

Nr. RI17.0033 (2017)

Betreft: Aanloopstraten Koningstraat - Spoorstraat

Aan de leden van de Gemeenteraad

De stedelijke vernieuwing in het stadshart heeft de afgelopen jaren vorm gekregen door een nauwe samenwerking van gemeente, Zeestad CV/BV en de Woningstichting Den Helder. Het ruimtelijk kader voor deze samenwerking wordt gevormd door het Uitwerkingsplan Stadshart (2008) en het Ambitiedocument Huiskamer van de Stad (2015).

De stedelijke vernieuwing is op dit moment nog in volle gang. In het licht van de nieuwe Woningwet (biedt corporaties minder mogelijkheden om te investeren in de brede herontwikkeling van wijken / gebieden) wordt er gekeken naar samenwerkingsvormen om de stedelijke vernieuwing de komende jaren voort te kunnen zetten. Voor het gebied Koningstraat – Spoorstraat hebben gemeente en Woningstichting Den Helder op 14 december 2016 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn principes en afspraken vastgelegd voor de herontwikkeling van de Koningstraat e.o. tot (gemengd) woongebied aan het park.

De afgelopen periode is samen met Woningstichting Den Helder de herontwikkeling ruimtelijk en financieel (op hoofdlijnen) uitgewerkt. Met deze brief willen wij u hierover informeren en de vervolgstappen in het proces schetsen. Het onderwerp staat ook voor 8 mei a.s. geagendeerd voor behandeling in de raadscommissie Stadsontwikkeling en –Beheer. Omdat de herontwikkeling vooralsnog geen extra geld behoeft (zoals geschetst wordt in deze brief), wil wethouder L. Kuipers u aan de hand van een presentatie meenemen in de totale ontwikkeling van de groene as station – dijk in samenhang met de herontwikkeling van de aanloopstraten Koningstraat – Spoorstraat. Om vervolgens hierover met elkaar van gedachten te wisselen.

Ruimtelijke uitwerking

In het Uitwerkingsplan Stadshart (2008) staat de ruimtelijke potentie van de Koningstraat e.o. beschreven: *‘Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de inrichting van open plekken (met bebouwing of met groen), het terugbrengen van de traditionele straat met de Hollandse gebakken klinker, het toevoegen van bomen en ander groen en het stimuleren van particuliere woningverbetering. Op een aantal plekken is ruimte voor nieuwbouw, waardoor nieuwe woningtypologieën kunnen worden toegevoegd. Daarbij is de insteek het ‘aanhelen’ van het stedelijk weefsel: Bebouwingswanden worden afgemaakt, nieuwbouw wordt ingepast in de schaal van de omgeving en pandjes die de moeite waard zijn om te behouden worden gerenoveerd’*. West8 heeft deze ruimtelijke potentie verder uitgewerkt.

Het streven is een levendige woonbuurt, met pandsgewijze architectuur en een menging van verschillende woningtypes, overeenkomstig de woonvisie Den Helder 2016 - 2020. De verschillen in kavelbreedte en gebouw hoogtes zijn karakteristiek voor het stadshart. De bestaande gevels geven karakter en diversiteit aan het straatbeeld. Het uitgangspunt is deze dan ook zo veel als mogelijk te restaureren of te herbouwen. Waar noodzakelijk worden gevels en/of achterliggende gebouwen gesloopt. De straten worden opnieuw ingericht (na het voorbeeld van Spoorstraat-Oost) en bomen worden toegevoegd. Parkeren wordt opgelost via zogenaamde parkeerkoelers. Dit zijn toegankelijke parkeervelden, waardoor de auto's uit het zicht genomen worden. De open plekken (o.a. de Koningsdriehoek) worden ingericht met bebouwing en/of als groene ruimte. Er wordt nagedacht over het afsluiten van de verbinding Koningstraat – Oostslootstraat voor autoverkeer. De definitieve afweging daarover kan nog niet worden gemaakt. Eerst dient inzicht te worden verkregen in de verschillende verkeersstromen die gebruik maken van deze route. Daartoe wordt op korte termijn een verkeersonderzoek / telling uitgevoerd. Ook participatie is gewenst.

Financiële uitwerking

De ruimtelijke uitwerking heeft als basis gediend voor de financiële uitwerking. De ambities ten aanzien van de aspecten nieuwbouw, renovatie, groen en de openbare ruimte bepalen namelijk het saldo van het resultaat (het verschil tussen de kosten en opbrengsten) van de herontwikkeling. Het totale saldo komt tot stand door de inbreng van de partijen in de herontwikkeling. Bij de financiële uitwerking is het uitgangspunt dat gemeente 10 woningen en circa 600 m2 aan commercieel vastgoed inbrengt incl. de ontwikkellocaties Koningsdriehoek en de voormalige garage Bruin locatie aan Prins Hendriklaan en dat Woningstichting Den Helder 47 panden inbrengt en 12.500 m2 aan commercieel vastgoed (een deel van de in te brengen panden dient de Woningstichting nog te verwerven). Samen met West8 is de herontwikkeling naar circa 150 woningen bepaald. Met name door het terugbrengen van het aantal m2 voorzieningen en het realiseren van nieuwbouw. Uitgangspunt is dat 60% van de woningen wordt gerealiseerd door renovatie en circa 40% door (sloop-) nieuwbouw. Gelet op het initiatief van de Woningstichting bestaat het woningbouwprogramma voor 75% uit huurwoningen en voor 25% uit koopwoningen. Binnen dit programma wordt 65% gerealiseerd in de sociale huur en / of –koopsector en 35% in de vrije sector huur (> €700,- per maand) en / of koopwoningen (vanaf €200.000,-).

Tenslotte is op basis van een opstal- en grondexploitatie bepaald wat kosten en opbrengsten van de herontwikkeling zijn. De opstalexplotatie bevat de kosten en opbrengsten van het te renoveren en nieuw te bouwen vastgoed. De grondexploitatie bevat (naast de inbreng van het reeds bij de gemeente en de Woningstichting in bezit zijnde vastgoed) verwervingskosten, sloopkosten, een post bodemsanering, kosten openbare ruimte en plan- en projectmanagementkosten. Mogelijke financiële consequenties van de verplaatsing van de coffeeshops zijn niet opgenomen in de exploitatie.

Exploitatie

Het totale financiële resultaat komt uit op €21,5 miljoen negatief. Met name veroorzaakt door de kosten binnen de grondexploitatie (circa €20,0 miljoen). Het resultaat van de opstalexplotatie is €1,5 miljoen negatief. Er is gekozen voor renovatie en nieuwbouw in hoge kwaliteit. Weliswaar levert renovatie (vanwege een verhoudingsgewijs lagere omvang van de bouwkosten) een positief resultaat op, maar dit is niet voldoende om de onrendabele top van de nieuwbouw te dekken.

Samenwerking

Op basis van het financiële resultaat kan de samenwerking met Woningstichting Den Helder nader worden uitgewerkt. De bijdrage van de gemeente in het totale financiële resultaat van de herontwikkeling bestaat uit het opwaarderen van de openbare ruimte en het 'om niet' inbrengen van het vastgoed incl. de ontwikkellocaties. In de gemeentelijke begroting is het bedrag voor het opwaarderen van de openbare ruimte reeds beschikbaar (€890.000,-). Het vastgoed en de Koningsdriehoek hebben op de gemeentelijke balans een boekwaarde van €0,- (WOZ-waarde €1.800.000,-). Dit betekent dat er geen extra financiële middelen vrij gemaakt hoeven te worden. De projectkosten die voortkomen uit de uitvoering moeten nog in beeld worden gebracht.

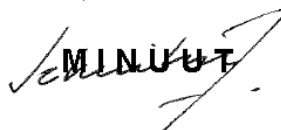
Vervolgstappen

De belangrijkste stap is om nog voor de zomer van 2017 duidelijkheid te hebben over het meest geëigende samenwerkings- c.q. uitvoeringsmodel om de herontwikkeling van de Koningstraat – Spoorstraat op te pakken. Binnen dit model kunnen vervolgens nadere afspraken gemaakt worden over de planning en fasering van de herontwikkeling, maar ook aspecten als parkeren en beeldkwaliteit kunnen dan nader worden uitgewerkt.

Den Helder, 11 april 2017.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
Robert Reus

