



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 200046 / 13829
Spoorstraat Halter Bellevue

Spoorstraat Halter Bellevue

MOOI nummer	200046
Zaaknummer partij	13829
Omschrijving	Halter Bellevue deelplannen 2 en 3.
Aantal voorgaande behandelingen	9
Gemeente	Den Helder
Zaakbeheerder	
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	Stadshart
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 21-11-2023

Bevindingen	<p>De architect en aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <ul style="list-style-type: none">- Het trappenhuis is gewijzigd. Dit deel van het gebouw is nu voorzien van een glazen verdieping aan de voorzijde in plaats van een balkon.- Vitrines, eerder behorende tot de hierachter gelegen horeca worden vervangen door tegeltableau's met afbeeldingen van drie generaties marine slagschepen.- Het binnenterrein is verder uitgewerkt. Er wordt meer groen en begroeiing toegepast. Bovendien is de indeling voor parkeren achter het stationsgebouw opgeschoven, zodat er een strook is voor laden en lossen. Er worden hekwerken in de poorten geplaatst om het binnenterrein af te sluiten. Hekwerken betreffen zogenoemde 'Speedgates'. Het patroon in de hekwerken is afgeleid van dat van de eerder ontworpen balkonhekken. Dit heeft als consequentie dat de tegeltableaus in de poorten worden vervangen door neutrale tegels.- De puien tussen bovengenoemde tegeltableau's op de begane grond van het 'Zeeslagpand' worden voorzien van een houten indeling, waarin voordeuren zijn weggewerkt.- Er worden verschillende natuurinclusieve maatregelen toegepast, waaronder verschillende nestgelegenheden voor vogels.
-------------	--

De commissie is positief over de wijzigingen. De veranderingen in het programma zijn zorgvuldig verwerkt en opgenomen. De gemaakte keuzes zorgen dat het ontwerp zijn vanzelfsprekendheid behoudt. Ook is de commissie positief over de maatregelen op het gebied van natuurinclusiviteit. De aanvraag is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie adviseert het plan akkoord te bevinden.

Als suggesties ten overvloede geeft zij nog de volgende punten mee:

- De tegeltableau's kunnen in de avond worden verlicht.
- De deuren die in de houten puien in het Zeeslagpand zijn verwerkt, maken dat het geheel oogt als een afgesloten wand. In plaats van deze



onzichtbaar te verwerken, heeft de commissie een voorkeur om deze juist zichtbaar en prominent te maken, zodat de communicatie met de openbare ruimte wordt verbeterd.

- Een eerder advies om daglichtopeningen te maken aan de achterzijde van de gangen van de bergingen in het souterrain in de galapanden aan te brengen is toegezegd, maar is nog niet op de tekeningen verwerkt. De commissie adviseert hier nog aandacht aan te besteden.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 26-09-2023

Bevindingen

De aanvragers en architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een aanvraag voor een wijziging op een eerder vergund plan. Het aantal woningen binnen het gehele complex stijgt van 36 naar 54.

Daarvoor is de ontsluitingsstructuur gewijzigd. Ten opzichte van de vergunde situatie worden onder andere de volgende wijzigingen voorgesteld:

- De binnentuin van het complex wijzigt van publieke ruimte naar privé en wordt in gebruik genomen als parkeerterrein. De 5 doorgangen naar het binnenterrein worden afgesloten met hekwerken met een nog nader te bepalen patroon.

- Op het dak worden aanvullende installaties geplaatst. Deze worden nog uitgewerkt.

In deelplan 2 (D2)

- Een afgerond deel op de noordwestelijke hoek met de centrale ontsluiting wordt verhoogd in verband met het verder doorlopen van een trap en liftschacht. Deze bovenste verdieping heeft een set-back en wordt bekleed met goud/ koperkleurig geprofileerde staalplaten. De schacht van de lift loopt nog een verdieping hoger door en steekt hier bovenuit.

- Aan de achterzijde van het blok zijn aan de woningen balkons toegevoegd die met elkaar worden verbonden met galerijen. Deze galerijen staan iets van de gevel.

- In het deel met de 'Galapanden' worden de woningen gespiegeld, waarbij de voordeuren iets gewijzigd worden uitgevoerd.

- In het souterrain onder de Galapanden worden bergingen geplaatst.

- Vitrines, eerder behorende tot de hierachter gelegen horeca worden vervangen door tegeltableau's met afbeeldingen van drie generaties marine slagschepen.

In deelplan 3 (D3)

- In de toren worden de buitenruimtes, welke zich achter de gevel bevinden binnen de voorgevel verplaatst van de hoeken naar het middendeel van het pand.

De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de voorgestelde wijzigingen. Het merendeel van de wijzigingen zijn ondergeschikt aan het ontwerp. Wel vraagt de commissie nog aandacht voor de volgende punten:

- de verhoging van 36 naar 54 appartementen betekent dat er ook meer parkeerplaatsen moeten komen. De commissie vraagt dit in een vroeg

stadium uit te werken, zodat men niet op een later moment met ongelukkige situaties wordt geconfronteerd.

- De balkons aan de galerijen aan de achterzijde van deelplan 2 hebben nog onvoldoende verblijfskwaliteit. Door de beperkte ruimte en de gesloten gevels missen deze een relatie met de bijbehorende woningen.
- Het verhogen van het afgeronde deel op de noordwestelijke hoek levert in principe geen welstandelijke bezwaren op. Wel vraagt de commissie dit te integreren in het ontwerp en het zich niet als een nieuw element te laten manifesteren. Een denkrichting is om deze bovenste verdieping transparant uit te voeren en de liftschacht in metselwerk te vatten en in vorm te laten aansluiten bij de gehele architectuur van deze hoek.
- .
- Bij de gangen van de bergingen in het souterrain in de galapanden doet zich een kans voor om deze door te trekken tot aan de gevels aan de achterzijde. Dit zorgt ervoor dat er daglicht kan worden binnengelaten.
- De commissie ziet tot slot voldoende mogelijkheden om maatregelen te nemen ter bevordering van de biodiversiteit. Zij denkt daarbij aan vergroening van het binnenterrein, nestkasten voor vogels en vleermuizen in gevels of dakgoten en/of insectenhôtels.

De commissie besluit het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden. Zij ziet een uitgewerkt ontwerp met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 21-06-2022

Bevindingen N.a.v. de vorige behandeling in de GAO zijn de sonarlux-puien in de tweede lijn van de loggia's komen te vervallen. Hiermee is tegemoet gekomen aan het vorige advies.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Behandeling 24-05-2022

Bevindingen Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Er is een aangepaste oplossing voor de mogelijkheden om de loggia's af te sluiten. Er worden kozijnen in de openingen geplaatst, waarin zich als een glazen onderlicht de borstwering bevindt. De bovenlichten worden open gehouden en indien gewenst kan men in dit kozijn in de toekomst draaiende ramen in aanbrengen. Als alternatief wordt een oplossing getoond met een glazen schuifstelsel dat achter het binnenblad wordt bevestigd (type Solarlux SL 25XXL).

De commissie kan zich in principe vinden in de getoonde oplossing met de kozijnen met open bovenlichten. Het geeft voldoende vertrouwen dat de kwaliteit ook in de toekomst gewaarborgd blijft. De commissie is echter van mening dat het getoonde alternatief glazen schuifstelsel

Solarlux niet passend is.

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag met de voorwaarde dat het Solarlux systeem niet wordt toegepast.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord met voorwaarde
Grote commissie
Omgevingsvergunning

Behandeling 01-03-2022

Bevindingen

De aanvrager en de architecten zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een uitgewerkte aanvraag van een eerder als preadvies op hoofdlijnen akkoord bevonden plan.

- De vormgeving van de 'Prins Hendrikpoort' (Poortgebouw) is versoerd. Het kader rond de poort is doorgetrokken tot aan het maaiveld en er wordt één kleur baksteen en één kleur voeg toegepast. Een centraal geplaatste kolom is verwijderd.
- Bij de Galapanden is de dakrand minder nadrukkelijk aangezet en worden op de scheiding tussen de panden 'stiksels' aangebracht, een verticale belijning in het metselwerk in afwisselende kleuren stenen. De deuren worden donkerblauw uitgevoerd. Bij deze woningen is de verhoogde plint niet gewijzigd, zoals door de commissie werd geadviseerd. Wel is de overgang van privaat naar publiek met behulp van een groenzone gehalveerd.
- Het gebouwdeel op de hoek is gewijzigd. Hiervan is de afgeronde gevel voorzien van ronde gevelopeningen in verschillende formaten.
- Bij het Accentgebouw wordt het metselwerk uitgevoerd in een grijze steen met donkere vlekken en donkerbruin voegwerk.
- Bij het Zeeslagpand blijven de vensters in de plint geblindeerd.
- Bij het Pakhuis zijn de open loggia's niet gewijzigd, in verband met de noodzaak voor buitenruimte voor de woningen.
- De gebouwdelen worden op verschillende plaatsen voorzien van natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten en insectenhôtels.
- Het binnenterrein dient nog verder te worden vormgegeven.

De commissie kan zich vinden in de voorgestelde aanpassingen. Over het algemeen is er voldoende kwaliteitswinst behaald en daar waar adviezen niet zijn opgevolgd, heeft zij voldoende vertrouwen van de visie van de vormgevers. Wel zijn er nog vragen over de loggia's van het Pakhuis. Hier wordt gevreesd dat de hoogte en de grote kans op windhinder bij bewoners zorgt voor een mogelijke wens tot het dichtzetten van de loggia's, waardoor verrommeling kan ontstaan. De commissie vraagt nog een overtuigende referentie van een geslaagd voorbeeld of bij het ontwerp rekening te houden met de mogelijke toekomstige dichtzetten. Bijvoorbeeld door de openingen te voorzien van lege kozijnen.

De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag met de voorwaarde dat er referentiebeelden voor kwalitatieve loggia's worden getoond of een uitwerking van een toekomstige dichtzetting hiervan.



Behandeling 11-11-2021

Bevindingen

De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een deelplan binnen de ontwikkeling van een groter complex in het Stadshart van Den Helder. Deelplan 1, 4 en 5 zijn reeds in uitvoering of inmiddels opgeleverd. Deelplan 2 en 3 liggen nu voor. Ten opzichte van de vorige behandeling in juni 2020 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. O.a. de verhoudingen van de bouwblokken zijn iets gewijzigd om te kunnen voldoen aan de BENG-norm. Daarnaast is de perceelsgewijze opbouw overgegaan in een structuur met meer grotere eenheden.

Poortgebouw: Het poortgebouw onderscheidt zich door een horizontale opdeling in banden met twee verschillende kleuren metselwerk. De poort geeft toegang tot het binnenterrein en is aan de onderzijde afgewerkt met een tegeltableau dat verwijst naar de maritieme geschiedenis van Den Helder.

Accentgebouw: Het accentgebouw kenmerkt zich door een glazen trappenhuis als centraal element, met hierin een afbeelding geëtst van een zeeman uit de negentiende eeuw. De architect is nog bezig met een studie naar de kleur van het metselwerk: nu wordt een bruin-grijze genuanceerde steen voorgesteld, maar misschien wordt dit een lichtere kleur metselwerk om het accentgebouw meer te accentueren. Het gebouw wordt beëindigd door een stalen bekroning, met hierin opgenomen twee lichtelementen, in rood en groen (bakboord en stuurboord).

Galagebouw: Het galagebouw bestaat uit een kleiner bouwblok aan de linkerzijde van het accentgebouw, en een groter blok met boven- en benedenwoningen aan de rechterzijde van het bouwblok. Het kleinste galagebouw wordt direct vanaf het maaiveld ontsloten. Het grotere galagebouw staat op een 1,5 meter hoge plint (plus balustrade), die wordt verzacht door een hierin opgenomen bloembak. De architectuur verwijst naar het marine-uniform: de gebouwen worden uitgevoerd in een donkere steen, met 1 beuk uitgevoerd in een witte steen (het tropenuniform). Een betonelement boven de voordeuren verwijst naar de 'rang' van het gebouw, en de voordeuren zelf worden ingekaderd door decoratieve, gekleurde 'batons'.

Zeeslaggebouw: Het zeeslaggebouw wordt uitgevoerd in een grijs-bruine genuanceerde steen, met een eveneens in metselwerk uitgevoerde donker raster dat de gevel geleedt. Puien zijn groot en hebben een industrieel karakter. Vanwege de komst van een hamburgerketen op de begane grond van het zeeslaggebouw en het pakhuis, worden de puien in de plint aan de voorzijde van het gebouw dichtgezet. De architect denkt hierbij aan vitrines die kunnen worden gevuld door maatschappelijke instellingen uit de buurt.

Pakhuis: Het pakhuis is ten opzichte van de vorige behandeling met twee



bouwlagen verhoogd. Daarnaast zijn de hoeken van het gebouw afgerond om beter aan te sluiten op de omgeving. In de kopgevel bevinden zich loggia's, waarbij op verzoek van de supervisor wordt onderzocht om hier wintertuinen van te maken. De getrapte daklijst wordt gedecoreerd met twee wapenschilden. Installaties van de hamburgertent op de begane grond worden door de hoge daklijst uit het zicht gehouden.

De commissie complimenteert de architect en de opdrachtgever met het zorgvuldig ontworpen en uitgewerkte plan. Het is merkbaar dat de architect een enthousiast onderzoek naar het maritieme verleden van Den Helder heeft verricht. De supervisor heeft in een advies gedateerd op 4 november 2021 gereageerd op het plan. De commissie sluit zich aan bij de opmerkingen die door de supervisor zijn gemaakt. Daarnaast geeft zij de architect enkele aanvullende opmerkingen mee:

- Het poortgebouw valt op binnen het ensemble door de sterke horizontale oriëntering, en de contrasterende kleurstelling van de banden. De commissie vraagt zich af of het poortgebouw zich beter voegt binnen het ensemble wanneer er meer aansluiting wordt gezocht met de overige bouwblokken. Tegelijkertijd kan de commissie zich voorstellen dat een poortgebouw juist het recht heeft om zich wat nadrukkelijker te onderscheiden.

- Galapanden: Hoewel de architect aangeeft dat de 1,5 meter hoge plint is aangebracht op nadrukkelijk verzoek van de supervisor, en de bloembak de overgang in het hoogteverschil enigszins verzacht (zeker wanneer deze zoals de supervisor adviseert drie stenen lager wordt), maakt de commissie zich toch zorgen om aansluiting van het gebouw op de straat. Door de gesloten plint, zeker wanneer de balustraden door bewoners eventueel worden dichtgezet, ontstaat er een gesloten 'wand', waardoor er nauwelijks uitwisseling is tussen gebouw en de straat. Daarnaast ogen de galapanden door de donkere kleur erg somber, met name aan de achterzijde. Hier tonen de galapanden zich nog teveel als een achterkant. Een oplossing ligt wellicht in het vergroten van het contrast binnen de gevel, bijvoorbeeld door te spelen met de kleuren van de kozijnen. Het witte accent in de reeks van donkere galapanden ziet de commissie als een positief element: het voorkomt dat de galapanden zich teveel gaan tonen als een groot horizontaal bouwblok.

- De kleurstelling van het accentgebouw hangt samen met die van de galapanden. De commissie kan zich een lichtere kleur goed voorstellen, maar heeft hierbij tegelijkertijd de zorg dat het gebouw te flets wordt. Het natuurlijk licht in Den Helder en de luchten spelen hierin een grote rol.

- De commissie is benieuwd naar de resultaten van de studie van de architect.

- Zeeslagpand: Door het blinderen van de vensters in de plint aan de voorgevel ontstaat een volledig gesloten gevel, hetgeen ongewenst is. Vitrines op deze plek zijn kwetsbaar, en dragen onvoldoende bij aan de interactie tussen het gebouw en de straat, en het vergroten van de sociale veiligheid.

- Wat betreft het pakhuis sluit de commissie zich aan bij het advies van de supervisor om de open loggia's om te zetten naar dichte wintertuinen. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de gevel, en voorkomt



verrommeling in de toekomst. De verhoging van het gebouw met twee extra bouwlagen is positief, en zorgt ervoor dat het plan zich beter verankert in de stedenbouwkundige context.

·Het binnenterrein wordt straks semiopenbaar. De commissie vraagt aandacht voor voldoende verlichting en verblijfskwaliteit, en ondersteunt de wens van de architect om het binnenterrein zo groen mogelijk uit te voeren. De architect geeft aan dat het binnenterrein verder wordt uitgewerkt in overleg met West 8.

De commissie ziet een aangepast plan met vertrouwen tegemoet.

Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 18-06-2020

Bevindingen

Welstandsadvies	
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)

Behandeling 14-05-2020

Bevindingen

Welstandsadvies	
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 19-03-2020

Bevindingen

Welstandsadvies	
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 13-02-2020

Bevindingen

Welstandsadvies	
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen