



gemeente

DEN HELDER

**Presentatie Haalbaarheidsonderzoek
ONS en mogelijke
Gebiedsontwikkeling Julianadorp**



Toelichting ruimtelijke aspecten



Uitkomsten Workshop 1



OPTIE 1: STROKEN



OPTIE 2: EILANDEN



OPTIE 3: MIX

Belangrijke criteria:

- Verbinding tussen bestaande ankerpunten (zoals dorpskern, Noorderhaven, Juniorcollege)
- Ontwikkelpotentie op de lange termijn
- Laadvermogen / dichtheid
- Ruimtelijke kwaliteit
- Leefbaarheid gedurende fasering
- Diversiteit
- Haalbaarheid i.r.t. kosten en Provinciale Beperkingen
- Gebruik van bestaande infrastructuur en behoefte aan nieuwe infrastructuur
- Sociale veiligheid
- Zoek **synergie onderling tussen elementen van ONS** (maar ook met omliggende functies als wonen, natuur of educatie)
- Mogelijkheid tot **medegebruik evenemententerrein** en **zwembad voor klanten Noorderhaven**
- Ontwikkelpotentie op de **lange termijn** (mogelijkheid dat er een sportveld bij/af kan)
- Laadvermogen / dichtheid / diversiteit van woongebieden

Uitkomsten workshop 2

RUIMTELIJKE KEUZES VOOR
MOBILITEIT – AUTO
MOBILITEIT - FIETS
WATER
GROEN-BLAUW NETWERK
SPORT EN EVENEMENTEN

GROEN BLAUW ALS RUIMTELIJKE DRAGER
CENTRAAL WATERPARK
BLAUWE PADEN
CENTRAAL GROEN PARK
GROEN-BLAUW GRADIENT



Syntheseontwerp Locatie C



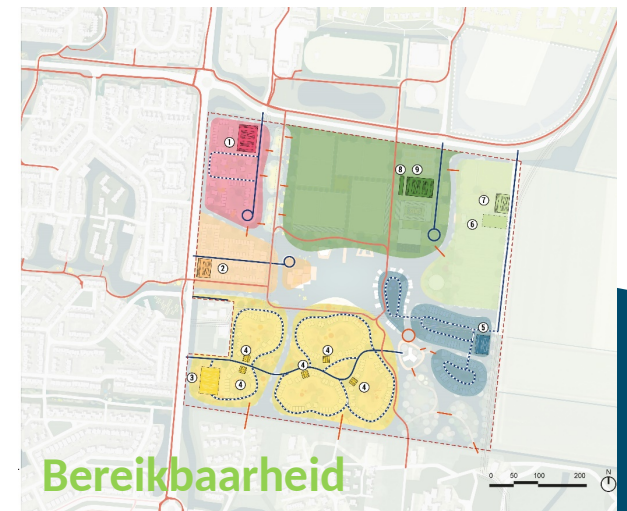
PVE ONS



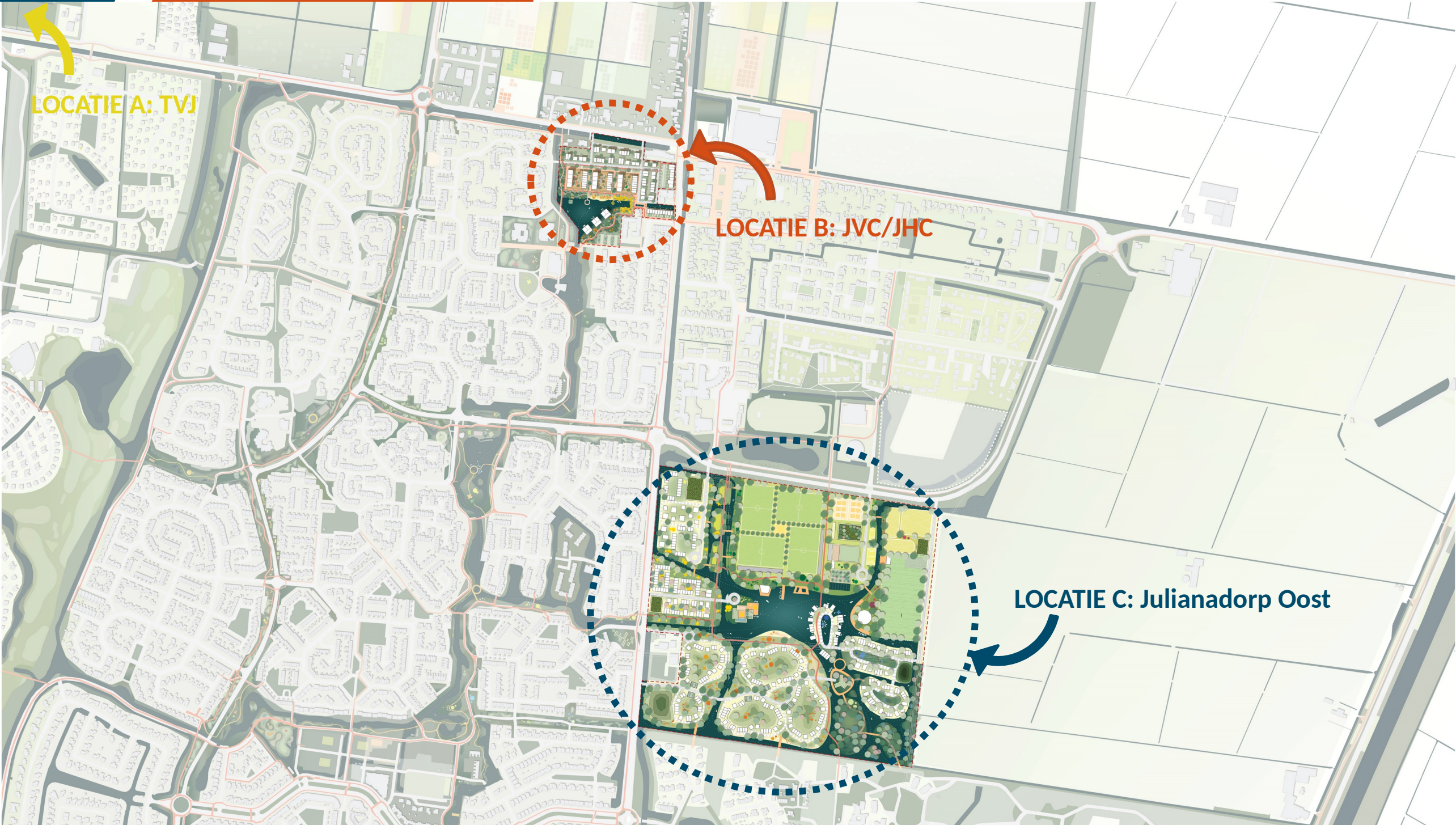
Woonmilieu's



Gouden Zomen



Bereikbaarheid



LOCATIE A: TVJ

This is a detailed urban planning map of the Julianadorp Oost area. The map shows a mix of residential developments, green spaces, and infrastructure. Three specific locations are highlighted with colored dashed circles and arrows. Location A (TVJ) is in the top left, Location B (JVC/JHC) is in the top center, and Location C (Julianadorp Oost) is in the bottom center. The map uses various colors to represent different land uses: green for parks and sports fields, grey for residential areas, and blue for water features. The highlighted areas show more detailed architectural and landscape designs.

LOCATIE B: JVC/JHC

LOCATIE C: Julianadorp Oost

Locatie B





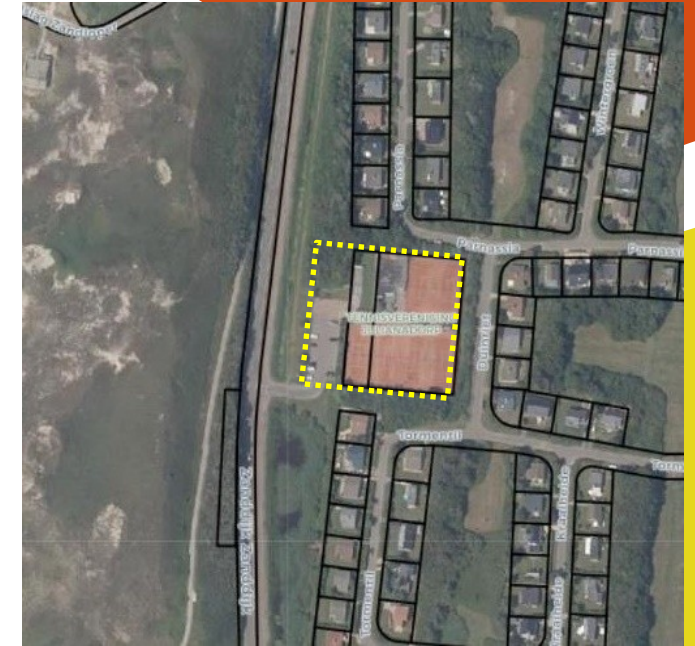
Toelichting financiële aspecten

Opzet financiële aspecten

1. Residuele grondwaardeberekening herontwikkeling Locatie A
2. Residuele grondwaardeberekening herontwikkeling Locatie B
3. Grondexploitatie Locatie C:
 1. Investeringsbegroting PvE ONS
 2. Grondexploitatie woningbouw Locatie C

Locatie A: TVJ

- Oppervlakte perceel ca 6.886 m²
- Beoogde bestemming: Vakantiewoningen
- Ontwikkelstrategie: kaveluitgifte met kavelpaspoort voor zelfbouw.



Locatie A: Residuele grondwaarde berekening

Grondexploitatie Locatie A		Totaal	
Grondkosten		471.000	
	Grondaanschaf	0	
	Bouwrijp maken	232.000	
	Bijdragen Bovenwijks	54.000	
	Risico reservering	81.000	
	Planontwikkelingskosten gemeente	58.000	
	VTU	46.000	
Totaal projectkosten		471.000	
Totaal projectopbrengsten		1.062.000	
Residuele grondwaarde		591.000	

Locatie B: JVC/HVJ

- Oppervlakte perceel ca 41.500 m²
- Beoogde bestemming: woningen/appartementen
- Doelgroep: jongeren & senioren
- Ontwikkelstrategie: eigen grondexploitatie
- Beoogde bebouwing:
 - Appartementen (75)
 - Woningen (86)



Locatie B: Residuele grondwaarde berekening

Grondexploitatie Locatie B		Totaal	
Grondkosten		4.243.000	
	Grondaanschaf	0	
	Bouwrijp maken	1.193.000	
	Woonrijp maken	1.902.000	
	Bijdragen Bovenwijks	180.000	
	Risico reservering	206.000	
	Planontwikkelingskosten gemeente	148.000	
	VTU	614.000	
Totaal projectkosten		4.243.000	
Totaal projectopbrengsten		8.486.000	
Residuele grondwaarde		4.243.000	

Locatie C: Julianadorp Oost

- Oppervlakte perceel ca 365.520 m²
- Inpassen PvE ONS
- Woningbouwontwikkeling
- Ontwikkelstrategie: NTB



Locatie C: ONS - Berekening

Onderdeel	Directe kosten	Onvoorzien (15%)	VTU (18%)	Totaal
JVC	€ 2.594.450	€ 389.168	€ 467.001	€ 3.450.619
JHC	€ 332.300	€ 49.845	€ 59.814	€ 441.959
TVJ	€ 1.057.650	€ 158.648	€ 190.377	€ 1.406.675
Evenemententerrein	€ 425.000	€ 63.750	€ 76.500	€ 565.250
Julianapark	€ 600.000	€ 90.000	€ 108.000	€ 798.000
Duinruiters	€ 134.000	€ 20.100	€ 24.120	€ 178.220
Totaal	€ 5.143.400	€ 777.510	€ 925.812	€ 6.840.722

Grondexploitatie Locatie C ONS	Totaal
Grondkosten	3.569.000
Grondaanschaf	0
Planstructuur kosten	840.000
Bouwrijp maken	363.000
Woonrijp maken	1.544.000
Risico reservering	114.000
Planontwikkelingskosten gemeente	164.000
VTU	544.000
Bouwkosten	6.840.000
Totaal projectkosten	10.409.000
Residuele opbrengst locatie A	591.000
Residuele opbrengst locatie B	4.243.000
Beschikbare Subsidies	PM
Bijdrage Motie Julianadorp	5.575.000

Locatie C woningbouw : uitgangspunten

- Concept grondexploitatie
- Op basis van synthese model in 4 deelgebieden verdeeld:
- Aan de hand van kengetallen grondexploitatie uitgewerkt
- 230.000 m² totaal gebied
- 110.000 m² uitgeefbaar gebied
- 365 woningen



Locatie C woningbouw : Berekening

Grondexploitatie Locatie C Woningbouw		Totaal	
Grondkosten		24.116.000	
	Grondaanschaf	0	
	Planstructuur kosten	1.434.000	
	Bouwrijp maken	5.292.000	
	Woonrijp maken	11.197.000	
	Bijdragen Bovenwijken	1.108.000	
	Risico reservering	975.000	
	Planontwikkelingskosten gemeente	560.000	
	VTU	3.550.000	
Totaal projectkosten		24.116.000	
Totaal projectopbrengsten		39.962.000	
Residuele grondwaarde		15.846.000	

Financiële vereffening

#	Kostenvragers		Kostendragers	
1			Herontwikkeling Locatie A	591.000
2			Herontwikkeling Locatie B	4.243.000
3	Investering PvE ONS	10.409.000		
4			Bijdrage Motie Julianadorp	5.575.000
5			Subsidies	PM
6	Bovenwijkse voorzieningen & Overige initiatieven	0		
7	Vergoeding historische kosten Locatie C	15.846.000	Woningbouwontwikkeling Locatie C	15.846.000
8	Resultaat kostenvragers	26.255.000	Resultaat kostendragers	26.255.000



Conclusies & Vervolg



Conclusies & aanbevelingen

Conclusies

- Locatie A en B hebben een positieve grondwaarde
- Realisatie ONS kan qua investeringen gedragen worden door opbrengst Locatie A en B en budget Motie Julianadorp
- De residuele grondwaarde van locatie C wordt door de coalitie als voldoende beschouwd om de historische kosten, projectrisico's en een projectresultaat te behalen.

Aanbevelingen

- Zet in op aanvraag aanvullende subsidies
- Zoek actief naar verdere aansluiting op het programma wat op 's Heerenloo en rondom het Junior College/Creaport voorzien wordt.
- Zoek passende samenwerkingsvorm voor realisatie onderdelen ONS
- Investeer vroegtijdig in aan aanleg van natuur, openbaar groen en water.

Vervolg

- Uitwerken uitkomsten haalbaarheidsonderzoek in realisatieovereenkomst(en)
- Verdere stedenbouwkundige uitwerking van locaties
- Opstarten planologische voorbereiding
- Zekerheid krijgen over provinciale goedkeuring

> Eerst mogelijke ingebruikname voorzieningen ONS medio 2025