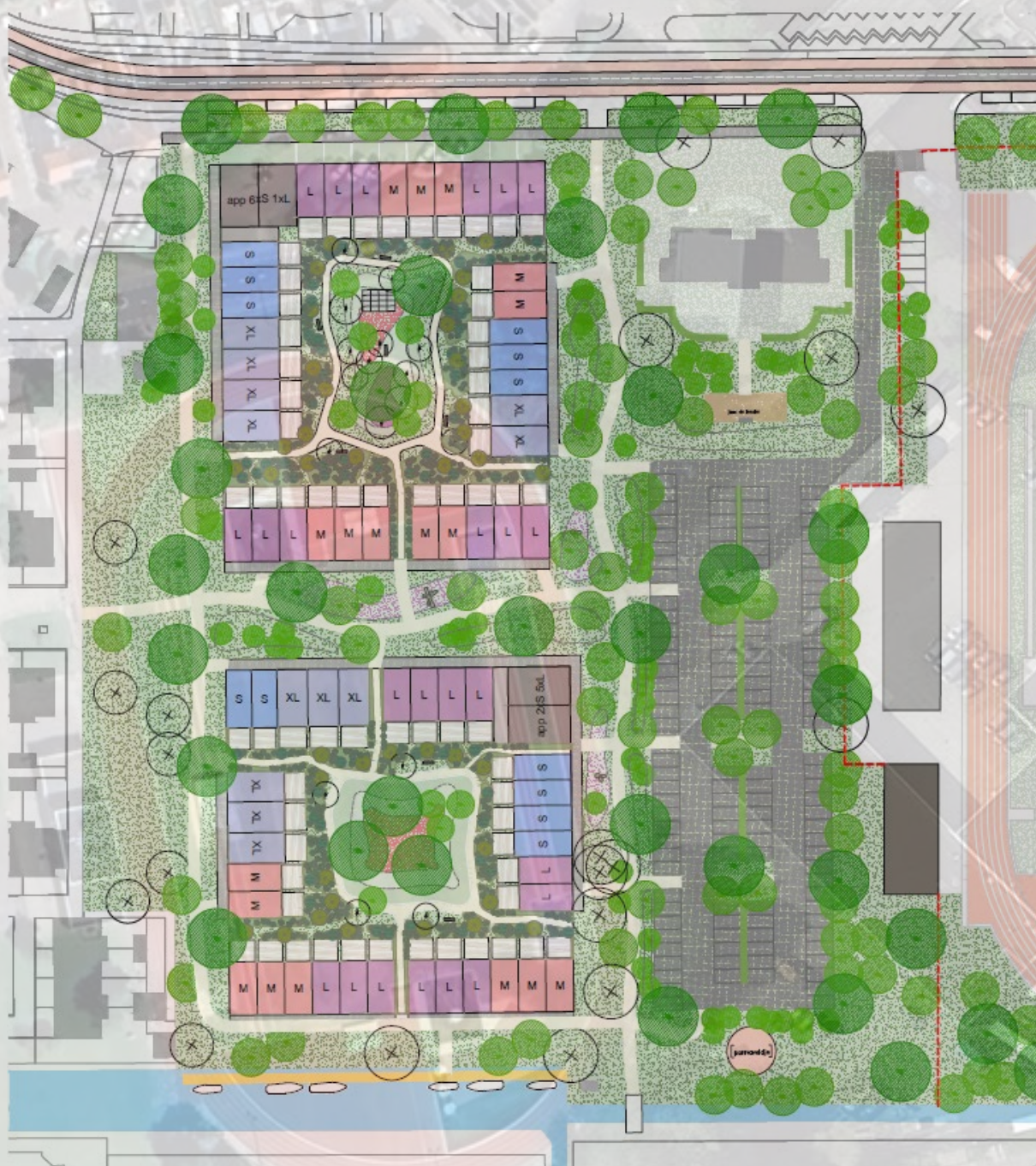




Ontwikkelpun Sportpark Ruyghweg

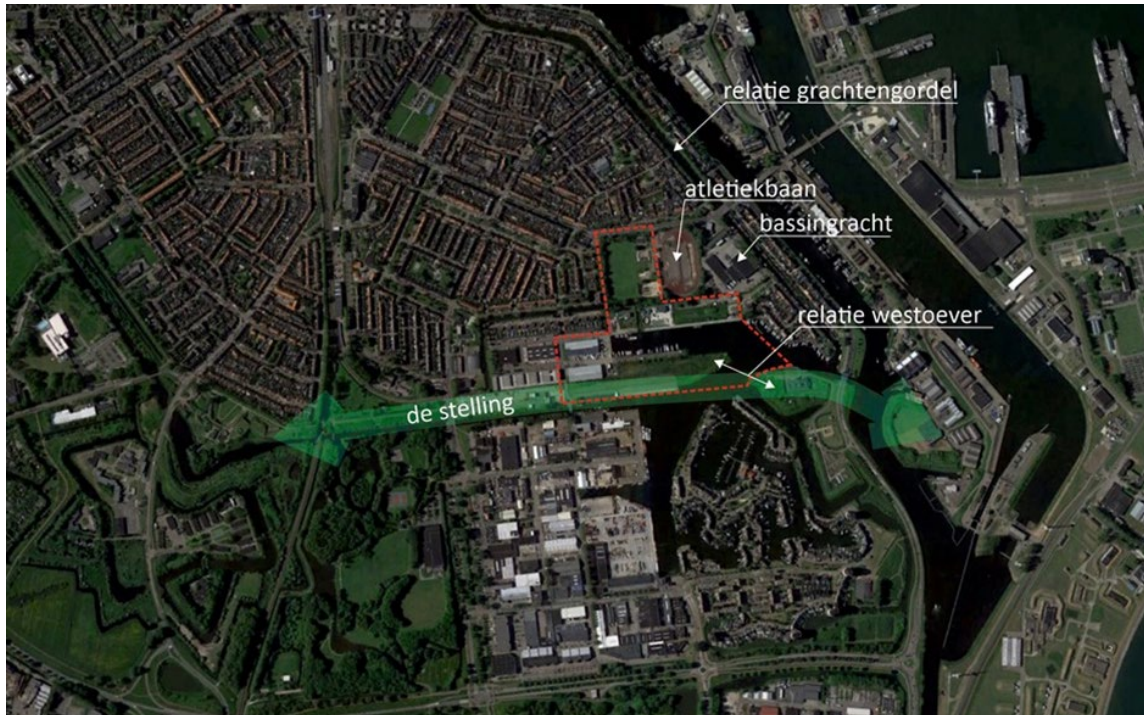
5 augustus 2025, versie 8

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Ruimtelijke Visie Spoorweghaven e.o.	4
3.	Stedenbouwkundig plan	6
4.	Woningbouwprogramma	8
5.	Verkeer en parkeren	10
6.	Grondexploitatie	12
7.	Bodem	14
8.	Geluid	16
9.	Hoogtes en afwatering	18
10.	Flora en fauna	20
11.	Stikstof	22
12.	Planologie	24
13.	Grondeigendommen, aanbesteding en grondverkoop	26
14.	Participatie	28
15.	Planning	30
16.	Samenvatting, conclusie en advies	31

1. Inleiding

In de omgevingsvisie Den Helder is het gebied Spoorweghaven/Ruyghweg als ontwikkelgebied voor 2030 benoemd en is als kansrijk gebied opgenomen om te transformeren richting een aantrekkelijk woongebied in samenhang met de Stad binnen de Linie. Een groot deel van de zware bedrijvigheid en de havenactiviteiten is de afgelopen jaren uit het gebied vertrokken. Aanvullende ambitie is het herstellen van het gedeelte van De Stelling tussen de forten Westoever en Dirsksz. Admiraal, dat in het verleden heeft moeten wijken voor de bedrijvigheid in het gebied.



Zeestad heeft voor het gebied een plan van aanpak opgesteld waarin is op hoofdlijnen aangegeven hoe in 2024 de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling wordt onderzocht en getoetst.

Het eerste resultaat van de haalbaarheidsfase is het Stedenbouwkundig Plan voor het Sportpark Ruyghweg en dit ontwikkelplan waarin de haalbaarheid van woningbouw is aangetoond en advies om deze woningbouw te realiseren. Zodanig dat een besluit kan worden genomen om dit deel van de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen.

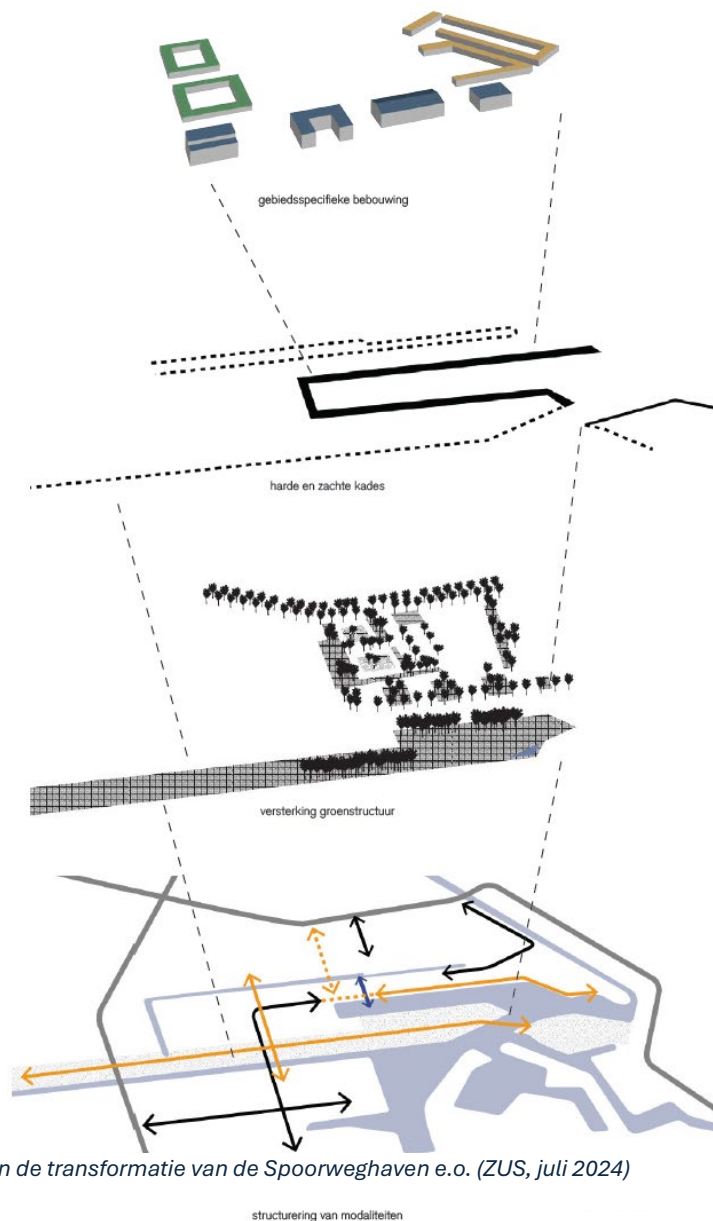
Onderdeel van de besluitvorming is het voorstel dat de gebiedsontwikkeling door Zeestad zal worden uitgevoerd als onderdeel van haar exploitatie en daarvoor de benodigde middelen ter beschikking worden gesteld. Daarmee wordt deze gebiedsontwikkeling onderdeel van de nieuwe projectportefeuille van Zeestad voor de periode 2025-2030.

2. Ruimtelijke Visie Spoorweghaven e.o.

Voorliggend plan past binnen de Ruimtelijke Visie Spoorweghaven e.o. Met de ruimtelijke visie worden de (her-) ontwikkelingsmogelijkheden geschetst van de Spoorweghaven en de omgeving.

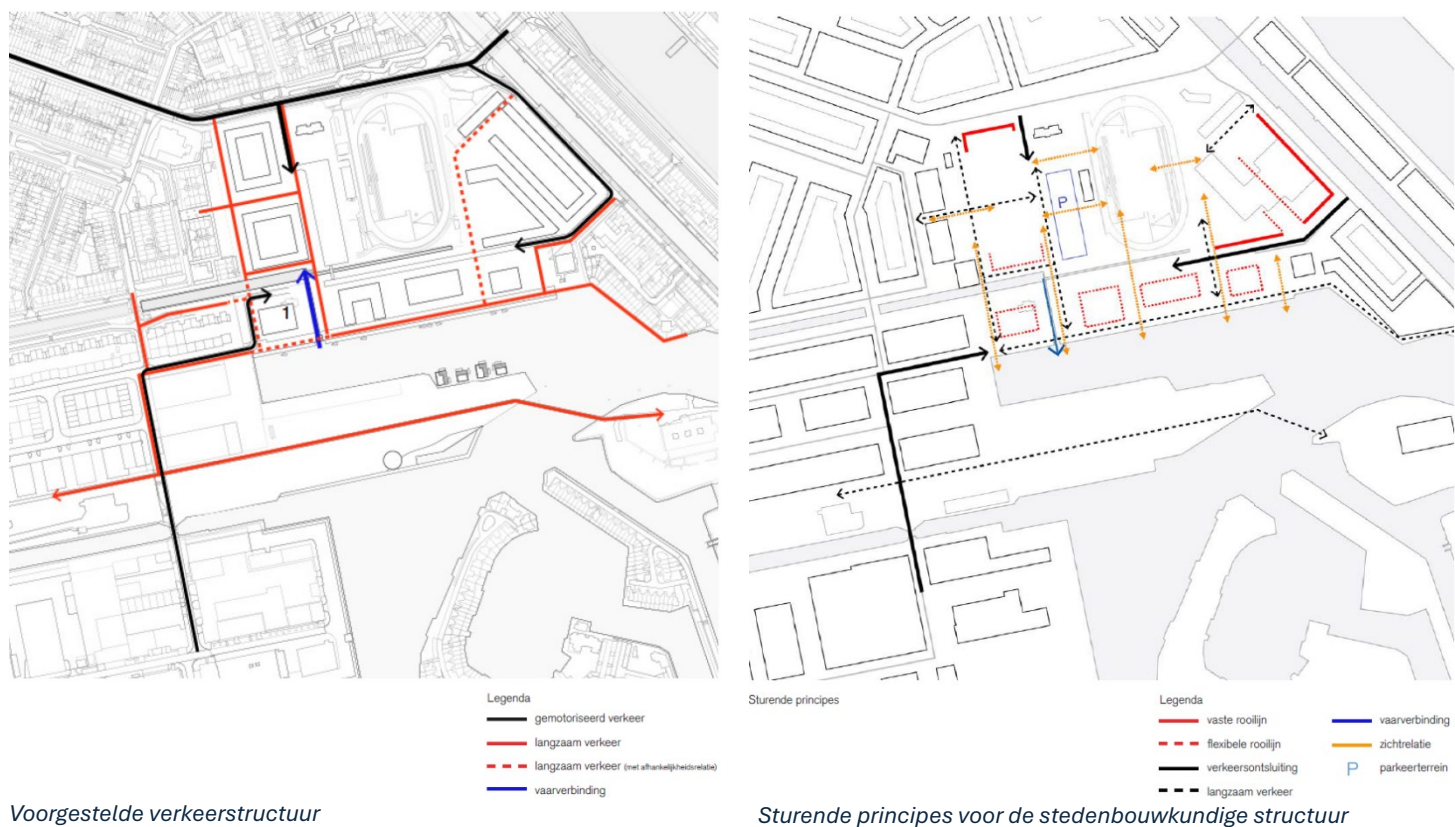
Voor het Sportpark Ruyghweg geldt dat er zowel aansluiting is gezocht op de achterliggende woonwijken als op de Spoorweghaven. Daarmee vormt dit gebied de overgang tussen deze twee sferen.

De ruimtelijke visie laat onder andere zien dat de auto-ontsluiting van dit gebied alleen vanaf de Ruyghweg plaatsvindt, maar dat er een duidelijke relatie en verbinding is met de Spoorweghaven voor langzaam verkeer. Daarnaast wordt de nadruk gelegd op het groene karakter van het gebied.





Verbeelding van de Ruimtelijke Visie (ZUS, juni 2025). Dit is slechts een impressie/proefverkaveling.



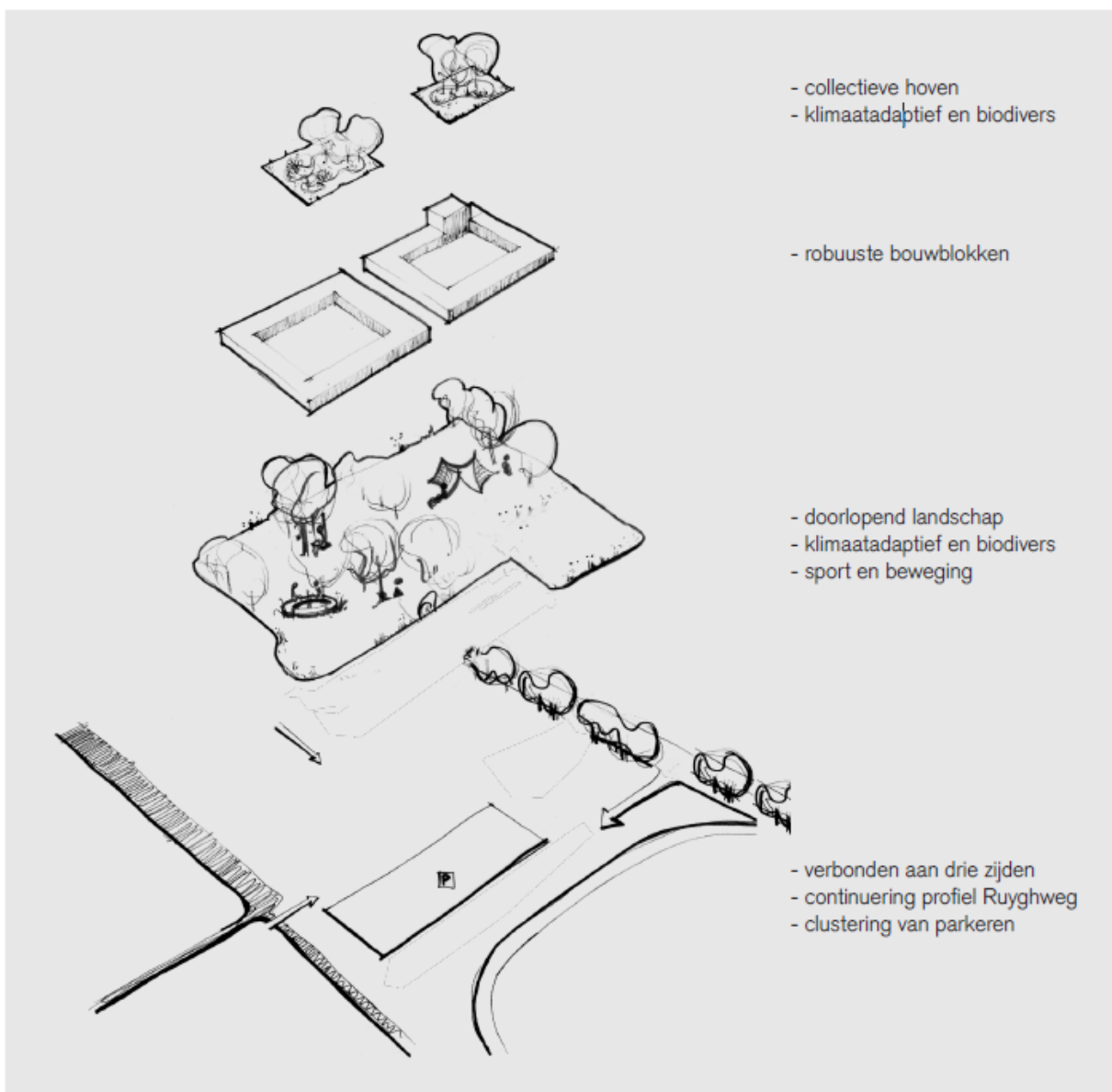
Sturende principes voor de stedenbouwkundige structuur

3. Stedenbouwkundig plan

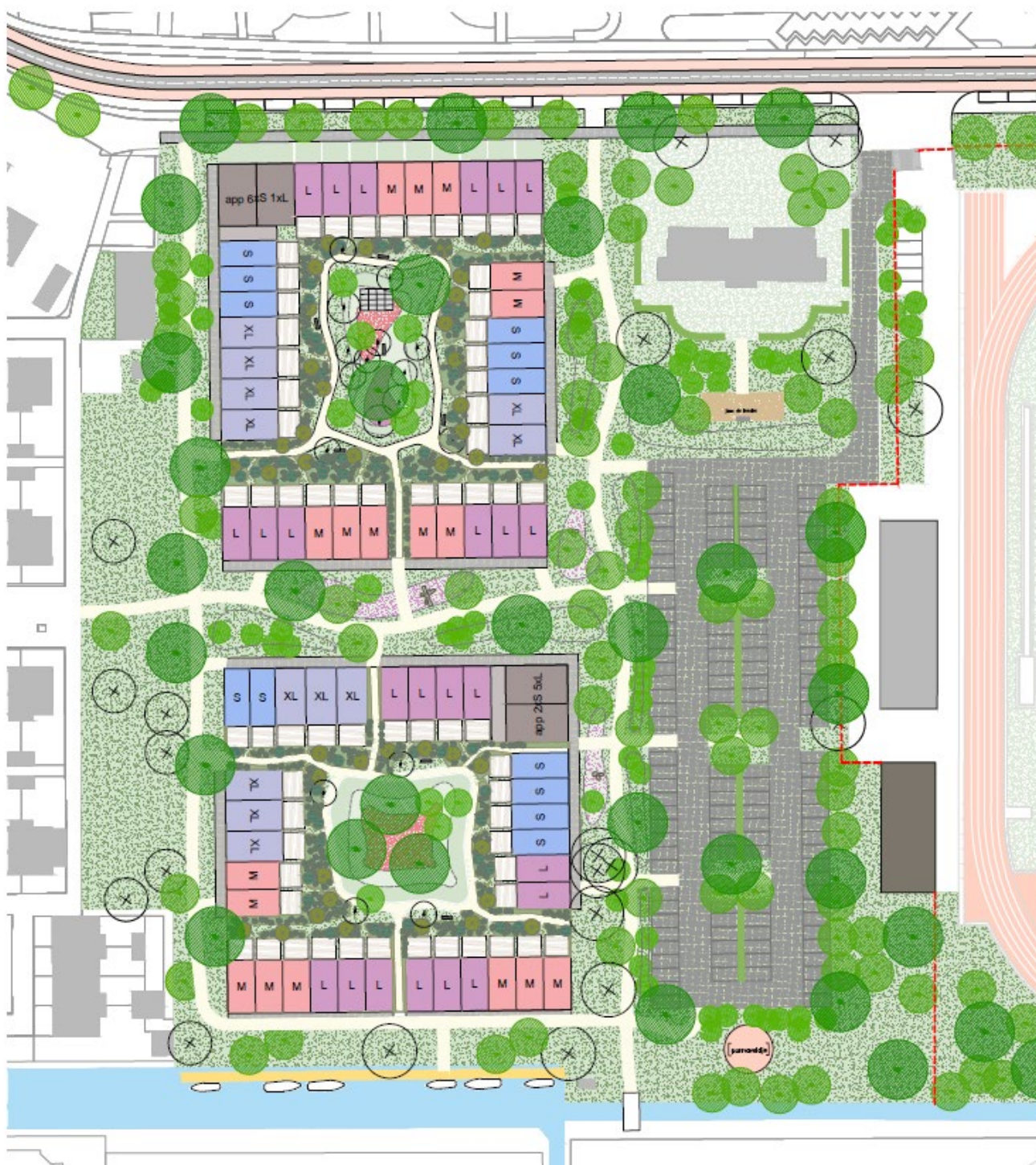
Voor het Sportpark Ruyghweg is door ZUS [Zones Urbaines Sensibles] een stedenbouwkundig plan gemaakt (zie bijlage A). Met dit plan wordt de overgang gemaakt van de woonwijken aan de noord- en westzijde naar het water van de Spoorweghaven.

Het planconcept is gebaseerd op een aantal pijlers:

- Aansluiting op de vier verschillende zijden van het plangebied
- Het plangebied als een doorlopend landschap
- In het gebied zijn twee robuuste woningbouwblokken geplaatst
- Binnen deze blokken bevinden zich groene, collectieve hoven
- Clustering van het parkeren om de rest van het gebied autovrij/-luw te houden



Planconcept (Zus, januari 2025)



Stedenbouwkundig plan Ruyghweg (Zus, januari 2025)

4. Woningbouwprogramma

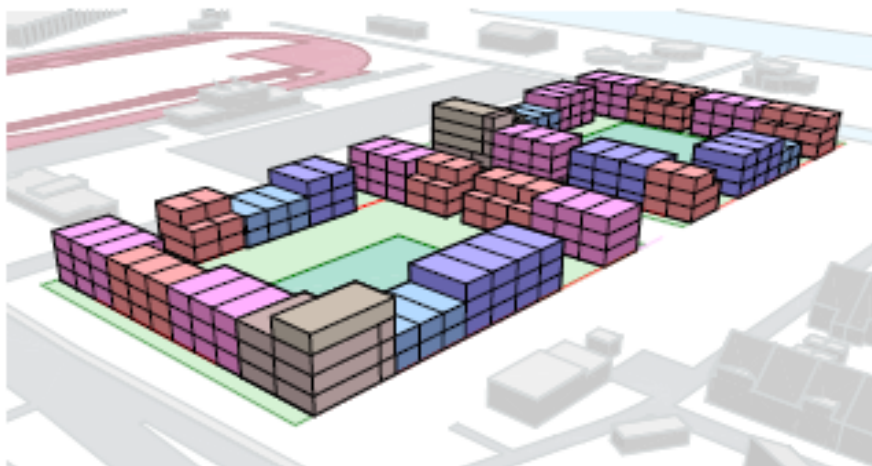
In september 2024 leverde Stec Groep het woningbehoefteonderzoek voor Den Helder aan de gemeente en de woningstichting. Daarin staat het ambitiescenario waarmee de gemeente Den Helder wil bewegen richting het landelijk gemiddelde wat betreft haar inkomensverdeling. Het ambitiescenario leidt tot beduidend meer vraag naar du(-de)re grondgebonden koopwoningen. Om aan te sluiten op de woonwensen van met name hoge inkomens is in het ambitiescenario een behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen met een prijs boven de nieuwe betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024, € 405.000,- in 2025). Ook naar goedkopere kooprijsklassen blijft echter een behoefte.

In het parkachtige gebied komen op de voormalige sportvelden twee robuuste woningbouwblokken. Binnen deze blokken bevinden zich groene, collectieve hoven. Parkeren vindt plaats op één centraal parkeerterrein. Hiermee wordt een uniek woonmilieu gecreëerd waarbij de fietsende, wandelende, recreërende bewoners centraal staan en gemeenschapszin wordt aangemoedigd. Een concept dat nog niet bestaat in Den Helder, maar op andere plekken in Nederland succesvol is. Hiermee sluit het stedenbouwkundig plan kwalitatief aan op de adviezen uit het woningbehoefteonderzoek van Stec.

Voor het gebied is gekozen voor een verdeling van 55% betaalbaar en 45% duurdere woningen, waarmee ook het programma aansluit op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek.

Op basis van het bovenstaande is dit de indicatie van het woningbouwprogramma:

Woningtype	Aantal
Appartement klein (betaalbaar)	8
Appartement groot (betaalbaar)	6
Woning S (betaalbaar)	12
Woning M (betaalbaar)	18
Woning L	24
Woning XL	12
Totaal	80



TOTAAL BVO M2

		opp.	stuks
	App S	653 m ²	8
	App L	605 m ²	6
	Woning S	1,207 m ²	12
	Woning M	2,451 m ²	18
	Woning L	3,635 m ²	24
	Woning XL	2,196 m ²	12
		10,747 m²	

5. Verkeer en parkeren

Door Sweco is onderzoek gedaan naar de effecten op de verkeersbelasting van de verschillende ontwikkelingen in het ontwikkelgebied Spoorweghaven e.o. (Sweco, september 2024). Hierin zijn drie stappen van ontwikkeling geschetst. Voor dit plan is alleen stap 1 van belang.

In Stap 1 is de realisatie van 100 woningen op het Sportpark Ruyghweg doorgerekend. Dit geeft op de Ruyghweg een toename van verkeer van enkele tientallen motorvoertuigen per etmaal (max. 131 op een doorsnede). Voor de ochtend- en avondspits zijn dit maximaal 10 à 15 motorvoertuigen per uur per richting. **Voor de verkeersafwikkeling is dit effect zeer klein en zijn met het verkeersmodel geen langere wachtrijen of toegenomen vertragingen gemeten.** In de praktijk zal een wachtrij waarschijnlijk 1 à 2 voertuigen toenemen, maar dit effect is nihil en verwaarloosbaar in vergelijking met de grote fluctuatie van het verkeer van dag tot dag.

Voor het parkeren van de bewoners en bezoekers zijn de parkeernormen van de gemeente voor de Schil van het Centrum aangehouden. Voor het woningbouwprogramma uit het vorige hoofdstuk komt dit uit op een totaal van 125 parkeerplekken:

Woningtype	Aantal	Oppervlakte BVO	parkeernorm	plekken
appartement klein (betaalbaar)	8	80m2	1,5	12
Appartement groot (betaalbaar)	6	100m2	1,5	9
Woning S (betaalbaar)	12	100m2	1,4	16,8
Woning M (grens betaalbaar)	18	125m2	1,6	28,8
Woning L	24	150m2	1,6	38,4
Woning XL	12	180m2	1,7	20,4
totaal	80		1,55	125

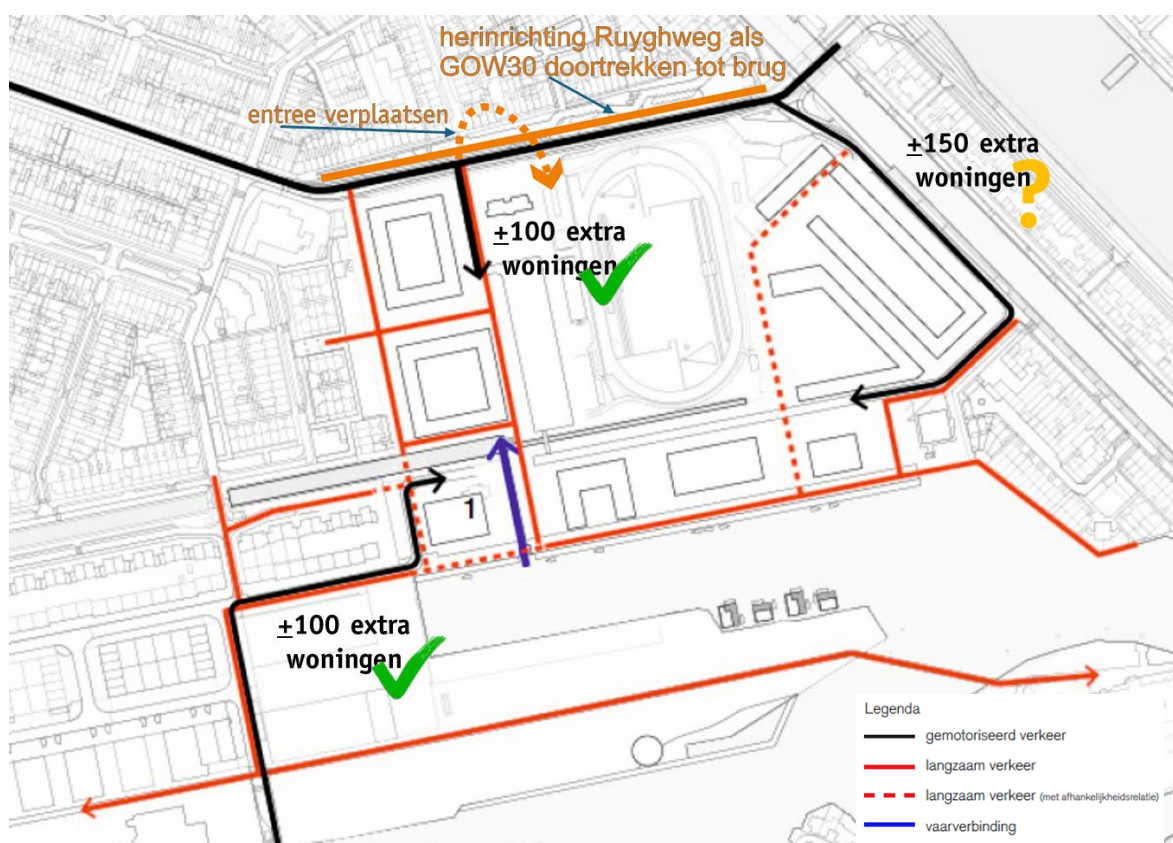
Dit aantal plekken is aangehouden voor het parkeerterrein in het stedenbouwkundig plan. **Daarmee voorziet het plan in zijn eigen parkeerbehoefte.**

Vanuit de Gemeente Den Helder zijn er plannen om de Ruyghweg in te richten als een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 30 km per uur. Hiervoor zal het profiel van de weg ter plaatse van het plangebied versmald worden. Zo ontstaat er ook ruimte om extra parkeervakken langs de Ruyghweg te realiseren. Zowel het verlagen van de snelheid als het realiseren van extra parkeerplekken sluit aan op de wensen van de buurt.

1.1. Parkeernormen wonen

Functie			centrum	schil	Rest bbk	percentage laadpunten
woning groot	>450 m ³	woning	1,5	1,7	2,0	1,5
woning midden	350 m ³ < woning < 450 m ³	woning	1,4	1,6	1,9	1,0
woning klein	< 350 m ³	woning	1,2	1,4	1,6	0,3
appartement groot	=> 130 m ²	woning	1,4	1,6	1,8	1,5
appartement midden	75 m ² < woning < 130 m ²	woning	1,3	1,5	1,7	0,5
appartement klein	<= 75 m ²	woning	1,2	1,3	1,5	0,2
serviceflat/aanleunwoning		woning	0,4	1,0	1,1	0,2
zorgwoning		woning	0,65	0,65	0,65	0,1
kamerverhuur		kamer	0,5	0,55	0,65	0,1

Inclusief 0,3 per woning voor bezoek; zorgwoning 0,65 per woning en kamerverhuur 0,2 per kamer.



Geplande verkeerstructuur bij volledige realisatie van het Ruimtelijke Visie (inclusief impact op verkeersbelasting)

6. Grondexploitatie

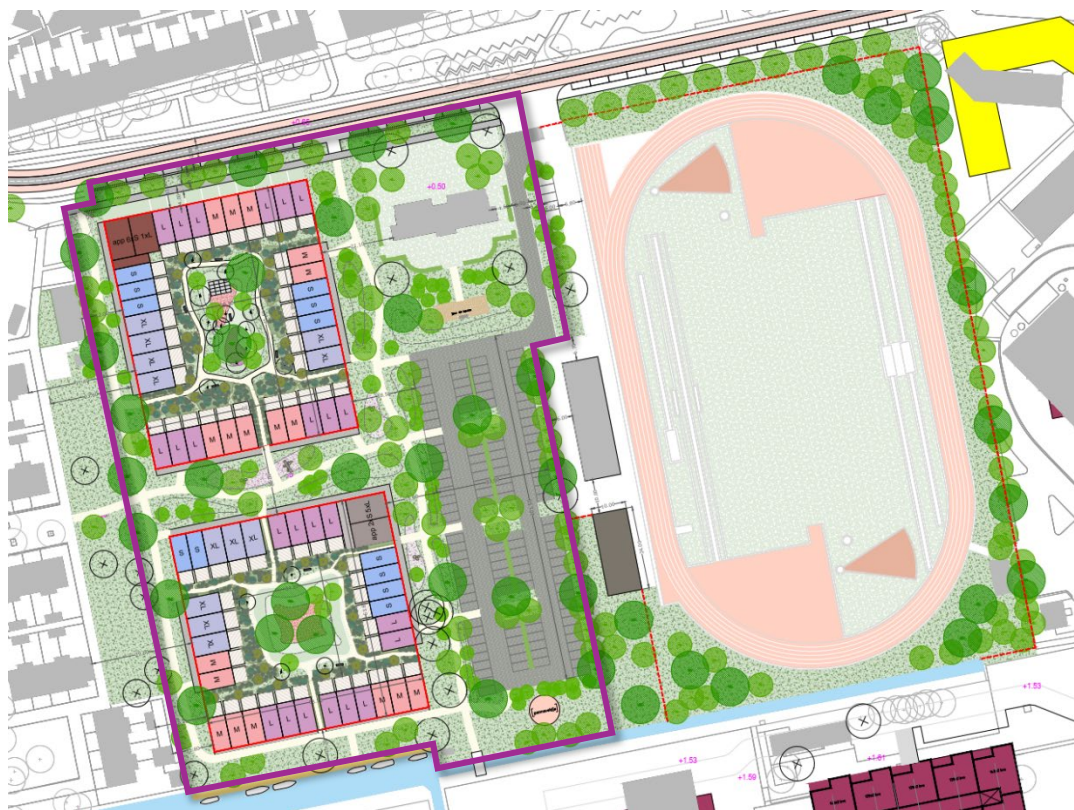
Voor de ontwikkeling van woningbouw op het Sportpark Ruyghweg is een grondexploitatie opgesteld. Met deze berekening wordt getoetst of de ontwikkelingen van dit gebied kunnen leiden tot een minimaal neutrale grondexploitatie (GREX) en financieel haalbaar zijn.

Opbrengsten

Voor de grondopbrengsten is gerekend met het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan en omschreven in hoofdstuk 4 van dit Ontwikkelplan. De totale nominale grondopbrengsten op prijspeildatum 1 januari 2025 worden berekend op circa vijf miljoen euro excl. btw.

Kosten

Voor de kosten is gerekend met een exploitatiegebied van ca. 2,4 hectare zoals weergegeven binnen de paarse plangrens.



Plangebied

De en inbrengwaarde voor het sportveld en de boekwaarde voor de al gemaakte plankosten bedraagt €744.000,- per 1 januari 2025. Buiten het exploitatiegebied zijn kosten gerekend voor het afschermen van de atletiekbaan, het toegankelijk houden van de kleedkamers en het toegankelijk maken van de nieuwe loods van de Atletiekvereniging.

Post		Bedrag in €
Boekwaarde grond en plankosten		744.000
Transformatiekosten kleedgebouw		100.000
Bouw-, woonrijp en onvoorzien		2.599.000
Plankosten	30%	810.000
Kosten buiten exploitatiegebied		196.000
Totaal		4.449.000

In bovenstaande tabel zijn per kostensoort de (nominale) kosten op prijspeildatum 1 januari 2025 weergegeven. De totale geraamde kosten in de grondexploitatie zijn afgerond € 4,5 miljoen excl. BTW.

Resultaat Grex

Het nominale resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2025 bedraagt afgerond € 0,6 mln. exclusief btw.

De eindwaarde van de grondexploitatie per 31 december 2028 bedraagt ca. € 0,63 mln. dit bedrag is inclusief rente- en indexeringseffecten.

De netto contante waarde (NCW) per 1 januari 2025 komt uit op ca. € 0,57 mln.

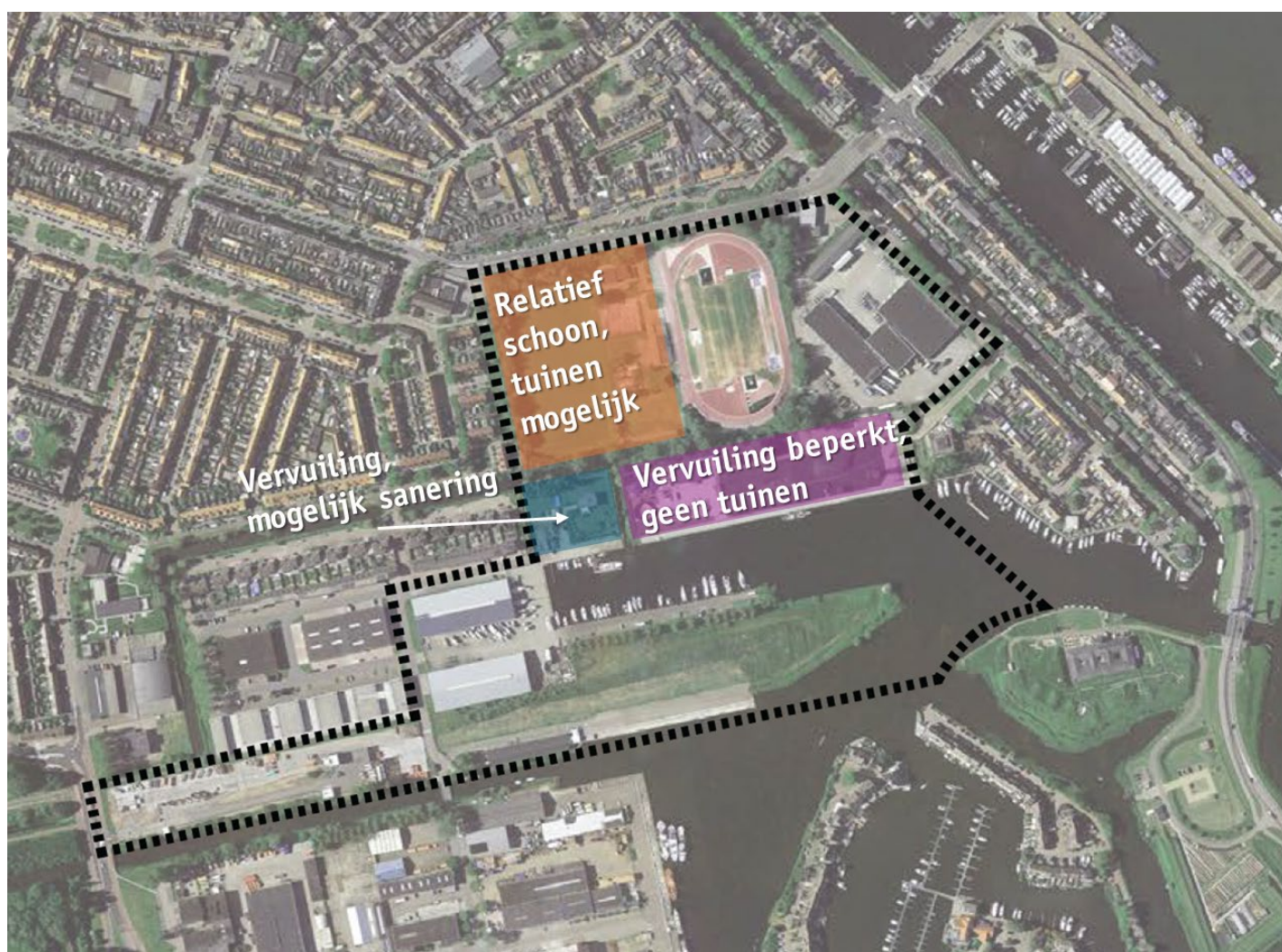
7. Bodem

Prommenz Milieu B.V. heeft in opdracht van Zeestad een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het gebied tussen de Ruyghweg t.h.v. nr. 198 en de Spoorhaven te Den Helder (augustus 2024). De conclusies zijn op de bijgaande kaart samengevat en hieronder verwoord:

Met het historisch onderzoek is een goed beeld verkregen van de bodem ter plaatse van de te ontwikkelen locatie. De uitgebreide en gedetailleerde bodeminformatie vormt een goede basis voor de toekomstige ontwikkeling. De locatie is opgedeeld in een noordelijk deel (de voormalige sportvelden) en een zuidelijk deel (de voormalige Mijndienstkazerne en het Diverse Magazijnen complex). **Het noordelijk deel is sinds 1956 in gebruik als sportveld en de bodemkwaliteit is hooguit licht verontreinigd, zonder belemmeringen voor woningbouw met tuin.** Het zuidelijk deel is intensief gebruikt en bleek plaatselijk zeer sterk verontreinigd. De locatie is functioneel gesaneerd, waarbij de meest verontreinigde zones deels zijn ontgraven en deels afgedekt met een leeflaag, gericht op toekomstig gebruik als bedrijventerrein.

Voor de grondwaterverontreinigingen is een beheerssysteem aangelegd. Bij de kade van de Spoorhaven is geen sprake meer van grondwaterverontreiniging. Een locatie in het midden van het terrein was sterk verontreinigd met gechloreerde oplosmiddelen, maar de verontreiniging in de grond is tot 5 meter diepte ontgraven en in het grondwater sterk afgenomen door biologische afbraak. Vanwege deze verontreiniging gelden de volgende gebruiksbeperkingen: tijdelijk onttrekken van grondwater is beperkt toegestaan, civieltechnische werkzaamheden in de Spoorweghaven vereisen een milieutechnische analyse, diep wortelende bomen mogen niet worden geplant op perceelnummer 1474, en graven dieper dan 1 meter is daar niet toegestaan.

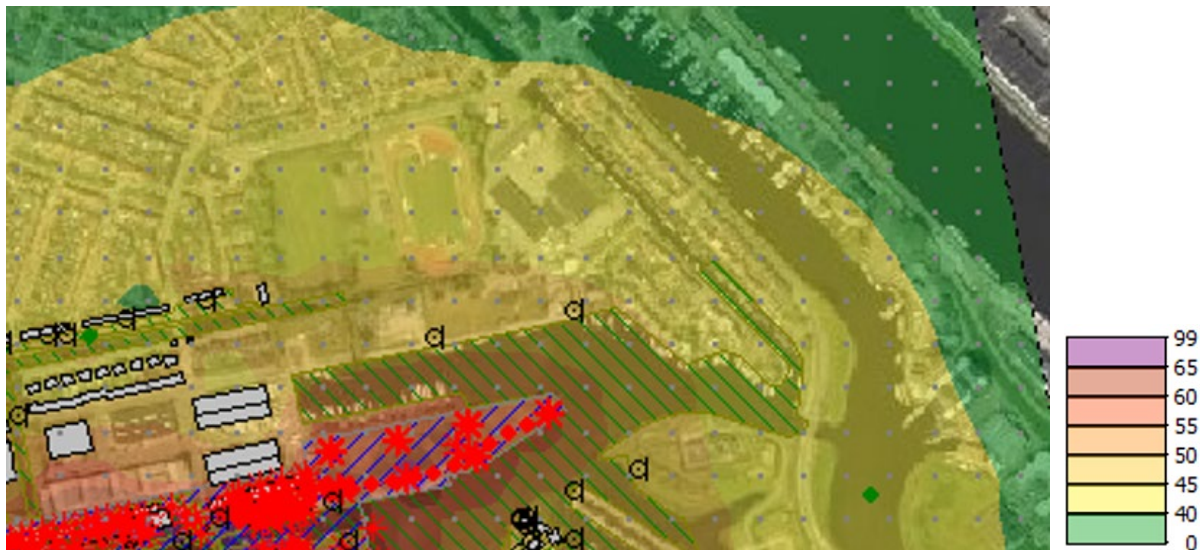
Op Het Arsenaal 25 is in 2014 een woonhuis gebouwd, dat geen deel uitmaakt van de voorgenomen ontwikkeling van het Sportpark Ruyghweg. De gebruiksbeperkingen voor het grondwater gelden echter voor het hele zuidelijke deel. De aangebrachte leeflagen moeten in stand worden gehouden of na ontgraving worden hersteld. Diverse onderzoeken en plaatselijke grondwerkzaamheden tonen aan dat er plaatselijk bodemverontreinigingen kunnen worden aangetroffen, waardoor het terrein minder geschikt is voor woningbouw met tuin. Voor de aanleg van ondergrondse infrastructuur moet de bodem vooraf worden onderzocht en mogelijk onder saneringscondities worden ontgraven. Bodemverontreiniging is ook aangetroffen bij omliggende locaties aan de oost- en westzijde, maar deze verontreinigingen hebben zich niet verspreid naar de onderzoekslocatie. Het wordt aanbevolen om locaties nog op PFAS te laten onderzoeken.



Inventarisatie mogelijk vervuilde gebieden

8. Geluid

Door de omgevingsdienst is een verbeelding gemaakt uit het geluidsmodel voor het gezoneerde industrieterrein (OD NHN, september 2024).



Geluidmodel gezoneerd bedrijventerrein met maximale waarden in dB(A)

Het deelgebied naast de atletiekbaan valt hoofdzakelijk binnen de gele zone met een waarde van 40-45 dB(A). Het zuidelijke deel van dat gebied valt volgens het overzicht in de volgende zone van 45-50 dB(A). De Wet geluidhinder bepaalt dat binnen de zone van het industrieterrein de geluidsbelasting op de gevel in beginsel niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) (artikel 44 Wgh). Als dit toch hoger is, kan met een hogere waarde worden afgeweken. Voor nieuwe woningen is dat maximaal 55 dB(A) (artikel 45 Wgh).

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Westoever is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport laat de ligging van de zonegrens zien. Buiten die grens mag de geluidbelasting niet hoger dan 50 dB(A) zijn.

Op de figuur rechtsboven is in rood de zonegrens weergegeven. Daarop is te zien dat alleen een beperkte strook aan de zuidzijde van het tweede deelgebied binnen de zonegrens valt.

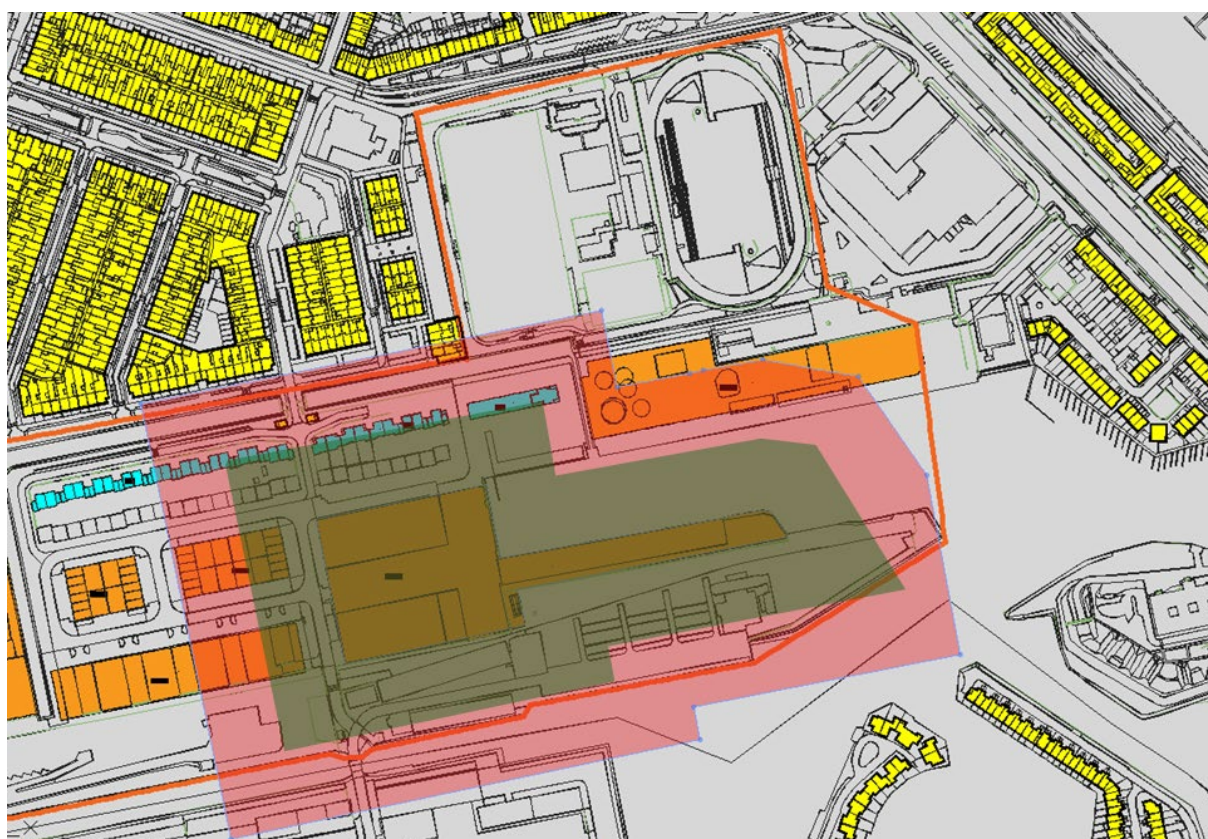
De jachtwerf maakt geen onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein en dus ook niet van het geluidsmodel. Er is maximaal categorie 3.2 toegestaan. In de basis betekent dit een afstand van max 100 meter. Dat geldt voor een rustige woonwijk, maar voor een gemengd gebied kan een afstandsmaat lager van 50 meter gehanteerd worden. Op afbeelding hiernaast ter illustratie het gebied dat binnen 100 meter van de bestemming valt in rood en in groen de zone van 50 meter. Hierbij valt op dat er zich in beide zones al woningen binnen de zone bevinden. Uitgangspunt is dat deze maatgevend zijn.

Conclusie

Voor een ruimtelijke procedure zullen weliswaar nog onderzoeken naar geluidshinder nodig zijn, maar daaruit zijn geen belemmeringen te verwachten.



Gezoneerd bedrijventerrein: rood = zonegrens



Afstand tot jachtwerf (cat. 3.2): rood= max. 100 meter, groen = max. 50 meter

9. Hoogtes en afwatering

Op bijgaande afbeelding zijn de hoogtes aangegeven van het maaiveld ten opzichte van NAP. Ongeveer 350 meter ten westen van het sportveld staan twee peilbuizen waarin sinds (respectievelijk) 2018 en 2021 tot op heden de grondwaterstanden worden geregistreerd. De derde peilbuis wordt sinds augustus 2023 niet meer gebruikt. De peilbuizen staan voldoende dichtbij en zijn dus representatief voor de waterstanden ter plaatse van het sportveld.

In de meetreeksen van de peilbuizen worden regelmatig grondwaterstanden geregistreerd hoger dan 0,4 m +NAP tot maxima van 0,56 m +NAP. Medio juni dit jaar werd nog een waterstand van 0,43 m +NAP gemeten. Het maaiveld van het sportveld ligt laag, namelijk op ca. 0,45 m +NAP. In de huidige situatie kan het sportveld bij de hiervoor genoemde grondwaterstanden onder water komen te staan.

Het maaiveld in de omgeving ligt grofweg op een hoogte tussen 0,55 m en 0,7 m+ NAP ligt. Het DivMagterrein langs de zuidkant ligt zelfs op een hoogte tussen 1,7 en 1,9 m +NAP.

Ophogen tot het niveau van de omgeving is een oplossing in combinatie met bovengrondse maatregelen zoals wadi's en ondergronds zoals een DT-riolering. Voor een meer concrete invulling van de mogelijkheden dient nader onderzoek plaats te vinden naar de bodemopbouw en de doorlatendheid of K-waarde van de bodem.

Conclusie

Om te voldoen aan de eisen voor de hemelwaterberging, klimaatadaptief bouwen en inrichten conform het Programma Stedelijk Water en Riolering is nader onderzoek nodig op basis waarvan een plan gemaakt wordt om te voorkomen dat overlast en schade door regenwater aan infrastructuur en bebouwing optreedt.



Maaiveldhoogtes t.o.v. N.A.P.

■	hoogte: lager <-> -0.86 m
■	hoogte: -0.86 m <-> 0.38 m
■	hoogte: 0.38 m <-> 0.52 m
■	hoogte: 0.52 m <-> 0.62 m
■	hoogte: 0.62 m <-> 0.72 m
■	hoogte: 0.72 m <-> 0.85 m
■	hoogte: 0.85 m <-> 1.02 m
■	hoogte: 1.02 m <-> 1.24 m
■	hoogte: 1.24 m <-> 1.79 m
■	hoogte: 1.79 m <-> 3.82 m
■	hoogte: 3.82 m <-> hoger

10. Flora en fauna

Noordkop Groen heeft voor het plangebied een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd (Noordkop, maart 2025).

Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

“Nader onderzoek naar soorten of soortgroepen is niet noodzakelijk. **Er is geen Vergunning flora- en fauna-activiteit ten aanzien van soortenbescherming nodig voor de geplande werkzaamheden.**”

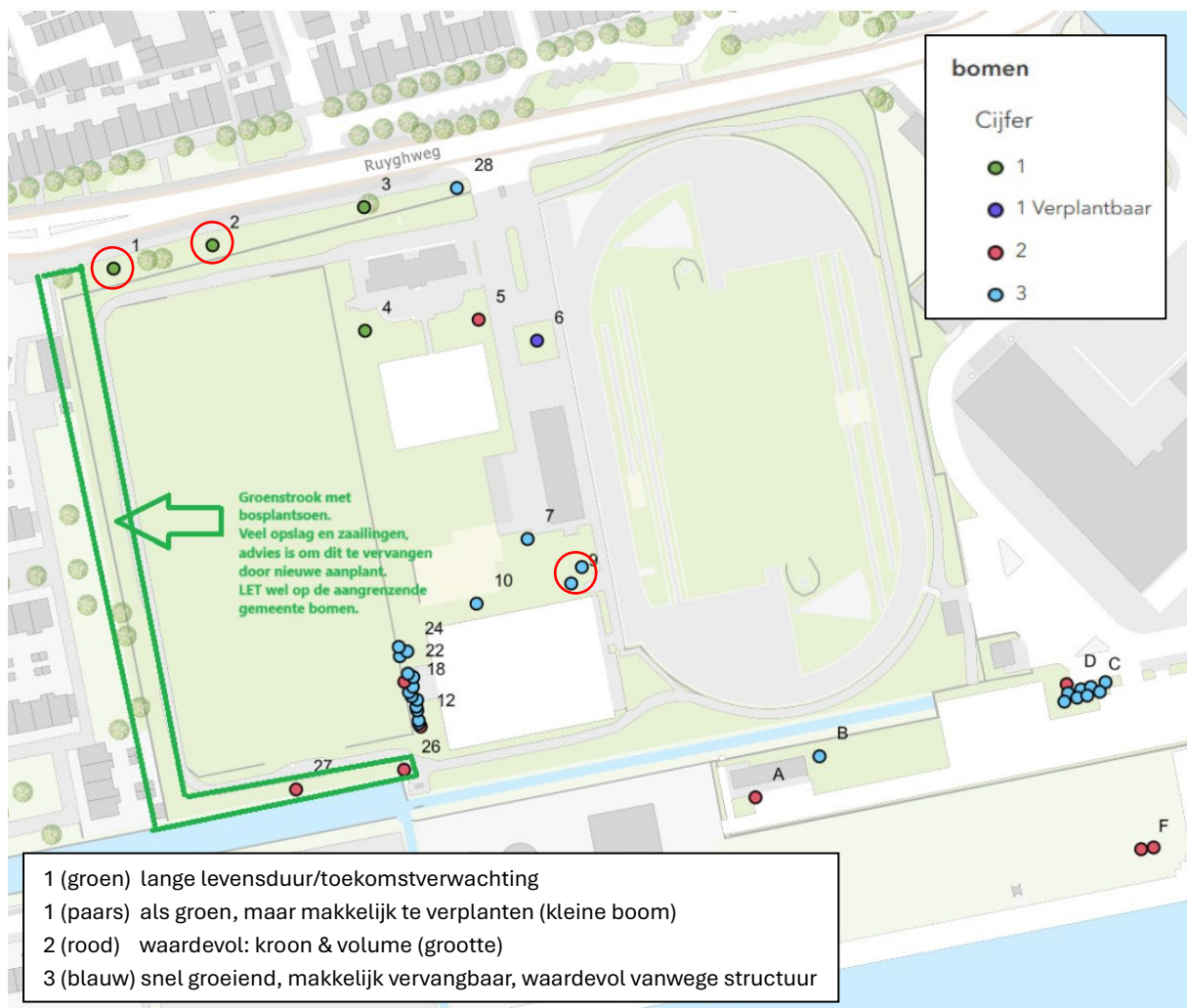
En

“Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, de tussenliggende stad en de relatief kleinschalige werkzaamheden zijn effecten op instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten. **Er is geen vergunning Natura 2000-activiteit ten aanzien van gebiedsbescherming nodig voor de geplande werkzaamheden.**

Ten aanzien van algemene broedvogels die mogelijk nesten hebben binnen het plangebied geldt, dat op het moment dat er sprake is van een broedgeval, verstorende werkzaamheden dienen te worden uitgesteld, totdat de jongen zijn uitgevlogen en het nest niet meer in gebruik is. Voor deze en andere algemeen beschermde broedvogelsoorten wordt er aangeraden werkzaamheden, waarbij broedplaatsen verstoord kunnen worden, zoals het snoeien van groen, buiten het broedseizoen (maart-september) van vogels uit te voeren. Mochten de werkzaamheden toch binnen het broedseizoen plaatsvinden, dient er voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecologisch deskundige te worden vastgesteld of uitgesloten kan worden dat er broedende vogels aanwezig zijn in het plangebied.

Bomen

Voor het gebied heeft ook een bomeninventarisatie plaatsgevonden (Prommenz, 2024). Hieruit blijkt dat, op een viertal na, de bomen in het plangebied gehandhaafd kunnen worden. Wel zal bij verandering van het reliëf of het functioneren van het watersysteem nader onderzocht moeten worden of dat inderdaad voor alle andere bomen geldt.



Bomeninventarisatie (Prommenz, 2024): de bomen onder nummer 1 en 2 en de beide bomen bij nummer 9 zijn niet te handhaven in de stedenbouwkundige opzet

11. Stikstof

Vanuit de Omgevingswet (OW) is het noodzakelijk om uit te sluiten dat er door het projectvoornemen sprake is van significante negatieve effecten van het project op Natura 2000-gebieden. AERIUS is het voorgeschreven rekeninstrument dat wordt gebruikt om stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats te berekenen. Het projectgebied op geruime afstand van het Natura-2000 gebied, 'Duinen Den Helder – Callantsoog'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 2,1 km afstand van de planlocatie.

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. AERIUS is het voorgeschreven rekeninstrument dat wordt gebruikt om stikstofdepositie op lokaal niveau te berekenen. Er wordt in deze berekening gerekend met de aanlegfase en de gebruiksfase.

In opdracht van Zeestad heeft Prommenz een Stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (februari 2025).

Resultaat

De berekening in de AERIUS-Calculator heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr. De voorgenomen nieuwe ontwikkeling is daarmee niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming, aangezien op voorhand mogelijke significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.



Uitsnede Natura 2000-gebieden nabij projectlocatie (Bron: Atlasleefomgeving)

12. Planologie

Op 4 maart 2013 is het bestemmingsplan ‘Stadshart Zuid 2012’ vastgesteld. Hiernaast is een weergave van het geldende bestemmingsplan getoond. Het plangebied kent de bestemming ‘Sport’.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het Omgevingsplan: er is geen bebouwing in deze omvang toegelaten, de woonfunctie wijkt af en ook parkeren ten behoeve van woningen is niet in overeenstemming met het Omgevingsplan. De ontwikkeling kan dan ook uitsluitend worden gerealiseerd indien een nieuwe planologische procedure wordt doorlopen.

Woningbouwontwikkeling maakt wel al lang deel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma en is reeds regionaal afgestemd. Ook is het realiseren van woningbouw op deze plek in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals de Omgevingsvisie en het beleid van de Provincie en het Rijk.

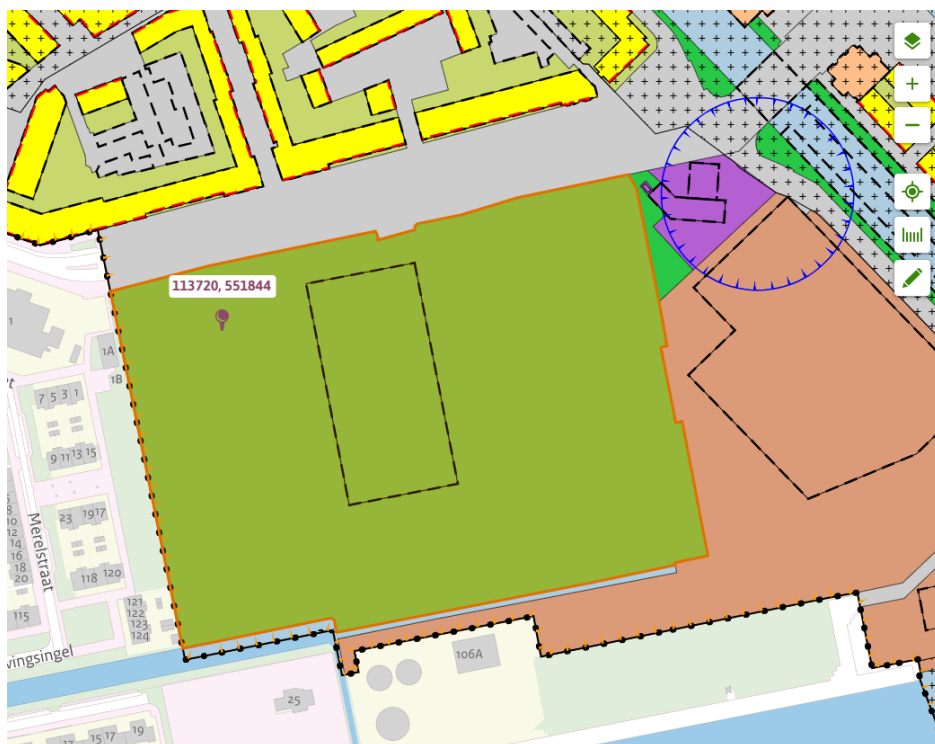
In opdracht van Zeestad stelde Van Riezen en Partners een “Planologische quickscan woningbouw Sportpark Ruyghweg te Den Helder” (maart 2025) op.

Daarin stelt van Riezen dat gezien de stand van de planvorming, de planning daarvan en de nog te starten selectieprocedure van een ontwikkelaar een BOPA¹-procedure niet voor de hand liggend dan wel niet juridisch zeker is. Bij dit project is het mogelijk om een procedure te starten tot wijziging van het omgevingsplan in 2025. Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken is, indien tijdig wordt gestart, het normaal gesproken nog haalbaar om voor het einde van het kalenderjaar een ontwerp van een omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen.

Conclusie

Om te voldoen aan de wens van de gemeente om de realisatie van woningen binnen het Sportpark Ruyghweg voortvarend op te pakken, is het voorbereiden en ter inzage leggen van een Wijziging Omgevingsplan eind 2025 of begin 2026 nodig.

¹ BOPA: buitenplanse omgevingsplanactiviteit:
<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/zoeken/@260002/opa-bopa/>



bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012

Bestemmingsplan - Gemeente Den Helder

meer kenmerken ▾

vastgesteld 04-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (1)

■ Sport [↗](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

□ geluidzone - industrie [↗](#)

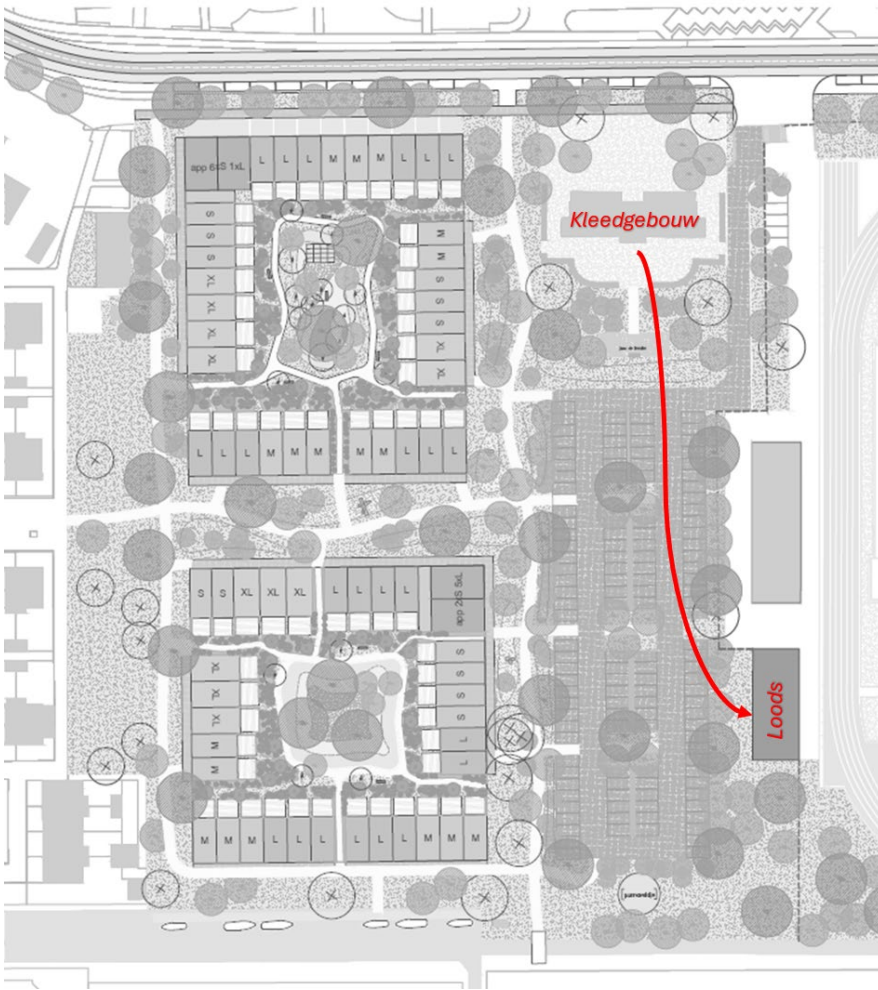
Uitsnede uit bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012

13. Grondeigendom, aanbesteding en grondverkoop

Het plangebied van de herontwikkeling sportpark Rughweg is eigendom van de gemeente Den Helder. Het monumentale kleedgebouw en een stuk grond er omheen zijn in erfpacht uitgegeven aan SV Noordkop tot 2031. SV Noordkop wil graag een eigen loods realiseren in het verlengde van het clubgebouw om de activiteiten uit het kleedgebouw in onder te brengen. Met SV Noordkop en de gemeente wordt aan deze verhuizing gewerkt. Na de verhuizing komt het monumentale kleedgebouw beschikbaar voor een herontwikkeling. Hiervoor zal het eerst nog wel opgeknapt en verbouwd moeten worden. Dit wordt afgestemd op de functie die het gaat krijgen. Voor de transformatie voor het kleedgebouw is een reservering in de grondexploitatie opgenomen. De verplaatsing van de activiteiten naar de nieuw te bouwen loods valt buiten deze exploitatie.

Pot Jonker advocaten (februari 2025) heeft uitgezocht met welke wetten en regels rekening gehouden moet worden bij de realisatie van dit stedenbouwkundig plan en de verkoop van de grond aan een ontwikkelaar voor de bouw van de woningen. Uitgaande van een ontwikkeling waarbij de gemeente/ Zeestad bouwrijpe grond verkoopt en de inrichting van de openbare ruimte realiseert, wordt geadviseerd om:

- Het bouw- en woonrijp maken van de gronden betreft een zuivere overheidsopdracht. Op basis van de huidige gegevens geldt dat deze opdracht onder de Europese drempels voor de aanbestedingsplicht blijft. Dit betekent dat deze opdracht(-en) in beginsel op grond van het inkoopbeleid van de Gemeente ofwel meervoudig onderhands ofwel nationaal aanbesteed worden;
- Verder geldt dat het Didam-arrest van toepassing is op de beoogde gronduitgifte. Dit betekent dat bij verkoop van de percelen de gemeente/Zeestad in beginsel gehouden is om gelijke kansen te realiseren bij de verkoop, door middel van een selectieprocedure. Daartoe moet een passende mate van openbaarheid verzekerd zijn met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Hierover moet tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure informatie bekend gemaakt worden op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.
- Indien er voor gekozen wordt om de gronduitgifte niet aan te besteden, dan wel geen Didam-procedure te organiseren, geldt wel dat er rekening gehouden moet worden met de regels van het staatssteunrecht.



De functie van het kleedgebouw kan verplaatst worden naar een nieuw te bouwen loods

14. Participatie

Eerste stap in het participatietraject was het voeren van overleggen met huurders, gebruikers en eigenaren van de gronden gelegen in het plangebied van de gebiedsontwikkeling Spoorweghaven e.o.:

- Met SV Noordkop en gemeente vond een eerste gesprek plaats op 14 februari 2024 bij Zeestad. Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan is rekening gehouden met (gecombineerde) verkeersontsluiting, de toegankelijkheid van het sportterrein, parkeren, afwatering en (overlast) van veldverlichting. Op dit moment lopen er gesprekken over het realiseren van een nieuwe loods door SV Noordkop.
- Met de familie Dozy vinden sinds 6 maart 2024 periodiek gesprekken plaats over de jachthaven en de plannen om woningbouw te ontwikkelen. Deze gaan voornamelijk over de ontwikkeling van woningbouw langs de Spoorweghaven, maar ook de plannen voor woningbouw op het sportveld zijn aan de orde gekomen.
- Bewoners en bedrijven uit de directe omgeving zijn uitgenodigd voor twee informatiebijeenkomsten. Voor hen werd er op 29 mei 2024 een eerste informatiebijeenkomst georganiseerd in het clubgebouw op het sportterrein. De informatiebijeenkomst bestond uit een inloop waarbij geïnteresseerden aan de hand van informatiepanelen in gesprek kunnen gaan met vertegenwoordigers van Zeestad en de Stedenbouwkundigen van ZUS en de gemeente. Het doel van de eerste informatiebijeenkomst was het informeren van de omgeving over het voornemen om een woningbouwplan te ontwikkelen op het Sportpark en het gehele gebied (Spoorweghaven e.o.) te transformeren tot woningbouwlocatie met aanvullende voorzieningen en om op te halen wat er speelt bij bewoners. Ruim 50 personen bezochten de avond en we ontvingen bijna 20 reacties.
- ZUS werkte na de informatiebijeenkomst het concept Stedenbouwkundig Plan voor Ruyghweg uit, waar mogelijk rekening houdend met reacties van de omwonenden. Dit conceptplan en de ideeën van de rest van het gebied werden tijdens een tweede informatiebijeenkomst op Fort Westoever gepresenteerd aan de omgeving. Na de presentatie was er gelegenheid om in gesprek te gaan met medewerkers van de gemeente, ZUS en Zeestad. De tweede bijeenkomst vond op 11 september 2025 plaats, twee dagen na de beeldvormende raadscommissie over de gebiedsontwikkeling Spoorweghaven e.o.
- Bezoekers van de informatiebijeenkomsten begrepen dat het bouwen van woningen op het sportveld een goede manier is om snel woningen te realiseren. Wel waren er zorgen over het parkeren omdat het tijdens sportwedstrijden en -trainingen al druk kan zijn in de buurt. Een ontsluiting op de Ruyghweg in plaats van via de vogelbuurt had de voorkeur net zoals het behoud van het groene karakter van de randen van het sportveld. Dit is in het plan meegenomen. Het parkeren voor de nieuwe bewoners wordt op een nieuw aan te leggen parkeerterrein opgelost.

Bewoners worden bijgepraat over plannen voor woningbouw aan Spoorweghaven in Den Helder

Marischka de Jager

22-05-24, 12:33 | update: 11-06-24, 13:06

Delen



De Visbuurt met bovenin sportpark Ruyghweg en de aangrenzende Spoorweghaven. Daar heeft de gemeente woningbouw gepland. © Foto Hans van Weel

DEN HELDER Bewoners en ondernemers in de omgeving van de Ruyghweg en Basingracht in Den Helder worden woensdag 29 mei bijgepraat over de toekomstige plannen voor het project Ruyghweg Spoorweghaven.

De gemeente heeft enkele jaren geleden sportpark Ruyghweg van het Rijksvastgoedbedrijf aangekocht. De atletiekbaan is volledig gerenoveerd zodat de sportverenigingen daarvan gebruik kunnen blijven maken.

Het naastgelegen sportveld (gras) is in de omgevingsvisie aangemerkt als ontwikkelgebied voor woningbouw. Dat geldt ook voor gronden aan de spoorweghaven gelegen aan de Basingracht en Handelskade.

RUYGHWEG - SPOORWEGHAVE

Naam

Adres

E-mail

Ideeën/suggesties

☐ ik wil graag op de hoogte gehouden worden

Reactieformulier eerste bijeenkomst

VOOR HET LAATSTE NIEUWS: NHD.NL

TIPS EN REACTIES: REDACTIE.HC@NHD.NL

WOENSDAG 11 SEPTEMBER 2024

WONINGEN Zeestad en gemeente zoeken een ontwikkelaar voor project bij sportpark

Bouw 'Ruyghweg' in 2026

De bouw en verkoop van woningen in het ontwikkelgebied Ruyghweg/Spoorweghaven begint waarschijnlijk in 2026. Begin komend jaar willen ontwikkelbedrijf Zeestad en de gemeente op zoek naar een ontwikkelaar.



Delano Weltevreden
d.weltevreden@medialhuis.nl

Den Helder ■ Dat blijkt uit een presentatie die Zeestad heeft gehouden voor leden van de gemeenteraad en raadscommissies. Eerder werd al bekend dat er zestig tot tachtig woningen moeten komen in het gebied bij het sportpark.

Het gebied is al groen, maar het moet groener worden, bleek uit de presentatie. Met oog voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Met de auto zal het gebied bereikbaar zijn via de Ruyghweg, er komt een centrale parkeerplaats. In het woongebied krijgen fietsers en voetgangers ruim baan.

Tussen de woningen komen er ruimten waar bewoners elkaar kunnen opzoeken. Op die manier moet



Zo moet het nieuwe woongebied worden.

de verbondenheid tussen hen worden vergroot en moet eenzaamheid worden bestreden.

Zeestad en de gemeente gaan er vooralsnog van uit dat de jachthaven blijft bestaan. Zeestad denkt dat gesprekken met HVC nodig zijn om te peilen of de afvalverwerker bereid is om het afvalbrengstation na afloop van het huurcontract op een andere plek te vestigen.

Stelling

Als die plek vrijkomt, kan de gemeente invulling geven aan de wens om de Stelling door te trekken.

Eerder is de buurt al ingelicht over de plannen die het stadsbestuur voor het gebied uitwerkt. Vandaag vanaf 18.30 worden zij opnieuw geïnformeerd, op Westoever.

ILLUSTRATIE ZUS



Impressies van de tweede bijeenkomst op Fort Westoever

15. Planning

Als bijlage J voegen we de planning voor het sportpark bij. In deze planning zijn de volgende belangrijke momenten opgenomen voor 2025:

- besluit over de Ruimtelijke Visie en Plan van Aanpak Spoorweghavengebied e.o. op 15 september 2025;
- besluit gemeenteraad op 15 september waarin het Stedenbouwkundig Plan van Zus als basis voor een Ruimtelijke Procedure en dit Ontwikkelpun als (financiële) basis voor de Ontwikkeling wordt vastgesteld;
- vaststellen van een ontwerp Wijziging Omgevingsplan door B&W in december 2025 of eerste kwartaal 2026. Dit is haalbaar mits hier tijdig mee gestart wordt.

Wanneer het Omgevingsplan is gewijzigd kan door een ontwikkelaar een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de woningen. De selectie van de ontwikkelaar via een Didam-procedure start begin 2026, zodra zeker is dat de ruimtelijk procedure is gestart.

Rekening houdend met een periode van een half jaar voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, kan de bouwrijpe grond medio 2027 geleverd worden en gestart worden met de bouw van de eerste woningen.

Om er voor te zorgen dat de grond medio 2027 bouwrijp is, starten begin 2026 ook de voorbereidingen van de bouwrijpbestekken zodat we eind 2026 een aannemer kunnen contracteren.

16. Samenvatting, conclusie en advies

Het concept van het Stedenbouwkundige Plan van ZUS voor het Sportpark Ruyghweg is gebaseerd op een aantal pijlers:

- Aansluiting op de vier verschillende zijden van het plangebied
- Het plangebied als een doorlopend landschap
- In het gebied zijn twee robuuste woningbouwblokken geplaatst
- Binnen deze blokken bevinden zich groene, collectieve hoven
- Clustering van het parkeren om de rest van het gebied autovrij/-luw te houden

Hiermee wordt een uniek woonmilieu gecreëerd waarmee het Stedenbouwkundige concept aansluit aan op de adviezen uit het woningbehoefteonderzoek van Stec. Ook het woningbouwprogramma sluit aan op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek.

Vanuit de participatiebijeenkomsten in 2024 kwam vanuit de bewoners naar voren dat er veel belang gehecht wordt aan het groene karakter van het gebied. Daar komt de stedenbouwkundige opzet van het plan ruimschoots aan tegemoet. Vanuit de buurt zijn er verder zorgen over de parkeerdruk geuit en de verkeersonveiligheid op de Ruyghweg door de snelheid van het verkeer. Het parkeren voor de nieuwe woningen wordt in het plangebied gerealiseerd en levert geen extra parkeerdruk op. Vanuit Gemeente Den Helder zijn er plannen om de Ruyghweg in te richten als een GebiedsOntsluitingsWeg met een maximum snelheid van 30 km per uur. Hiervoor zal het profiel van de weg ter plaatse van het sportpark versmald worden. Zo ontstaat er ook ruimte om extra parkeervakken langs de Ruyghweg te realiseren. Zowel met het verlagen van de snelheid als met het realiseren van extra parkeerplekken kan tegemoet gekomen worden aan de wensen van de buurt.

De gewenste woningbouwontwikkeling op het sportveld is niet in overeenstemming met het geldende Omgevingsplan Stadshart Zuid 2012. Woningbouwontwikkeling maakt wel al lang deel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma en is reeds regionaal afgestemd. Ook is het realiseren van woningbouw op deze plek in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals de Omgevingsvisie, het beleid van de Provincie en het Rijk. Om woningbouw mogelijk te maken, zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om te komen tot wijziging van het omgevingsplan.

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken is, indien tijdig wordt gestart, het nog haalbaar om voor het einde van 2025 of begin 2026 een ontwerp van een omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen. Naast het opstellen van een ontwerp Wijziging Omgevingsplan zullen daarvoor nog enkele onderzoeken worden uitgevoerd, zoals:

- Ladderonderbouwing duurzame verstedelijking;
- Plan en berekeningen waterberging om te voldoen aan de eisen voor de hemelwaterberging, klimaatadaptief bouwen en inrichten conform het Programma Stedelijk Water en Riolering;
- Onderzoeken naar geluidshinder om formeel vast te stellen dat daaruit geen belemmeringen voor woningbouw op het sportveld voort komen;
- Bodemonderzoeken om de werkelijke milieukundige kwaliteit van de bodem vast te stellen, archeologische waarden en naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven;

Financieel is het Stedenbouwkundige Plan haalbaar met een positief resultaat. Het nominale resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2025 bedraagt afgerond € 0,6 mln. exclusief btw.

Conclusie en advies

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is het realiseren van de bouw van ongeveer 80 woningen in een programmaverdeling zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan van ZUS en dit Ontwikkelp lan haalbaar. Het is de ambitie van de Gemeente Den Helder om vaart te maken met de ontwikkeling en realisatie van deze woningen.

Om deze ambitie waar te maken, adviseert Zeestad om tijdig te starten met de voorbereiding van het wijzigen van het Omgevingsplan zodat voor het einde van 2025 een ontwerp Wijziging Omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden. De voorbereidingen kunnen parallel lopen met de voorbereiding op het raadsbesluit over het Stedenbouwkundig Plan en Ontwikkelp lan.