

Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Kees Visser

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Dennis Meerburg

E-mail: d.meerburg@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2021-037691**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen van eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek ONS en mogelijke gebiedsontwikkeling Julianadorp

Publiekssamenvatting:

In de motie 'Julianadorp', op 6 november 2019 aangenomen door de gemeenteraad, is het college opgeroepen om het initiatief ONS (Ontspanning, Natuur en Sport) verder te faciliteren en op haalbaarheid te onderzoeken. Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek heeft uitgewezen dat de realisatie van het initiatief ONS in combinatie met herontwikkeling van de vrijkomende locaties en een aansluitende gebiedsontwikkeling van Julianadorp-Oost ruimtelijk en financieel haalbaar is en door de partijen gedragen wordt. De gemeenteraad wordt voorgesteld om de eindrapportage van het haalbaarheidsonderzoek vast te stellen. Na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek treden partijen in overleg om een realisatieovereenkomst te sluiten.

Geadviseerd besluit

1. De eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek ONS en mogelijke gebiedsontwikkeling Julianadorp vast te stellen

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In de motie 'Julianadorp', op 6 november 2019 aangenomen door de gemeenteraad, is het college opgeroepen om het initiatief ONS verder te faciliteren en op haalbaarheid te onderzoeken. In het projectplan Uitvoering motie Julianadorp, op 26 mei 2020 vastgesteld door het college, is nader beschreven op welke wijze dit zal gebeuren. Op 24 september 2020 is bekend gemaakt dat Fabrications/Mandaworks als winnaar geselecteerd is van de prijsvraag Panorama Lokaal, waarin op basis van de eerder vastgestelde omgevingsvisie Julianadorp een Masterplan voor de toekomst van Julianadorp geschetst is. Tegelijk is er ook een gemeentelijke projectleider aangesteld om het haalbaarheidsonderzoek in nauwe samenwerking met Stichting ONS, Woningstichting Den Helder en 's Heeren Loo en met ondersteuning van Fabrications/Mandaworks voor te bereiden. In februari 2021 is een intentieovereenkomst getekend door voornoemde partijen voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek.

Dit voorstel geeft een antwoord op de haalbaarheid van het initiatief ONS en mogelijke gebiedsontwikkelingen in Julianadorp. In het Haalbaarheidsonderzoek is de haalbaarheid van het initiatief ONS ruimtelijk en financieel onderzocht. Tevens zijn de mogelijke gebiedsontwikkelingen ruimtelijk en financieel onderzocht.

Doelen en resultaten

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek en de daarin onderzochte ruimtelijke en financiële aspecten wordt ook het besluit genomen om te gaan voor realisatie van het initiatief ONS en de mogelijke gebiedsontwikkeling in Julianadorp. Hierna zullen de betrokken partijen met elkaar in overleg gaan om een realisatieovereenkomst op te stellen als kader voor de verdere uitwerking en uiteindelijke realisatie. Zodra deze stap genomen kan worden zal het college de overeenkomst vaststellen en de raad hierover informeren.

Kaders en omstandigheden

Omgevingsvisie Julianadorp

Motie 'Julianadorp' (M6.10, dd 6 november 2019)

Projectplan Uitvoering motie Julianadorp (zaaknummer 2020-023284)

Uitslag Ontwerpwedstrijd Panorama Lokaal Julianadorp

Argumenten en alternatieven

Motie Julianadorp

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek wordt bevestigd dat aan de oproep in de Motie Julianadorp is voldaan. Het initiatief ONS is op haalbaarheid onderzocht. Hierbij zijn de belangrijkste stakeholders, Stichting ONS, Woningstichting Den Helder en 's Heerenloo, actief betrokken en het resultaat is op basis van co-creatie tot stand gekomen. Mogelijk toekomstige woningbouwlocaties zijn in beeld gebracht en daarvoor is een grondexploitatie opgezet. Er heeft overleg plaatsgevonden met de provincie inzake de ontwikkeling van de locatie die buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) valt en waarvoor dan ook de omgevingsverordening NH2020 geldt. Tevens voorziet de toekomstige ontwikkeling in een permanente locatie voor het evenemententerrein in Julianadorp. Bij realisatie van deze ontwikkeling kan deze locatie permanent worden aangewezen.

Omgevingsvisie Julianadorp

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek wordt ook verdere invulling gegeven aan de opgaven van de Omgevingsvisie Julianadorp. Er wordt een toekomstbestendige oplossingsrichting gegeven voor het omgaan met klimaatverandering door de aanleg van groen en water. De randvoorwaarden om als gevolg van de energietransitie geheel energieneutraal te worden worden binnen de locaties gecreëerd. Ten aanzien van het beleefbare landschap wordt volop aangesloten op

het groen en water in de omgeving. Waterverbindingen met de Slenk worden dusdanig uitgevoerd dat deze zorgen voor mogelijkheden voor recreatief gebruik. Door goede verbindingen met het omliggende gebied en ook het dorpshart te maken wordt het dorpshart van Julianadorp versterkt. De clustering van alle voorzieningen van ONS op een nieuwe, centrale locatie, dichtbij onderwijs en maatschappelijke voorzieningen welke goed verbonden is met Julianadorp en dichtbij het dorpshart is zorgt ook voor een versterking van (het dorpshart van) Julianadorp. De realisatie van de voorzieningen van ONS, en dan met name het evenemententerrein zorgt ook voor een verdere ontwikkeling en versterking van het recreatieve profiel van Julianadorp.

Afspraken intentieovereenkomst

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek wordt voldaan aan de afspraken gemaakt in de intentieovereenkomst om het initiatief ONS en de mogelijke gebiedsontwikkeling in Julianadorp verder te onderzoeken op haalbaarheid, conform de motie 'Julianadorp' en het projectplan Uitvoering motie Julianadorp.

Burgerinitiatief ONS

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek faciliteert de gemeente Den Helder het initiatief ONS en brengt ze deze weer een stap verder naar realisatie. Een goede begeleiding van brede burgerinitiatieven is een belangrijke opgave voor de gemeente Den Helder.

Panorama Lokaal

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek wordt ook de verdere invulling van een deelgebied binnen het masterplan van Panorama Lokaal vastgesteld. De ervaringen die opgedaan zijn met deze deeluitwerking worden gedeeld met het organiserende Atelier rijksbouwmeester en met andere locaties die deel hebben genomen aan Panorama Lokaal.

Mogelijke woningbouwlocaties in Julianadorp

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek worden ook mogelijke woningbouwlocaties in Julianadorp benoemd. Hiermee wordt voorzien in voldoende locaties voor de toekomstige behoefte in Den Helder voor ruimte om nieuwe woningen te realiseren. De locaties in het haalbaarheidsonderzoek bieden voldoende kansen om voor diverse doelgroepen in verschillende en aantrekkelijke woonmilieus woningen te realiseren.

Bouwen in landelijk gebied

Met het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek wordt bevestigd dat bouwen in landelijk gebied, dus buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied zoals benoemd in de de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland, gewenst is voor Julianadorp. Julianadorp is hierin een uitzondering binnen de gemeente Den Helder, inzet van de gemeente is om binnenstedelijke herontwikkeling naar woningbouw te laten plaatsvinden. Ook de her te ontwikkelen sportterreinen liggen binnen de grenzen van het BBG, hier is de gemeente Den Helder eerste aanspreekpunt voor de planologische wijziging. Alleen de locatie Julianadorp Oost ligt buiten BBG, hier zal met de provincie Noord-Holland overeenstemming bereikt moeten worden over vrijstelling of aanpassing van de grenzen zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Een randvoorwaarde is dat er een regionale samenwerking is om de woningbouwopgave te regisseren. Deze is er en deze is vastgelegd in het convenant "Regionale samenwerkings-afspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030". Ambtelijk en bestuurlijk zijn gesprekken gevoerd tussen de gemeente en provincie en is afgesproken om een tijdslijn te maken van de te maken afspraken en voorwaarden waaronder de provincie medewerking kan geven. De uitkomsten hiervan zullen ter besluitvorming voorgelegd moeten worden aan Provinciale Staten.

Bestuurlijke vernieuwing

Het initiatief ONS is een burgerinitiatief dat voortkomt uit een groot aantal sportverenigingen, evenementen en maatschappelijke initiatieven in Julianadorp. Via de achterban van deze partijen vertegenwoordigt de Stichting ONS een groot deel van de inwoners van Julianadorp. Gedurende het haalbaarheidsonderzoek zijn op diverse momenten de brede achterban van ONS geïnformeerd over de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast is in het proces een verificatieronde ingebouwd waarbij de achterban van alle partijen die deelnemen aan het haalbaarheidsonderzoek actief geïnformeerd is over de resultaten en gevraagd is om opmerkingen daarop te maken. Voor zover mogelijk zijn de opmerkingen verwerkt in de eindrapportage. Het onderzoek is in samenwerking en volledige transparantie tot stand gekomen. Voor elke processtap zijn zijn brede sessies met partijen gehouden en is dialoog gevoerd over de inhoud, met respect voor elkaars belangen. Onderling is ook voldoende vertrouwen om na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek te komen tot een realisatieovereenkomst.

Een van de stappen die gezet zal worden na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek is het breder betrekken van inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden bij deze ontwikkeling. Hierover wordt vroegtijdig de participatie met de omgeving opgestart.

Op grond van de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012 is dit besluit referendabel. Aangezien bij de volgende stappen richting realisatie nadrukkelijk ook participatie van inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden zal plaatsvinden wordt dit afgeraden.

Duurzaamheid

In het haalbaarheidsonderzoek is veel aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie, het is ook de ambitie van het initiatief ONS om meer ruimte voor groen en natuur te realiseren in Julianadorp. Op de onderzochte locaties wordt in totaal circa 7 hectare aan groen en natuur gerealiseerd, en bijna 8 hectare aan oppervlaktewater. Dit draagt bij aan het tegengaan van wateroverlast en droogte. Het zorgt ook voor een verhoging van de biodiversiteit, mogelijkheden voor natuurontwikkeling, waterkwaliteit en beschikbaarheid van zoet water. Tevens gaat het hittestress tegen. Daarnaast heeft het voor de inwoners en bezoekers van Julianadorp een positief effect op de gezondheid, beleving van Julianadorp en recreatiemogelijkheden.

De aanleg van voldoende doorgaande fiets- en voetpaden, die gescheiden zijn van het autoverkeer, zorgt voor meer beweging en minder autogebruik. De introductie van zogenaamde mobiliteitshubs met een gevarieerd aanbod van duurzame mobiliteit zorgt voor kansen voor deelauto's, verdere afname van autogebruik en biedt kansen voor collectieve laadvoorzieningen voor elektrische auto's.

Uiteraard worden alle woningen en gebouwen gasloos en bijna energieneutraal ontworpen. Daken worden ingezet voor opwekking van hernieuwbare energie en de omvang van de ontwikkeling op de voormalige voetbalvelden en aansluitend op de nieuwe locatie van ONS in Julianadorp Oost biedt kansen voor collectieve energiesystemen voor verwarming en koeling. Aansluitend hierop biedt de hoeveelheid oppervlaktewater ook kansen voor gebruik van aquathermie, het oppervlaktewater kan gebruikt worden om gebouwen te verwarmen en koelen.

Ten slotte wordt in het aan te leggen openbaar gebied rondom ONS en de woningbouw voldoende ruimte en gelegenheid gecreëerd om ontspanning en beweging te stimuleren. Dit draagt ook bij aan het welzijn van de inwoners en bezoekers van Julianadorp.

Financiële consequenties

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de kosten en opbrengsten van het initiatief ONS en de mogelijke gebiedsontwikkeling in Julianadorp onderzocht.

Uitgangspunt is dat de residuele grondwaarde van het herontwikkeling van de sportterreinen, die in bezit zijn van de gemeente Den Helder, direct bijdragen aan de realisatie van het initiatief ONS. In totaal bedragen deze residuele grondopbrengsten de te herontwikkelen sportterreinen € 4.834.000. De totale investering in het bouw en woonrijp maken en realisatie van de terreinen en gebouwen van

ONS bedraagt € 10.490.000. De resterende investering ter grootte van € 5.656.000 wordt gedekt uit het budget dat ter beschikking is gesteld in de Motie Julianadorp. Dit budget bedraagt € 7.000.000 en is toereikend om deze investering uit te dekken, inclusief verdere voorbereidingskosten.

De residuele grondwaarde van de grondexploitatie van de realisatie van woningbouw op de resterende locatie Julianadorp Oost komt ten gunste van de grondeigenaar, momenteel is dit Helder Vastgoed, een onderdeel van Woningstichting Den Helder. In deze grondexploitatie worden opbrengsten gerealiseerd bij uitgifte van terreinen voor woningbouw. De terreinen die aangewend worden voor ONS of de te realiseren openbare ruimte hebben in deze grondexploitatie geen opbrengsten. De residuele waarde van deze grondexploitatie is € 15.846.000. Tussen de betrokken partijen worden nadere afspraken vastgelegd over de realisatie en de bijbehorende grondexploitatie. Zodra deze stap genomen kan worden zal het college de overeenkomst en grondexploitatie vaststellen en de raad hierover informeren.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek treden partijen in overleg om een realisatieovereenkomst te sluiten. Parallel hieraan kan onder leiding van de gemeente Den Helder verder gewerkt worden aan de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de locaties. Dit proces wordt uiteindelijk voor het laatste kwartaal van 2022 afgerond en levert een realisatieovereenkomst tussen ONS en gemeente Den Helder op, en een overeenkomst tussen Woningstichting Den Helder en de gemeente Den Helder inzake de locatie Julianadorp Oost. In deze overeenkomsten worden nadere afspraken gemaakt over de onderlinge rolverdeling bij de verdere ontwikkeling en realisatie. Vervolgens kan het ontwerpproces voor de realisatie van de terreinen en gebouwen van ONS opgepakt worden en wordt de bestemmingsplanprocedure voor alle locaties gestart. Deze kan in Q3 2023 vastgesteld worden waarna ook de omgevingsvergunningen aangevraagd kunnen worden. Vervolgens dienen eerst de terreinen en gebouwen van ONS gerealiseerd te worden alvorens de vrijkomende sportvelden herontwikkeld kunnen worden.

Ingebruikname van de nieuwe voorzieningen van ONS kan op zijn vroegst in de eerste helft van 2025 plaatsvinden. Aansluitend op deze ingebruikname kan realisatie van woningbouw op de vrijkomende sportterreinen plaatsvinden. Realisatie van woningbouw op de locatie Julianadorp Oost kan na afronden van alle planologische procedures en voorbereidingen op zijn vroegst in Q3 2024 aanvangen.

In het haalbaarheidsonderzoek is een financiële gevoeligheidsanalyse gemaakt, een kwalitatieve risicoanalyse en zijn enkele scenario's financieel beoordeeld.

Communicatie

De vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek ONS en mogelijke gebiedsontwikkeling Julianadorp is aanleiding om op een positieve en aansprekende wijze te communiceren over de doelstellingen van het initiatief ONS, de overige kansen voor Julianadorp en het vervolgproces dat partijen hierna gaan doorlopen. Met de partijen wordt afgesproken op welke wijze dit wordt ingevuld. De communicatie zal voornamelijk gericht zijn op inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in Julianadorp.

Den Helder, 14 september 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.

secretaris
R.M. (Robert) Reus



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2021-037691
Onderwerp	Voorstel tot vaststellen van eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek ONS en mogelijke gebiedsontwikkeling Julianadorp

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 14 september 2021,

besluit:

1. De eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek ONS en mogelijke gebiedsontwikkeling Julianadorp vast te stellen

Aldus besloten in de raadsvergadering van