

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Petra Bais	Van team: Team Omgeving Adviseur: Sigrid Hafkenscheid E-mail: s.hafkenscheid@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2024-003825 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie gebiedsontwikkeling Station Zuid

Publiekssamenvatting:

In mei 2020 is gestart met de gebiedsontwikkeling Station Den Helder Zuid met meerdere doelstellingen: woningbouwontwikkeling, versterken van het mobiliteitsknooppunt, verbetering omgevingskwaliteit en sociale veiligheid en versterken van de relatie tussen woonwijk De Schooten aan de oostzijde van het station met De Nollen aan de westzijde van het station. De uitwerking van het stedenbouwkundig schetsplan is met uitgebreide participatie door zowel bewoners als zakelijke belanghebbenden tot stand gebracht en dit heeft geleid tot het stedenbouwkundig schetsplan dat op 23 januari 2023 door deraad is vastgesteld. Dit stedenbouwkundig schetsplan vormt de basis voor het bestemmingsplan dat op 19 december jl. door het college van Burgemeester en wethouders is vrijgegeven voor ter inzagelegging. Om te komen tot de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied rondom Station Den Helder Zuid is de vaststelling van de grondexploitatie noodzakelijk. De grondexploitatie geeft de financiële kaders waarbinnen de realisatie plaatsvindt.

Geadviseerd besluit

1. de grondexploitatie Station Den Helder Zuid vast te stellen met een contante waarde van € 3.973,-;
2. akkoord te gaan met verwerking hiervan in de eerstvolgende Planning & Controldocumenten.

Niet digitale bijlagen

Grondexploitatie ligt ter inzage bij de Griffie

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Aanleiding

De basis voor deze gebiedsontwikkeling is gelegd door de groeiwens (Van Krimp naar Groei) vanuit het Helders Perspectief. In het kader hiervan is de ontwikkeling van woningbouw rondom Station Den Helder Zuid ter hand genomen. Deze locatie biedt ruimte voor een deel van de gewenste woningbouwuitbreiding en is hiervoor zeer geschikt wegens de aanwezigheid van het station. Verder is Station Den Helder Zuid aangewezen als locatie waar versterking van diverse mobiliteitsstromen kan worden gerealiseerd.

Doelstellingen

Vanaf mei 2020 is gestart met het vastleggen van de doelen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling op basis van de randvoorwaardenkaart. Naast realiseren van woningbouw en versterken van het mobiliteitsknooppunt waren doelen: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het verbeteren van de sociale veiligheid rondom het station en het beter verbinden van De Nollen en De Schooten.

Participatie

Op basis van een intensief participatieproces met zowel bewoners als zakelijke belanghebbenden (NS/Prorail, Stichting De Nollen, Landschap Noord-Holland, provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Woningstichting Den Helder, Connexxion) is het stedenbouwkundig schetsplan tot stand gebracht. Ook met Liander heeft afstemming plaatsgevonden. In en om het plangebied van Station Den Helder Zuid vinden parallelle ontwikkelingen plaats die buiten de gebiedsontwikkeling Station Den Helder Zuid vallen: uitbreiding onderstation door Liander, masterplan Stichting de Nollen voor de verdere ontwikkeling van het museum, NS/Prorail met de vernieuwing van hun perrons met vernieuwing van hun tunnel bij de liften. Op 19 december heeft het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan Station Den Helder Zuid vrijgegeven voor ter inzagelegging. Op 16 januari 2024 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over het bestemmingsplan Station Den Helder Zuid.

Woningbouw

De woningbouw binnen het plangebied betreft 60 woningen, waarvan 45 appartementen aan de Schootenzijde van het station en 15 laagbouwoningen aan de Nollenzijde van het station.

Kabels en leidingen en landschap

Het gebied rondom het station ligt vol met hoofdtracés kabels en leidingen, mede door het treinstation en het nabijgelegen onderstation van Liander, dat momenteel wordt uitgebreid om invulling te kunnen geven aan de energietransitie. Met de planvorming is hier optimaal rekening gehouden met minimale verlegging hiervan wegens onbetaalbaarheid. Basis voor de planontwikkeling vormt het landschap van De Nollen waarin de gebouwen en het parkeren te gast zijn gelegen. Hiermee is een optimale basis gelegd voor belangrijke thema's als klimaatbestendigheid, hittestressbestendigheid, waterbuffering en natuurinclusiviteit.

Ontwikkeling vastgoed

Voor de ontwikkeling van het vastgoed is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Station Den Helder Zuid. In 2024 wordt door middel van een tender een marktpartij geselecteerd voor de ontwikkeling van de woningbouw.

Doelen en resultaten

Het leggen van een financiële basis voor de realisatie van woningbouw, versterking mobiliteitsknooppunt, verbetering ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid rondom het station Den Helder Zuid en het beter verbinden van De Schooten met De Nollen [msocom_1](#) [msoanchor_1](#).

Kaders en omstandigheden

De grondexploitatie is gebaseerd op de kaders van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan d.d. 23 januari 2023 en maakt de realisatie van dit stedenbouwkundig plan mogelijk.

Argumenten en alternatieven

Er is geen sprake van een alternatief. Deze grondexploitatie maakt de realisatie van het vastgestelde stedenbouwkundig plan en de uitwerking hiervan in het inrichten van de openbare ruimte en de realisatie van woningbouw in het gebied mogelijk.

Bestuurlijke vernieuwing

Eén van de doelstellingen van bestuurlijke vernieuwing betreft het versterken van de relatie tussen burger en bestuur. Het stedenbouwkundig schetsplan voor de gebiedsontwikkeling Station Den Helder Zuid is op basis van uitgebreide participatie door bewoners en zakelijke belanghebbenden tot stand gebracht. Een verantwoording hiervan, de participatienotitie, is opgenomen als bijlage in het boekje met het stedenbouwkundig schetsplan (raadsbesluit 23 januari 2023). Op 16 januari 2024 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over het ter inzage gelegde bestemmingsplan Station Den Helder Zuid.

De vaststelling van de grondexploitatie betreft een stap in een langer proces van besluitvormingsmomenten met vaststelling stedenbouwkundig plan (23 januari 2023) en ter inzagelegging bestemmingsplan (college B&W 19 december 2023). Hierop is geen aanvullende participatie van toepassing. Het voorstel komt juridisch in aanmerking voor een referendum.

Duurzaamheid

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op verbinding van landschappen met gebouwen hierin te gast en op klimaatbestendigheid (tegengaan hittestress, waterbuffering) en natuurinclusiviteit. In de materialisatie wordt zoveel mogelijk ingezet op circulariteit (hergebruik straatmateriaal enabri's) en toepassing van biobased materialen. Bij de tender voor de ontwikkeling van de woongebouwen wordt ook aangestuurd op biobased bouw. In het beeldkwaliteitplan zijn biobased materialen uitgangspunt. Met deze materialisatie-uitgangspunten is rekening gehouden bij het opstellen van de grondexploitatie.

Financiële consequenties

Het stedenbouwkundig schetsplan dat op 23 januari 2023 door uw raad is vastgesteld was al op financiële haalbaarheid getoetst door middel van een haalbaarheidsberekening. Deze berekening is herhaald uitgevoerd op basis van de nadere inzichten tijdens de uitwerkingswerkzaamheden afgelopen jaar. Deze herijkte haalbaarheidsberekening ligt ten grondslag aan de ter inzagelegging van het bestemmingsplan (financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd). Recent is deze haalbaarheidsberekening omgezet naar een concept grondexploitatie (inclusief de boekwaarden tot en met 2023) en deze ligt nu ter besluitvorming voor. Deze grondexploitatie is sluitend met een bescheiden positief saldo netto contant van €3.973,-, mede op basis van de inzet van €100.000,- bijdrage vanuit de Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw van de provincie Noord-Holland. Hiervoor is een beschikking met voorwaarden door de provincie afgegeven. Er is een beperkt risico dat we alsnog niet volledig aan de voorwaarden kunnen voldoen. In dat geval is er sprake van een saldote kort van €100.000,- waarvoor alsnog een voorziening zal moeten worden getroffen in de gemeentelijke begroting. Hierover is duidelijkheid eind 2024. De realisatie van de nieuwe langzaam verkeerstunnel onder het spoor en de herinrichting van de burgemeester Ritmeesterweg vallen buiten deze grondexploitatie, conform het uitgangspunt ten tijde van de vaststelling van het stedenbouwkundig schetsplan op 23 januari 2023.

Het feitelijke station valt buiten de gebiedsontwikkeling van Station Den Helder Zuid. NS/Prorail werken parallel met de gemeente op met de voorbereidingen voor vernieuwing van de perrons en de eigen spoortunnel waarvan de uitvoerig gepland staat voor 2025. Met deze partijen vindt continue afstemming plaats.

Ook het masterplan voor de verdere ontwikkeling van museum De Nollen valt buiten de gebiedsontwikkeling Station Den Helder Zuid. Ook met Stichting De Nollen vindt regelmatig afstemming plaats.

Uitvoering en planning

De verwachte looptijd van het project is 4 jaar (2024 – 2027) tot en met oplevering van de laatste woningen en inrichting van het openbaar gebied.

In 2024 worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- afronding technisch ontwerp inrichtingsplan,
- opstellen bestekken en tekeningen bouwrijp en woonrijp maken van het gebied,
- aanbesteding bouwrijp bestek en start bouwrijp werkzaamheden,
- opstellen tenderstukken voor de ontwikkeling van de woongebouwen en het starten van de tenderprocedure,
- bestemmingsplanprocedure voortzetten tot vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad, (de ter inzagelegging valt nog onder de oude wetgeving)
- grondexploitatie,
- we trachten eind van het jaar de eerste paal te kunnen slaan van de eerste bebouwing.

Communicatie

De totstandkoming van het stedenbouwkundig schetsplan is met uitgebreide participatie gepaard gegaan, zie onder 'bestuurlijke vernieuwing' en de participatiebijlage van het stedenbouwkundig boekje. Er vindt sinds die tijd regelmatig overleg plaats met de klankbordgroep Station Den Helder Zuid waarin vertegenwoordigers vanuit De Schooten deelnemen. Op 16 januari jl. is een goed bezochte inloopbijeenkomst georganiseerd over het bestemmingsplan Station Den Helder Zuid. De grondexploitatie betreft een geheim document wegens aanbestedingsgevoeligheid en maakt dus geen onderdeel uit van de communicatie. Het dient wel als financiële basis voor de realisatie van het plan.

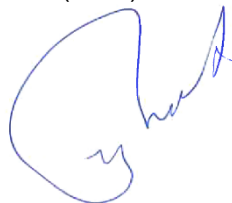
Den Helder, 30 januari 2024

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
M.J. (Marc) Pothast



Raadsvergadering d.d.	11 maart 2024
Besluit nummer	2024-003825
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie gebiedsontwikkeling Station Zuid

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 30 januari 2024,

besluit:

1. de grondexploitatie Station Den Helder Zuid vast te stellen met een contante waarde van € 3.973,-;
2. akkoord te gaan met verwerking hiervan in de eerstvolgende Planning & Controldocumenten.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 11 maart 2024