

## Herontwikkeling Prinsenstraat

plan van aanpak  
1 juli 2020



*Impressie West8*

## Inhoud

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Inleiding .....                   | 2 |
| Opgave en begrenzing .....        | 2 |
| Planologisch .....                | 3 |
| Ruimtelijke uitwerking .....      | 3 |
| Samenwerking en organisatie ..... | 5 |
| Planning en fasering .....        | 6 |
| Communicatie .....                | 6 |
| Financiële uitwerking .....       | 7 |

## Inleiding

### Aanleiding

De Helderse ondernemer Assorgia heeft enkele jaren geleden een initiatief gepresenteerd voor een horecaplein in de binnenstad van Den Helder; het Anton Pieckplein. Dit initiatief is door de ondernemer in samenwerking met Woningstichting Den Helder en de gemeente nader uitgewerkt. Medio december 2015 heeft de gemeenteraad ermee ingestemd om € 831.000,- beschikbaar te stellen voor de sanering en herinrichting van het plein, flankerende maatregelen en een bijdrage in een verwerving die een volwaardige entree van het plein mogelijk maakt (RB 15.0121). Met dit plan ontstond de mogelijkheid om een 'achterkantsituatie' in de binnenstad, dat was de Prinsenstraat en het parkeerterrein, om te vormen tot een waardevolle plek.

Begin 2019 komt dit initiatief tot stilstand. De betrokken ondernemer verhuist naar een nieuwe locatie elders. De verandering naar horecaplein is niet langer actueel, maar de noodzakelijke ontwikkelingen zijn al in gang gezet: Woningstichting heeft alle voorbereidingen getroffen om aan de Spuistraat woningen te realiseren. En de ondernemer heeft reeds een groot deel van zijn panden gesloopt. Grote delen van het gebied liggen nu braak. Dat de vernieuwing op deze locatie doorgezet moet worden, is evident. Woningstichting heeft inmiddels de verschillende objecten en braakliggende terreinen aan de Koningstraat gekocht en wil dit gebied verder ontwikkelen tot aantrekkelijk woongebied. De Prinsenstraat kan opnieuw worden ingericht tot parkeerterrein.

### Doel plan van aanpak

Met dit plan van aanpak wordt inzicht gegeven hoe de herontwikkeling van de Prinsenstraat mogelijk kan worden gemaakt. De planologische aspecten, de ruimtelijke uitwerking, sanering, verkeer en parkeren, communicatie en de financiële uitwerking komen in het voorliggende plan aan bod.

## Opgave en begrenzing

### Opgave

Een stadscentrum waar mensen op een plezierige manier wonen, is ook een attractief centrum om te bezoeken. Goed wonen voor verschillende doelgroepen in verschillende woningtypes en prijscategorieën en een gezonde winkelstructuur vormen de bindende elementen in het stedelijk weefsel van het stadshart. In het verlengde van deze ambitie veranderen de Koningstraat en Spuistraat naar aantrekkelijke woonstraten. De Prinsenstraat wordt heringericht tot besloten parkeerterrein welke goed aansluit op de omliggende straten en wooneenheden

## Begrenzing



Afbeelding 1: plangebied

## Planologisch

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010.

In het huidige bestemmingsplan rust op het te ontwikkelen gebied de bestemming 'Gemengd'.

Binnen deze bestemming is de verkleuring naar Wonen en Tuin mogelijk binnen de geldende criteria.

De Prinsenstraat is reeds bestemd als parkeerterrein.

## Ruimtelijke uitwerking

Een stadscentrum waar mensen plezierig wonen is ook attractief om te bezoeken. Maar hoe werk je toe naar een aantrekkelijk woonmilieu? Wat heb je nodig om mensen enthousiast te krijgen voor wonen in de binnenstad en juist op deze plek? De woningen in het hogere segment moeten van alle gemakken voorzien zijn om toekomstige bewoners te verleiden; een 'rijk' huis, goede berging, goede tuin, directe parkeerplek in de woonomgeving.

En bovendien zie je in Den Helder op heel veel plaatsen de minder mooie 'achterkanten'. Dit is een belangrijk argument om dit gebied juist als één blok te benaderen; de Koningstraat, Spoorstraat en Spuistraat omsluiten de Prinsenstraat. Het is niet langer mogelijk om zomaar via dit parkeerterrein aan de Prinsenstraat naar bijvoorbeeld de Spoorstraat te lopen, of als sluiproute met de auto of fiets te gebruiken.





*Impressie West8.*

De huidige doorgang van de Spoorstraat naar de Prinsenstraat is niet fraai. Met een groen hofje met een toegangsdeur naar het parkeerplein wordt deze doorgang aan het zicht ontnomen.



*Impressie West8. Entree naar de Prinsenstraat vanaf de Spoorstraat.*

Ter hoogte van de doorgang naar de Vomar aan de Stationsstraat komt een toegangspoort die voor bewoners en toeleveranciers te bereiken is.



*Impressie West8. Entree parkeerterrein Prinsenstraat vanaf de Stationsstraat.*

### **Openbare ruimte**

De Spuistraat en het laatste stukje Stationsstraat worden in het verlengde van de reeds vernieuwde Stationsstraat verder uitgewerkt tot aan het toegangshek.

## **Samenwerking en organisatie**

Woningstichting/Helder Vastgoed is verantwoordelijk voor de opstalontwikkeling. Gemeente heeft een faciliterende en toetsende rol binnen het project. Zeestad heeft voor de herontwikkeling van de Koningstraat / Spoorstraat de gebiedsregie en coördinatie. De ontwikkeling van dit specifieke cluster Koningstraat/Spuistraat maakt hier deel van uit.

Door middel van een projectgroep waarin alle partijen zijn vertegenwoordigd, wordt de komende jaren het proces van de planvorming en uitvoering begeleid, de planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement gevoerd en besluitvorming voorbereid. Het voorzitterschap en secretariaat wordt door Zeestad georganiseerd.



## Planning en fasering

| Planning                                  |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
|-------------------------------------------|------|-----------|--------|----|------|----|----|----|------|----|------|
|                                           | 2020 |           |        |    | 2021 |    |    |    | 2022 |    |      |
| onderwerp                                 | Q1   | Q2        | Q3     | Q4 | Q1   | Q2 | Q3 | Q4 | Q1   | Q2 |      |
| <i>voorbereiding</i>                      |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| stedenbouwkundig plan                     |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| plan van aanpak                           |      | juni      |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| interne voorbereiding                     |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| besluitvorming (college, commissie, raad) |      |           | 28-sep |    |      |    |    |    |      |    |      |
| <i>bouwrijp en saneren</i>                |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| saneringsplan                             |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| bouwrijp maken                            |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| uitvoering sanering                       |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| <i>ontwikkeling per fase</i>              |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| ontwerp Spuistraat                        |      | DO gereed |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| vergunningen Spuistraat                   |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| realisatie Spuistraat                     |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| Koningstraat afh van onderzoek            |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    | e.v. |
| <i>woonrijp</i>                           |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| ontwerp OR (Spui- en Station straat)      |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| vergunningen OR                           |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |
| realisatie OR                             |      |           |        |    |      |    |    |    |      |    |      |

### Fasering

Het cluster wordt in drie fases ontwikkeld. Allereerst wordt de bodem aan de Spuistraat - waarop de Woningstichting nieuwe woonheden realiseert - als ook de Prinsenstraat gesaneerd. Daarna kunnen de nieuwe wooneenheden aan de Spuistraat worden gerealiseerd. Wanneer het ontwerp van de Koningstraat een stap verder is gebracht kan ook dit blok worden ontwikkeld. De herinrichting van de openbare ruimte volgt telkens op de oplevering van de verschillende ontwikkelde clusters.

## Communicatie

Het gebied ligt al lange tijd braak en nodigt geenszins uit om in de nabijheid te verblijven. De verandering naar wonen en herstel openbare ruimte zal nog een aantal jaar in beslag nemen. De lange bouwtijd kan voor ongemakken zorgen bij de huidige en nieuwe bewoners en ondernemers. Bovendien is gemeenschapsgeld noodzakelijk om deze verandering mogelijk te maken. Het vertrek van de horeca ondernemers en de bijbehorende plannen brengen hier geen verandering in.

De gewenste communicatie sluit aan bij de communicatie zoals deze voor de Koningstraat / Spoorstraat wordt opgepakt. Een nadere toelichting staat in het ontwikkelplan d.d. 28 januari 2019.

## Financiële uitwerking

In december 2015 heeft de gemeenteraad ermee ingestemd € 831.000,- beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van het Anton Pieckplein. Het betreft de kosten voor sanering, herinrichting, flankerende werkzaamheden als een derde bij te dragen in de verwerving van Prinsenstraat 14.

Zoals beschreven in de inleiding zijn betrokken partijen de werkzaamheden reeds gestart en ligt het terrein nu braak. Voor de aansluiting op de vernieuwing van het stadshart dienen deze werkzaamheden te worden herpakt en gerealiseerd. Ondanks dat de Prinsenstraat niet langer een horecaplein wordt, blijven de werkzaamheden vergelijkbaar.

Woningstichting is akkoord met de uitwerking van de Prinsenstraat zoals in dit voorstel beschreven en geïllustreerd. Zeestad heeft dit financieel vertaald en stelt de gemeente voor de volgende kosten op zich te nemen.

### Voorstel

- De kosten van sanering worden onder de partijen verdeeld naar rato van het huidige grondbezit. Grondslag heeft onderzoek gedaan naar de saneringsaanpak en de kosten geraamd.

De kosten voor de gemeente zijn ruim € 131.000

En voor Helder Vastgoed ruim €188.000,-.

De totaal geraamde kosten van sanering zijn € 319.000,-;

Daarnaast zijn de volgende kosten voor de gemeente

- Begeleiding van de sanering € 25.900,-;
- De kosten voor het verleggen van de kabels en leidingen €74.000,-;
- Kosten heraansluiting huisaansluitingen zijn ca. € 10.000,-;
- De herinrichting van de Spuistraat en deel stationsstraat tot aan het hek € 93.600,-;
- Conform afspraak mbt Prinsenstraat 14 zijn 1/3 van de kosten van verwerving, sloop en sanering voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn ca. € 102.000,-;
- Er is een stelpost opgenomen van € 20.000,- ;
- De overige kosten, zoals opstellen saneringsplan, bestek, risicoanalyse NGE, plankosten West8 e.d. zijn geraamd op ca. €103.000,-;
- Daarnaast is 15% onvoorzien gerekend. Dit is € 68.735,-.

Het uitgangspunt in dit voorstel is dat de gemeentelijke grond 'om niet' wordt overgedragen aan Helder Vastgoed. Vanaf het hek aan de Stationsstraat en het gehele binnenterrein met de parkeerplaatsen maakt Helder Vastgoed voor haar rekening woonrijp.

Zeestad heeft in dit voorstel de rol van opdrachtnemer (projectmanagement) van de gemeente.



|                                            |                                               |                                                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Project:                                   | Parkeerterrein Prinsenstraat Den Helder       |                                                                   |
| Betreft:                                   | herinrichtingskosten + aansluiting Spuistraat |                                                                   |
| Status:                                    | voorstel                                      |                                                                   |
| Rapportdatum                               | 1-7-2020                                      |                                                                   |
|                                            |                                               |                                                                   |
| <b>Omschrijving</b>                        | <b>Bedrag</b>                                 | <b>Opmerking</b>                                                  |
| Sanering incl bouwrijp                     | € 131.733,26                                  | <i>Prinsenstraat/vm parkeerterrein</i>                            |
| Saneringsbegeleiding                       | € 25.900,00                                   |                                                                   |
| Omleggen K&L                               | € 74.000,00                                   | <i>raming gemeente</i>                                            |
| Stelpost heraansluiten huisaansluitingen   | € 10.000,00                                   | <i>aantal nader te bepalen</i>                                    |
| Herinrichten Spuistraat en Stationstr      | € 93.600,00                                   | <i>720 m2</i>                                                     |
|                                            |                                               |                                                                   |
| <u>Overige werkzaamheden</u>               |                                               |                                                                   |
| Opstellen saneringsplan                    | € 3.500,00                                    |                                                                   |
| Opstellen bestek                           | € 2.000,00                                    |                                                                   |
| Opstellen risicoanalyse NGE                | € 2.500,00                                    |                                                                   |
|                                            |                                               |                                                                   |
| <u>overige kosten</u>                      |                                               |                                                                   |
| plankosten                                 | € 95.000,00                                   | <i>ontwerp, ingenieurs, afstemming, begeleiding, communicatie</i> |
| stelposten                                 | € 20.000,00                                   |                                                                   |
| Totaal (excl. BTW)                         | € 458.233,26                                  |                                                                   |
|                                            |                                               |                                                                   |
| onvoorzien 15%                             | € 68.734,99                                   |                                                                   |
| <b>totaal incl onvoorzien</b>              | <b>€ 526.968,25</b>                           |                                                                   |
|                                            |                                               |                                                                   |
| Bijdrage verwerving Prinsenstraat 14 (1/3) | € 102.115,39                                  | conform afspraak 2015. Aangekocht, gesaneerd en gesloopt          |
|                                            |                                               |                                                                   |
| <b>OVERALL TOTAAL</b>                      | <b>€ 629.083,64</b>                           |                                                                   |