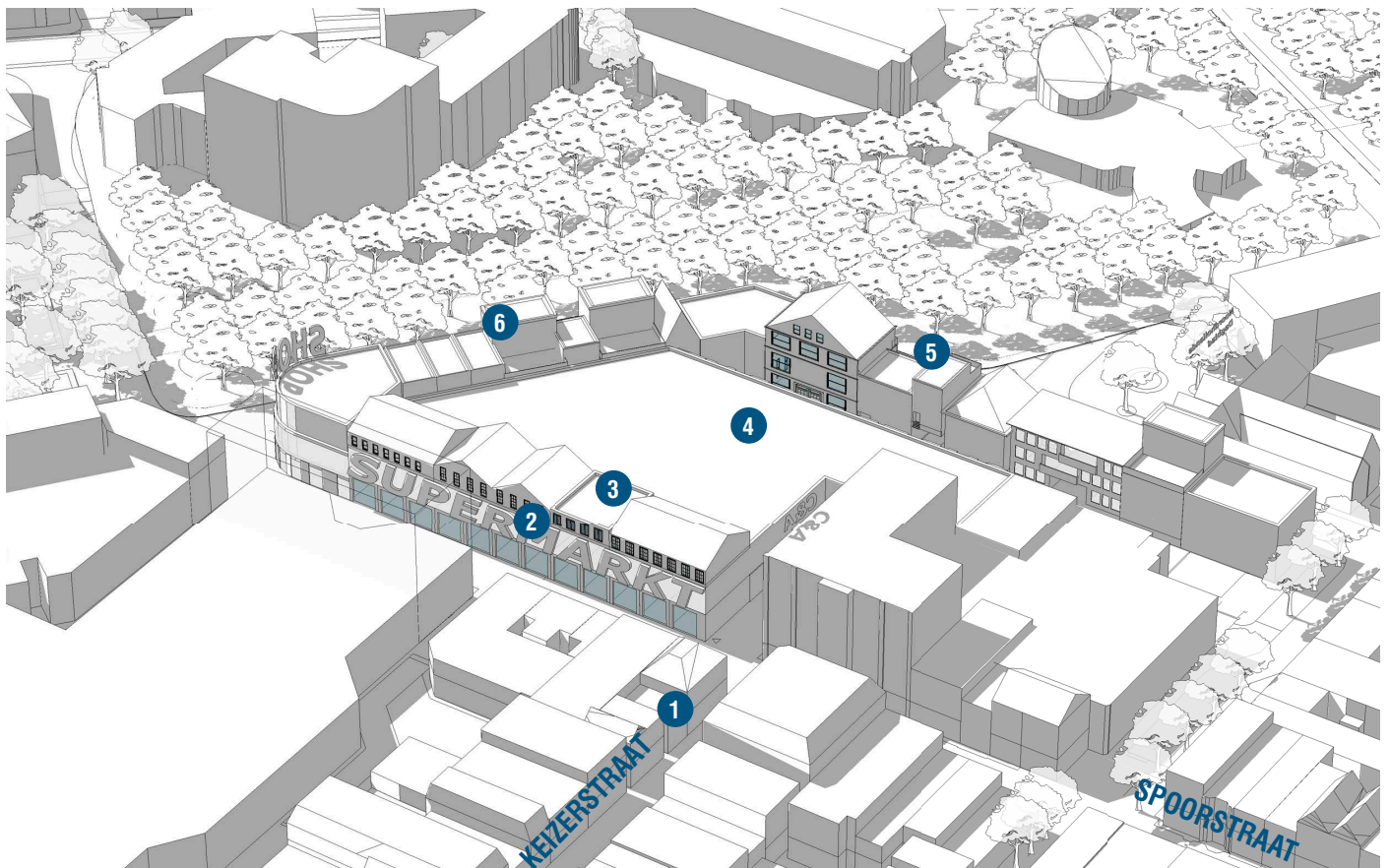
bomen laan in Beatrixstraat



rijrichting Beatrixstraat



marktkraampjes Beatrixstraat

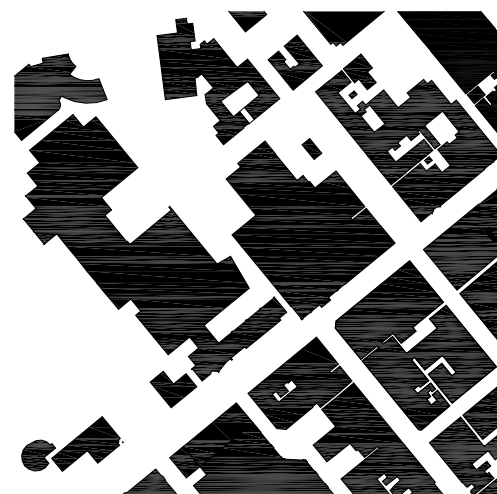
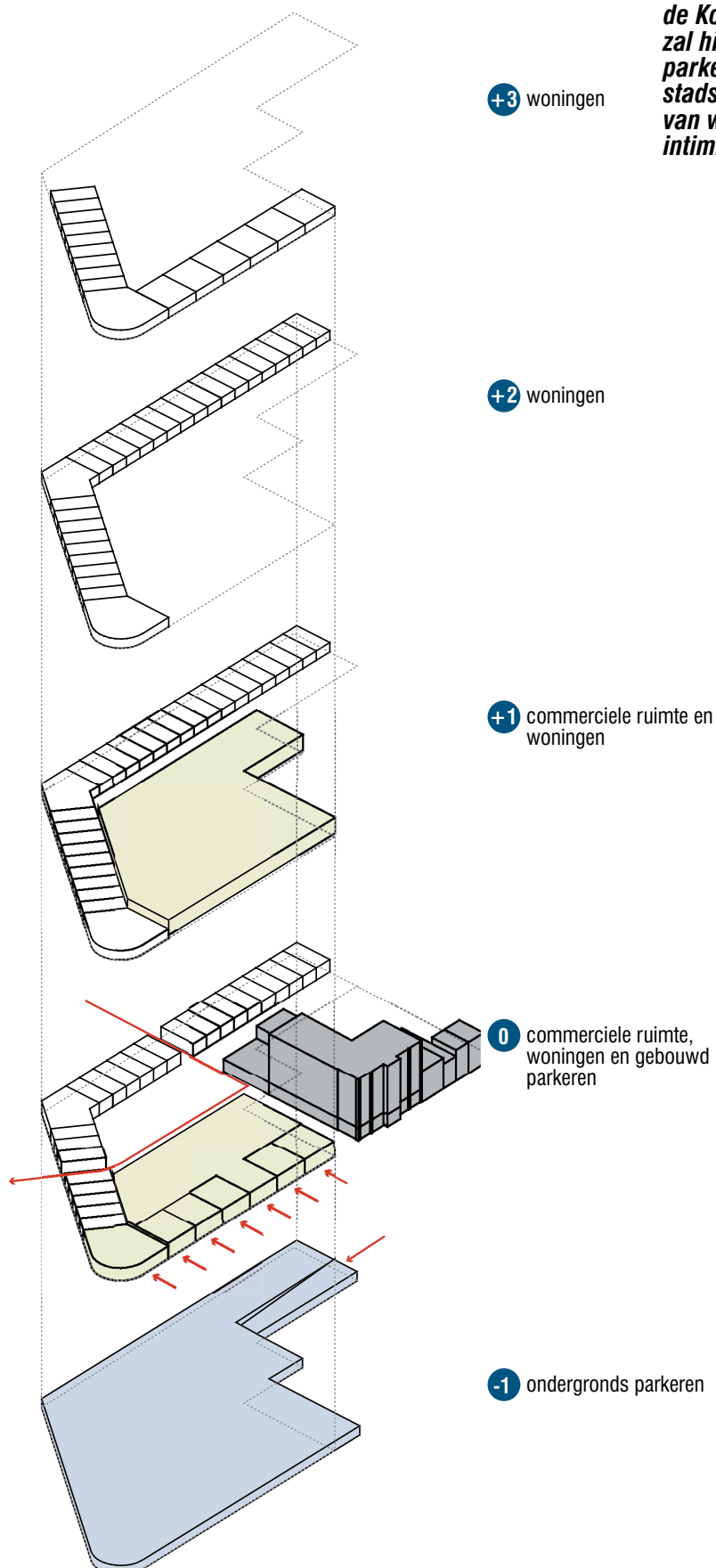


impressie kop Spoorstraat

- 1 Keizerstraat, renoveren en verbeteren winkel aanbod
- 2 Spoorstraat, winkelconcentratie
- 3 Spoorstraat, wonen boven winkels
- 4 gebouwde parkeervoorziening
- 5 Koningdwarsstraat, expeditie & in- uitrit parkeergarage
- 6 Stadspark, woningen

N°3.1. WINKELHART / WINKELCONCENTRATIE SPOORSTRAAT

De winkelconcentratie aan de Spoorstraat is qua schaal vergelijkbaar met die aan de Beatrixstraat: ongeveer 5000m² winkeloppervlak, met circa 300 parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening. De expeditie en parkeergarage zijn bereikbaar vanaf de Koningdwarsstraat. De uitstraling en presentatie zal hieraan bijdragen door het inpakken van de parkeergarage met woningen aan de rand van het stadspark en winkels aan de Spoorstraat. Deze rand van woningen en winkels past in de gewenste sfeer van intimiteit en sluit aan bij de schaal van de omgeving.



bestaande situatie



nieuwe situatie



transformatie tot aantrekkelijk winkelgebied

- 1 kernwinkelgebied
- 2 gemengd wonen/werken/winkelen
- 3 aanloopgebied

N°3.1.WINKELHART / SPOORSTRAAT

Een aantrekkelijk winkelgebied betekent verder een betere beleving en beeldkwaliteit. Dit wordt o.a. mogelijk gemaakt door in het aanloopgebied en kernwinkelgebied het wonen boven winkels te stimuleren. In het verlengde hiervan wordt de overkapping verwijderd. De woningen krijgen hiermee weer zicht op de openbare ruimte en menig fraaie gevel komt opnieuw in het zicht.



Spoorstraat, 1965



te verwijderen overkapping



