

Registratienummer:	RVO15.0094	Portefeuillehouder:	J.E.T.M. van Dongen
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrotingswijziging (BGW15.0005) ▪ ▪ ▪
Behandelend ambtenaar:	N. Langedijk		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8815		
E-mail adres:	n.langedijk@denhelder.nl		
Onderwerp:	Herstel en herbestemming van het Logementsgebouw (het Casino) in Huisduinen		

Gevraagd besluit:

- Een bedrag van €542.433,- te onttrekken uit de algemene reserve en om te zetten naar een bestemmingsreserve voor het herstel en de herbestemming van het Logementsgebouw in Huisduinen;
- De begrotingswijziging vast te stellen;
- De bestemmingsreserve te benutten als cofinanciering voor de aanvraag Waddenfondssubsidie voor het ontwikkelen van een bezoekerscentrum Atlantikwall.

Publiekssamenvatting

Het Logementsgebouw is een zeer bijzonder gebouw binnen het oorlogserfgoed van Den Helder, maar ook binnen het oorlogserfgoed van Nederland. Het logementsgebouw vormt samen met de loods en het poortgebouw een monumentaal complex dat op de lijst van Rijksmonumenten is geplaatst. De representatieve architectuur maakt het zeer geschikt als ontvangstgebouw. Bovendien ligt het aan de entree van het gebied. Het voornemen is het gebouw te ontwikkelen als Atlantikwall Expeditie Centrum, een bezoekerscentrum met een interactieve presentatie. Uitvalsbasis voor een bezoek aan de Stelling van Den Helder en de Atlantikwall in Den Helder en het Waddengebied. Voorgesteld wordt (financiële) ondersteuning te bieden, door cofinanciering van Waddenfondssubsidie, voor deze ontwikkeling.

Inleiding

Vanuit het erfgoedprogramma *Atlantikwall in het Waddengebied* (een samenwerking tussen o.a. de provincies Noord-Holland, Friesland en Groningen) is een voorstel ontwikkeld om het voormalige Logementsgebouw van de Duitse Marine (het Casino) in Huisduinen in te richten tot het centrum van informatie over Den Helder en het gehele Waddengebied tijdens de Tweede Wereldoorlog: Het Atlantikwall Expeditiecentrum. Het logementsgebouw is in 2009 door brand verwoest. De herontwikkeling van het gebouw tot expeditiecentrum met logiesfunctie vraagt een aanzienlijke investering. Zoals nu voorzien zijn voldoende middelen te verkrijgen vanuit het Waddenfonds, de provinciale Restauratieregeling en de cofinanciering van de provincie Noord-Holland. Cofinanciering van de gemeente is noodzakelijk voor de financiering. In de raadscommissie Stadsontwikkeling en –Beheer van 7 september 2015 zijn de plannen toegelicht.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- Herstel en herbestemming van het Logementsgebouw (Rijksmonument);
- Versterken van de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van Den Helder en in het bijzonder Huisduinen;
- Het zichtbaar en beleefbaar maken van de bijzondere relatie tussen natuur en historische verdedigingswerken.

Kader

Het plan past qua gebouw binnen het bestaande bestemmingsplan Huisduinerkwartier. De functie van bezoekerscentrum past daar ook binnen. De logiesfunctie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Huisduinen en De Stelling (in oktober besluitvorming in de gemeenteraad) wordt deze functie planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten

Aantrekkelijk aan deze ontwikkeling is dat hiermee het OS&O terrein niet alleen een woongebied is, maar ook een functie heeft voor bezoekers. Het historisch interessante gebied wordt zo ontsloten voor publiek. Het gebouw wordt op een monumentwaardige manier geschikt gemaakt voor de beoogde functie. Dit wordt begeleid en getoetst door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke

Kwaliteit. Het wordt daardoor op een positieve manier beeldbepalend in Huisduinen. Ook wordt de gevaarlijke situatie (instortingsgevaar) die is ontstaan na de brand hierdoor opgeheven.

Maatschappelijk draagvlak

Tijdens de procedure van het bestemmingsplan Huisduinen en De Stelling zijn geen zienswijzen ingediend tegen de planologische mogelijkheden van het Logementsgebouw. Om deze reden wordt het houden van een referendum niet voorgesteld.

Financiële consequenties

De initiatiefgroep Atlantikwall, Zeestad en De Stichting Stelling gaan voor deze ontwikkeling, met een investering van bijna €2 miljoen (zie onderstaande tabel), Waddenfondssubsidie aanvragen. Deze aanvraag dient uiterlijk 1 oktober 2015 ingediend te worden. Cofinanciering is een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te kunnen komen voor subsidie. Voorgesteld wordt een bedrag te onttrekken uit de algemene reserve, conform positief advies uit de commissie Stadsontwikkeling en –beheer, en om te zetten naar een bestemmingsreserve voor het herstel en de herbestemming van het Logementsgebouw. De onttrekking heeft een negatieve invloed op de weerstandsratio.

Totale investering incl. inrichting "expeditie " en overheadkosten aanvraag	€ 1.908.000,-	
Bijdrage Waddenfonds		€ 1.025.000,-
Cofinanciering Provincie		€ 191.000,-
Restauratieregeling PNH via ST Boei		€ 120.000,-
gemeente Den Helder		€ 540.000,-
Totaal externe dekking	€ 1.876.000,-	
Extern te financieren	€ 32.000,-	

Er worden enkele voorwaarden gesteld bij het uitkeren van de financiële bijdrage. Er dient een onherroepelijke omgevingsvergunning en sluitende investeringsbegroting te zijn. De bouwleges worden hier in het bijzonder genoemd, omdat deze vaak niet worden vergoed in subsidieregelingen. De gemeente wil geen verborgen subsidie verlenen door bijvoorbeeld bouwleges niet in rekening te brengen. Om deze reden moeten de bouwleges dus zijn meegenomen in de investeringsbegroting.

Daarnaast is het gebouw vorig jaar door de gemeente aan de Huisduiner Ontwikkel Maatschappij (HOM) verkocht. Bij het bepalen van de verkoopprijs is uitgegaan van taxatie. Het casinogebouw is daarin voor nul euro meegenomen, vanwege de te verwachten renovatiekosten. Het zou niet wenselijk zijn als de HOM nu winst maakt op de doorverkoop van het gebouw, terwijl vervolgens bijna € 2 miljoen aan publiek geld wordt aangewend om het te renoveren. Uitgangspunt is dan ook dat het Logementsgebouw om niet wordt overgedragen.

De voorwaarde betreffend het om niet inbrengen van het gebouw door de Huisduiner Ontwikkel Maatschappij is opgenomen, omdat de gemeente het gebouw vorig jaar aan de HOM heeft verkocht. Bij het bepalen van de verkoopprijs is uitgegaan van een taxatie. Het casinogebouw is daarin voor nul euro meegenomen, vanwege de te verwachten kosten van de renovatie.

Tenslotte wordt de gemeente na oplevering geen eigenaar van het gebouw en draagt niet bij aan de exploitatie. Het streven is juist om alle gebouwen die niet direct bijdragen tot de kerntaken van de gemeente af te stoten. Met het oog op de toekomst is daarom de samenwerking gezocht met Stichting BOEi. Deze Stichting is een maatschappelijke onderneming met passie voor het restaureren en herbestemmen van cultureel erfgoed.

Logies

Voor de logiesfunctie wordt gezocht naar een exploitant. Het deel van het Logementsgebouw met de logiesfunctie wordt casco opgeleverd en gaat voor een marktconforme prijs verhuurd worden. De toekomstige exploitant is verantwoordelijk voor de totale exploitatie van deze functie. Zodoende is er op geen enkele wijze sprake van subsidiëring van een commercieel bedrijf c.q. staatssteun. Ook het Waddenfonds beoordeelt de aanvraag op dit aspect.

Communicatie

N.v.t.

Realisatie

De aanvraag voor Waddenfondssubsidie dient uiterlijk 1 oktober ingediend te worden.

Den Helder, 10 september 2015.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
dr. Joost C.M. Cox



MINUUT