

Raadsvoorstel-advies

Aan:	de gemeenteraad	Van team:	Omgeving
Portefeuillehouder:	Wethouder Bais	Adviseur:	Ingrid de Wit
Betrokken portefeuillehouder:		E-mail:	i.de.wit@denhelder.nl
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000481439

Datum voorstel: 12 augustus 2025

Onderwerp: Ontwikkeling Ruyghweg en strategie Spoorweghaven en Omgeving

Publiekssamenvatting:

In de omgevingsvisie Den Helder is het gebied Spoorweghaven en Omgeving als ontwikkelgebied voor 2030 benoemd en is als kansrijk gebied opgenomen om te transformeren richting een aantrekkelijk woongebied in samenhang met de Stad binnen de Linie. Aanvullende ambitie is het herstellen van het gedeelte van De Stelling tussen de forten Westoever en Dirksz. Admiraal, dat in het verleden heeft moeten wijken voor de bedrijvigheid in het gebied.

Zeestad heeft voor deze transformatie verschillende plannen zodanig uitgewerkt dat een besluit kan worden genomen over de verdere uitwerking en uitvoering van deze gebiedsontwikkeling. Voor het Sportpark Ruyghweg kunnen de plannen worden gebruikt als ruimtelijk en financieel kader en planningskader voor de realisatie van circa 80 woningen. De plannen voor de andere deelgebieden rondom de Spoorweghaven zijn minder ver uitgewerkt omdat hier meerdere grondeigenaren in het gebied aanwezig zijn waar rekening mee moet worden gehouden. Deze plannen kunnen wel gebruikt worden om richting te geven aan de verdere uitwerking van deze deelgebieden in overleg met de andere grondeigenaren.

De bouw van de eerste woningen op het sportpark kan op zijn vroegst eind 2026 starten, met eerste opleveringen in 2028. De start van de woningbouw op de andere deelgebieden ligt naar verwachting rond 2030 en is afhankelijk van wanneer er afspraken zijn gemaakt en bestaande bedrijven zijn verhuisd.

Geadviseerd besluit:

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen:

1. Het Ontwikkelplan Sportpark Ruyghweg d.d. 5 augustus 2025 inclusief grondexploitatie met een te verwacht positief saldo € 0,63 miljoen (op eindwaarde 31 december 2028) vast te stellen.
2. Het Stedenbouwkundige Plan Sportpark Ruyghweg van 29 januari 2025 als ruimtelijk kader voor een wijziging van het Omgevingsplan vast te stellen.
3. De Ruimtelijke visie van juni 2025 en de Ontwikkelstrategie van 4 augustus 2025 als kader voor de verdere ontwikkeling van Spoorweghaven en omgeving vast te stellen.
4. Het uiteindelijke resultaat van deelgebied 1 na afronding van dat deelgebied te storten in de dan nieuw te vormen bestemmingsreserve 'ontwikkeling Spoorweghaven/Ruyghweg'. Deze reserve wordt te zijner tijd betrokken bij de verdere ontwikkeling van het totale gebied rond Spoorweghaven en omgeving.

Aanleiding en context

Over de ontwikkeling van het Sportpark Ruyghweg en het Spoorweghavengebied wordt al enige jaren nagedacht. Op 19 mei 2020 is een plan van aanpak Westoever door het college vastgesteld. Hierover is de

raad geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (2020-021557). Dit plan van aanpak omvat de ontwikkeling van de gebieden Sportpark Ruyghweg, het Spoorweghavengebied en Westoever.

Hierna is gewerkt aan het transformatiekader Westoever-Noord, waarin een ruimtelijke uitwerking en programma op hoofdlijnen is voorgesteld. Het transformatiekader is niet vastgesteld, maar is in een informatieve raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer op 17 november 2021 besproken in samenhang met andere ontwikkelingen in het Westoevergebied. Hierna heeft verdere besluitvorming en planontwikkeling stilgelegen omdat de locatie betrokken werd bij het zoeken naar een geschikte locatie voor huisvesting van Scholen aan Zee.

Het gebied Westoever (met als deelgebieden Sportpark Ruyghweg en het Spoorweghavengebied) zijn onderdeel van de Woondeal 2.0, de afspraken die tussen het rijk en de provincie zijn gemaakt over de woningbouwontwikkeling tot 2030. Sportpark Ruyghweg kan als eerste deelgebied tot woongebied worden ontwikkeld binnen de termijn tot 2030.

In de omgevingsvisie Den Helder is het gebied Spoorweghaven/Ruyghweg als ontwikkelgebied voor 2030 benoemd en is als kansrijk gebied opgenomen om te transformeren richting een aantrekkelijk woongebied met samenhang met de wijk Stad binnen de Linie. Een groot deel van de zware bedrijvigheid en de havenactiviteiten zijn de afgelopen jaren uit het gebied vertrokken. Aanvullende ambitie is het herstellen van het gedeelte van De Stelling tussen de forten Westoever en Dirksz. Admiraal, die in het verleden heeft moeten wijken voor de bedrijvigheid in het gebied. In 2023 is door de gemeente de opdracht aan Zeestad verstrekt voor een haalbaarheidsstudie en uitwerking van het ontwikkelgebied Ruyghweg en Spoorweghaven.

Doelen en resultaten

- het op korte termijn transformeren van het sportveld naast de atletiekbaan naar een woonbuurt;
- het transformeren van de Spoorweghaven en omgeving van een in onbruik geraakt bedrijventerrein naar een hoogwaardige woonlocatie;
- het herstellen van het gedeelte van De Stelling tussen de forten Westoever en Dirksz. Admiraal.

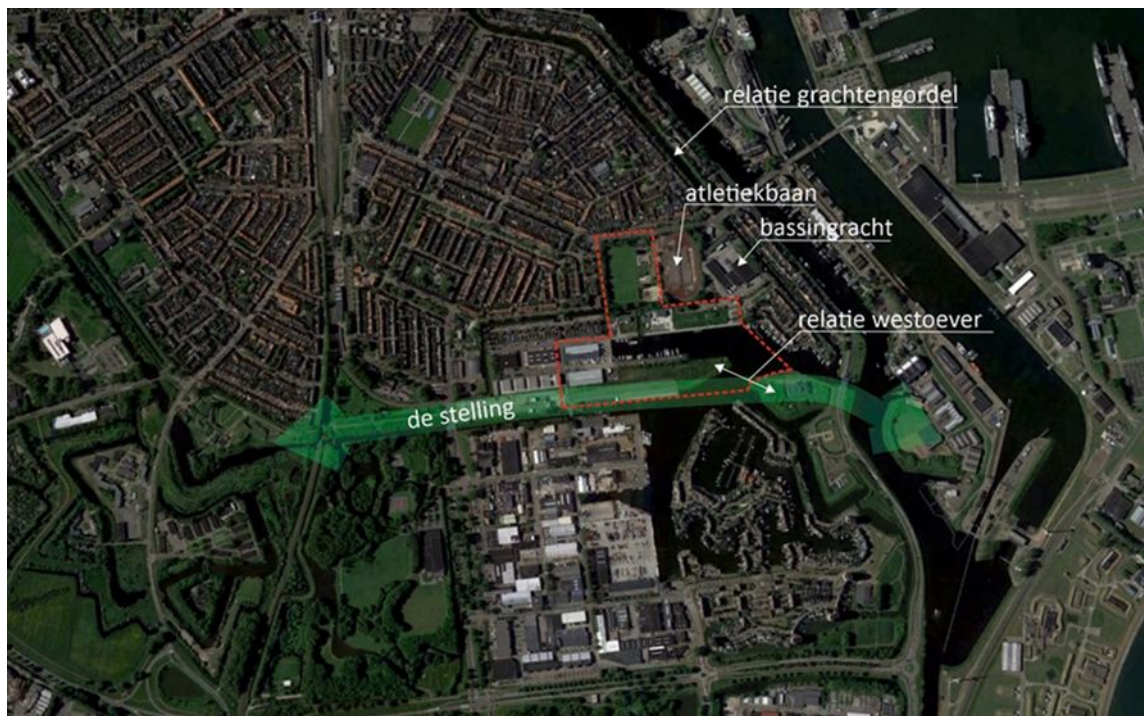
Kaders en omstandigheden

- Omgevingsvisie Den Helder 2023, het gebied rondom de Spoorweghaven is hierin opgenomen als gebied om te transformeren naar woningbouw;
- Het coalitieakkoord "Samenwerken in vertrouwen, aan vertrouwen" Den Helder 2022-2026 waarin staat dat de gebiedsontwikkeling Spoorweghaven/ Ruyghweg een integrale benadering vraagt en de locatie Ruyghweg als woningbouwlocatie wordt bestempeld;
- Woondeal 2023 regio Noord-Holland Noord 2022-2030, 1500 nieuwe woningen in Den Helder. Sportpark Ruyghweg draagt hier ongeveer 80 woningen aan bij;
- Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030);
- Het Woningbehoefterapport van de Stec Groep van september 2024;
- BVR Deelvisie Stelling Den Helder, juli 2022;
- Aanwijzing Poort en Kleedgebouw Ruyghweg 198 en 198 A tot gemeentelijk monument.

Argumenten en alternatieven

Plangebied

De gebiedsontwikkeling Spoorweghaven en omgeving is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het betreft de ontwikkeling van woningen op het sportveld naast de atletiekbaan, rondom het havenbassin van de Spoorweghaven en het herstellen van de laatste ontbrekende schakel van de Stelling van Den Helder. Binnen deze gebiedsontwikkeling is het realiseren van woningen op het sportveld als prioriteit gesteld. Deze gronden zijn reeds in bezit van de gemeente en kunnen daardoor snel in ontwikkeling worden genomen. Rondom de Spoorweghaven zijn verschillende grondeigenaren zoals Jachtwerf Den Helder en het Rijks Vastgoed Bedrijf en huurders zoals Wageningen Marine Research en erfpachters zoals HVC waar afspraken mee gemaakt moeten worden voordat deze deelgebieden kunnen worden getransformeerd.



Rolverdeling

- Gemeente Den Helder: Opdrachtgever, vaststellen Omgevingsplan en besluitvorming ruimtelijke en financiële kaders.
- Zeestad heeft de opdracht om de planontwikkeling verder op te pakken.

Er loopt momenteel een onafhankelijk advies over de positionering van Zeestad in relatie tot de gemeente Den Helder (raadsinformatiebrief 10 juni 2025, 433128) door adviesbureau Berenschot. Op basis van de uitkomsten van het advies geven wij voor dit project verder vorm aan de rolverdeling en de verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie.

Woonprogramma

Spoorweghaven en omgeving heeft de ambitie om een kwalitatieve toevoeging te zijn aan de woonkwaliteit in Den Helder en draagt bij aan een vernieuwing van de woningvoorraad met toekomstbestendige, duurzame huizen. Op het sportpark is ruimte voor 80 nieuwe woningen (66 grondgebonden en 14 appartementen) variërend in VON-prijs van €260.000,- tot €500.000,-. In het parkachtige gebied komen op het voormalige sportveld twee robuuste woningbouwblokken. Binnen deze blokken bevinden zich groene, collectieve hoven. Parkeren vindt plaats op één centraal parkeerterrein. Hiermee wordt een uniek woonmilieu gecreëerd.

Mobiliteit

Voor het parkeren van de bewoners en bezoekers zijn de parkeernormen van de gemeente voor de Schil van het Centrum aangehouden. Voor het woningbouwprogramma komt dit uit op een totaal van 125 parkeerplekken. Parkeren vindt plaats op één centraal parkeerterrein waarmee ruimte wordt bespaard en rondom de woningen wandelaars en fietsers zich ongehinderd en veilig kunnen bewegen.

Het parkeerterrein heeft zijn in- en uitrit op de Ruyghweg. Uit de verkeerberekeningen blijkt dat de Ruyghweg de extra verkeersbewegingen aankan die met dit plan worden gegenereerd.

Planologische procedures

De ontwikkeling van woningen op het Sportpark is in zijn totaliteit niet in overeenstemming met het Omgevingsplan (bestemmingsplan 'Stadshart Zuid 2012'). Hiervoor zal het Omgevingsplan moeten worden gewijzigd. Het gewijzigde Omgevingsplan wordt aan de raad ter vaststelling aangeboden. De procedure om te komen tot een gewijzigd Omgevingsplan wordt zo snel mogelijk na deze besluitvorming opgepakt. Ook voor de ontwikkeling van woningen in de rest van het Spoorweghavengebied zal te zijner tijd een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen.

Ontwikkelplan Sportpark Ruyghweg

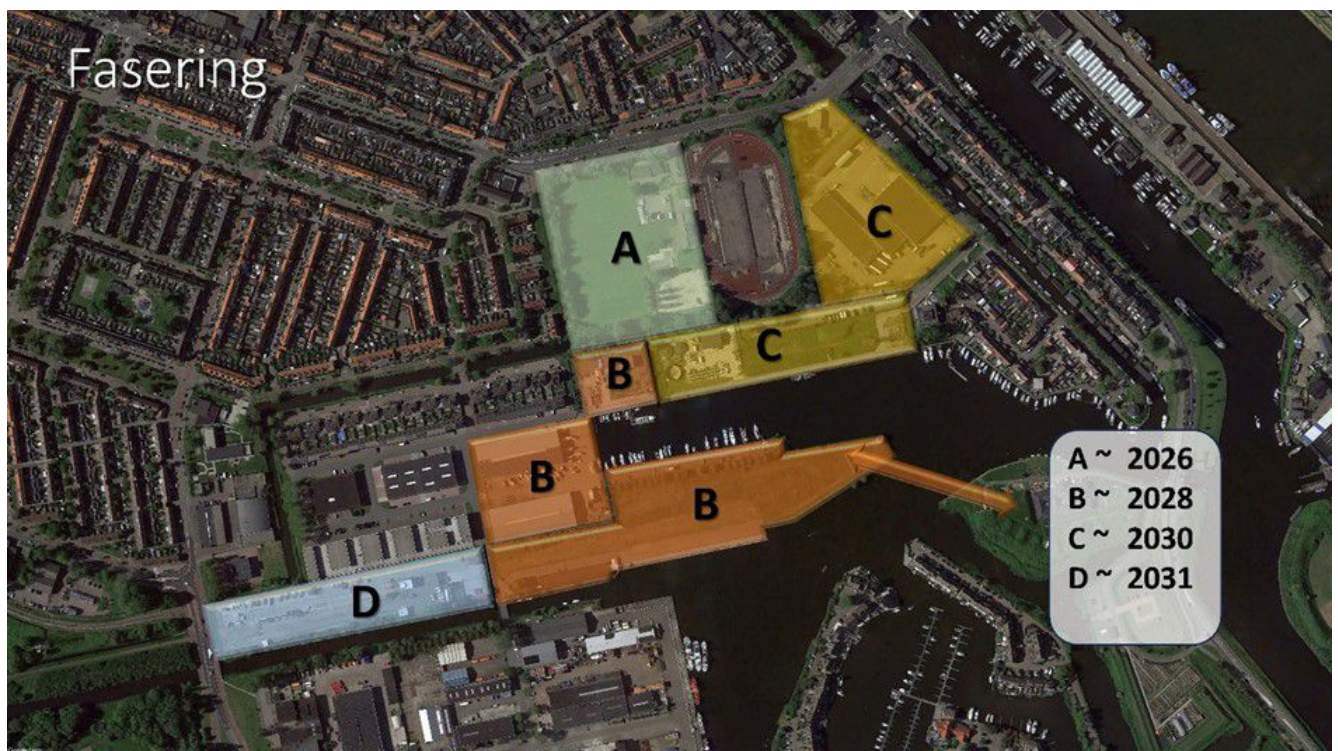
In het ontwikkelplan voor het Sportpark Ruyghweg wordt de haalbaarheid van de woningbouwplannen uit Stedenbouwkundig Plan aangetoond aan de hand van uitgevoerde onderzoeken. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is het realiseren van de bouw van ongeveer 80 woningen in een programmaverdeling zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan van ZUS en dit Ontwikkelplan haalbaar. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van betaalbare koopwoningen en koopwoningen in het middensegment.

Nadat over het Ontwikkelplan en het Stedenbouwkundig Plan een besluit is genomen, kan de wijziging van het omgevingsplan worden opgestart en kan de gebiedsontwikkeling van het Sportpark aan de hand van deze vastgestelde plannen worden gerealiseerd.

Door dit woningbouwprogramma te realiseren is doorstroming mogelijk vanuit de omliggende woonbuurten. Met deze ontwikkeling worden nieuwe verbindingen gelegd met de omgeving (fiets- en wandelroutes) in een gebied wat nu niet toegankelijk is en wordt nieuwe openbare ruimte toegevoegd. Met het Integraal Kind Centrum de Optimist om de hoek kunnen kinderen uit de nieuwe buurt en de omliggende buurten samen naar school. De woonwijk en de atletiekbaan zijn burens, waardoor toezicht en sociale veiligheid toe zal nemen. Het sportpark is dagelijks en een aantal avonden in de week verhuurd. Samen met Defensie en de verenigingen gaan we onderzoeken hoe de buurt meer betrokken kan worden bij het sportpark.

Ontwikkelstrategie Spoorweghaven en omgeving

De ontwikkelstrategie is erop gericht om de andere deelgebieden net zo ver uit te werken als nu voor het sportpark is gedaan. Zodat deze uitwerking gebruikt kan worden als basis voor de gemeenteraad om voor de andere deelgebieden de ruimtelijke en financiële kaders vast te stellen. Er wordt nu uitgegaan van twee deelgebieden, zoals hieronder weergegeven. Het ene deelgebied ligt rondom Jachtwerf Den Helder en het andere rondom het logistiek Centrum van Defensie aan de Basingracht. Omdat hier nog verdere gesprekken met de grondeigenaren over moeten worden gevoerd en afspraken moeten worden gemaakt, kan de indeling en de planning hiervan nog wijzigen.



Duurzaamheid

Het plan draagt bij aan een verduurzaming van Den Helder door een bedrijventerrein en sportveld te transformeren naar woningbouw. Er wordt een klimaatbestendige wijk gerealiseerd op het sportveld met nieuwe, gasloze en energiezuinige woningen.

Bestuurlijke vernieuwing

Aan bewoners is niet direct een kant en klaar plan gepresenteerd, maar zij zijn meegenomen in verschillende scenario's waarover het gesprek is gevoerd. Ook met andere belanghebbenden in het gebied is aan het begin van het proces in gesprek gegaan. Mogelijk worden delen van het gebied Spoorweghaven vanuit een samenwerking met andere grondeigenaren gerealiseerd. Dit hangt af van de verdere gesprekken en afspraken.

Financiële consequenties

Het resultaat van de grondexploitatie van Sportpark Ruyghweg (deelgebied 1) bedraagt afgerond € 0,63 miljoen op eindwaarde per 31 december 2028 (netto contante waarde € 0,57 miljoen per 1 januari 2025) exclusief BTW. Er wordt voorgesteld om dit resultaat aan te wenden om de andere deelgebieden verder uit te werken. Hiermee kunnen de komende jaren de gesprekken met de Jachtwerf Den Helder (deelgebied 4), Rijksvastgoedbedrijf (deelgebied 3 en deel van 2) worden voortgezet, kan de verplaatsing van Wageningen Marine Research worden bewerkstelligd, kunnen Stedenbouwkundige plannen worden uitgewerkt en overeenkomsten worden opgesteld.

Deelgebieden



Het is de verwachting dat voor de deelgebieden 2 t/m 4 de opbrengsten uit de verkoop van woningen de kosten voor grondverwervingen, bedrijfsverplaatsingen en de terreininrichting kunnen dekken. Voor de kosten van het transformeren van deelgebied 5 en 6 van bedrijventerrein naar een onderdeel van de Stelling van Den Helder en de realisatie van een oeververbinding met Fort Westoever zal apart dekking moeten worden gevonden. Het budget dat door de raad in de begroting van 2025 is gereserveerd voor de ontwikkeling Spoorweghaven (€ 1,25 miljoen), zal bij de verdere planontwikkeling en besluitvorming over de deelgebieden worden betrokken.

Risico's

Voor de ontwikkeling van woningen op deelgebied 1, het sportpark, gelden de gebruikelijke risico's voor gebiedsontwikkelingen zoals vertraging door bijvoorbeeld gewijzigde marktontwikkelingen en een langere doorloop van de ruimtelijke procedures door bezwaar en beroep. Deze risico's zijn beperkt en beheersbaar, ook omdat er al behoorlijk veel onderzoek is uitgevoerd.

De andere deelgebieden hebben een hoger risicoprofiel, vooral omdat er nog afspraken moeten worden gemaakt met de grondeigenaren over de woningbouwontwikkeling dan wel de aankoop van benodigde gronden. Ook zal nog extra onderzoek nodig zijn naar bodem en milieu. Wanneer er afspraken zijn gemaakt en de onderzoeken zijn uitgevoerd, is er voldoende inzicht in deze risico's om ook een besluit te kunnen nemen over deze deelgebieden.

Uitvoering en Planning

De planning voor Sportpark Ruyghweg voorziet er in dat er zo spoedig mogelijk gestart wordt met procedure om het Omgevingsplan te wijzigen, liefst nog in 2025. Zodat eind 2026 het gewijzigde Omgevingsplan van kracht kan zijn. Op dat moment kan door een ontwikkelaar een omgevingsvergunning worden ingediend voor de woningen. De selectie van de ontwikkelaar start begin 2026, zodra zeker is dat de ruimtelijk procedure is gestart. Wanneer alles volgens plan verloopt kan er in 2027 bouwrijpe grond geleverd worden aan een ontwikkelaar en gestart worden met de bouw van de eerste woningen.

Daarnaast zullen de stappen zoals omschreven in de Ontwikkelstrategie worden uitgevoerd waaronder verdere gesprekken met grondeigenaren, het opstellen van overeenkomsten en stedenbouwkundige plannen en het doorlopen van planologische procedures.

Communicatie

Voor zowel het project Sportpark Ruyghweg als voor de gehele gebiedsontwikkeling Spoorweghaven en omgeving geldt 'Intensief Participeren' volgens het participatiebeleid van de gemeente Den Helder. Met het organiseren van twee openbare bijeenkomsten voor de (in)directe omgeving waarvan iedereen op de hoogte is gesteld, is uitgebreid aandacht gevraagd voor deze bijeenkomsten via gedrukte en/of interactieve media. Bij de bijeenkomsten is uitgebreid informatie over het initiatief gegeven en daarnaast zijn deelnemers in de mogelijkheid gesteld om actief feedback te geven op de plannen. Deze feedback is voor zover mogelijk gebruikt bij de verder uitwerking van de plannen en in de tweede bijeenkomst is toegelicht wat met de feedback is gedaan.

Tijdens de procedure voor de wijziging van het Omgevingsplan voor het Sportpark zal hiervoor een nieuwe informatiebijeenkomst worden georganiseerd. Ook tijdens de verdere uitwerking van de andere deelgebieden zullen nieuwe bijeenkomsten voor omwonenden worden gehouden.