

juni 2025

RUIMTELIJKE VISIE SPOORWEGHAVEN EN OMGEVING



ZUS

ZONES
URBAINES
SENSIBLES





Inhoud

Voorwoord	7
Introductie	9
1. Context	13
1.1 Historische context	
1.2 De Stelling	18
1.3 Ruimtelijke context	20
2. Conceptvorming	24
2.1 Ambitie	
2.2 Scenario's	26
3. Masterplan	30
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten	32
3.2 Gradiënt van identiteiten	36
3.3 Visie	40
3.4 Arsenaal en Handelskade	48
3.5 Duurzaam en klimaatadaptief	50
3.6 Verkeer en logistiek	52
4. Stedenbouwkundige uitwerking	54
4.1 Woonprogramma	56
4.2 Publiek programma	58
4.3 Parkeren	60
4.4 Principe profielen	62



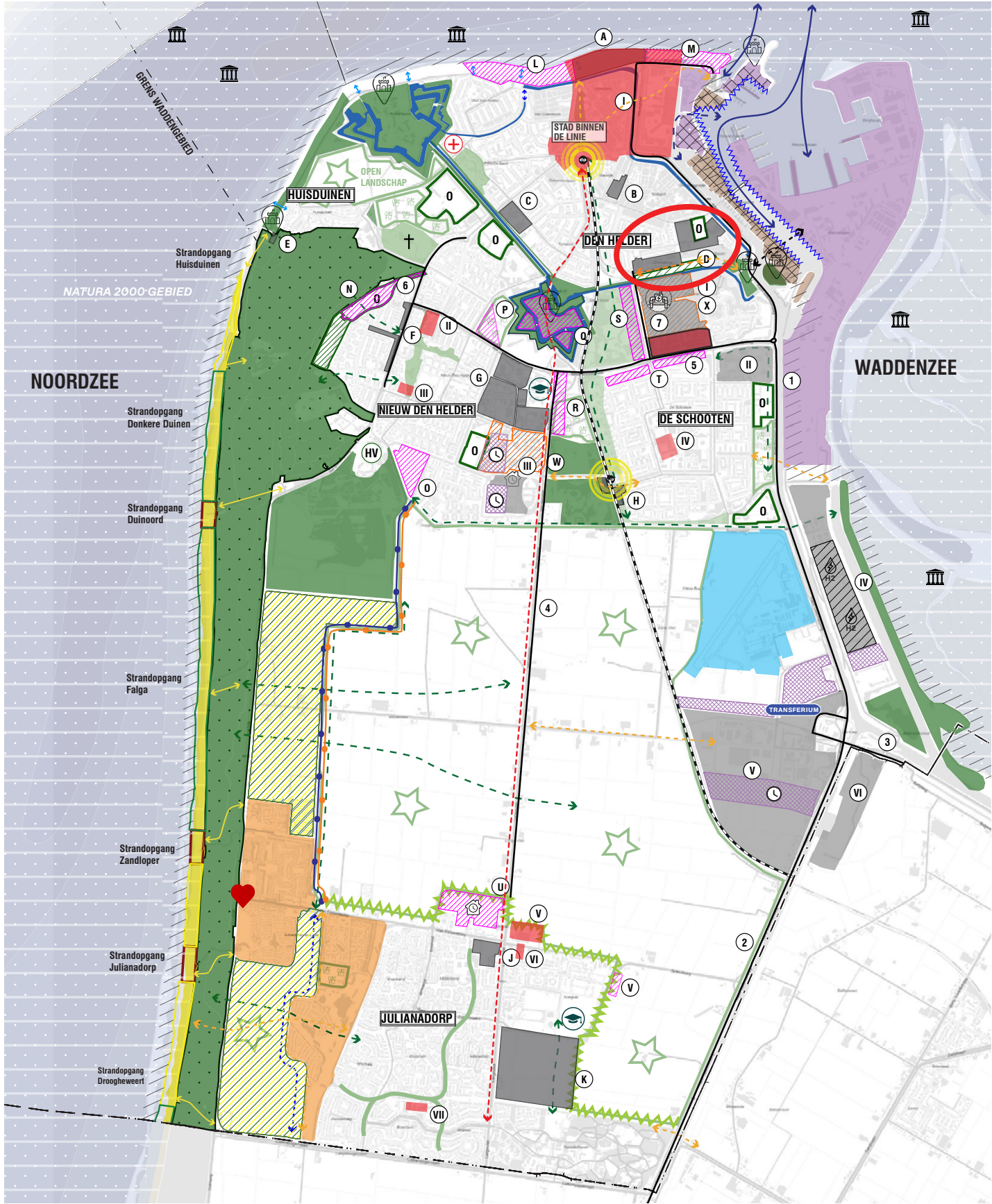
Voorwoord

Eind 2020 is ZUS gevraagd om een Ruimtelijke Visie voor de omgeving van de Spoorweghaven als woningbouwlocatie op te stellen. Halverwege 2021 kwam het Marine Sportpark in beeld als mogelijke locatie voor Scholen aan Zee, de visie is om deze reden destijds nooit afgerond. Inmiddels staat het gebied aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie en ligt de weg vrij om de planvorming weer een stap verder te brengen.

In het gebied komen vele facetten van Den Helder samen; historie, landschap, haven, industrie, sport, werken en wonen. Deze complexiteit, de te verwachten looptijd en de benodigde investeringen, maken het wenselijk de ruimtelijke kaders en ambities voor transformatie te verkennen en vast te leggen.

Voor u ligt dan ook de Ruimtelijke Visie voor de Spoorweghaven en haar omgeving. Het document is tot stand gekomen in opdracht van- en in samenwerking met Zeestad en de gemeente Den Helder.

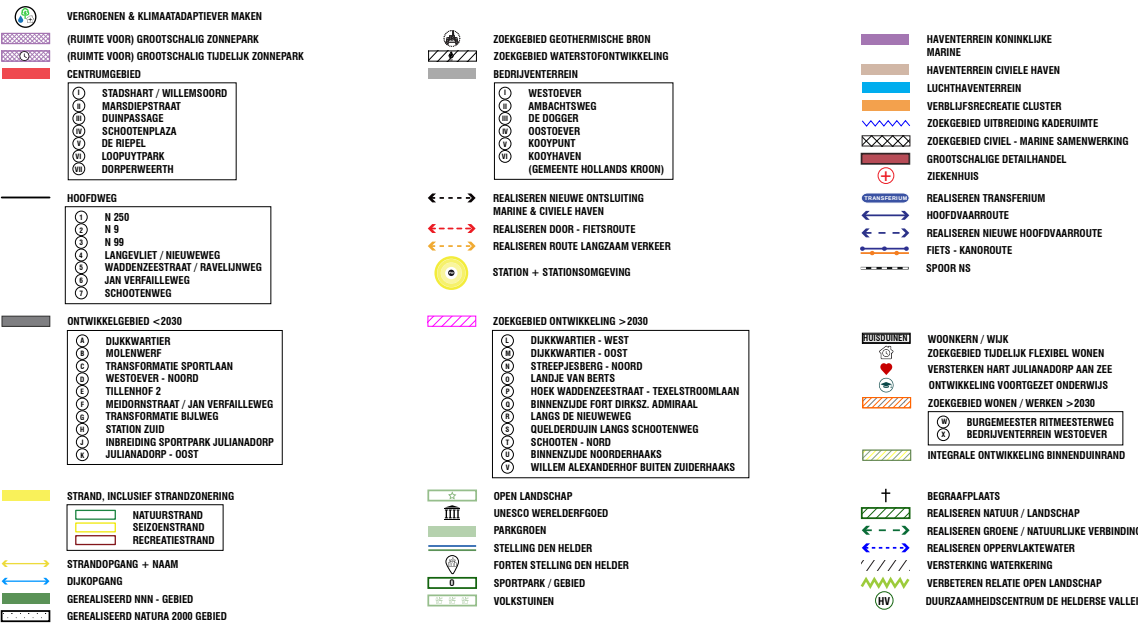
De Ruimtelijke Visie dient als middel om de belangrijkste onderwerpen met betrekking tot de gebiedsstructuur, de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te borgen. De kaders bieden houvast, zijn sturend en zijn bedoeld als inspiratiebron voor verdere uitwerking in concrete plannen.

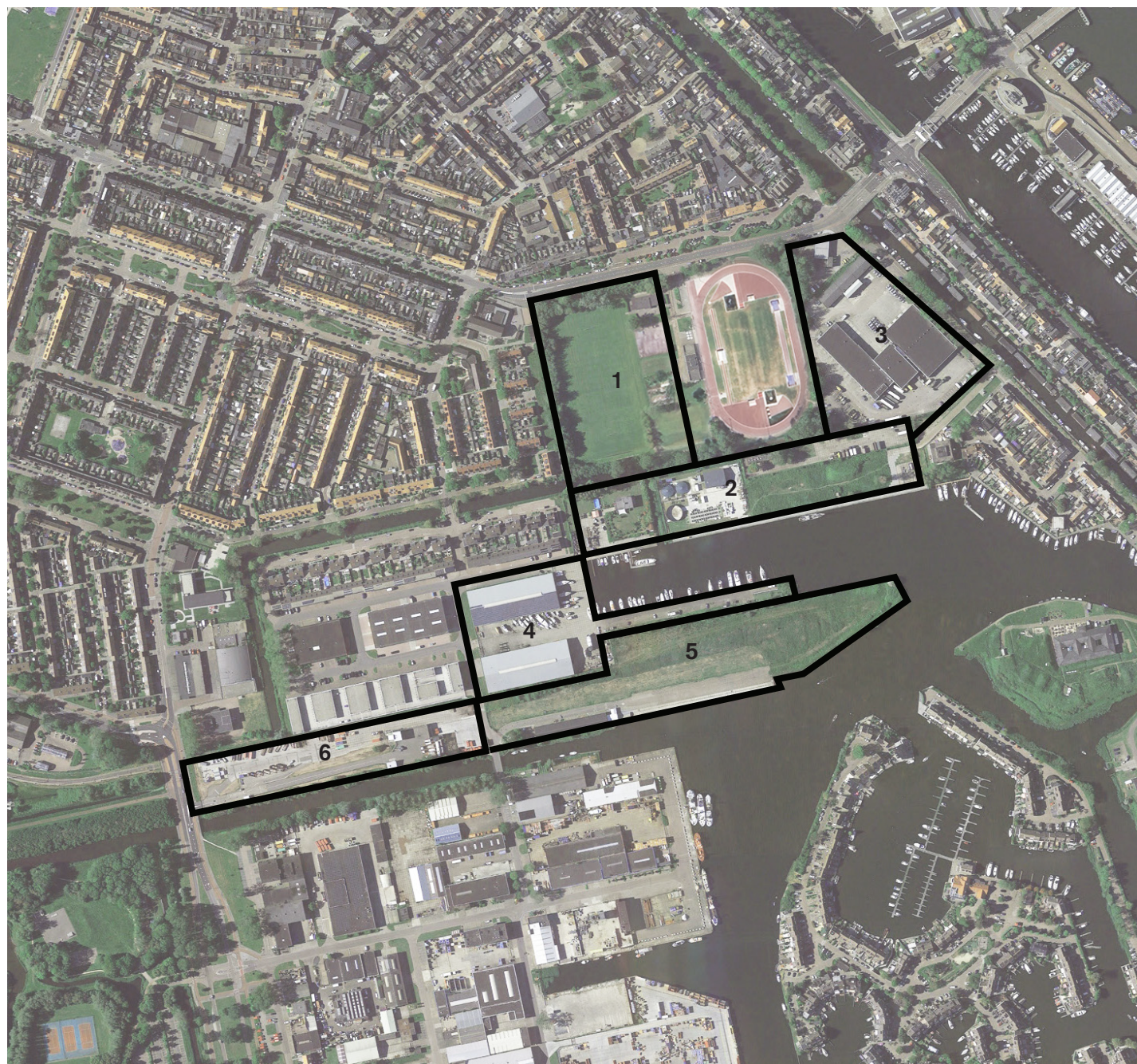


Omgevingsvisie 2023 met studiegebied

Introductie

In 2023 is de nieuwe Omgevingsvisie voor Den Helder vastgesteld. Het gebied Spoorweghaven en omgeving is als potentieel transformatiegebied voor woningbouw aangemerkt. In de afgelopen jaren zijn een deel van de bedrijvigheid en havenactiviteiten vertrokken. Hierdoor is ruimte ontstaan voor een stapsgewijze ontwikkeling naar een aantrekkelijk nieuw woongebied. Daarnaast is er de ambitie om De Stelling tussen fort Westoever en Dirkz. Admiraal te herstellen. Hiervoor zijn in 2022 gronden verworven op de Handelskade.





deelgebieden

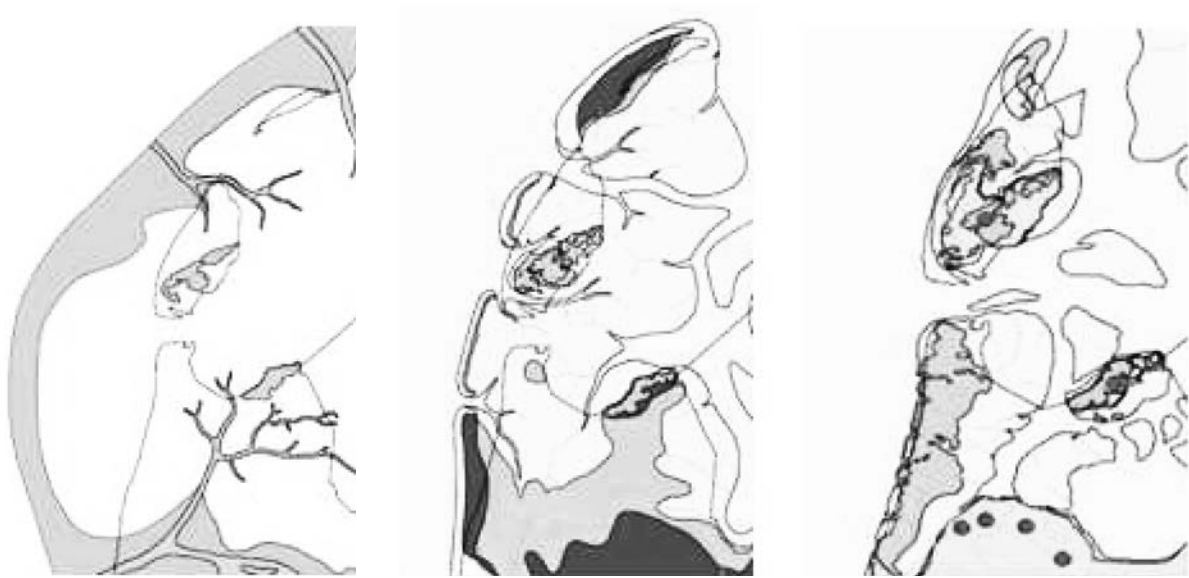
Aanleiding en opgave

In de Omgevingsvisie Den Helder zijn er voor het gebied Spoorweghaven/ Ruyghweg en De Stelling tussen de forten Westoever en Dirksz Admiraal ambities geformuleerd. Een groot deel van de zware bedrijvigheid en havenactiviteiten heeft inmiddels het gebied verlaten en het moment is daar om integraal na te denken over de toekomst van het gebied. De Ruimtelijke Visie is onderdeel van een haalbaarheidsonderzoek naar de kansen in het gebied op lange termijn. De begrenzing van het studie (plan)gebied is zo gekozen dat er een integrale visie wordt gemaakt waarin de inbedding en aansluiting met omliggende buurten (Vogelbuurt, Visbuurt, Grachtengordel) op duurzame wijze geborgd kan worden. Grofweg zijn er zes deelgebieden te onderscheiden die onderling verschillen in onder andere de planologische context, de eigendomssituatie en milieuzonering.

1. Sportpark Ruyghweg - eigendom van de gemeente Den Helder en beschikbaar voor ontwikkeling.
2. Waterfront - deels in eigendom van de gemeente, de noordstrook is in eigendom van Defensie, het westelijk deel is in particulier bezit.
3. Bassingracht - de erfpacht van het tankstation (noordelijk deel) loopt over enkele jaren af. Het zuidelijk deel is eigendom van Defensie en aangemerkt als af te stoten locatie. Geen afhankelijkheid van integrale ontwikkeling, maar een kans om de woonstad "af te maken" tot en met de Grachtengordel.
4. Jachtwerf Den Helder - eigendom van de familie Dozy, kan worden ingepast in de toekomstige plannen, scenario's voor herontwikkeling worden onderzocht.
5. De Stelling - noordwestelijk deel is onderdeel van de Jachtwerf, het overige deel is van de gemeente. Hier ligt de weg vrij om Fort Westoever te verbinden met de rest van de Stelling.
6. HVC locatie - er zijn plannen om het afvalbrengstation te verplaatsen, waardoor het rondje Stelling compleet gemaakt kan worden.

1 Context

1.1 Historische context

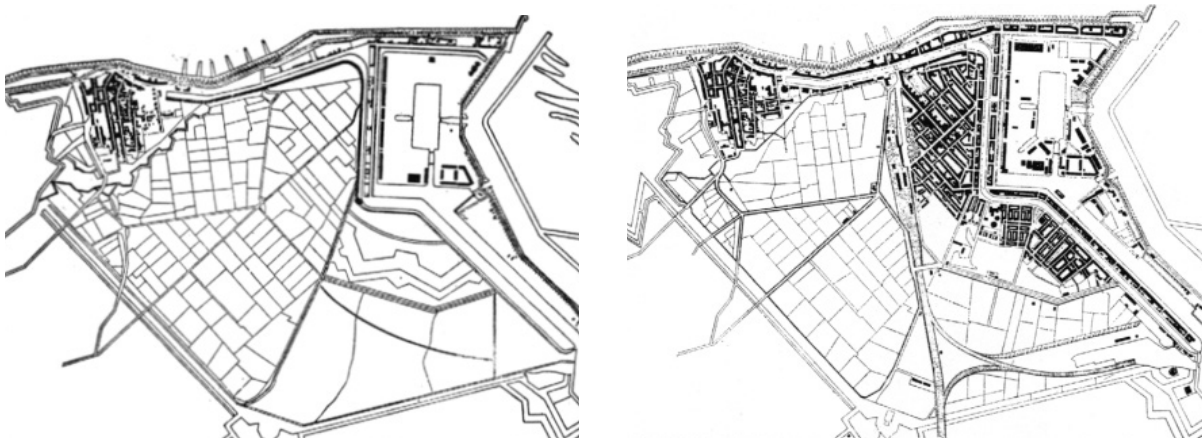


9000 v.Chr.

800 n.Chr.

1500 n.Chr.

Een landschap gevormd door ijstijden, getijden en de mens

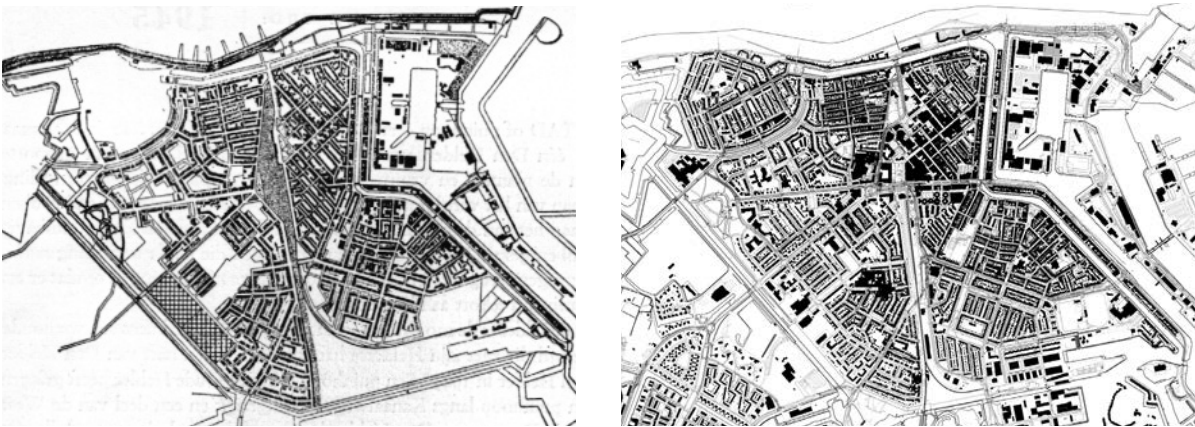


1830
3000 inwoners

1890
22.700 inwoners

De woonkern van de Oude Helder. Het Helderse Kanaal en Het Noord-Hollands kanaal met Binnenhaven zijn gegraven.

De spoorlijn is aangelegd. De stad breidt zich uit vanuit de haven en heeft het oude dorp Helder overvleugeld. Het Bassin (latere Spoorweghaven) is inmiddels gegraven.



1945
25.000 inwoners

2024
56.430 inwoners

In de Tweede Wereldoorlog is de oude dorpskern door de Duitsers weggevaagd. Den Helder is vanuit de haven over het spoor gegroeid tot aan de oude dorpskern. De Spoorweghaven is in gebruik als overslaglocatie voor goederen.

Na de oorlog is de oude dorpskern wederopgebouwd en is Den Helder verder naar het zuiden uitgebreid tot voorbij de historische Linie.

Morfologie

Het landschap in de Kop Noord-Holland is het resultaat van eeuwenoude invloed van ijs, zee en zand- en klei afzettingen. In dit getijdenlandschap werd er gewoond op door de natuur gevormde eilanden. In het kwelderlandschap werd gewoond op door mensen gemaakte terpen. In deze context is rond 1500 Den Helder ontstaan op het toenmalige eiland Huisduinen. Vanaf de 15e eeuw werden de eerste zanddijken tussen eilanden aangelegd. In de eeuwen die volgden verminderde de invloed van de zee door versterking van duinen en het bouwen van dijken. Langzaam transformeerde het landschap tot wat het nu is. Na eeuwen lang strijden met- en tegen het water heeft de mens uiteindelijk het landschap omgevormd van een waddengebied met eilanden en moerassen naar een ingepolderd landschap achter duinen en dijken en daarmee van een zoutwater- naar een zoetwatergebied.

CONTEXT



1811 | Het dorp Den Helder krijgt bezoek van keizer Napoleon. Hij overnacht in dit Landhuis aan de Artilleriestraat.



1880 | Bouw fort Harssens. De Marine vestigt zich in Den Helder en zorgt voor werk en groei.



2021 | De voormalige marinewerf Willemsoord is getransformeerd tot bruisend centrum van Den Helder.

De stad

Den Helder, omringd door drie zeeën (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer), is historisch nauw verbonden met het water. De relatie met de zee en de zeevaart heeft altijd een centrale rol gespeeld en doet dit nog steeds. Den Helder heeft zich ontwikkeld van vissersdorp naar een marinestad. Onder Napoleon is men begonnen met de aanleg van een marinehaven en met de bouw van de Stelling van Den Helder. In 1824 werd het Noordhollandsch Kanaal geopend die de havenstad verbond met het binnenland. Als voorhaven van Amsterdam werd deze vaarroute een belangrijke economische motor voor de stad.

De realisatie van het Noordzeekanaal in 1876 maakte de vaarverbinding tussen Amsterdam en Den Helder overbodig. De stad verloor hierdoor een groot deel van haar inkomsten, waaronder handel en visserij. Met de komst van de Marine kwam er weer veel werkgelegenheid terug. De Marine werd de grootste werkgever van de havenstad waardoor het inwoneraantal steeg.

Na de oorlog werd besloten dat het zwaar toegetakelde Den Helder weer een marinehaven moest worden zoals voor de oorlog. In de jaren '50 en '60 werd het centrum compleet gemoderniseerd volgens de toen geldende eisen.

Vanaf de 21e eeuw heeft het centrum diverse stadsvernieuwingen ondergaan om de stad aantrekkelijk en leefbaar te houden. Om hier meer slagkracht aan te geven werd in 2008 Zeestad opgericht, die zich namens gemeente en provincie volledig richt op de ontwikkeling en uitvoering van de stedelijke vernieuwing.

De laatste decennia is er een toenemende waardering voor de rijke geschiedenis en de historische relict en structuren, waaronder de Stelling van Den Helder. Een waardering die bijvoorbeeld goed leesbaar is in de recente transformatie van Willemsoord.

CONTEXT



rond 1900 - goederen station



rond 1950 - domein van de Onderzeedienst



rond 1980 - domein van de Mijndienst



Het ontwikkelgebied

De Rughweg, de Bassingracht en het waterfront (gebied 1,2,3 van pagina 10) zijn gemarkeerd als potentieel ontwikkelgebied voor wonen. De Spoorweghaven was tot ver in het verleden een gebied met maritieme functies.

Halverwege de 19e eeuw werd er op het waterfront, toen nog polderlandschap, aan de Spoorweghaven een spoor met goederenstation aangelegd. Dit spoor werd rond 1958 vervangen door een spoor naar de Spoorweghaven ten behoeve van woningbouw, de huidige Vogelbuurt. Dit nieuwe tracé verloor in 2001 haar functie, waardoor de weg open ligt om hier de Stelling te herstellen.

Waar in 1874 de haven nog werd gebruikt door stoom-zeilschepen, kwam de haven omstreeks 1900 in handen van de Onderzeedienst die langs de kade verschillende kazernegebouwen realiseerde. Later werden haven en kazernes gebruikt door de mijnendienst, die eind jaren 90 naar de marinehaven verhuisde. De gebouwen waren op een informele setting aan de haven gepositioneerd. Ze waren robuust, fraai vormgegeven, voornamelijk gemetseld en het merendeel had een schuine kap. Helaas zijn deze gebouwen in de jaren '90 gesloopt.

Het sportpark (voorheen Marine sportpark) is in 1952 gebouwd in opdracht van de Rijksgebouwendienst voor haar Marinepersoneel. Het was onderdeel van een maritiem cluster rondom de Spoorweghaven. Het park bood het marinepersoneel de mogelijkheid om in de nabijheid van de kazernes te kunnen sporten en trainen. Begin 2020 heeft de gemeente Den Helder het sportpark overgenomen van het Rijksvastgoedbedrijf. De atletiekbaan is grondig gerenoveerd en voldoet nu ook aan alle standaarden voor landelijke wedstrijden. Momenteel wordt de atletiekbaan verhuurd aan sportverenigingen, maar de marine maakt hier als huurder, ook nog steeds gebruik van. Op het terrein van het sportpark bevinden zich twee cultuurhistorisch waardevolle gebouwen uit de vroege Wederopbouwtijd, het entreegebouw en het kleedgebouw. Het kleedgebouw is niet meegenomen in de renovatie en verkeert op dit moment in slechte staat.

Het complex aan de Bassingracht is in de jaren '90 in gebruik genomen als logistiek en transportlocatie van defensie. Op termijn zal ook deze locatie worden afgestoten, waarna ook dit gebied stedelijk ontwikkelgebied kan worden.

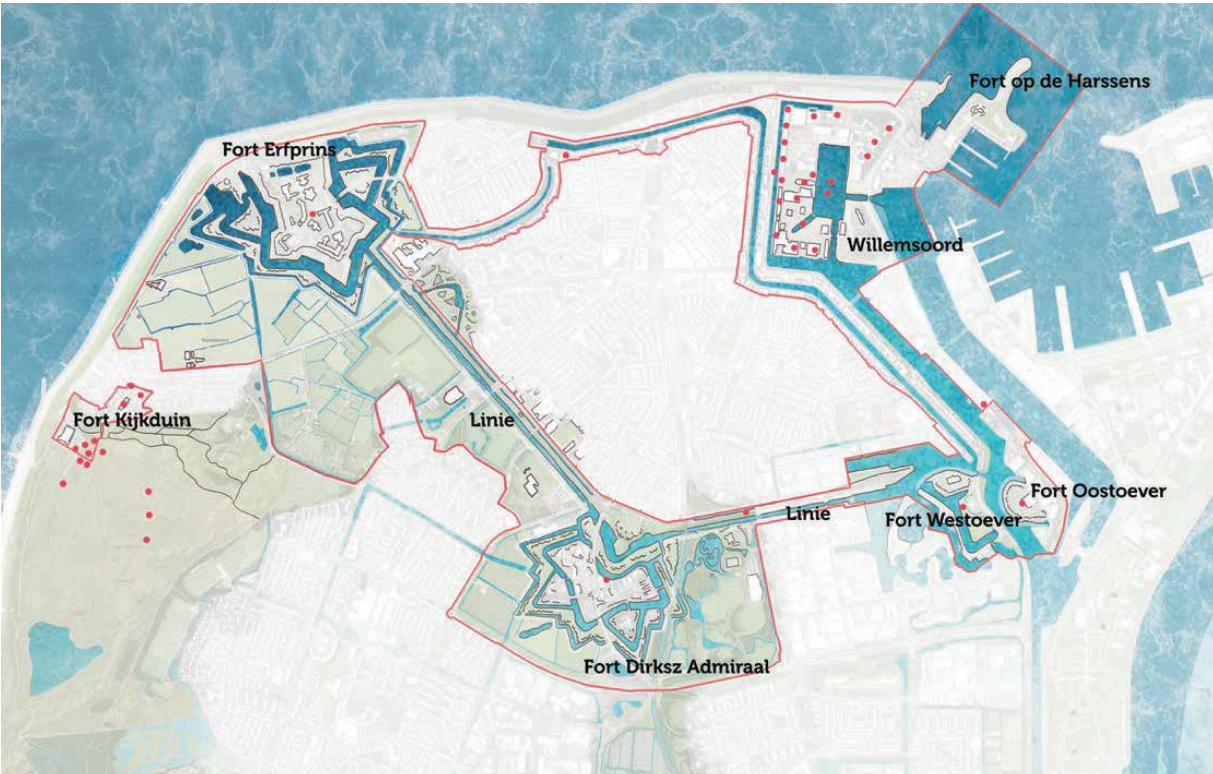


Fort Westoever

1.2 De Stelling

De eerste werken van de Stelling van Den Helder dateren uit de 18e eeuw. De Stelling is door Napoleon uitgebouwd om de Rijkswerf te beschermen tegen aanvallen vanuit zee en land. Na Napoleon werd hier door de Nederlandse Staat op doorgebouwd en in de Tweede Wereldoorlog door de Duitse bezetter. Na de oorlog raakten de forten in verval en in de jaren '60 verloor de Stelling haar militaire functie en geleidelijk groeide Den Helder buiten de structuur van de Stelling. Enkele forten zijn nog steeds in gebruik door defensie.

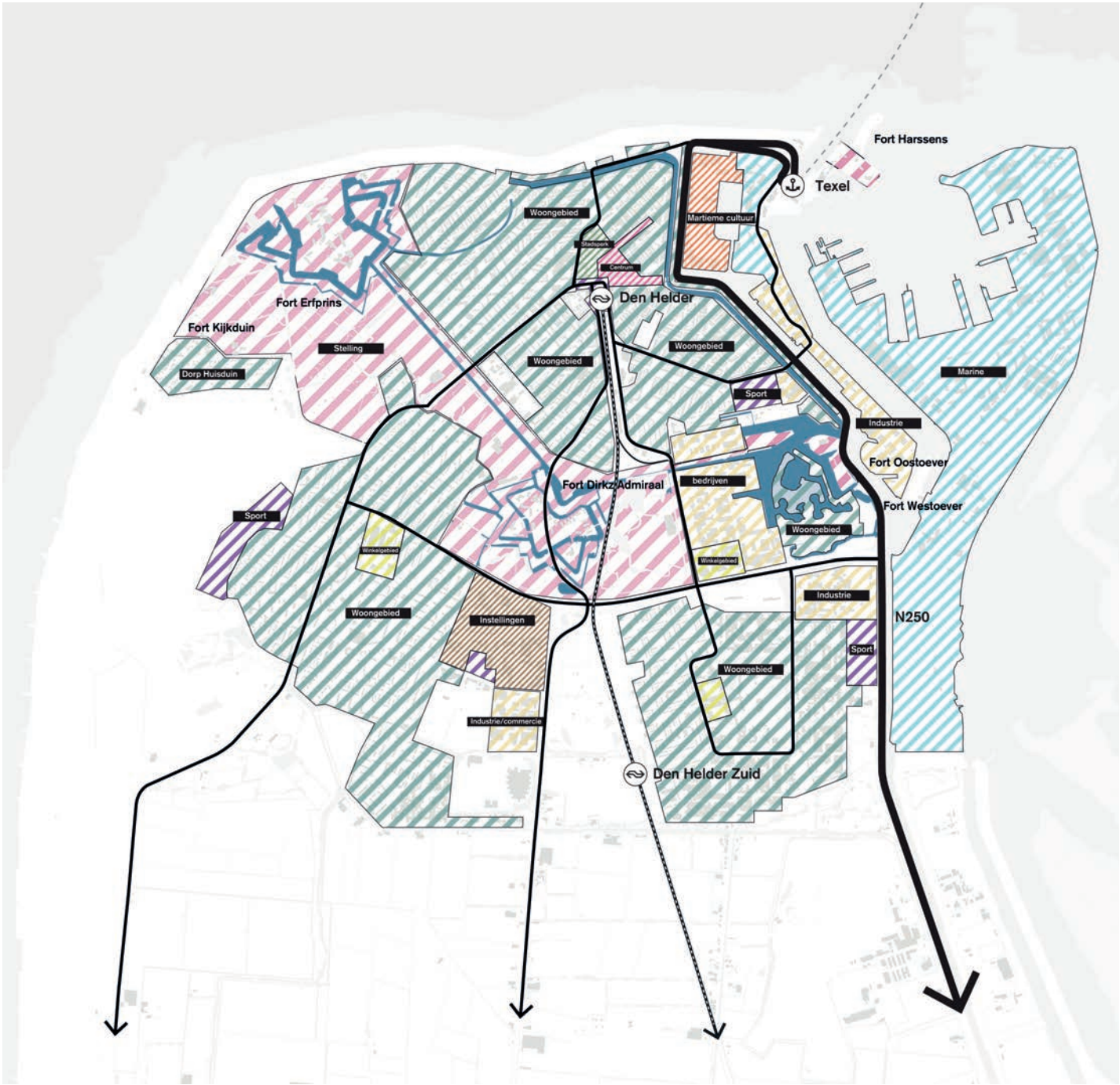
De Stelling verbindt de forten Erfprins, Dirksz. Admiraal en Westoever met elkaar en heeft een totale lengte van circa 12 km. De forten hebben een monumentale waarde en liggen in een beschermd stadsgezicht. Met uitzondering van Fort Harssens en Fort Erfprins zijn de forten allen rijksmonumenten.



De Stelling (bron: Deelvisie Stelling Den Helder, BVR)

1.3 Ruimtelijke context

In het huidige Den Helder zijn de haven en de verdedigingslinie dominant in de ruimtelijke structuur. De haven is bepalend geweest voor de programmatische ontwikkeling. Waar tot voor kort rond de Spoorweghaven industrie en defensie vooral de dienst uit maakten, zien we dit de laatste jaren veranderen. Wonen en een ander type bedrijvigheid doen langzamerhand hun intrede in het havengebied. Ook de Stelling als landschappelijk element wint aan waardering en aan betekenis.



Stedelijke opzet

- Zeedijk
- Haven
- Bedrijventerreinen
- Marine
- Stadshart

- Duingebied
- Strand
- Agrarisch gebied
- Groen recreatiegebied
- Park, begraafplaats, dijk, groengebied
- Stelling Den Helder



Havenstructuur en havengerelateerde bedrijvigheid



Landschappelijke structuren



De Vogelbuurt en de Visbuurt



De Jachtwerf

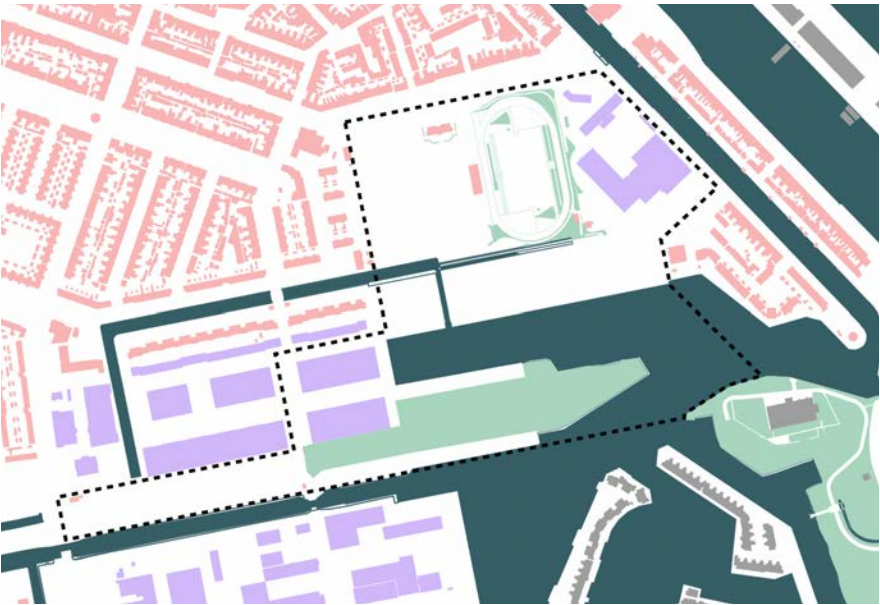


De Spoorweghaven en de Stelling

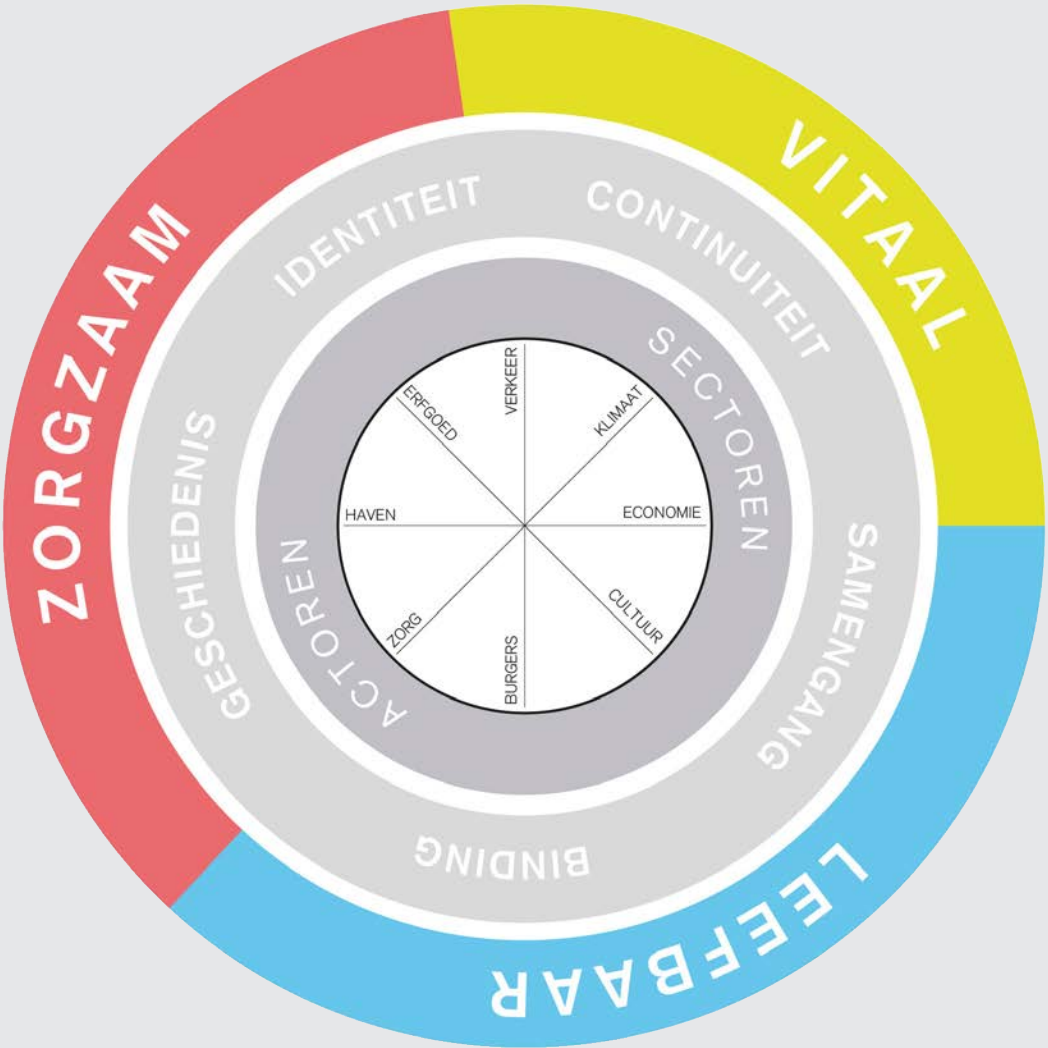


Intermediair

Het plangebied ligt op een schakelpunt tussen uiteenlopende karakteristieken. De Vogel- en Visbuurt zijn typische woonbuurten bestaande uit laagbouw, met een bebouwingshoogte van één tot drie lagen. Industrierrein Westoever heeft een andere schaal, hier staan voornamelijk loodsen en bedrijfsgebouwen. De havens rondom de Handelskade zijn weids in tegenstelling tot de compactheid van de woonstad. Van meerdere kanten ligt het gebied visueel sterk verankerd in de stad. Lange zichtlijnen lopen vrij over de havens en de Stelling waardoor het gebied een duidelijk gezicht aan het water heeft. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een de lange zichtlijn over de Ruyghweg. Aan de zuidwestzijde ligt een geïsoleerd deel van de Grachtengordel. De voorgenomen ontwikkeling biedt een kans om dit gebied meer onderdeel van de stad en Grachtengordel te laten zijn.



Plangebied in ruimtelijke context



2 Conceptvorming

2.1 Ambitie

Vanuit het DNA van Den Helder en actuele ruimtelijke, sociale en programmatische thema's zijn een aantal ambities en thema's verwoord die hieronder in drie hoofdcategoriën in kernwoorden zijn gevat. De voorgestelde ruimtelijke ingrepen zullen zich op enigerlei wijze moeten verhouden tot deze aspecten.



ZORGZAAM

BURGERPARTICIPATIE, DRAAGVLAK, BURGERINITIATIEVEN, VISIE OP SAMENLEVING, GEZONDHEID EN WELZIJN, SPORT, DIENSTVERLENING, JEUGDZORG, TOEGANKELIJKHEID, SOCIAAL DOMEIN, AANDACHT VOOR SPECIALE GROEPEN.

(PEOPLE)



LEEFBAAR

SCHOON, VEILIG, INNOVATIE, CULTURELE ONTWIKKELING, MILIEU EN DUURZAAMHEID, CO2 REDUCTIE, DUURZAME ENERGIE, BEHEER OPENBARE RUIMTE, ACHTERSTALLIG ONDERHOUD, INFRASTRUCTUUR, ONTWIKKELING STAD, CITYMARKETING, CULTUUR HISTORISCH ERFGOED EN GROEN.

(PLANET)



VITAAL

WERKGELEGENHEID, HAVEN, MARINE, CIVIEL-MILITAIR, PORT OF DEN HELDER, STEDELIJKE VERNIEUWING, BEREIKBAARHEID, KENNIS EN TECHNOLOGIE, DETAILHANDEL, REGINALE SAMENWERKING, LOKALE STAKEHOLDERS, AGRARISCHE SECTOR, BEREIKBAARHEID, INFRASTRUCTUUR

(PROFIT)

2.2
Scenario's

Scenario 1: Groene Linie

In het scenario "Groene Linie" speelt het historische groen/blauwe karakter van de Stelling een centrale rol. In dit scenario wordt maximaal vergroend. Het model maakt verbindingen tussen parken, de Stelling en Fort Westoever, versterkt huidige groene structuren en breidt deze uit. Het resultaat is een rijke parkachtige structuur waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden.



Scenario 2: Haven

In het model "Haven" is de relatie met de haven en het water maximaal uitgenut. De stadshaven richt zich volledig op het water zowel in programma als in de karakteristiek van de openbare ruimte. De inrichting en architectuur is robuust en rauw. Er wordt een fysieke verbinding met Fort Westoever toegevoegd. Het plan biedt ruimte aan werken, wonen en watergebonden bedrijvigheid. Dit scenario kent volop ruimte voor evenementen en (water)recreatie.



Scenario 3: Fort

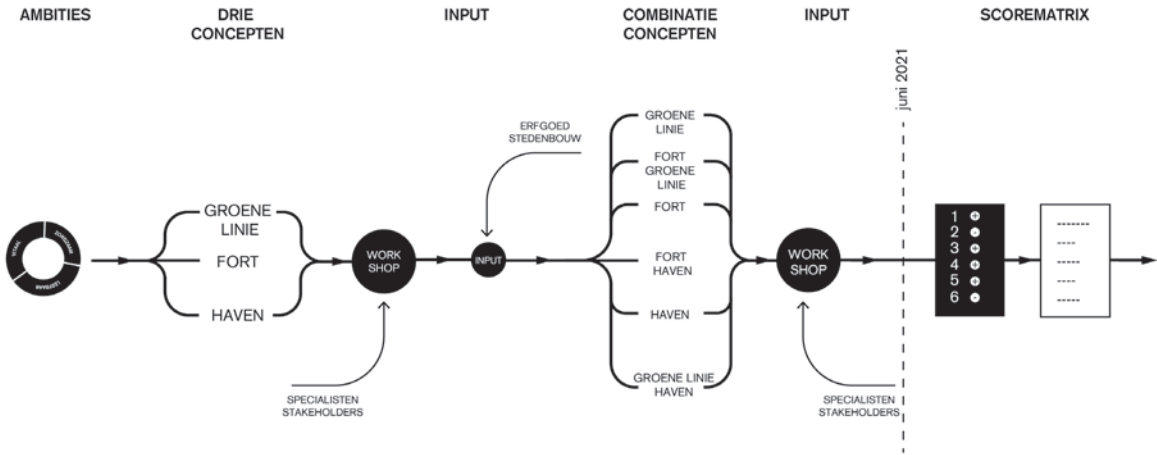
Het derde scenario haakt in op de identiteit van de fortificaties. De monumentale ligging van de stelling in het weefsel van de stad vormt een duidelijke scheidslijn tussen de 'oude' en nieuwe stad. Het scenario krijgt vorm in velden, grondwallen, strakke (zicht-)lijnen en 'beschutte' buurtschappen. Een natuurbad naast Fort Westoever voegt zich in de contouren en vormtaal van de historische stelling en geeft het gebied een extra kwaliteits- en gebruiksimpuls.



Om grip te krijgen op de ruimtelijke condities en invloedssferen in het gebied hebben er in 2021 met het Projectteam een aantal workshops plaats gevonden, waarin drie extreme ruimtelijke modellen zijn ontwikkeld. Elk model/scenario leunt in basis op één specifiek dominant ruimtelijk- en karakteristiek element uit de omgeving. Een verschil in historische waardering en inspiratie resulteerde in een diversiteit aan ruimtelijke composities, typologie en landschappelijke karakteristieken. De basismodellen zijn geënt op de Linie, de Haven en het Fort. Elk scenario is aan de hand van een aantal aspecten gewogen, wat hielp om gefundeerde keuzes te maken richting een breed gedragen ruimtelijk raamwerk.

De voornaamste conclusie die uit deze studie getrokken kan worden is dat de ruimtelijke kwaliteit van het geheel baat heeft bij nuance en diversiteit. Er werd een duidelijke noord-zuid gradient zichtbaar, waar- in structuur en programma afwijkende ruimtelijke interventies wenselijk zijn.

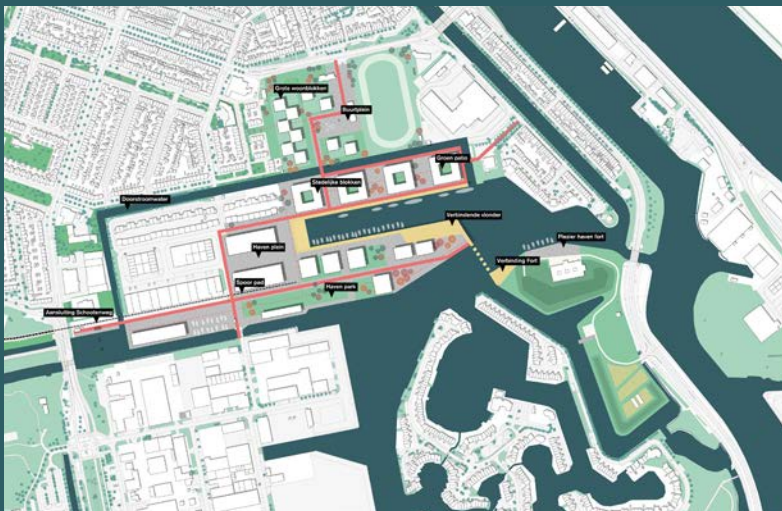
In vervolgcercities zijn verschillende scenario's gecombineerd waardoor de kernwaarden van de Spoorweghaven explicieter werden. Dit alles heeft bijgedragen aan heldere uitgangspunten voor het Masterplan.



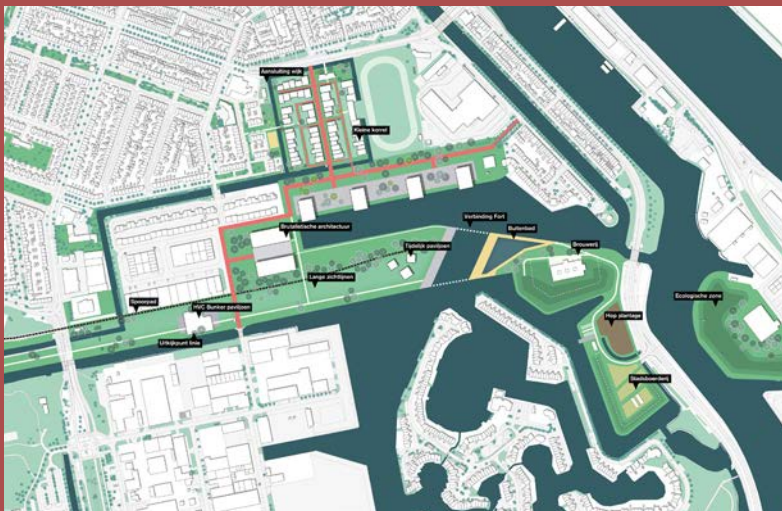
Processchema



Groene Linie



Haven



Fort

Aan de hand van onderstaande thema's zijn de modellen gewogen in een scorematrix. De beoordeling bevat subjectieve elementen, maar de methode heeft wel een aantal kernwaarden doen bovendien.

Vergroening

Hier gaat het met name om de potentie om robuust en aaneengesloten groen te maken. Verblijfskwaliteit en biodiversiteit spelen daarbij een grote rol.

Duurzaamheid

Het accent bij dit aspect ligt op de toekomstwaarde van bestaande elementen en de mate waarin deze duurzaam geïntegreerd kunnen worden in de scenario's. Aspecten als milieu en beheer spelen hierbij ook een rol.

Klimaat en waterberging

Hier is een sterke relatie met vergroening, maar weegt ook de toename in frequentie van extreme weersomstandigheden mee.

Water (als beleving)

De mate waarin de aanwezigheid van water wordt ingezet als kwaliteitsdrager van het gebied wordt in de verschillende modellen ten opzichte van elkaar gewogen.

Erfgoed

Eén van de kansen in het gebied is een kwalitatieve inbedding en relatie met de Linie en de forten. De mate waarin deze kans wordt verzilverd wordt in elk scenario beoordeeld.

Verkeer en mobiliteit

Dit aspect wordt vanuit de grotere schaal beoordeeld. Effecten op de omgeving spelen hierin een belangrijke rol.

Evenementen

Het kunnen faciliteren van evenementen is een kans om het gebied op de kaart te zetten en betekenis te geven op stadsniveau.

Publiek programma

De ruimte voor- en de keuze van een treffende publieke programmering kan bijdragen aan een krachtige gebiedsidentiteit.

	GROENE LINIE	HAVEN	FORT
Vergroening	●	●	●
Duurzaamheid	●	●	●
Klimaat en waterberging	●	●	●
water (als beleving)	●	●	●
Erfgoed	●	●	●
Verkeer en mobiliteit	●	●	●
Evenementen	●	●	●
Publiek programma	●	●	●

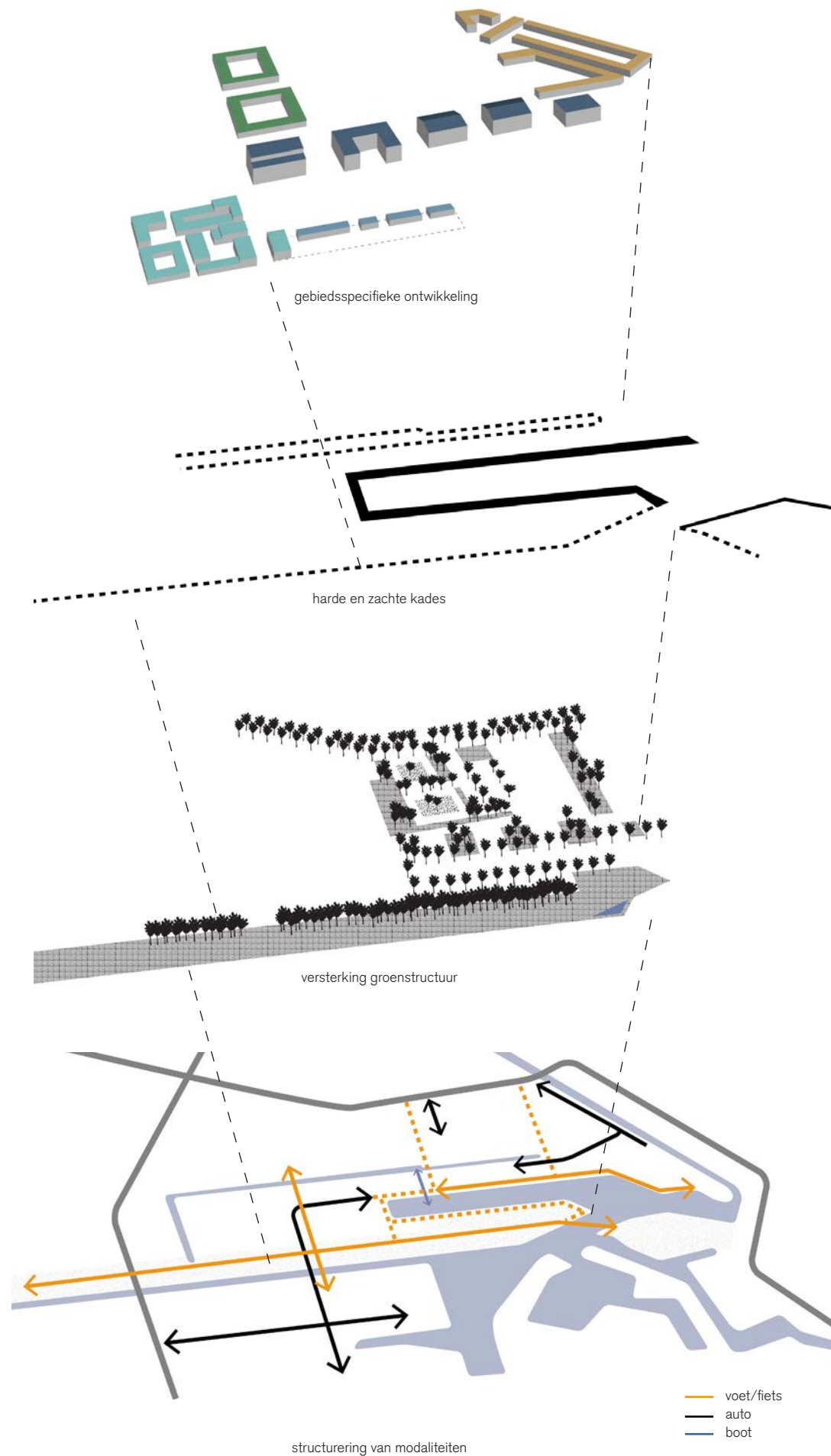


3 Masterplan

De scenariostudies en de samensmelting in combinatiemodellen heeft een groot aantal inzichten opgeleverd en kernwaarden in het gebied expliciet gemaakt, wat heeft geleid tot een voorkeur voor de hoofdstructuur. De transformatie van de Spoorweghaven geeft kansen om de waarde en de betekenis van De Stelling van Den Helder te versterken. Aan de andere kant is de Stelling een potentiële belangrijke drager van de integrale ontwikkeling in het gebied. De relatie tussen Den Helder en het water is er één van alle tijden. Er zijn kansen te over om hierop voort te bouwen. Het ontwerpend onderzoek heeft veel kennis opgeleverd omtrent de verkeerslogistiek, recreatieve kansen en specifieke programmabehoefte. Vanuit de analyse, onderzoek en gesprekken in de projectgroep en met de buurt zijn er kernwaarden geformuleerd die de basis vormen voor het Masterplan.

SPOORWEGHAVEN EN OMGEVING:

- verankert en versterkt de cultuurhistorische identiteit
 - verankert en versterkt de maritieme identiteit
- draagt op stadsniveau bij aan de groenstructuur
 - is schakel in een groter recreatief netwerk
 - is duurzaam en klimaatadaptief
- heeft een onderscheidend woonmilieu
 - heeft een prettig verblijfsklimaat
- heeft een verkeersstructuur die bijdraagt aan al deze aspecten



3.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Gebiedsspecifieke ontwikkeling

Volume, massa en typologie voegen zich in de context. Van noord naar zuid zijn dit; van beschermt en kleinschalig naar robuust en nautisch tot groen en open. Door dit gradiënt expliciet te maken in de stedenbouw en architectuur ontstaat een sterke relatie met de plek en met het historische verleden.

Harde en zachte kades

De directe relatie met het water wordt maximaal benut en versterkt. Door verschil te maken in harde versteende kades en zachte groene kades stimuleren we diversiteit in sfeer en gebruik. Door het toegankelijk maken van de kade aan het Waterfront en aanmeermogelijkheden toe te voegen, worden watergebonden activiteiten gestimuleerd. De levendigheid en reuring wordt versterkt met behoud van de nautische kwaliteit en identiteit van de Spoorweghaven.

Versterking van de groenstructuur

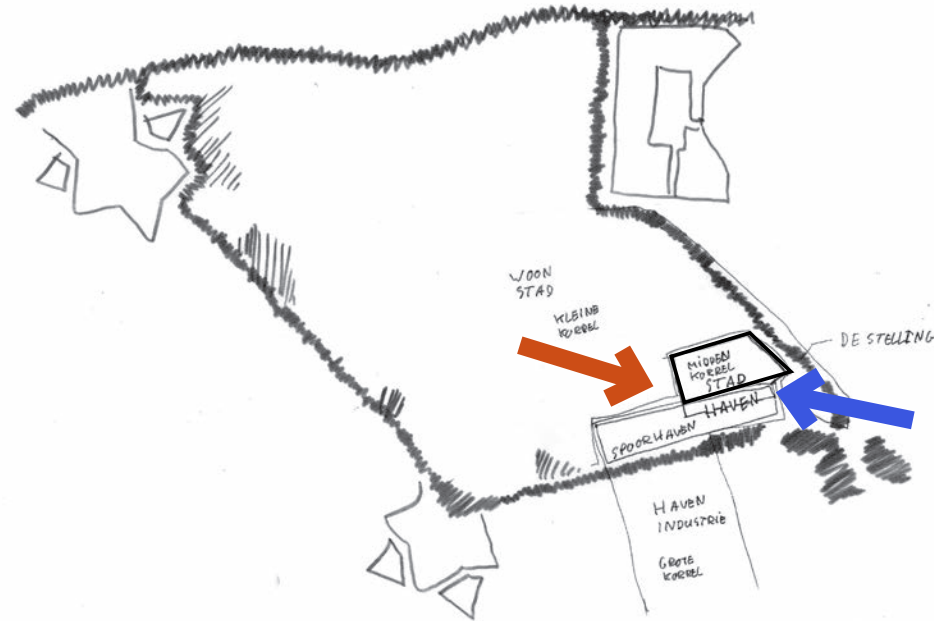
De transformatie van de Spoorweghaven levert een bijdrage aan de klimaatadaptieve doelstellingen van Den Helder, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie 2023. Bestaande groenstructuren worden versterkt en er worden nieuwe toegevoegd. Voor een toekomstbestendige inrichting is er bijzondere aandacht voor biodiversiteit, waterberging en hittestress. Door deze aspecten slim te combineren wordt bijgedragen aan de kwaliteit van woonbuurten en de leefbaarheid en gezondheid van bewoners.

Fijnmazig netwerk

Het gemotoriseerd verkeer maakt gebruik van de huidige infrastructuur en sluit op een vanzelfsprekende wijze aan op de hoofdstructuur. Voor langzaamverkeer wordt er een fijnmazige structuur toegevoegd die de Ruyghweg, de kade en de Stelling met elkaar verbindt. Een verbinding met Fort Westoever zorgt voor een continue recreatieve route over de Stelling. Op buurtniveau biedt dit netwerk mogelijkheden voor korte en lange ommetjes, waarbij de haven en de Stelling opeens beleefbaar worden.



3.2 Gradiënt van identiteiten



Sportpark Ruyghweg en marinecomplex Bassingracht als schakel tussen de schaal van de woonstad en de schaal van de haven.



Spoorweghaven als schakel tussen de woonstad, de Stelling, de haven en bedrijvigheid

De door de context gedefinieerde ruimtelijke gradiënt van stedelijk - nautisch - landschappelijk wordt aangegrepen als narratief voor de verdere uitwerking. De drie ruimtelijke entiteiten, Sportpark Ruyghweg, het Waterfront en de Handelskade (de Stelling) vervullen allen een schakelfunctie tussen verschillende dynamieken.

Sportpark Ruyghweg/marinecomplex Bassingracht

Dit gebied is een schakel tussen de woonstad en de marinestad. Op structuurniveau ligt hier een kans om de woonstad door te trekken en als het ware "af te maken" tot de Bassingracht. De historische betekenis en gebruik van het gebied vraagt niet om het verlenging van omliggende buurten, maar om een eigen zelfstandig ruimtelijk antwoord.

Waterfront

De kade aan de Spoorweghaven is een schakel tussen de woonstad, de werkstad (het Arsenaal) en de haven. Dit gebied kent een rijke maritieme historie die deels nog voelbaar is. Tot de jaren '90 stonden hier stoere kloke gebouwen. Het Waterfront is in potentie een prachtige levendige stedelijke kade. Het zicht op de Stelling en de directe relatie met het water zijn unieke kwaliteiten waar een nieuw stadsdeel succesvol op kan voortbouwen. De ontwikkeling van dit gebied is een kans om het historische verleden op eigentijdse wijze terug te laten komen.

Handelskade

Als schakel tussen heden en verleden was de Handelskade lange tijd de ontbrekende schakel in de Stelling van Den Helder. Het zuidelijk deel is inmiddels in eigendom van de gemeente en wordt getransformeerd naar een prachtig recreatiegebied met functies die recht doen aan de cultuurhistorische betekenis. Een nieuwe directe verbinding met Fort Westoever maakt een "rondje Linie" opeens mogelijk. Een herontwikkeling van de Jachthaven is wenselijk en biedt kansen om alle kades publiek toegankelijk te maken en het kadeprofiel door te zetten aan de zuidzijde van de Spoorweghaven.

Samenhang

Om hier een uniek nieuw stuk stad te maken zijn integraliteit en onderlinge samenhang van groot belang. De relaties en de verbindingen tussen de identiteiten zijn daarbij een belangrijke opgave.





Vogelbuurt - kleinschalig seriematig



Visbuurt - individuele panden



Kleedgebouw, beeldbepalend in de ontwikkeling



landschappelijke overgangen



levendige gevel



individuele expressie



de collectieve cultuurtuin



de collectieve buurttuin



de collectieve volkstuin

3.3 Visie

De transformatie van de Spoorweghaven en omgeving voegt een nieuwe tijdlaag toe. De sfeer en identiteit van gebouwen en openbare ruimte zijn eigentijds en reageren met respect op het verleden. Deelgebieden onderscheiden zich in sfeer en karakter. Routing, zichtlijnen, materialisatie en groenstructuren zorgen voor samenhang.

Sportpark Ruyghweg en Bassingracht

De invulling van deze twee deelgebieden is een continuering van de omliggende blokkenstructuur. Aan de Bassingracht wordt de sfeer, structuur en ritmiek van de Grachtengordel doorgezet. De blokmaten passen bij de schaal van de haven, maar de ritmiek en de korrel van de gebouwen sluiten aan bij de omliggende bebouwing. Individuele en kleine architectonische eenheden wisselen elkaar af. Met een variatie in hoogte voegt de bebouwing zich in het DNA van de Helderse woonstraat. De architectonische uitstraling is verwant aan de haven en het maritieme. De Ruyghweg wordt verlengd als woonstraat en verrijkt met eigentijdse architectonische bebouwing. Een invulling met circulaire materialen zoals hout en staal passen daar goed bij. De hoven in de bouwblokken bieden ruimte aan groen, biodiversiteit en collectiviteit. Ontmoetingen en sociale cohesie worden gestimuleerd. Deze typologie voegt een onderscheidend nieuw woonmilieu toe aan Den Helder. De nieuwbouw, het monument (kleedgebouw) en de atletiekbaan zijn de beeldbepalende identiteitsdragers in het gebied. De overgangen en de onderlinge relaties worden zorgvuldig vormgegeven.





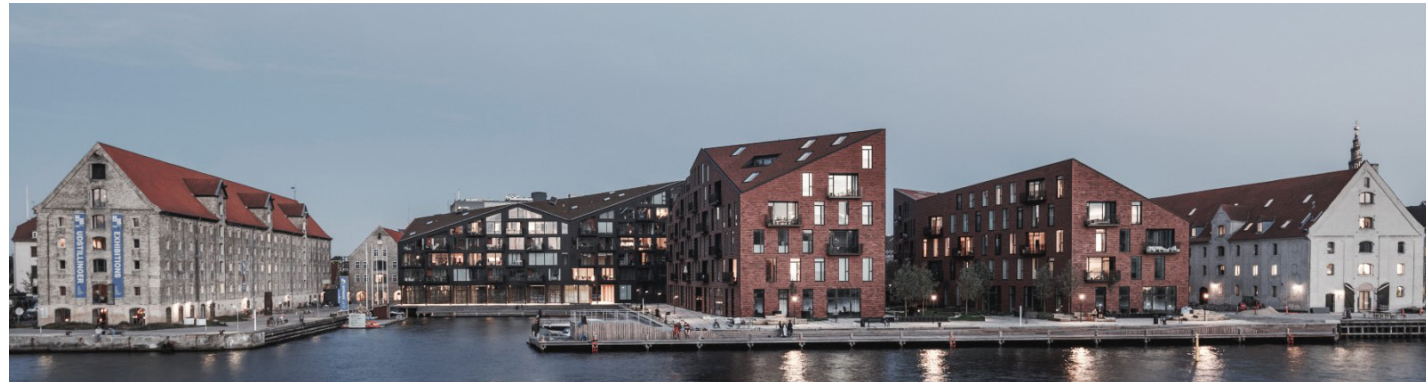
voormalige kazernesgebouwen aan de Spoorweghaven



bedrijfswoningen aan Het Arsenaal



kloeke gebouwen aan de kade



verwantschap en verscheidenheid (Krøyers Plads Kopenhagen)

Waterfront

Het Waterfront is een schakel met een eigen karakteristiek. In het verlengde van de voormalige Marineduikschool komen hier enkele nieuwe woongebouwen die op informele wijze aan kade staan. Subtiële asverschuivingen in de weg dragen bij aan een ontspannen groene sfeer. Met een aantal zichtlijnen wordt verbinding gezocht met het Sportpark. De gebouwen aan het Waterfront zijn stoer en robuust, refererend naar de kazernes van voorheen. Ze zijn verwant aan elkaar, maar zijn niet identiek. In de plint is ruimte voor bijzondere functies, zoals horeca of kleinschalige maakbedrijven. Bewoners parkeren onder de gebouwen. De gebouwen wisselen van hoogte en zijn maximaal 5 lagen. De maritieme uitstraling is nadrukkelijk zichtbaar in de plastic en materialisatie. De detaillering van de voormalige karzernegebouwen zijn een goed referentie voor de wijze van verdere architectonisch verfijning.

Architectuur en openbare ruimte zijn elkaars verlengde. De robuustheid van de gebouwen wordt doorgezet in de openbare ruimte. Voor de materialisatie wordt gebruik gemaakt van wat er is. De gebakken klinkers in het Arsenaal worden doorgezet en afgewisseld met betonplaten (waar mogelijk hergebruik). De bomen op de kade en groen tussen de gebouwen zorgt voor een aantrekkelijke balans tussen verharding en groen. Dit alles draagt bij aan een prettig verblijfsklimaat met afwisseling in zonnige en schaduwrijke plekken. De kade biedt ruimte om te flaneren, een bootje aan de steiger te leggen of om te ontspannen op één van de ligweides.

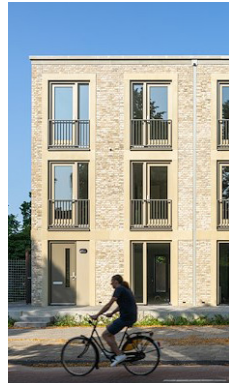




zicht op het Waterfront



referenties robuuste woonloosden



referenties moderne kade-/stadswoningen



natuur en recreatie op de Stelling

Jachtwerf Den Helder

De jachtwerf op de kop van de Spoorweghaven is een bijzondere ruimtelijke drager in het gebied. De werf zorgt op dit moment voor reuring en accentueert het maritieme karakter. Om het gebied meer onderdeel te maken van het stedelijk weefsel en de kades een meer openbaar karakter te geven, is een toekomstige transformatie van het terrein wenselijk. Voor de eventuele toekomstige herontwikkeling van de Jachthaven zijn in dit document enkele varianten opgenomen. In samenspraak met de Jachthaven wordt de haalbaarheid onderzocht.

Handelskade

Als onderdeel van de Stelling biedt het zuidelijk deel van de Handelskade ruimte aan natuur en biodiversiteit. Met een nieuwe langzaamverkeersroute naar Fort Westoever wordt een “rondje Stelling” opeens mogelijk. Hiermee wordt een belangrijke barrière in de Linie geslecht. Na verplaatsing van de HVC is een volledige hoogwaardige continue verbinding te maken. Om deze verbinding te activeren en de betekenis en het gebruik van de Stelling te stimuleren, biedt de Handelskade ruimte voor leisure-achtig programma. Kleine evenementen, horeca en zwemgelegenheid zijn functies die goed zouden passen bij de betekenis van het gebied.. Programma met mogelijkheden voor bijzondere overnachtingen kan de betekenis van de Stelling ondersteunen. Een stadscamping, een schip met bijvoorbeeld een B&B-functie kunnen helpen het gebied te activeren.





basisvariant



variant 1



variant 2

3.4 Arsenaal en Handelskade

Voor de omgeving van de Jachthaven worden momenteel drie varianten onderzocht. In alle varianten is de kade rondom de Spoorweghaven (Handelskade) toegankelijk voor langzaam verkeer. De Spoorweghaven is langs alle zijden publiek beleefbaar. In alle varianten wordt uitgegaan van een directe verbinding tussen de Stelling en de noordelijke deelgebieden.

Basisvariant

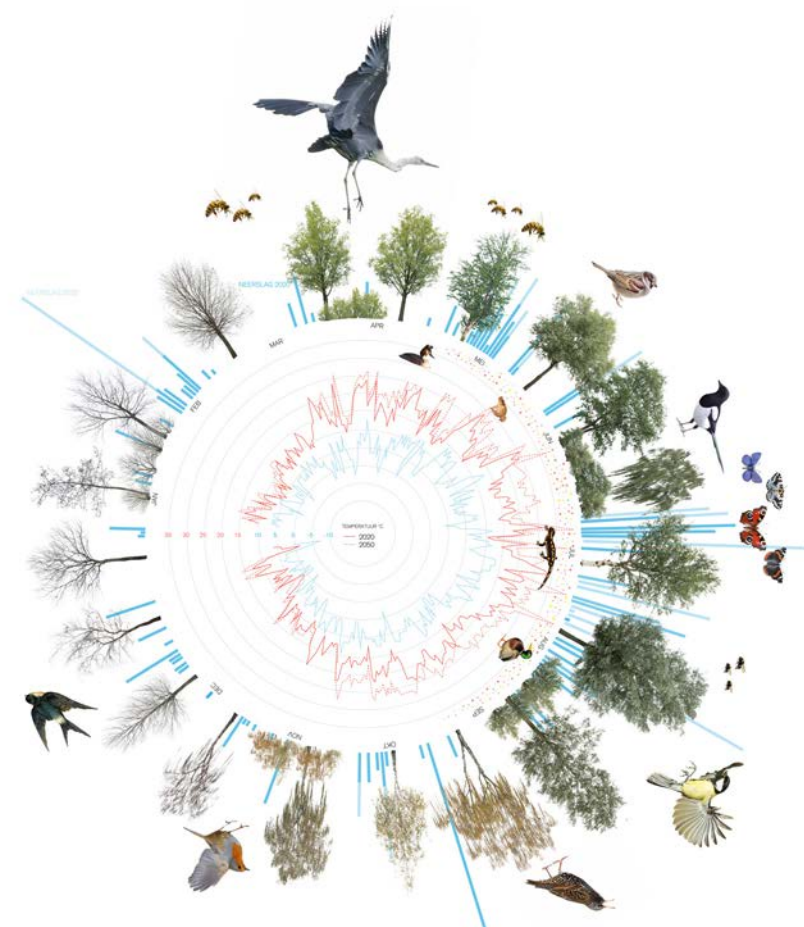
De basisvariant bestaat uit een mix van appartementen met grondgebonden woningen. Aan de zuidzijde langs de kade zijn stads- /kadewoningen voorzien van 3 lagen hoog. Op de kop van de Spoorweghaven, aan het Arsenaal wordt in het verlengde van bestaande rooilijnen een samengesteld blok toegevoegd. Het bouwblok heeft een stevige omkadering, maar binnen de contour worden de gebouwen op informele wijze gepositioneerd. De hoogte varieert van 3-5 lagen. Hierdoor ontstaat een bijzonder woonmilieu met een aantrekkelijk kleinschalig netwerk van routes en plekken. Het totale programma voor dit deelgebied bestaat uit ongeveer 180 woningen. Het parkeren voor bewoners vindt plaats op eigen terrein.

Variant 1

Deze variant is een afgeleide van de basisvariant. Het samengestelde blok is in deze variant kleiner en aan de zuidzijde is de Arsenaaltypologie van woon-werkwoningen toegevoegd. Deze typologie past bij de plek en versterkt de identiteit van het gebied. In totaal worden er in dit deelgebied ongeveer 110 woningen toegevoegd. Het parkeren voor bewoners wordt net als bij de basisvariant op eigen terrein opgelost.

Variant 2

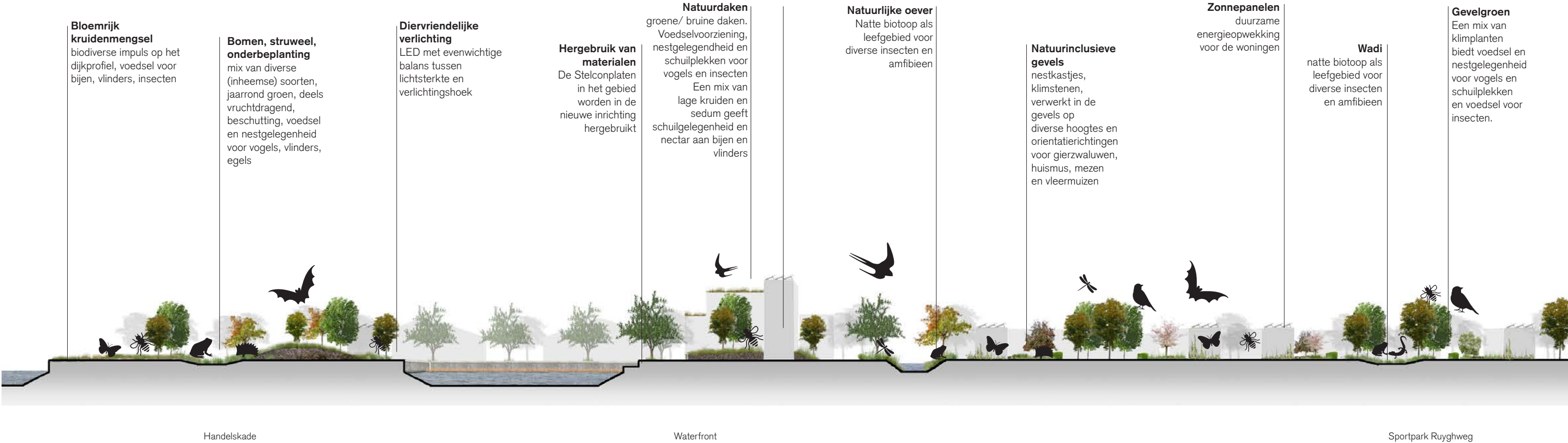
Variant 2 is een afgeleide van variant 1. In plaats van woon- werkwoningen is er aan de zuidwestzijde plaats gemaakt voor een collectief parkeerterrein. Het parkeren in deze variant wordt vergelijkbaar met de oplossing aan de Ruyghweg, centraal op maaiveld opgelost. Langs de kade zijn de stadswoningen vervangen door vrije kavels. In deze variant worden er in deze fase circa 95 woningen toegevoegd.

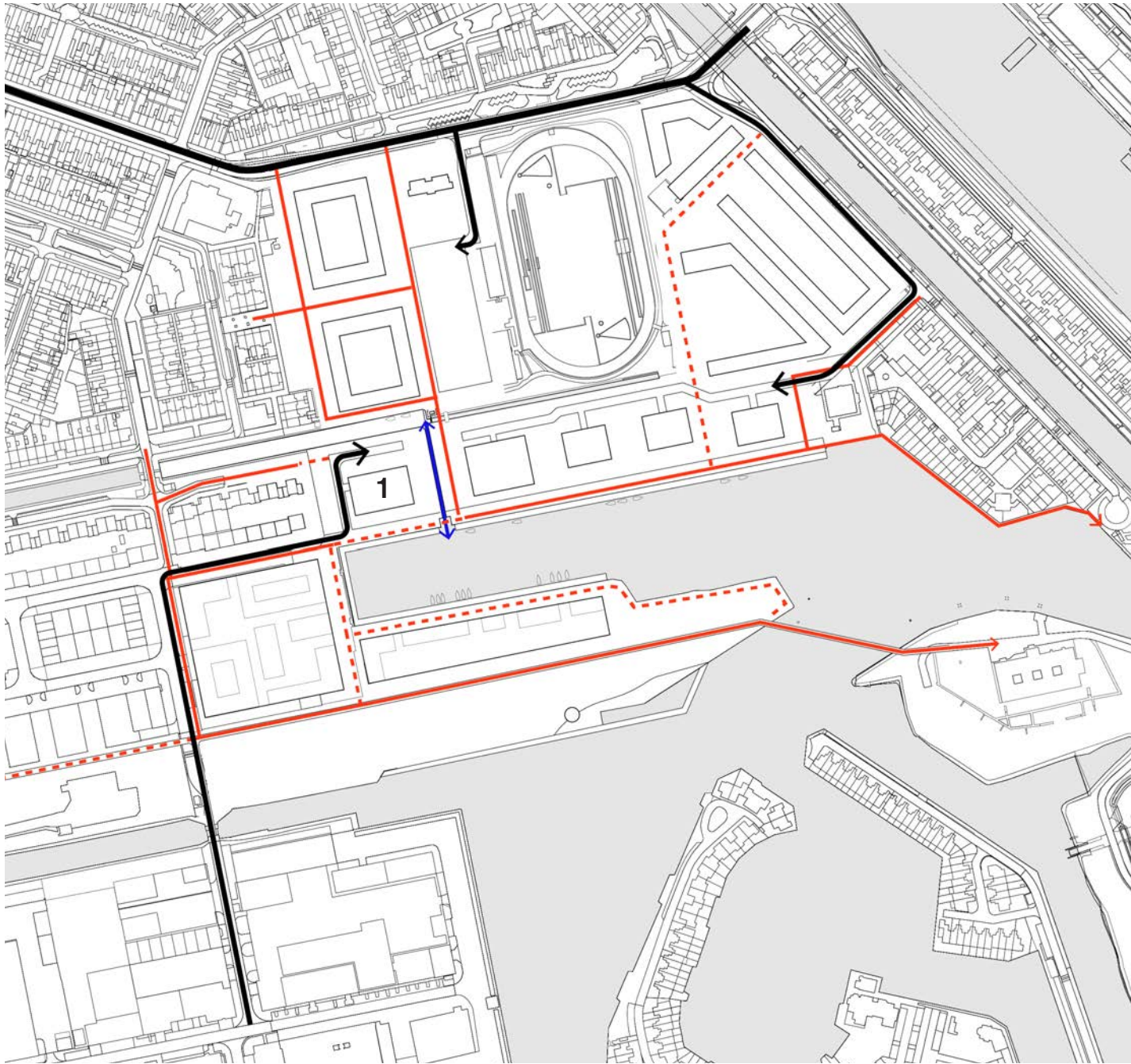


inclusieve benadering flora-fauna-tijd

3.5 Duurzaam en klimaatadaptatief

Bij transformatieopgaves ligt er altijd een belangrijke verantwoordelijkheid naar de toekomst. In de Spoorweghaven en haar omgeving liggen concrete kansen op diverse niveaus om een duurzame toekomstbestendige stadswijk te realiseren. De kaders bieden veel ruimte voor vergroening, biodiversiteit, ecologie, wateropvang, hergebruik, circulariteit en het voorkomen van hittestress. Door bijzondere woontypologiën is er ruimte voor innovatie en experiment. De Spoorweghaven kan een belangrijke pilot zijn voor een duurzame natuurinclusieve wijk. In de gebiedsdoorsnede worden een aantal concrete maatregelen en kansen benoemd voor een duurzaam en klimaatadaptieve Spoorweghaven. Bij de verdere uitwerking is het belangrijk om hier per deelgebied een heldere en realistische visie over te ontwikkelen.





- Legenda
- gemotoriseerd verkeer
 - langzaam verkeersroute
 - - - wenselijke langzaam verkeersroute
 - vaarverbinding

3.6

Verkeer en logistiek

De hoofdontsluiting van het Sportpark komt aan de Ruyghweg ten oosten van het gemeentelijk monument. In de toekomst wordt het profiel van de Ruyghweg versmald tot een profiel die beter past bij een woonstraat. Deze ingreep zou Sportpark Ruyghweg als nieuwe stadsbuurt een meer vanzelfsprekende plek in het stedelijk weefsel geven.

De vier nieuwe woongebouwen in het oostelijk deel van het Waterfront worden ontsloten vanuit de Basingracht. Als de Jachthaven in de toekomst beschikbaar komt voor herontwikkeling, dan kan een vijfde woongebouw ontsloten worden vanuit het Arsenaal (1). Door de kade verder integraal publiek toegankelijk te maken krijgt het hele gebied een enorme kwaliteitsimpuls. De Ruyghweg kan opeens op een prachtige wijze verbonden worden met de Stelling, waardoor de integrale samenhang wordt versterkt.

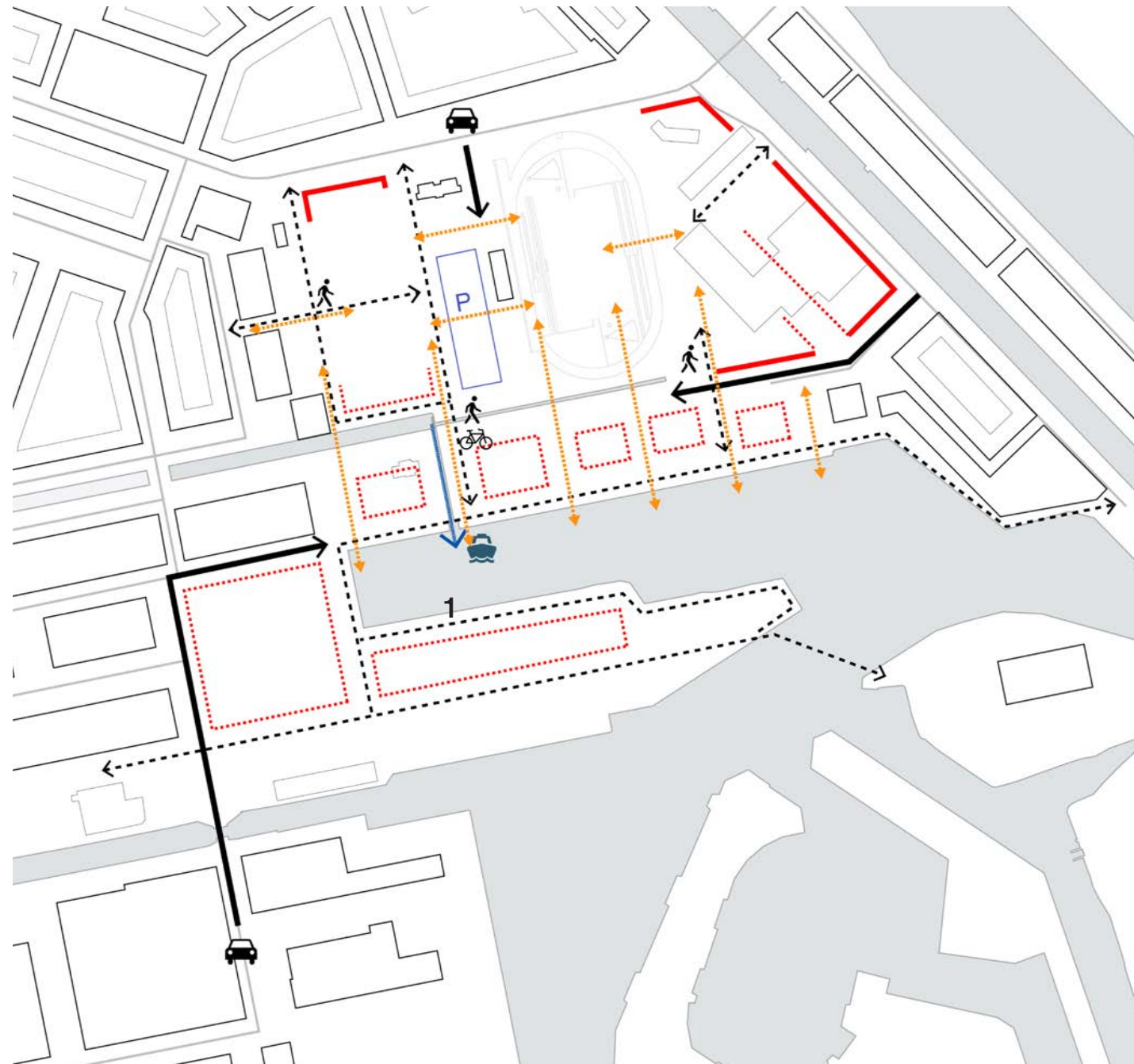
Op de Handelskade ligt de weg vrij voor een recreatieve route over de Stelling. Er zijn plannen om de HVC in de toekomst te verplaatsen, waardoor de Stelling als cultuurhistorisch landschappelijk element volledig toegankelijk en beleefbaar kan worden voor bewoners en recreanten. Een nieuwe verbinding over het water naar Fort Westoever zou het “rondje Stelling” afmaken. De vorm van deze verbinding behoeft nader onderzoek. Hier zal naar een oplossing moeten worden gezocht die zich goed verhoudt tot de intensief gebruikte vaarroute.

4

Stedenbouwkundige uitwerking

De kaart hiernaast toont een aantal sturende principes die als basis dienen voor verdere uitwerking. Conform de visie en ten behoeve van een optimale stedelijke inpassing zijn een aantal routes, rooilijnen en zichtlijnen vastgelegd. De Spoorweghaven speelt DE centrale rol in de stedenbouwkundige configuratie. De positionering van routing, zichtlijnen, gebouwen en programma richten zich op maximale levendigheid en reuring in en rond de haven. De verbindingen van de Stelling met het nieuwe stedelijk weefsel zorgt voor een stevige verankering van de Spoorweghaven en haar omgeving in de ruimtelijke structuur van Den Helder.

Voor het Sportpark is de stedenbouwkundige schets reeds doorvertaald in een verkavelingsplan. Deze proefverkaveling dient als onderlegger voor verdere uitwerking.

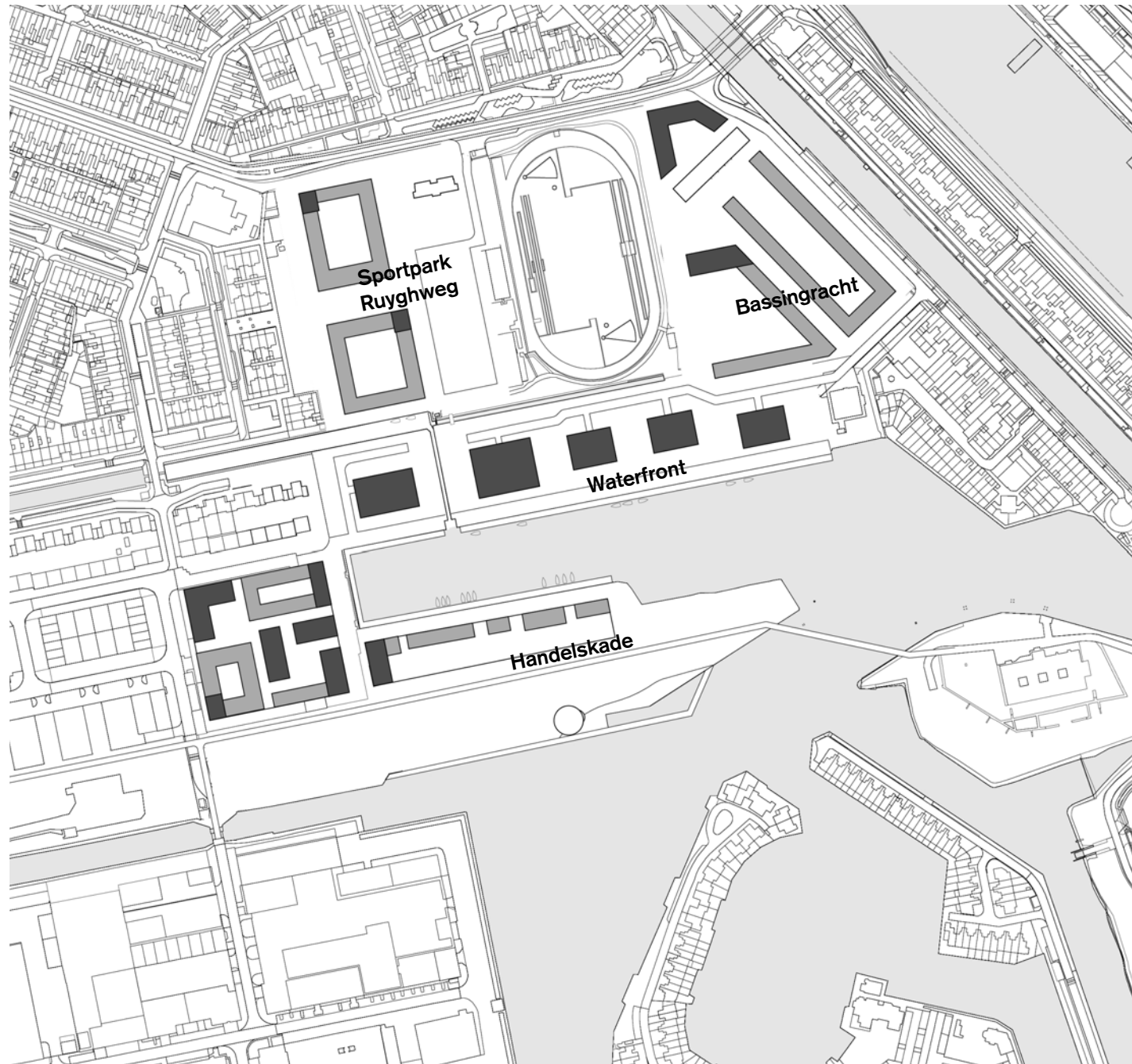


Legenda

- | | |
|---|--|
| — vaste rooilijn | — vaarverbinding |
| - - - flexibele rooilijn | — zichtrelatie |
| — verkeersontsluiting | P parkeerterrein |
| - - - langzaam verkeer | |

Sturende principes

4.1 Woonprogramma



■ appartement
■ grondgeb. woning

Sportpark Ruyghweg (deelgebied 1)

Het Sportpark bestaat uit een doorlopend landschap met twee bouwblokken. Het programma bestaat uit een mix van circa 65 grondgebonden rijwoningen en 15 appartementen.

Waterfront (deelgebied 2)

Aan het Waterfront staan vijf robuuste gebouwen met in totaal circa 125 appartementen. De gebouwen variëren in volume en massa, ze refereren aan de informele historische opzet van kloeki gebouwen op een een publieke kade.

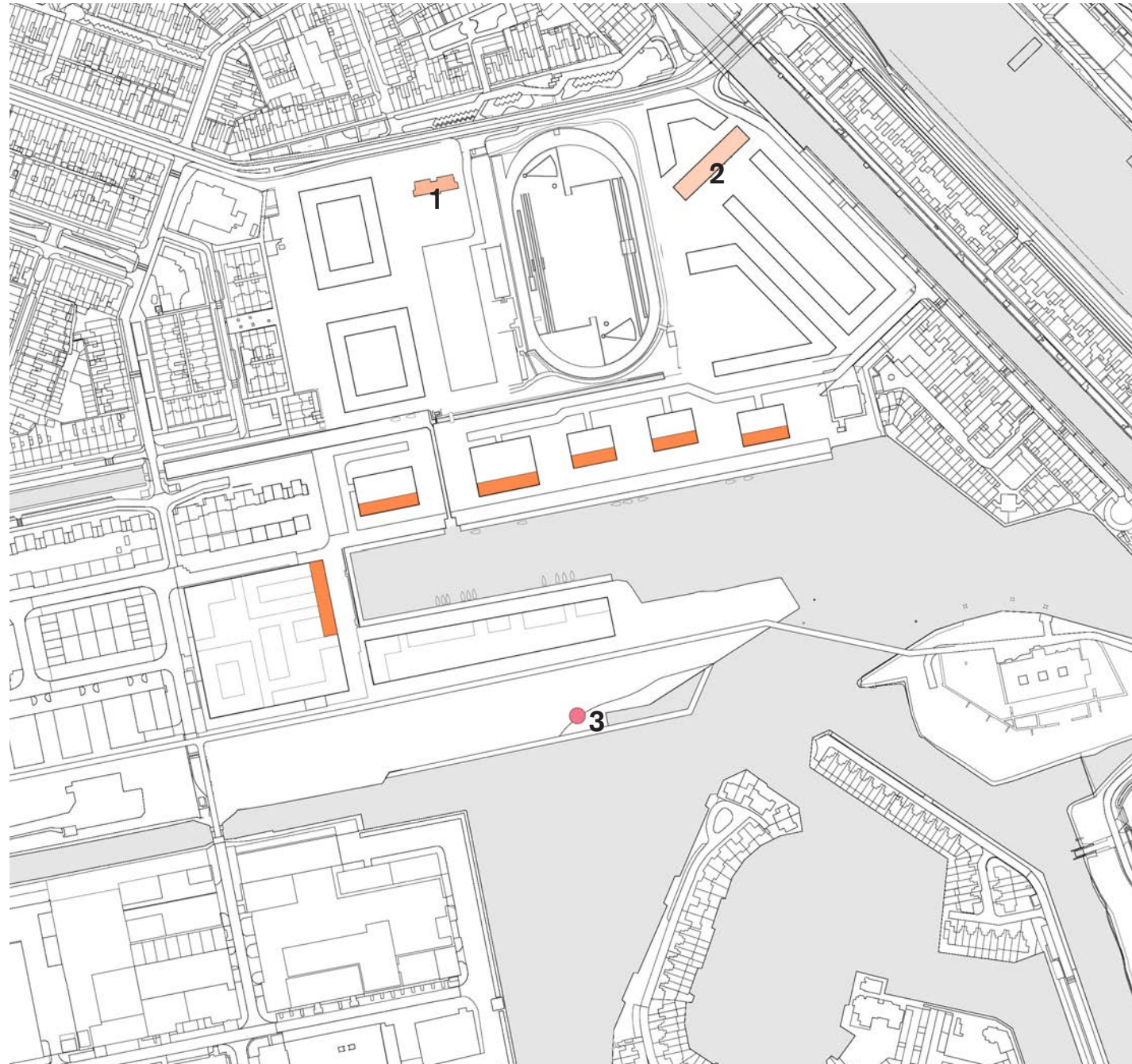
Bassingracht (deelgebied 3)

De transformatie van de Bassingracht en de locatie van het tankstation voegt zich in de omliggende stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke sfeer. De tweedeling van de Grachtengordel wordt met de herontwikkeling van het gebied opgeheven. Een nieuw accent op de hoek met de Ruyghweg, op de tankstationlocatie markeert het begin van de Ruyghweg en de entree naar het centrum. Het gebied biedt ruimte aan een gemixt woonmilieu van circa 100-150 woningen.

Handelskade (deelgebied 4 en 5)

Voor de Handelskade, op de plek van de huidige Jachtwerf is een mix van grondgebonden- en gestapelde woningen voorzien. In de visie zijn een aantal varianten opgenomen. De invulling van de structuur en het programma is indicatief en behoeft nadere afstemming en onderzoek. Afhankelijk van de gekozen variant bieden deze deelgebieden ruimte aan 95 tot 180 woningen.

4.2 Publiek programma



Publiek programma

Een stedelijk havengebied als de Spoorweghaven moet bruisen. Het toevoegen van publiek en/of commercieel programma op een aantal strategische plekken draagt bij aan de levendigheid en de reuring in het gebied. Hier worden een aantal suggesties voor gedaan. In de kaart hiernaast zijn de plekken gemarkeerd waar bijzonder programma voorstelbaar is.

Erfgoed en relictten

Het voormalige kleedgebouw, een gemeentelijk monument (1) biedt een mooie kans om een sociale functie voor de buurt te vervullen. Een huiskamer voor de wijk zal de samenhang in de buurt versterken. De prachtige bakstenen loods in de Basingracht (2) zou getransformeerd kunnen worden en geschikt gemaakt voor bijzonder programma.

Levendige Kade

Een actieve plint met publieke functies versterkt de levendigheid. De plinten langs het water zijn zeer geschikt voor een koffiecorner, kleine maakbedrijven en innovatief en experimenteel niche-programma. De directe relatie met het water maakt de plek eveneens geschikt voor kleine watergebonden bedrijvigheid.

Recreatief cluster

De zuidzijde van de Handelskade kan met Fort Westoever een integraal recreatief cluster worden. Aan de zuidzijde van de Handelskade voegt een drijvend zwembad op stadsniveau iets bijzonders toe, een strandtent (3) mag natuurlijk niet ontbreken. Door een combinatie met boot, sub en kanoverhuur wordt de Stelling hier echt op de kaart gezet. Zomers is het gebied ook geschikt als stadscamping. Verder leent het gebied zich goed voor sport, bootcamps en spel. Aangevuld met scoutingactiviteiten en educatief programma kan de Handelskade een nieuwe recreatieve hotspot voor Den Helder worden.

4.3 Parkeren

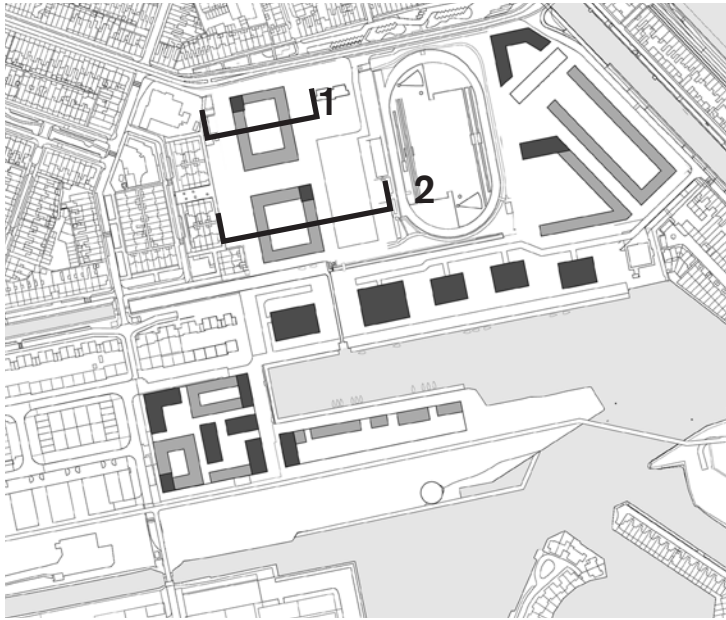
Het programma is bepalend voor de parkeerbehoefte. Met betrekking tot parkeren zijn een aantal globale ruimtelijke kaders geformuleerd die een ruimtelijke basiskwaliteit vastleggen, maar tevens uitnodigen hier in de verdere uitwerking extra stappen te zetten:

- Bewoners parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein.
- Bezoekersparkeren mag opgelost worden in de openbare ruimte.
- Parkeren op op maaiveld, dan wordt dit altijd landschappelijk en zoveel mogelijk uit het zicht ingepast. (De auto is niet dominant in de openbare ruimte).

Voor Sportpark Ruyghweg is de ruimtelijke visie inmiddels uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Om hier een bijzonder en parkachtig woongebied te realiseren is hier gekozen voor een collectief parkeerterrein die zorgvuldig in het landschap wordt ingepast. Door de auto uit het woongebied te weren, ontstaat er een maximale beleving van 'wonen in het groen'.



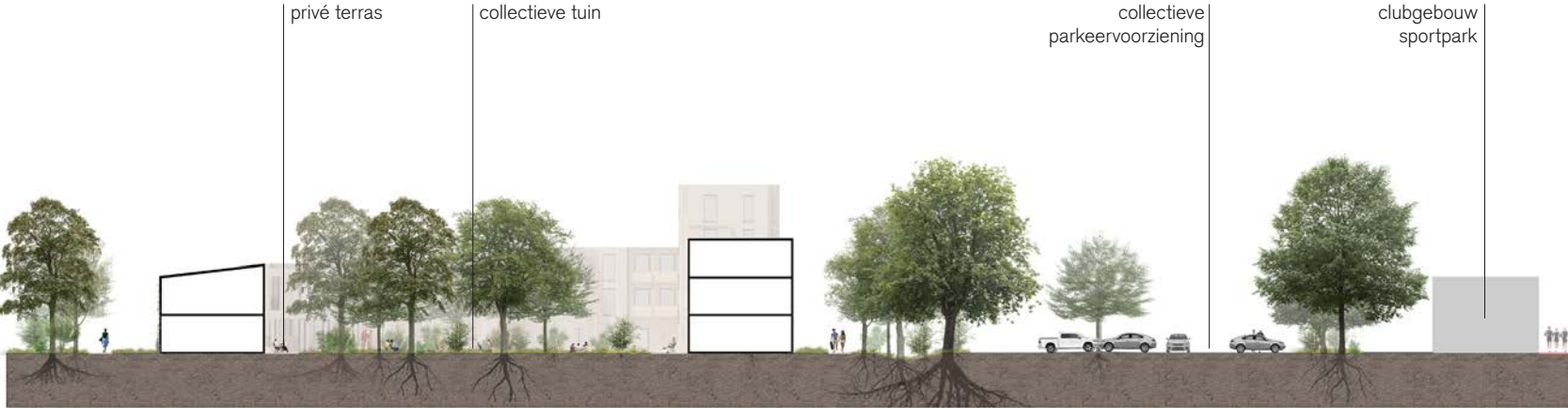
Referentie van een landschappelijk ingepast parkeerterrein



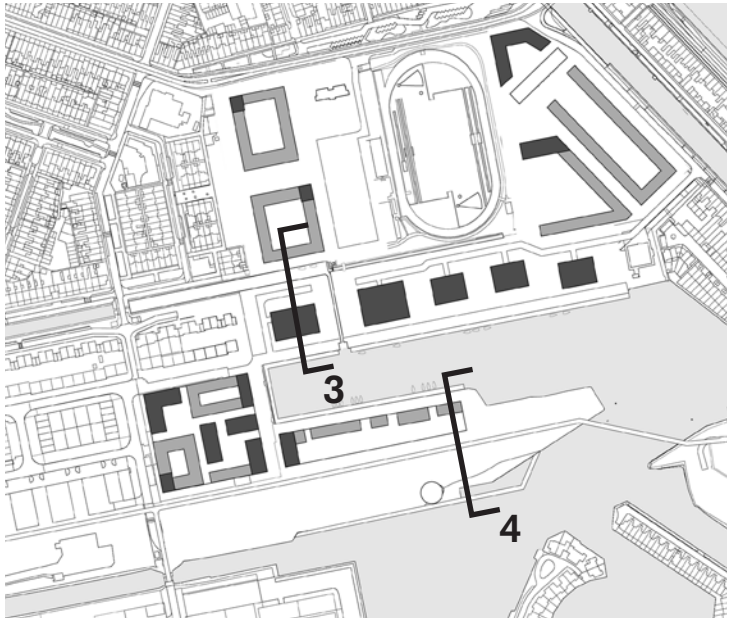
4.4
Principe profielen
schaal 1:500



1



2



3



4

COLOFON

in opdracht
van Zeestad bv

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]

Elma van Boxel en Kristian Koreman met
Pim Heikoop, Bas van der Vinne,
Auréli Griveaux, Mikolai Brus, Lucas Schenk

Schiekade 189
unit 303
3013BR Rotterdam
+31 102339409
office@zus.cc
www.zus.cc

© ZUS 2025

