Vinkenterrein

4 februari 2019

gemeente
DEN HELDER

Horizon Den Helder

Wat komt er op ons af?

- Positieve vooruitzichten voor Den Helder.
- Verwachte groei van het aantal huishoudens.
- Intensieve regionale samenwerking.
- Uitbreiding bij defensie.
- Kansen op de duurzaamheidstransitie.

Doelen

- Inzicht in de mogelijkheden van het Vinkenterrein ten opzichte van de opgave en kansen waar Den Helder voor staat.
- Inzicht in financiële en kwalitatieve consequenties van realisatie van wensen op een potentieel woningbouw terrein.

1. Stand van zaken

- Op 6 december 2017 is als nulmeting een bijeenkomst georganiseerd om alle oude en/of nieuwe wensen te inventariseren als vertrekpunt.
- Voor het bepalen van onderlinge samenhang van initiatieven heeft het college een modellenstudie uitgevoerd.
- Op 7 februari 2018 is een raadsinformatieavond georganiseerd, waarin de modellen zijn gepresenteerd.

1. Stand van zaken

Het college heeft vervolgens in maart 2018 besloten om een plan te realiseren waarbij:

- De achtertuinen Sluisdijkstraat, Ruyghweg en Janzenstraat worden vergroot.
- Een replica zaagmolen wordt gerealiseerd.
- Een werkplaats buurtbedrijf wordt gerealiseerd.
- Heemtuinen worden gerealiseerd.
- Diverse initiatieven voor woningbouw in verschillende typen en voor verschillende doelgroepen worden meegenomen.

1. Stand van zaken

- De raad is over dit besluit geïnformeerd via een raadsinformatiebrief

1. Stand van zaken - molen

- Collegebesluit juni 2018: gemeentelijke cofinanciering molen van € 0,2 miljoen onder voorwaarden.
- Overige (verwachte) financieringsbronnen molenstichting:
  - Waddenfondsaanvraag ca. € 0,5 miljoen
  - Investering WSDH € 0,5 miljoen, <u>onder voorwaarde</u> dat WSDH het Vinkenterrein mag ontwikkelen op basis van het <u>huidige</u> programma.
  - Crowdfunding ca. € 0,1 miljoen (incl. achterliggende (bank)garantie).

1. Stand van zaken - molen

- De realisatie van de molen is afhankelijk van diverse subsidiebronnen
- Dit leidt tot een onzekerheid in het planvormingsproces, omdat geruime tijd met een alternatief stedenbouwkundig plan (bij het niet doorgaan van de molen) rekening moet worden gehouden.
- Vanwege de voorwaardelijke financiering van WSDH, dient de bouw/ ontwikkelclaim vastgelegd te worden, terwijl realisatie van de molen nog onzeker is.

1. Actuele stand van zaken

Het college ziet een aantal ontwikkelingen, waarop besloten is om opnieuw naar de invulling van het Vinkenterrein te kijken.

Twee vragen staan centraal:

- Hoe verhoudt de verwachte regionale huishoudengroei zich tot de mogelijkheden op het Vinkenterrein?
- Wat zijn de financiële en kwalitatieve (o.a. stedenbouw) effecten bij toevoeging van extra woningbouw op het Vinkenterrein?

Beide aspecten worden in deze presentatie beantwoord.

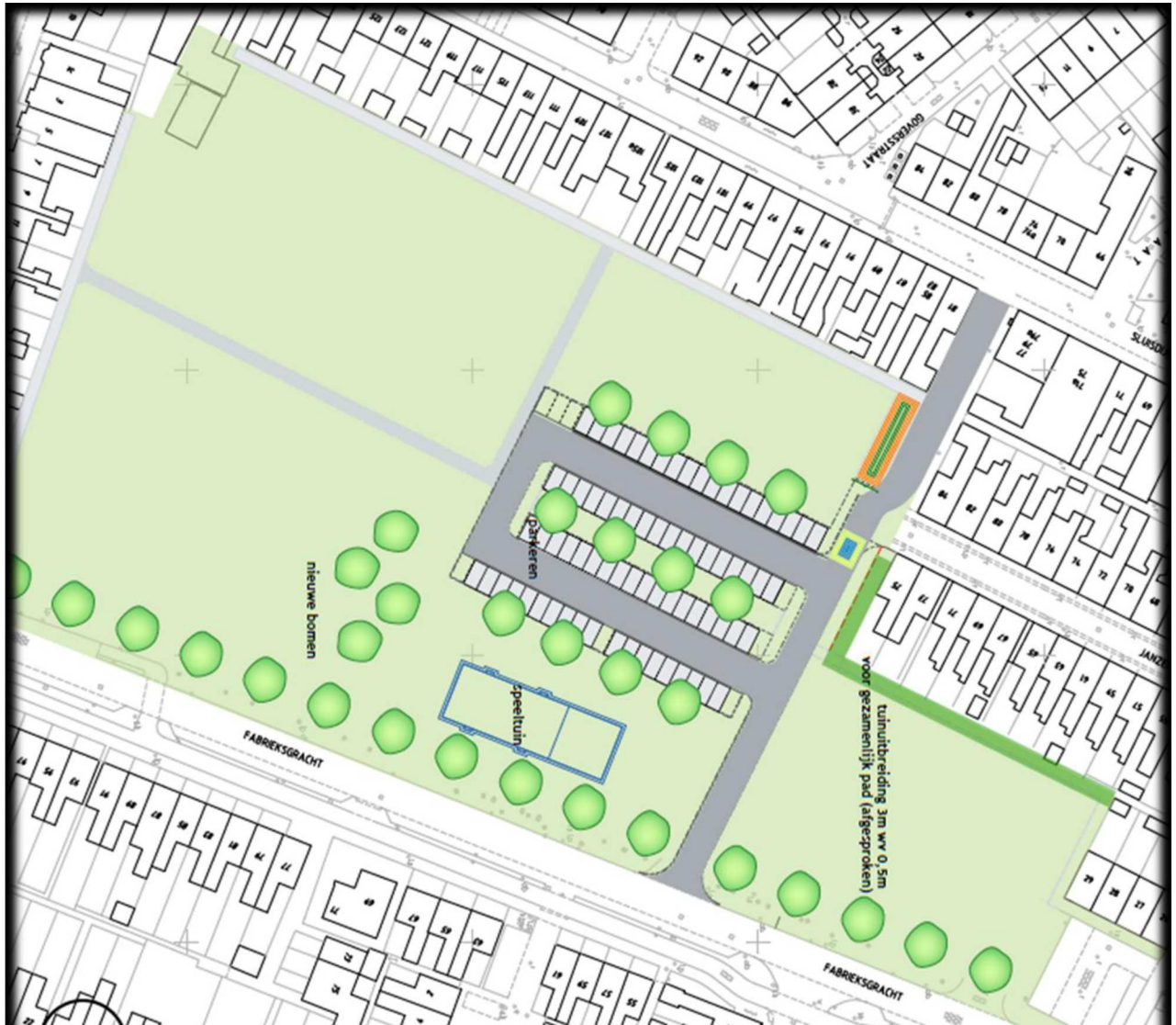
2. Het Vinkenterrein als woningbouwlocatie

- Vinkenterrein is met het afronden van de bodemsanering klaar om ontwikkeld te worden.
- In het besluit van maart 2018 is rekening gehouden met beperkte woningbouw op het Vinkenterrein.
- Ten opzichte van andere potentiele binnenstedelijke woningbouwlocaties is het Vinkenterrein snel en relatief eenvoudig ontwikkelbaar. Het gebied is gunstig gelegen t.o.v. centrum én bouwrijp.
- In het kader van de regionale groeiprognose voor het aantal huishoudens zou het logisch zijn om het Vinkenterrein sec te ontwikkelen voor woningbouw.

3. Vinkenterrein: alternatieve programma’s

Middels een scenariostudie zijn de financiële en stedenbouwkundige c.q. kwalitatieve effecten op de volgende sheets inzichtelijk gemaakt, bij toevoeging van extra woningbouw op het Vinkenterrein.

3. Vinkenterrein: huidige situatie



3. Scenario’s

Scenario’s:

1. Alle wensen inclusief stedelijk wonen (conform college advies).
2. Alle wensen, zonder de molen, inclusief stedelijk wonen.
3. Geen aanvullende wensen, een stedelijk woningbouwprogramma (60/40)
   - Twee varianten

Disclaimer

- Stedenbouwkundige schetsen zijn ter indicatie (werkelijkheid kan anders zijn)
- Rekenmodellen zijn gebaseerd op percentages en nominaal.
- Gepresenteerde cijfers zijn indicatief en puur ter vergelijking van de scenario’s.

3. Scenario 1: alle wensen

3. Scenario 2: alle wensen m.u.v. molen

3. Scenario 3a: geen aanvullende wensen, woningbouw (60/40)

3. Scenario 3b: geen aanvullende wensen, woningbouw (60/40)

3. Financieel overzicht (indicatief)

	GREX Resultaat
Scenario 1 (Sociaal)	- € 200.000,--
Scenario 1 (Commercieel)	€ 50.000,--
Scenario 2	€ 700.000,--
Scenario 3 (a/b)	€ 1.100.000,--

4. Resume

- Het Vinkenterrein is een voor de hand liggende locatie om op korte termijn woningbouw te realiseren.
- Alternatieve versnellingslocaties aandragen, zonder het Vinkenterrein daarvoor te benutten, kan een verkeerd signaal afgeven aan de provincie.
- Meer woningbouw realiseren op het Vinkenterrein levert geld op voor de gemeente, maar gaat ten koste van de aanvullende wensen.

4. Bespreekpunt

Het college wil u als raadscommissie advies vragen over het volgende:

Zijn de uitkomsten van het scenario-onderzoek reden om het bestaande programma aan te passen?