

Registratienummer:	RVO19.0017	Portefeuillehouder:	M. Wouters
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • ID19.00684 Ontwikkelplan • ID19.00687 Beeldkwaliteitskader • ID19.00688 Overzicht over te dragen panden
Behandelend ambtenaar:	I.D.T.M. de Wit		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8882		
E-mail adres:	i.de.wit@denhelder.nl		
Onderwerp:	Ontwikkelplan Koningstraat - Spoorstraat		

Gevraagd besluit:

- 1 Vaststellen van Ontwikkelplan Transformatie Koningstraat - Spoorstraat d.d. 28 januari 2019 met de daaronder liggende grondexploitatie met totale kosten van € 11,5 miljoen en de uitvoering van de ontwikkeling neer te leggen bij Zeestad.
- 2 Vaststellen Koningsdriehoek en Spoorstraat Den Helder Beeldkwaliteitskader, november 2018 West 8 rekening houdend met de gemeentelijke monumenten Koningsplein 9, Koningstraat 89 en Spoorstraat 45 en de beeldbepalende panden Koningstraat 35, 43-45 en 73 en Spoorstraat 30, 64 en 73.
- 3 Vaststellen investeringskrediet ter hoogte van € 2.550.000.
- 4 Ter dekking van het onder besluitpunt 3 genoemde investeringskrediet instellen van een 'kapitaalegalisatiereserve Project Koningstraat' ter hoogte van € 2.550.000.
- 5 Ter gedeeltelijke dekking van de hierboven genoemde kapitaalegalisatiereserve een bedrag van € 1.150.000 te onttrekken uit reserve aankopen stadshart WVG. Een eventueel te ontvangen subsidie zal in mindering op deze onttrekking worden gebracht.
- 6 Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het voorgenomen besluit van het college tot het om niet inbrengen in de grondexploitatie Koningstraat van de voor ontwikkeling benodigde gronden en het gemeentelijk vastgoed in de Koningdwarsstraat en Koningstraat met een marktwaarde van € 1,7 miljoen (gebaseerd op WOZ waarde, boekwaarde is € 0,-).
- 7 Vaststellen van de hierbij behorende begrotingswijziging BGW19.0002.

Publiekssamenvatting

Zeestad, Helder Vastgoed en gemeente Den Helder zijn tot een samenwerking gekomen om het plangebied Koningstraat - Spoorstraat tot ontwikkeling te brengen. Hiervoor is een ontwikkelplan opgesteld en is een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitskader uitgewerkt. Met betrekking tot het project zijn afspraken gemaakt wat ieders taken en verantwoordelijkheden zijn. Het financieel kader wordt weergegeven in een grondexploitatie. De ontwikkeling van het gebied Koningstraat - Spoorstraat wordt de komende 5 tot 7 jaar uitgevoerd.

Inleiding

De stedelijke vernieuwing van het stadshart heeft de afgelopen jaren vorm gekregen door een nauwe samenwerking tussen 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). Voor de ontwikkeling van de Koningstraat / Spoorstraat is op 14 december 2016 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen Woningstichting Den Helder en gemeente. In de overeenkomst zijn principes / afspraken vastgelegd voor de herontwikkeling van de Koningstraat e.o. tot (gemengd) woongebied aan het park. Het vastleggen van deze principes / afspraken had als doel om te komen tot een samenwerkingsmodel om de herontwikkeling van de Koningstraat e.o. op te kunnen pakken. Dit raadsvoorstel vloeit daaruit voort, waarbij Zeestad CV/BV de gemeentelijke rol overneemt in de uitvoering.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De herontwikkeling van de Koningstraat - Spoorstraat naar (gemengd) woongebied.

Kader

- Uitwerkingsplan Stadshart (2008)
- Bestemmingsplan Stadshart-Centrum (2010)
- Ambitiedocument Huiskamer van de Stad 2014 – 2018 (2015)

- Leefbaarheidsonderzoek Koningstraat (2015)
- Woonvisie Den Helder 2016 – 2020 'In Den Helder kan meer!' (2016)
- Samenwerkingsovereenkomst Koningstraat – Spoorstraat (2016)
- Financiële Verordening Gemeente Den Helder
- Beleidskader Rente en Afschrijvingen

Argumenten

Plangebied

Het plangebied is opgedeeld in twee deelgebieden, deel A en deel B. Deelgebied A ligt in de driehoek Koningdwarstraat, Koningstraat, Koningsplein, Prins Hendriklaan. Gemeente en Helder Vastgoed hebben hier beide veel bezit. Deelgebied B bestaat uit het zuidelijk deel van Koningstraat en Spoorstraat Oost. Hier heeft Helder Vastgoed voornamelijk bezit.

Rolverdeling

Zeestad voert de gebiedsregie en coördinatie, voert een grond-/gebiedsexploitatie in deelgebied A en is opdrachtgever voor de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied, inrichting van de openbare ruimte en de communicatie over het project. Helder Vastgoed voert de opstalexloitatie en zorgt daarmee voor nieuwbouw of renovatie van de opstallen en is verantwoordelijk voor de verwerving van de voor ontwikkeling nog benodigde panden. In deelgebied B maakt Helder Vastgoed zelf haar eigen grond bouwrijp. De gemeente is opdrachtgever voor het opstellen van het bestemmingsplan en verleent omgevingsvergunningen. De gemeentelijke verantwoordelijkheid blijft geborgd in de projectgroep en de aandeelhoudersvergadering.

Beeldkwaliteitskader

De Koningstraat - Spoorstraat wordt ontwikkeld tot een levendige woonbuurt, met pandsgewijze architectuur en een menging van verschillende woningtypes. Er zullen verschillende kavelbreedtes en gebouwhoogtes worden toegepast wat karakteristiek is voor het stadshart. De ontwikkeling vindt plaats in clusters en per cluster wordt inzicht gegeven in de maat en functie van de beoogde bebouwing en de openbare ruimte als ook de algemene beeldkwaliteitsregels. Het stadspark krijgt een stevig aanzicht door statige woningen aan de Prins Hendriklaan en op de kop. De 'aaneengesloten gevelwand' zoals deze er van oudsher was in de Koningstraat wordt teruggebracht door een versmalling van de Oostslootstraat met op de hoeken bebouwing. Nader onderzoek moet uitwijzen welke panden behouden kunnen blijven en bij welke sprake zal zijn van sloop/nieuwbouw. De straten krijgen een inrichting als stadsstraat met eenrichtingsverkeer, duidelijke stoepen en parkeermogelijkheid aan een zijde van de straat. Het beeldkwaliteitskader is aanvullend op de welstandsnota en daarmee een bevoegdheid van de raad.

Koningsplein 9, Koningstraat 89 en Spoorstraat 45 zijn gemeentelijke monumenten. Als beeldbepalende panden zijn aangewezen: Koningstraat 35, 43-45 en 73 en Spoorstraat 30, 64 en 73. Uiteraard zal dit meewegen in het onderzoek naar sloop/nieuwbouw.

Leefbaarheid

De huidige leefbaarheid in de Koningstraat staat onder druk. Maar met de toenemende leegstand en bouwwerkzaamheden zal de leefbaarheid gedurende de ontwikkeling van het gebied nog meer onder druk komen te staan. Hiervoor worden maatregelen getroffen zoals het aantrekkelijk maken van lege etalages, aandacht voor verlichting in panden en in de openbare ruimte, het organiseren van een groep stakeholders die zich voor de ontwikkeling van de straat wil inzetten. Een groot deel van het plangebied valt binnen de Oostslootbuurt die is aangewezen als buurt om dit jaar op te pakken binnen het programma gebiedsgerichte aanpak. Er zal inhoudelijke aansluiting/afstemming plaatsvinden. Wat betreft informatie richting de buurt en participatie met de buurt zal gekeken worden of hier gezamenlijk in kan worden opgetreden.

Programma

Het doel is het plangebied te herontwikkelen tot woongebied met circa 120 tot 150 huur- en koopwoningen, zowel appartementen als woningen met tuin. Bij de woningbouwontwikkeling wordt een verdeling aangehouden van 80% woningen voor het middensegment en 20% sociaal. Het accent ligt op koopwoningen. Het woningbouwprogramma sluit aan op de vraag die zal ontstaan uit de toenemende werkgelegenheid in Den Helder bij de Marine en de daaraan gelieerde werkgelegenheid. De provincie Noord-Holland heeft middelen om in te zetten op het stimuleren van voortgang in goed door openbaar vervoer te ontsluiten woningbouwprojecten. Het project Koningstraat is een van de projecten die hiervoor in beeld is. De gemeente is daarvoor de aanvrager. Zekerheid op een subsidie is er nog niet.

Grondexploitatie

In de grondexploitatie die Zeestad heeft opgesteld voor deelgebied A brengen de gemeente en Helder Vastgoed hun eigendommen in. De totale kosten van de grondexploitatie zijn geraamd op een bedrag van € 11,5 miljoen. Helder Vastgoed heeft hierin een aandeel van 60% en de gemeente van 40%. Voor de gemeentelijke kavels wordt door Helder Vastgoed een grondprijs betaald en zij vergoeden ook de kosten voor het bouwrijpmaken van hun eigen kavels. Kosten in de grondexploitatie zijn het bouw- en woonrijpmaken, de

herinrichting van de openbare ruimte (Koningstraat, Oostslootstraat en Koningdwarsstraat), leefbaarheidsmaatregelen en plankosten.

Maatschappelijke aspecten

Draagvlak

De herontwikkeling van de Koningstraat e.o. is een brede wens die o.a. naar voren is gekomen bij de presentatie van de uitkomsten van het uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek Koningstraat. Tussen Woningstichting Den Helder en gemeente is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Het ontwikkelplan bevat een communicatiestrategie waarbij belanghebbende geïnformeerd en betrokken worden bij het planontwikkelingsproces.

Het voorstel leent zich niet voor het houden van een referendum. De kaders zijn reeds vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Met het in werking treden van de landelijke wet Vet (Voortgang energietransitie) sinds 1 juli 2018 worden alle nieuwbouwwoningen en binnenstedelijke (her)ontwikkelingsprojecten in Den Helder waarvan de omgevingsvergunning op of na 1 juli 2018 is aangevraagd, gasloos opgeleverd en niet aangesloten op het gasnet. De eisen aan energieprestaties van gebouwen zijn wettelijk vastgelegd. Vanaf 1 januari 2020 gelden de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Financiële consequenties

Het aandeel van de gemeente in de totale kosten van de grondexploitatie (€ 11,5 miljoen) bedraagt € 4,4 miljoen. Hiervan bestaat € 1,7 miljoen uit de inbreng van het vastgoed en grond (gebaseerd op WOZ waarde, de boekwaarde is € 0,-)*. Het financiële aandeel van de gemeente in het project is € 2,7 miljoen. Dit wordt gemonitord in de AVA Zeestad.

Voor de te voeren bestemmingsplanprocedure is gemeente opdrachtgever. Hiermee is een bedrag gemoeid van € 50.000 wat ten laste gebracht wordt van het budget voor stedelijke vernieuwing.

Voor het resterende financieel aandeel van de gemeente is reeds een bestaand investeringskrediet van € 100.000 beschikbaar. Een tweede investeringskrediet van € 2.550.000 miljoen wordt verzocht, welke gedekt wordt middels een te vormen kapitaallegalisatiereserve**. Deze reserve wordt als volgt gedekt:

€ 500.000 product stedelijke vernieuwing jaarschijf 2018

€ 900.000 product stedelijke vernieuwing te verdelen over 5 jaars termijnen in periode 2019 t/m 2023

€ 1.150.000 uit reserve aankopen stadshart WVG

€ 2.550.000 miljoen totaal

De stand van de reserve aankopen stadshart WVG is per 1-1-2019 € 1,46 miljoen. Het vastgoedbezit in het plangebied is jaren geleden door de gemeente aangekocht vanuit deze reserve en onderhoud van de panden wordt hieruit betaald. Mocht de gemeente een subsidie van de provincie Noord-Holland ontvangen voor de ontwikkeling van dit project dan zal deze in mindering worden gebracht op de onttrekking uit deze reserve.

Samenvattend wordt het financieel aandeel van de gemeente als volgt bekostigd:

€ 50.000 bestemmingsplan in eigen beheer

€ 100.000 krediet openbare ruimte Koningstraat

€ 2.550.000 krediet project Koningstraat

€ 2.700.000 totaal

**Volgens art. 7a uit de financiële verordening van de gemeente Den Helder kan de gemeenteraad wensen en bedenkingen uiten bij de aan- en verkoop van goederen, werken en diensten groter dan € 100.000 voor zover hier niet in de begroting is voorzien.*

***Oms beleidskader rente en afschrijvingen schrijft voor dat wij investeringen groter dan € 100.000 activeren. Om te voorzien in dekking van de hieruit voortkomende kosten storten wij hiervoor beschikbare middelen in een reserve.*

Communicatie

Het hele proces is voor iedereen te volgen op de website van Zeestad en 'Samen bouwen aan Helder' en daaraan verbonden social media. Aan het begin van het traject zal de focus met name liggen op de informatieverstrekking aan alle partijen waarin de verwachtingen duidelijk zullen worden gemanaged. Op het moment dat er duidelijkheid is over de gevraagde bijdrage van de gemeente kan een eerste informatiebijeenkomst worden georganiseerd. De actieve communicatie start daarna.

Realisatie

De bestemmingsplanprocedure is opgestart en het nieuwe bestemmingsplan kan in het 2^e kwartaal van 2020 van kracht zijn. Parallel aan deze procedure wordt de architect selectie uitgevoerd en wordt het ontwerp uitgewerkt voor het eerste cluster aan het Koningsplein en nieuwbouw aan het park in de Koningsdriehoek. De bouw kan starten nadat de omgevingsvergunning bruikbaar is, de bouw gegund is aan een aannemer en de locatie gereed is gemaakt. Medio 2020 wordt gestreefd naar start bouw. In 2020 en daarna worden de andere clusters in deelgebied A aan de Koningstraat en Koningdwarsstraat uitgewerkt en voorbereid evenals deelgebied B. Verwacht wordt dat de ontwikkeling van het gehele plangebied ca. 7 jaar in beslag gaat nemen. De ambitie is om de vernieuwing in deelgebied A in 5 jaar te volbrengen.

Het project Koningstraat – Spoorstraat gaat deel uitmaken van de nieuwe exploitatieperiode 2019-2023 van Zeestad die in het tweede kwartaal nog wordt besproken.

Den Helder, 12 februari 2019.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp that contains the word "MINUUT" in bold, capital letters.

secretaris
Robert Reus

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp that contains the word "MINUUT" in bold, capital letters.