

N°1. INLEIDING / VOOR U LIGT HET UITWERKINGSPLAN STADSHART, DAT HIERNA KORTWEG UP WORDT GENOEMD. HET UP IS EEN STRATEGISCH BELANGRIJK DOCUMENT, WAARMEE DE NIEUWE KOERS VOOR DE TOEKOMST VAN DEN HELDER IN BEELD WORDT GEBRACHT. CENTRAAL STAAN DE AMBITIES VOOR HET STADSHART, DAT ALS HET KLOPPENDE HART VOOR DEN HELDER MOET GAAN FUNGEREN. VOORDAT WE IN DE KOMENDE HOOFDSTUKKEN NADER INGAAN OP DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN VAN HET STADSHART, BLIKKEN WE IN DIT EERSTE HOOFDSTUK KORT TERUG OP DE ONTWIKKELING VAN DEN HELDER IN DE AFGELOPEN JAREN. VERVOLGENS WORDT AANGEGEVEN WELKE STATUS DIT UP HEEFT, HOE HET ZICH VERHOUDT TOT HET EERDER VASTGESTELDE STRUCTUURPLAN EN HOE HET UP IS OPGEBOUWD.

Huidige situatie

Rondlopend door het centrum van Den Helder, kan iedereen zien dat hier werk aan de winkel is. Het stadshart van Den Helder kent kale plekken en in verval geraakte panden, deze situatie verslechtert van jaar op jaar. De verschillende delen van het centrum sluiten niet goed op elkaar aan. Modernisering en opknapperturen uit verschillende perioden zijn fragmenten gebleven, waardoor de samenhang ontbreekt. De kansen die de fraaie omgeving en de rijke historie van de stad bieden, zijn niet ten volle benut. Niettemin zijn die fraaie omgeving – de zee en het wad – en die rijke maritieme geschiedenis wel degelijk aanwezig en voelbaar. Bovendien is Den Helder nog steeds een levendige stad van 60.000 inwoners. Kortom: de kansen zijn er nog wel degelijk, al liggen ze misschien niet direct voor het oprapen.

Recente historie

Om samenhang en kwaliteit terug te brengen in het stadshart, was een zeer gedegen oplossing noodzakelijk. Om die oplossing te vinden, is in 2003 een eerste visie gemaakt door het Atelier Rijksbouwmeester van het ministerie van VROM. De drager van deze visie was om de herontwikkeling van het centrumgebied te koppelen aan de ontwikkelingskansen voor een 'waterfront' op Willemsoord. Dit uitgangspunt is later door de gemeente vertaald in het Structuurplan Stadshart in september 2005. Met het Structuurplan is de nieuwe koers uitgezet voor Den Helder in het algemeen en het stadshart in het bijzonder. De cruciale besluiten in het Structuurplan waren:

- het verbinden van de binnenstad met het havenfront, door een netwerk van routes aan te leggen;
- het toevoegen van 1.000 woningen in aantrekkelijke woonmilieus;
- het versterken van het winkelgebied en het maken van een kwaliteitsslag in de horeca;
- het verbeteren van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen;
- het verbeteren van de openbare ruimte, inclusief het toevoegen van een stadspark.

Na een marktconsultatie in 2005, inzake de haalbaarheid van het Structuurplan heeft de Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing een aantal marktpartijen opdracht gegeven om een haalbaarheidstudie te verrichten naar het Structuurplan. Na afronding van die haalbaarheidstudie is gestart met de opstelling van het UP.

In mei 2007 heeft de gemeente Den Helder haar Strategische Visie 2020 vastgesteld. In deze visie zijn de gebieden Stadshart, Willemsoord en Haven als prioriteit aangewezen. Het UP schetst een integraal plan dat tegemoet komt aan doelstelling 5 van de Strategische Visie 2020: Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief Willemsoord) door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goed en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.

Context en kansen

De herontwikkeling van het stadshart van Den Helder vindt plaats tegen een achtergrond waarbij in Nederlandse steden in toenemende mate de kansen van het water worden herontdekt. In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw werd duidelijk dat stedelijke toplocaties aan het water jarenlang over het hoofd waren gezien en zelfs waren verwaarloosd. In stevig tempo werden steden die met de achterkanten naar het water waren gekeerd veranderd in steden die weer volop op het water zijn gericht. Bekende voorbeelden van deze 'waterfront'-ontwikkeling zijn de steden en dorpen aan de Zaanoevers en de Drechtoevers, alsmede steden als Rotterdam, Amsterdam en Den Haag (Scheveningen). Door de herontdekking van de waterfronten werd een nieuwe markt aangeboden: het stedelijk wonen en recreëren aan of nabij het water. Dit proces is anno 2008 gaande in veel steden in Nederland. Ook in Den Helder kan deze ontwikkeling op gang komen, omdat Den Helder bij uitstek een maritieme stad is. Een stad die een sterke band heeft met de zee, havens en grachten.

Het UP maakt inzichtelijk hoe een echte kwaliteitsslag gemaakt kan worden, met een compact en compleet winkelgebied, met eigentijdse culturele en maatschappelijke voorzieningen en met kwalitatief goede woningbouw aan het water. Maar het meest in het oog springende onderdeel van het UP is een nieuw en gevarieerd havenfront dat ontwikkeld wordt op Willemsoord. Hier ontstaat een stedelijk waterfront milieu, met een menging van culturele functies, recreatieve functies en woningbouw waar de markt tegenwoordig om vraagt. Deze kans op een levendig stadshart mag Den Helder niet laten lopen.

De functie van het UP ten opzichte het Structuurplan

Het UP is een gedetailleerde en haalbare uitwerking van het Structuurplan Stadshart. Het UP laat verder inspirerende beelden zien en voorlopige stedenbouwkundige ontwerpen, zodat de bevolking van Den Helder een concreet beeld kan krijgen van de wijze waarop de stad zich zal ontwikkelen. Het UP geeft aan wat er gaat gebeuren, hoe dat gebeurt en wanneer. Ontwikkelingen voor zowel de korte termijn, als in de verdere toekomst. Haalbaarheid, financiële consequenties en fasering maken onderdeel uit van het UP. De duidelijkheid van het UP, eenmaal vastgesteld in consistent en langjarig beleid van de gemeente en haar partners, is van groot belang voor inwoners en bedrijven. Zij maakt dat partijen gaan geloven in Den Helder en durven investeren in de stad. Maar ook dat de huidige inwoners in Den Helder blijven en nieuwe inwoners zich zullen vestigen in de stad.

Strategie achter het UP

Kernbegrippen in de strategie voor het stadshart zijn: potenties benutten, troefkaarten uitspelen, beter inspelen op de markt voor wonen, werken en recreëren en het herstellen van het vertrouwen en het imago van Den Helder. Kortweg, het doel is Den Helder weer op de kaart van Nederland te zetten, de huidige bewoners blijvend aan de stad te binden en nieuwe bewoners en bezoekers aan te trekken. Door de lange termijn visie zullen bedrijven en andere instellingen van buiten Den Helder meer interesse tonen om zich in de toekomst in Den Helder te vestigen. Dit zal het draagvlak voor voorzieningen in de stad vergroten en de economie van Den Helder versterken.

Een aantal doelstellingen van het UP is zo essentieel dat deze onmisbaar zijn voor het totale concept. Deze doelstellingen zijn:

- Het versterken van de geborgenheid van de stad, in contrast met de weidsheid van de haven en de zee. De identiteit van de havenstad wordt versterkt door de ontwikkeling van een maritiem programma en woonmilieus aan de haven en de zee.
- Het aanhelen van het fijnmazige, stedelijk weefsel in de stad door kleinschalige, pandsgewijze nieuwbouw.
- Willemsoord ontwikkelen tot volwaardig en compleet stadsdeel met een menging van functies, zoals wonen, werken en vrije tijd functies.
- De ontwikkeling van een cultureel programma op Willemsoord Zuid met een koppeling naar de culturele voorzieningen in de omgeving, door de verplaatsing van de schouwburg naar Willemsoord Zuid.
- Het concentreren en versterken van het kernwinkelgebied, door de toevoeging van winkelconcentraties met gebouwde parkeervoorzieningen. De uitstraling van bestaande winkelstraten wordt verbeterd.
- Het versterken van de regionale functie van Den Helder. De synergie tussen de verschillende centrumfuncties versterken, door de herpositionering van de horeca en de nieuwe publieke functies. Het stadhuis krijgt een plek in het stadshart, de bibliotheek en schouwburg krijgen een regionale of zelfs landelijke uitstraling.
- Verbetering van de bestaande woonomgeving, door het opknappen van openbare ruimte, het toevoegen van groen en de aanleg van het stadspark.
- Het gefaseerd aanbieden van diverse woonmilieus. Door de toevoeging van nieuwe woningtypes worden bewoners vastgehouden en de wooncarrière in het stadshart gestimuleerd. Nieuwe bewoners worden aangetrokken door de ontwikkeling van onderscheidende woonmilieus in het stadshart.
- Het toevoegen van eigentijdse sociale- en maatschappelijke voorzieningen.
- Ontwikkelen van de toeristische sector, verbetering van het ondernemersklimaat

Deze doelstellingen worden bereikt door zowel projecten voor de korte termijn als voor de lange termijn te realiseren. De ontwikkeling van het stadshart is onmogelijk met alleen korte termijn oplossingen. Een dergelijk ad-hoc beleid biedt geen duurzaam perspectief voor de toekomst. Maar zonder zichtbare en tastbare korte termijn verbeteringen in de stad slaagt het proces van herstel van vertrouwen in de stad evenmin. In het UP is daarom ook de fasering en strategie voor de stedelijke vernieuwing

N°1. INLEIDING /

aangegeven. De strategie omhelst zowel concrete korte termijn projecten als het lef om door te stoten naar werkelijk structurele oplossingen voor de stad op langere termijn.

Het UP is een verzameling van plannen en deelprojecten. De voorgestelde aanpak voor het stadshart wordt ook wel 'integrale gebiedsontwikkeling' genoemd. Dat betekent onder meer dat alle deelprojecten financieel aan elkaar worden gekoppeld. Minder winstgevendende deelprojecten worden hierdoor toch haalbaar. Daarnaast worden de verschillende functies goed op elkaar afgestemd, zowel programmatisch als in de tijd gezien. Sommige deelprojecten kunnen op zeer korte termijn worden uitgevoerd, andere komen over tien jaar of later aan bod. Alle projecten leveren in bepaalde mate een bijdrage aan het bereiken van de doelstellingen op gebiedsniveau.

Totstandkoming van het UP

De inhoud van het UP is onder andere tot stand gekomen door inhoudelijke inbreng vanuit een aantal overleggen met betrokken ondernemers en bewoners in het stadshart. Ook is intensief overleg geweest met Kaap Helder, de Helderse Ondernemingsvereniging Binnenstad en de Koninklijke Horeca Nederland. Daarnaast zijn de Koninklijke Marine en de Haven- en Scheepvaartvereniging betrokken bij de planvorming en zijn de bewoners van Den Helder uitgenodigd voor twee bewonersbijeenkomsten. De kennis van de marktpartijen en de kaders vanuit het gemeentelijk beleid zijn eveneens verwerkt in het UP. In juni 2008 heeft het concept Uitwerkingsplan voor inspraak ter inzage gelegen en zijn per thema stadswandelingen georganiseerd. De schriftelijke reacties die tijdens de ter inzage legging zijn ontvangen, zijn beoordeeld, beantwoord en hebben geleid tot aanpassingen die verwerkt zijn in het UP.

Status van het UP

Het UP is nog geen definitief stedenbouwkundig plan en ook nog geen bestemmingsplan. Deze worden vervaardigd nadat het UP door de gemeenteraad is vastgesteld. De status van het UP zelf is daarmee niet juridisch bindend. De bestemmingsplannen zijn dat te zijner tijd wel. Het UP is echter wel een belangrijk beleidsstuk. Na vaststelling worden tijdens de ontwikkeling van projecten stedenbouwkundige randvoorwaarden en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze worden vastgelegd in gemeentelijk beleid.

De opbouw van het UP

Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hierin worden de context en het doel van het UP beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie voor het stadhart op hoofdlijnen toegelicht en daarmee het ambitieniveau voor de gebiedsontwikkeling.

In hoofdstuk 3 worden per deelgebied de stedenbouwkundige opgave en de nieuwe programmatische invulling beschreven. Ook wordt een beschrijving van de deelprojecten, het programma en de beeldkwaliteit aangegeven. Voor de korte termijn worden concrete projectvoorstellen gedaan, voor ontwikkelingen op langere termijn worden doelstellingen en randvoorwaarden aangegeven. Dit geldt zowel voor de bestaande situatie als de nieuwe situatie.

In hoofdstuk 4 is het algemene beeldkwaliteitskader opgenomen.

In hoofdstuk 5 worden de maatregelen beschreven die zich niet zozeer stedenbouwkundig laten vertalen, maar meer in sociaal en cultureel opzicht verbeteringen zullen brengen voor de inwoners van Den Helder.

In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de fasering en uitvoering van de projecten. Ook wordt het proces beschreven dat volgt op het vaststellen van het UP. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 een toelichting gegeven op de financiële haalbaarheid.

In de bijlage zijn de visies en onderzoeken opgenomen, die als bouwstenen hebben gediend voor het UP. Dit zijn de visies op wonen, horeca, detailhandel, werken/economie en het sociaal-culturele programma. Daarnaast is de vergelijking tussen het Structuurplan Stadshart en het UP in de bijlage opgenomen, net als een onderzoek naar de mogelijkheid voor de molen op het Molenplein en het geluidsonderzoek in relatie tot de havenactiviteiten en de woningbouw op Willemsoord.