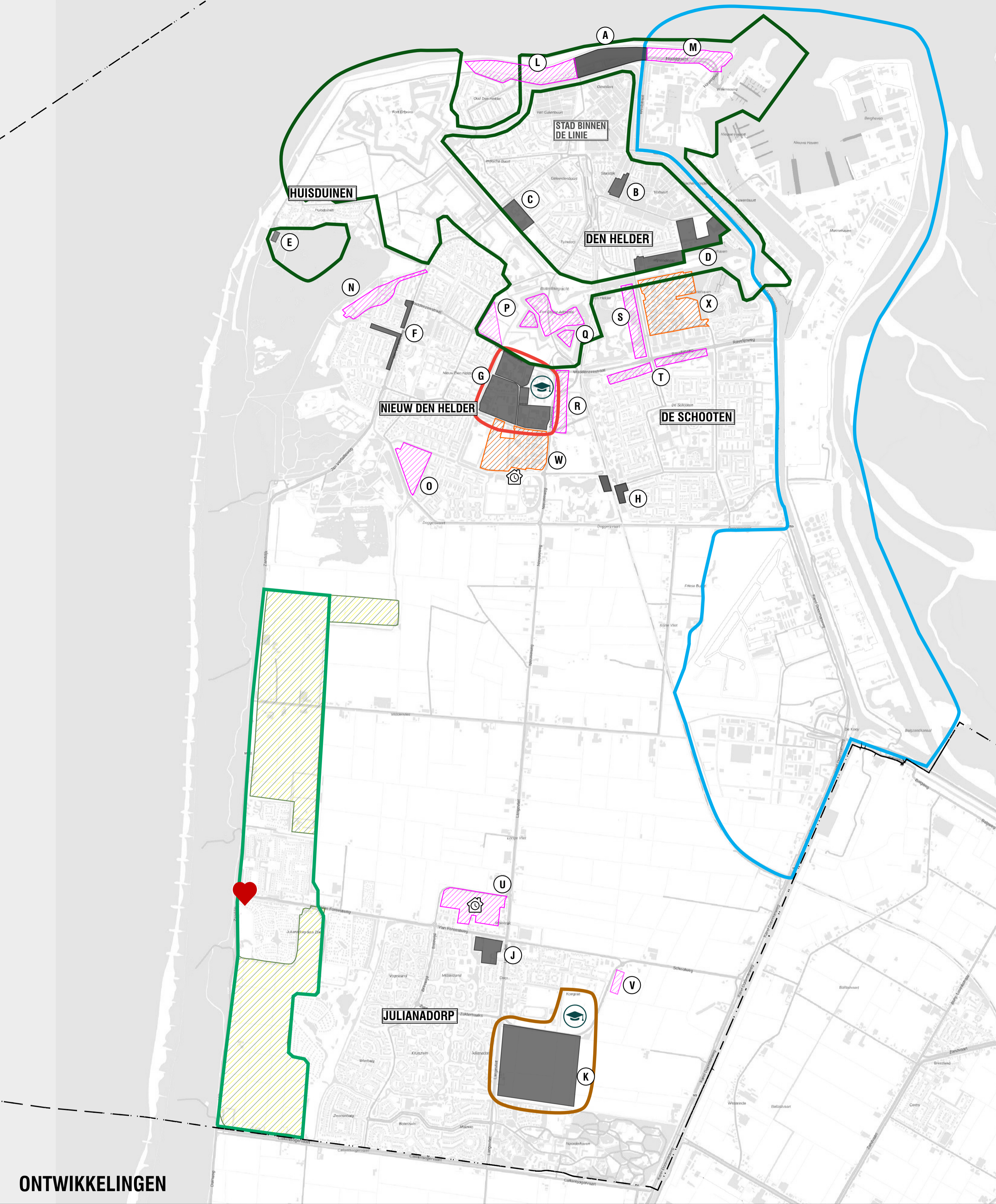


Thematische uitwerking Ontwikkelingen

SAMEN BOUWEN
AAN DEN HELDER

START... GEPLANN... EIND 2016





ONTWIKKELINGEN

ONTWIKKELGEBIED < 2030 A DIJKKWARTIER B MOLENWERF C TRANSFORMATIE SPORTLAAN D WESTOEVER - NOORD E TILLENHOF 2 F MEIDORNSTRAAT / JAN VERFAILLEGWEG G TRANSFORMATIE BIJLWEG H STATION ZUID J INBREIDING SPORTPARK JULIANADORP K JULIANADORP - OOST		ZOEKGEBIED ONTWIKKELING > 2030 L DIJKKWARTIER - WEST M DIJKKWARTIER - OOST N STREEPJESBERG - NOORD O LANDJE VAN BERTS P HOEK WADDENZEESTRAAT - TEXELSTROOMLAAN Q BINNENZIJD FORT DIRKSZ. ADMIRAAL R LANGS DE NIEUWEGWEG S QUELDERDUJIN LANGS SCHOOTENWEG T SCHOOTEN - NOORD U BINNENZIJD NOORDERHAAKS V WILLEM ALEXANDERHOF BUITEN ZUIDERHAAKS	
GEBIEDSONTWIKKELING NOORDZEEKUST GEBIEDSONTWIKKELING BIJLWEG GEBIEDSONTWIKKELING MARITIEM CLUSTER CULTUURHISTORISCH ONTWIKKELGEBIED DE STELLING GEBIEDSONTWIKKELING JULIANADORP		ZOEKGEBIED WONEN / WERKEN > 2030 W BURGEMEESTER RITMEESTERWEG X BEDRIJVENTERREIN WESTOEVER INTEGRALE ONTWIKKELING BINNENDUINRAND	
		HUISDUINEN WOONKERN / WIJK ZOEKGEBIED TIJDELIJK FLEXIBEL WONEN VERSTERKEN HART JULIANADORP AAN ZEE ONTWIKKELING VOORTGEZET ONDERWIJS	

Ontwikkelingen

Stadsontwikkeling

De gemeente Den Helder werkt hard aan het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een leefbare gemeente voor inwoners, ondernemers en bezoekers. De afgelopen decennia is veel focus geweest op de stedelijke vernieuwing in de binnenstad, de ontwikkeling van Willemsoord als complementair onderdeel van het centrumgebied, de transformatie van Nieuw Den Helder en het herstellen van onderdelen van De Stelling. Dit is heel zichtbaar en heeft veel positieve effecten. De leefbaarheid en de aantrekkingskracht om er te verblijven zijn enorm toegenomen. De ingezette koers voor deze gebieden wordt richting de toekomst vastgehouden.

De ontwikkelingen binnen de stad Den Helder van de afgelopen decennia zijn hiermee vooral gericht geweest op het aantrekkelijker maken van Den Helder als woonstad en vestigingsplaats. In het Stadshart en in Nieuw Den Helder is vooral gewerkt aan het realiseren van extra kwaliteit via transformatie en herontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Dit krijgt vorm in diverse projecten, maar per saldo zijn er weinig extra woningen gerealiseerd. Grootschalige woningbouw vond de afgelopen jaren vooral plaats in Julianadorp, met het Willem Alexanderhof en 't Laar als voorbeelden van projecten in uitvoering. In de toekomst wordt gestreefd naar een goede, evenwichtige spreiding van nieuwe woningen over de gemeente.

Hierbij zetten we in de wijk Stad binnen de Linie in op stedelijke woonmilieus. In Nieuw Den Helder, De Schooten, Julianadorp en Huisduinen zetten we in op gemengde, suburbane woonmilieus. In en rondom het oude dorp van Julianadorp wordt ingezet op dorpse woonmilieus. De gemeente Den Helder kent tevens twee woonwagencentra, één in Nieuw Den Helder en één in De Schooten. Deze centra zijn een bijzondere woonvorm die een eigen cultuur kennen en zich kenmerken door hechte onderlinge banden tussen de bewoners. De twee huidige centra blijven in de toekomst behouden voor de bewoners.

Woningbouwopgave

Tot 2030 is behoefte aan 1.500 nieuwe woningen in de gemeente Den Helder. Bij deze woningbouwopgave krijgen binnenstedelijke inbreidings- (woningbouw inpassen binnen huidige wijken en kernen) en transformatielocaties (andere functies vervangen voor woningbouw) de voorkeur boven buitenstedelijke uitbreidingslocaties. Hiermee worden de huidige kernen en de aanwezige voorzieningen verder versterkt, wat belangrijk is voor de vitaliteit van de gemeente Den Helder op de langere termijn. Eerder zijn al vier gebieden aangewezen voor grootschaligere woningbouw: Dijkbuurt, Westoever/Spoorweghaven, Julianadorp-Oost en het gebied rondom de Drs. F. Bijlweg. Deze gebiedsontwikkelingen worden hieronder nader toegelicht.

We zetten in op een woningvoorraad die qua kwantiteit en kwaliteit aansluit op de behoeften op de woningmarkt in Den Helder. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de sociale en demografische situatie in het gebied waar zij gerealiseerd worden, maar er is ruimte voor diversiteit in (o.a.) prijsklassen, eigendom en type woningen in onze ontwikkelingen zodat er gemengde wijken ontstaan en we verschillende groepen inwoners bedienen met onze ontwikkelingen. Voor een aantal groepen zetten we actief in op de beschikbaarheid van goede huisvesting, zoals ouderen, jongeren en kwetsbare groepen. Om Den Helder aantrekkelijker te maken als stad om in te (blijven) wonen werken we actief aan kwaliteitsverbetering van zowel de bestaande woningvoorraad als de woonomgevingen.

Een duurzame woningvoorraad is gezien de ambitie om in 2040 als gemeente energieneutraal te zijn zeer belangrijk. Landelijk is afgesproken dat nieuwe woningen energieneutraal worden opgeleverd. Nieuwe ontwikkelingen dragen hiermee bij aan een duurzame woningvoorraad.

Gebiedsontwikkelingen vóór 2030

Een majeure ontwikkeling in Den Helder is de samenwerking van verschillende partijen binnen het Maritiem Cluster: de oostrand van Den Helder waarin de zeehaven, het Marineterrein, de luchthaven, de N250 en bedrijventerreinen Oostoever, Kooypunt en Kooyhaven (grondgebied gemeente Hollands Kroon) in gelegen zijn. Doelstellingen zijn om de economische vitaliteit te vergroten, bij te dragen aan de maritieme stadsontwikkeling van Den Helder, de bereikbaarheid van Den Helder te verbeteren en

een klimaatrobuuste ontwikkeling en inrichting van het gebied, waaronder ook de waterveiligheid met het oog op toekomstige zeespiegelstijging.

Het gebied Westoever/Spoorweghaven is een grootschalig transformatiegebied op de overgang tussen de stad en de haven. In het gebied is nog veel bedrijvigheid te vinden, maar een groot deel van de zware bedrijvigheid en de havenactiviteiten zijn de afgelopen jaren uit het gebied vertrokken. Hiermee is ruimte ontstaan om het noordelijke deel van het gebied, Spoorweghaven/Ruyghweg, te transformeren richting een aantrekkelijk woongebied met samenhang met de wijk Stad binnen de Linie. Aanvullende ambitie hierbij 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. Na 2030 liggen er eventueel kansen om ook het zuidelijke deel van het gebied, dat meer samenhang met de wijk De Schooten heeft, stapsgewijs te transformeren richting een gemengd woon/werkgebied.

Als uitwerkingslocatie voor grootschalige woningbouw wordt de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Dijkbuurt onderzocht. Insteek is om de Helderse Zeewering te verhogen en te verbreden, om deze voor de komende twee eeuwen bestand te maken tegen de stijgende zeespiegel. De verbreding van de dijk moet hierbij ruimte bieden aan een woningbouwprogramma op de binnenzijde van de dijk. De beoogde gebiedsontwikkeling sluit via het Stadspark aan op het Stadshart en wordt hiermee onderdeel van het centrum van Den Helder.

Aan de oostzijde van Nieuw Den Helder zetten we in op een transformatie van het Drs. F. Bijlweg gebied, wat momenteel een gemengd voorzieningencluster is. Diverse partijen in het gebied overwegen op dit moment hun toekomst, wat ruimte biedt voor transformatie richting gemengde woonbuurt. Hierbij kan worden aangesloten op het groen van De Stelling en de Nollen, die beiden op een steenworp afstand liggen. Een belangrijke ambitie bij deze transformatie is om op termijn ook het verkeersknooppunt op de Waddenzeestraat af te waarderen tot een kleinschaligere verkeersoplossing en het landschap van Fort Dirksz. Admiraal beter zichtbaar te maken.

In Julianadorp is de ruimte voor inbreiding bij nieuwe woningbouwontwikkelingen beperkt. Daarom wordt voor de realisatie van het burgerinitiatief ONS, gericht op een multifunctioneel terrein in Julianadorp voor ontspanning, natuur en sport, gericht op uitleg in Julianadorp-Oost. Hiermee ontstaat ruimte voor inbreiding nabij het centrumgebied van Julianadorp. De gebiedsontwikkeling in Julianadorp-Oost biedt tevens ruimte voor het toevoegen van enkele bijzondere woonmilieus, die kwaliteit en andere typen woningen kunnen toevoegen aan de huidige woningvoorraad van Julianadorp.

In deze omgevingsvisie worden een aantal nieuwe ontwikkellocaties en zoekgebieden in Den Helder aangewezen, ter aanvulling op de eerder aangewezen uitwerkingslocaties voor grootschaligere woningbouw (Dijkbuurt, Westoever/Spoorweghaven, Julianadorp-Oost en Bijlweg). Deze locaties bieden kansen om de stad te versterken met woonmilieus die aansluiten op de al aanwezige kwaliteiten van landschap, natuur en cultureel erfgoed. In de gebiedsgerichte deelvisies zal per gebied nader worden ingegaan op deze gebiedsontwikkelingen.

Initiatieven voor kleinere inbreidingslocaties in bestaande woonwijken benaderen we vanuit deze visie in principe positief. In centrumgebieden liggen soms kansen om te verdichten, bijvoorbeeld met appartementen boven winkels/winkelcentra. Wanneer dit op een kwalitatief goede manier gebeurt kan dit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave. Ook in dat geval zullen we initiatieven positief benaderen.

Zoekgebieden: mogelijke gebiedsontwikkelingen na 2030

Na 2030 is de toekomstige vraag naar nieuwe woningen lastiger in te schatten. Veel zal ervan afhangen in hoeverre Den Helder, door te werken aan de aantrekkelijkheid van de stad, het ingezette pad van krimp naar groei kan volhouden en mogelijk zelfs versterken. We kiezen ervoor om een aantal potentiële zoekgebieden aan te wijzen waar, bij voldoende toekomstige vraag, nieuwe ontwikkelingen een kwalitatieve toevoeging kunnen zijn op de huidige situatie en kansen liggen om onderscheidende woonmilieus toe te voegen. Hierbij worden woonmilieus voorgesteld die aansluiten bij de aanwezige kwaliteiten van landschap, natuur en cultureel erfgoed. Deze zoekgebieden worden apart aangeduid op de kaart. In veel gevallen is er sprake van een huidig ander gebruik.

Locaties die zijn aangewezen als zoekgebied worden na 2030 verder afgewogen en eventueel uitgewerkt. Indien op deze locaties eerder kansen/ omstandigheden voordoen die vragen om een overweging over ontwikkeling wordt hierover een bestuurlijke afweging gemaakt. Met het oog op de toekomstbestendigheid van eventuele ontwikkelingen zijn water en bodem sturend in deze afweging. Bij de keuze om na 2030 te gaan voor nadere uitwerking van een locatie zal het gebruik op dat moment en de mogelijkheden om dit elders te compenseren of een alternatief te kunnen bieden een zeer belangrijke rol spelen. De keuze om vooral binnenstedelijke ontwikkellocaties en zoekgebieden aan te wijzen betekent dat er extra aandacht nodig is voor de gevolgen voor de leefbaarheid van de wijk bij inbreiding ten koste van andere functies. Hier gaan we zorgvuldig mee om.

In de gebiedsgerichte deelvisies bij deze omgevingsvisie wordt een nadere toelichting gegeven op de zoekgebieden voor ontwikkeling na 2030.

Overige ontwikkelingen

In de Duinzoom is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen qua verblijfsrecreatie, die een kwalitatieve aanvulling vormen op het huidige aanbod aan verblijfsrecreatie en landschappelijke kwaliteit toevoegen aan de binnenduinrand. Hierbij kan worden aangesloten bij de gewenste verbreding van het duinlandschap. Op dit moment is Julianadorp aan Zee erg monofunctioneel gericht op verblijfsrecreatie en zijn de bestaande vakantieparken veelal op zichzelf gericht. Een duidelijk recreatief hart voor Julianadorp aan Zee, met bijvoorbeeld een concentratie van horeca en kleinschalige voorzieningen, ontbreekt. Bij ontwikkelingen in het gebied wordt de kans om een hart voor Julianadorp aan Zee te realiseren onderzocht.

Het voortgezet onderwijs wil zich clusteren op één centrale locatie in Den Helder, die goed bereikbaar is met alle vervoersmiddelen. Dit cluster draagt inhoudelijk en ruimtelijk bij aan Den Helder als maritiem kenniscentrum. We zetten in op een ontwikkeling in Nieuw Den Helder, waarbij een herontwikkeling op de huidige positie aan de Drs. F. Bijlweg de zoekrichting is. Ook wordt samenhang gezocht met ander onderwijsaanbod in de omgeving zoals Tetric, met een breed aanbod techniekopleidingen op MBO (middelbaar beroepsonderwijs) niveau. Het voortgezet onderwijs in Julianadorp (Junior College) is ondersteunend aan de hoofdlocatie in Den Helder.

Door de huidige grote druk op de woningmarkt is het voor sommige groepen momenteel lastiger om een woning te vinden in de gemeente. Voor een aantal groepen is dit door hun specifieke situatie extra lastig, bijvoorbeeld omdat zij met spoed een woning zoeken, slechts kortere tijd in de gemeente Den Helder zullen wonen of door verschillende redenen niet aan bod komen in het reguliere koop- of huursegment. Voor deze groepen kan tijdelijk/flexibel wonen een oplossing voor hun woonprobleem betekenen. Den Helder bekijkt mogelijkheden om deze specifieke vormen van wonen in te zetten om de druk op de woningmarkt op te vangen. We zetten in op het tijdelijk mogelijk maken hiervan op bedrijventerrein De Dogger. Een bijzondere vorm van tijdelijk/flexibel wonen is de geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten. In de Kop van Noord-Holland is behoefte aan een stevige groei van kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten. Naast huisvesting in het buitengebied (op agrarische percelen of in/bij bedrijfswoningen in het agrarisch buitengebied) zetten we in op geconcentreerde huisvesting via tijdelijk/flexibel wonen. Hiervoor zijn twee zoekgebieden in de gemeente in beeld, De Dogger en de noordrand van Julianadorp.

In de gemeente zijn diverse religieuze gebedshuizen te vinden, die voor veel inwoners een belangrijke sociaal-maatschappelijke rol vervullen. In de afgelopen jaren is er af en toe sprake van religieuze gebedshuizen die door teruglopend bezoek, fusies en/of andere redenen leeg komen te staan. Wanneer deze gebouwen een belangrijke waarde vertegenwoordigen, bijvoorbeeld qua identiteit of ruimtelijke kwaliteit, wordt gezocht naar een passende herbestemming om dit religieus erfgoed te behouden.