

RI-66 (2009)

Betreft: ontwikkeling van het Huisduinerkwartier

Aan de leden van de Gemeenteraad

Middels deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de stand van zaken en de vervolgstappen van de ontwikkeling van het Huisduinerkwartier.

### Achtergrond

Synchroon en de gemeente Den Helder hebben op 2 oktober 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin is afgesproken dat de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het gebied OS&O, Tillenhof en Badhuisstraat wordt onderzocht. Uit de onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling haalbaar is. De gemeente en de ontwikkelaar hebben vervolgens op 10 juni 2008 besloten een ontwikkelovereenkomst aan te gaan. Het doel van deze overeenkomst is om een ontwerp van de architectuur en de openbare ruimte te maken. Het ontwerp wordt in drie stappen gemaakt: eerst een schetsontwerp, dan een voorlopig ontwerp en tot slot een definitief ontwerp. De ontwikkeling heeft ook een nieuwe naam gekregen: Huisduinerkwartier.

De beoogde resultaten van het project zijn:

- Ontwikkelen van ca. 60 woningen in een unieke woonomgeving
- Renovatie en herbestemming van de rijksmonumenten Poortgebouw, Casino en Loods
- Aanleggen van hoogwaardige openbare ruimte die goed aansluit op het bestaande dorp en het aangrenzende duingebied
- Realiseren van ca. 150 parkeerplaatsen voor seizoensgebruik op de locatie Tillenhof

### Stand van zaken

Het schetsontwerp van de ontwikkeling Huisduinerkwartier is in de raadscommissie SOB gepresenteerd op 24 november 2008. Tijdens deze presentatie is aangegeven dat de ontwikkelaar en gemeente het schetsontwerp gaan presenteren en bespreken met diverse partijen. Dit heeft geleid tot onder meer de volgende overleggen en informatiemomenten:

- Informatieavond over Huisduinerkwartier voor omwonenden en geïnteresseerden op 8 december 2008
- Diverse overleggen met de gemeentelijke Commissie Cultuurhistorische Waarden
- Diverse overleggen met de gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit
- Diverse overleggen met Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Diverse overleggen met Defensie
- Overleg met Stichting Stelling van Den Helder
- Overleg met Stichting Landschap Noord-Holland
- Overleg met Huisduiner Belang

De bovenstaande overleggen en informatiemomenten hebben diverse reacties opgeleverd, die als input dienen voor het verder verbeteren van het ontwerp. Op dit moment zijn Synchroon en de gemeente Den Helder bezig om de reacties te verwerken in een aangepast ontwerp: het voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp wordt nogmaals gepresenteerd aan de raadscommissie SOB en vervolgens wordt een informatieavond voor bewoners en geïnteresseerden georganiseerd. De opmerkingen worden dan verwerkt tot het definitief ontwerp en het College van Burgemeester en Wethouders stelt deze vast. Zie het kopje "Planning" voor de planning van deze stappen.

### Brand Casinogebouw

In de middag van woensdag 10 juni is het voormalige casinogebouw (rijksmonument) te Huisduinen uitgebrand. Er zijn sterke aanwijzingen dat het om een brandstichting gaat en de gemeente heeft aangifte gedaan. De politie heeft inmiddels verschillende aanhoudingen verricht.

#### Staat van het gebouw

Het algemene oordeel na een technisch onderzoek is dat het voormalige casinogebouw constructief solide is en dat het pand volledig hersteld kan worden. Belangrijke uitwendige kenmerken en detailleringen (zoals de kolommen en gootranden) zijn bewaard gebleven danwel goed te herstellen. De gemeente zet dan ook onveranderd in op renovatie van het casinogebouw.

Het dak en de draagconstructie van de casinozaal zijn volledig verbrand. Ook de houten draagconstructies van de entree en het logiesgedeelte zijn verbrand. Aan de binnenzijde is de volledige houten lambrisering verbrand. De algemene staat van de buitengevel is opmerkelijk goed. Door de robuuste bouwwijze van de buitengevels blijven deze wanden ook zonder steun van de dakconstructie overeind staan. Er is geen gevaar dat deze buitenwanden instorten.

#### Te treffen maatregelen

De gemeente treft op dit moment de volgende maatregelen: de in het pand aanwezige asbestdelen worden verwijderd, diverse instabiele delen en brandresten worden opgeruimd en maatregelen worden genomen om scheurvorming te voorkomen. De gemeente zal voor de kosten van de bovenstaande maatregelen en de herstellkosten (waaronder dakconstructie, ramen, deuren en buitengevel) aanspraak maken op de verzekeringsvergoeding.

#### Nieuwe strategie voor herbestemming

Het voormalige casinogebouw is onderdeel van de ontwikkeling Huisduinerkwartier. De gemeente en ontwikkelaar Synchron zijn van plan het casinogebouw weer bruikbaar te maken. De oorspronkelijke bedoeling was dat Synchron het casinogebouw van de gemeente koopt, een nieuwe gebruiker vindt die past binnen de randvoorwaarden van de gemeente en het pand vervolgens renoveert. Het casinogebouw zou dus pas gerenoveerd worden als de nieuwe gebruiker is gevonden.

Door de brand is echter de situatie ontstaan dat noodgedwongen nu al investeringen gedaan moeten worden die anders pas gemaakt zouden worden als er een gebruiker voor het pand is gevonden. Het is dan verstandig de investeringen meteen goed te doen. De gemeente en Synchron hebben gezocht naar oplossingen waardoor het casinogebouw op verantwoorde wijze versneld gerenoveerd kan worden. Dit heeft geleid tot een nieuwe strategie voor de herbestemming.

De nieuwe strategie van ontwikkelaar Synchron en de gemeente Den Helder luidt als volgt:

- Doelstelling is renovatie van de buitenkant zoals beoogd en het renoveren van het interieur tot een casco afwerkingniveau. Gemeente en Synchron onderzoeken de mogelijkheden om dit financieel haalbaar te maken (o.a. door subsidies en verzekeringsgelden). De werkzaamheden starten als de renovatie haalbaar is. Synchron neemt de planontwikkelingskosten voor haar rekening. De uitvoeringswerkzaamheden starten als de renovatie voor beide partijen haalbaar is. Synchron gaat, zo snel als vergunningen en procedures dit toelaten, het casinogebouw renoveren.
- Het gebouw wordt (zowel van binnen als buiten) zodanig gerenoveerd dat het goed geschikt is voor verschillende functies, zoals wonen, cultureel / recreatief en werken. Op het moment dat de gebruiker is gevonden, kan het casinogebouw nog verder worden aangepast aan de specifieke wensen.
- De gemeente gaat in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Huisduinerkwartier ruime mogelijkheden opnemen voor de functie van het casinogebouw. Tot nu toe had de gemeente het voornemen om alleen de functies onderwijs, sociaal-medisch, sociaal-cultureel, levensbeschouwend, sport en recreatie toe te staan. Dat wordt nu verruimd tot wonen, cultureel / recreatief en werken of combinaties van deze functies.
- Synchron zoekt (in samenwerking met de gemeente) tijdens de renovatie van het casinogebouw actief naar een nieuwe gebruiker. De verwachting is dat het eenvoudiger wordt een gebruiker te vinden als de renovatie daadwerkelijk van start is gegaan en het gebouw in snel tempo haar oude glorie terugkrijgt.
- De gemeente spant zich maximaal in om de noodzakelijke bouwvergunningen en monumentenvergunningen zo snel als mogelijk te verlenen.
- Er wordt een beroep gedaan op de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke Commissie Cultuurhistorische Waarden en de Stichting Stelling van Den Helder om mee te helpen bij het versneld renoveren van het casinogebouw. De genoemde partijen kunnen met

hun expertise, subsidiemogelijkheden en netwerk veel bijdragen aan het succes van de nieuwe strategie.

### Knelpunten

De ontwikkeling van Huisduinerkwartier kent twee knelpunten die hieronder worden toegelicht.

#### Huuropzegging Loods

Op het Huisduinerkwartier zijn een loods en een boerderij nu nog in gebruik bij derden. De gemeente heeft als eigenaar van deze panden de huur en het gebruik opgezegd. De voormalige huurder / gebruiker heeft hierop een gerechtelijke procedure gestart. De uitspraak in deze zaak wordt verwacht in juli / augustus 2009.

#### Parkeerterrein Tillenhof i.r.t. Defensie

Een ander knelpunt is de inrichting van de locatie Tillenhof als parkeerterrein voor seizoensparkeren. De gemeente en Defensie hebben technisch onderzoek laten uitvoeren door TNO naar de mogelijk nadelige gevolgen van een parkeerplaats voor het nabijgelegen ontvangststation van Defensie. Hieruit is gebleken dat de inrichting van het parkeerterrein kan plaatsvinden zonder dat dit overlast veroorzaakt voor Defensie. Dit knelpunt is dus opgelost.

### Planning Huisduinerkwartier

24 augustus 2009:	Presentatie voorlopig ontwerp aan raadscommissie SOB
September 2009:	Informatieavond voor bewoners en geïnteresseerden
September – December 2009:	Aanpassen ontwerp
December 2009:	College stelt definitief ontwerp vast
December 2009:	Gemeente en Synchroon sluiten kooprealisatieovereenkomst
April 2009 – Juni 2010:	Procedures Verkoop Bouwvoorbereidingen
Juni 2010 – December 2011:	Bouw (fasegewijs)
September 2011 – Februari 2012:	Oplevering (fasegewijs)

Den Helder, 7 juli 2009

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

  


, burgemeester  
C.J. Vriesman

, secretaris  
H. Raasing

