
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Sigrid Hafkenscheid

E-mail: s.hafkenscheid@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2022-059664**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling stedenbouwkundig schetsplan gebiedsontwikkeling Station Den Helder 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 belanghebbende stakeholders tot stand gebracht en dit heeft geleid tot het stedenbouwkundig schetsplan dat nu ter besluitvorming voorligt. Dit stedenbouwkundig schetsplan vormt de basis voor verdere uitwerking van zowel de inrichting van de openbare ruimte als de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de woongebouwen in de vervolgfase. Ook in deze vervolgfase zal intensief met bewoners en stakeholders worden samengewerkt.

Geadviseerd besluit

1. het stedenbouwkundig schetsplan van de gebiedsontwikkeling Station Den Helder Zuid vast te stellen.
-

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 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 Zuid aangewezen als locatie waar versterking van diverse mobiliteitsstromen kan worden gerealiseerd. In 2018 heeft reeds een eerste inventarisatie met stakeholders en vertegenwoordigers van de buurt plaatsgevonden over de wensen ten aanzien van een mogelijke gebiedsontwikkeling rondom Station Den Helder Zuid.

doelstellingen

Vanaf mei 2019 is gestart met de gebiedsontwikkeling en 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 stakeholders (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 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 en hun tunnel bij de liften.

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&leidingen en landschap

Het gebied rondom het station ligt vol met hoofdtracé's kabels en leidingen, mede door het treinstation en het nabijgelegen onderstation van Liander, welke 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. Deze zaken worden in de vervolgfase verder uitgewerkt.

ontwikkeling vastgoed

Ook de wijze van ontwikkelen en in de markt zetten van de woningbouwblokken worden in de vervolgfase uitgewerkt.

Doelen en resultaten

Realiseren woningbouw, versterken mobiliteitsknooppunt, verbetering ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid rondom het station, het beter verbinden van De Schooten met De Nollen

Kaders en omstandigheden

Het woningbouwprogramma is op basis van de bestuurlijk vastgestelde randvoorwaardenkaart en is in goed overleg met de buurt gericht op koopwoningen en middenhuurwoningen. Deze woningcategorieën vormen een goede aanvulling op het bestaande woningbestand van De Schooten waar reeds sprake is van een hoog aandeel sociale huur.

De begrenzingen van het plangebied wijken op 2 aspecten af van de begrenzing bij de start van het project:

- de grens met het natuurgebied De Nollen van Landschap Noord-Holland dat NNN-status heeft (Natuur Netwerk Nederland). In goed overleg met de provincie (bevoegd gezag) en Landschap Noord-

Holland (eigenaar) vindt herbegrenzing plaats ten behoeve van de toekomstige realisatie van de langzaam verkeerstunnel. Hierbij zal uiteindelijk het oppervlak van het NNN-gebied iets vergroot worden.

- de grens met het Rehorstpark dat op basis van de motie op de randvoorwaardenkaart is aangepast. Binnen deze parkzone zal een strook grond getransformeerd moeten worden naar natte natuur, dienstbaar aan de waterbergingsdoelstellingen. Dit zal in lijn met het Rehorstpark als natte natuur worden ingericht.

Kaders

Het realiseren van woningbouw conform de Woonvisie Den Helder 2020-202; 2020-027713 Plan van Aanpak Woningbouwopgave;

Voor de uiteindelijke realisatie van het plangebied is een nieuw op te stellen bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van dit bestemmingsplan. Onderlegger voor dit nieuwe bestemmingsplan is het stedenbouwkundige schetsplannen. Het is wenselijk dat de raad deze eerst vaststelt.

Argumenten en alternatieven

Tijdens de planontwikkelingswerkzaamheden zijn diverse varianten aan de participanten voorgelegd (bewoners en stakeholders). Dit heeft uiteindelijk geleid tot het voorgelegde stedenbouwkundig schetsplan. Zie hiervoor de participatiebijlage bij het stedenbouwkundig boekje.

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 andere belanghebbende stakeholders tot stand gebracht. Een verantwoording hiervan, de participatienotitie, is opgenomen als bijlage in het boekje met het stedenbouwkundig schetsplan.

Het voorstel leent zich op grond van de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012 voor het houden van een referendum

Duurzaamheid

Het stedenbouwkundig schetsplan is gebaseerd op verbinding van landschappen met gebouwen hierin te gast en op klimaatbestendigheid (tegengaan hittestress, waterbuffering) en natuurinclusiviteit. In de vervolgfase gaan we deze uitgangspunten verder uitwerken en trachten we hierbij zoveel mogelijk biobased materiaal toe te passen (inrichtingsplan) en voor te schrijven (randvoorwaarden voor de woongebouwen).

Financiële consequenties

Het stedenbouwkundig schetsplan is op financiële haalbaarheid getoetst door middel van een haalbaarheidsberekening. Het schetsplan lijkt op basis hiervan financieel sluitend te kunnen worden gerealiseerd. Hierbij zijn de realisatie van de nieuwe langzaam verkeerstunnel onder het spoor en de herinrichting van de burgemeester Ritmeesterweg buiten beschouwing gelaten. Deze vallen buiten de haalbaarheidsberekening en buiten de toekomstige grondexploitatie Station Den Helder Zuid. Het feitelijke station valt buiten de gebiedsontwikkeling van Station 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 Zuid. Ook met Stichting De Nollen vindt regelmatig afstemming plaats.

Het vervolgbesluit over de uitwerkingsfase met een uitgewerkt inrichtingsplan en uitgewerkte kavelpaspoorten voor de woonbebouwing zal voorzien zijn van een grondexploitatie die op dat moment ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

De werkzaamheden van de huidige stedenbouwkundige schetsfase en de vervolgfase (uitwerkingsfase) komen te laste van de woningbouwbudgetten zoals reeds vastgelegd in de kadernota.

Uitvoering en planning

De vervolgfase, de uitwerkingsfase, is reeds in voorbereiding. Deze omvat de volgende producten:

- uitwerking inrichtingsplan
- uitwerking randvoorwaarden woongebouwen, de kavelpaspoorten en de wijze waarop deze bebouwing in de markt wordt gezet
- bestemmingsplan
- grondexploitatie

Naar verwachting worden deze producten, de resultaten van de uitwerkingsfase, in het derde kwartaal van 2023 ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

In 2024 worden de werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken van het gebied aanbesteed en naar verwachting zullen de eerste bouwwerkzaamheden van de woongebouwen in 2025 plaatsvinden.

Communicatie

De totstandkoming van het stedenbouwkundig schetsplan is met uitgebreide participatie gepaard gegaan, zie onder 'bestuurlijke vernieuwing' en de participatiebijlage van het stedenbouwkundig boekje. Voorafgaand aan de besluitvorming over stedenbouwkundig schetsplan heeft afstemming hierover plaatsgevonden met de klankbordgroep van de gebiedsontwikkeling Station Den Helder Zuid en met de diverse zakelijke stakeholders. Het boekje met het stedenbouwkundig schetsplan betreft een openbaar stuk dat via de gemeentewebsite is in te zien.

Den Helder, 13 december 2022

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
K. (Koen) van Veen





CONCEPT - Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2022-059664
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling stedenbouwkundig schetsplan gebiedsontwikkeling Station Den Helder Zuid

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 13 december 2022,

besluit:

1. het stedenbouwkundig schetsplan van de gebiedsontwikkeling Station Den Helder Zuid vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van