

Registratienummer:	RVO12.0168	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	H. Kaag-van der Boon		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8805		
E-mail adres:	h.kaag@denhelder.nl		
Onderwerp:	toevoegen projecten aan fase 1 Uitwerkingsplan Stadshart		

Gevraagd besluit:

1. De projecten Kop halter Spoorstraat en inrichting openbare ruimte van het middendeel van de Beatrixstraat toevoegen aan de uitvoering van fase 1 Uitwerkingsplan Stadshart en de planperiode van de exploitatie Stadshart te verlengen tot 31 december 2018.
2. Af te zien van de ontwikkeling van de Zusterflat tot parkeergarage om daarmee de ontwikkeling van een parkeergarage in het project Kop halter Spoorstraat door Woningstichting Den Helder mogelijk te maken, met als uitgangspunt 200 openbare parkeerplaatsen.
3. De gewijzigde planopzet voor het project Spoorstraat Oost vast te stellen en de ISV-gelden en cofinanciering breder te bestemmen voor de exploitatie Stadshart conform het Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing.
4. In afwijking op de afstootnota Vastgoed de huidige schouwburg, Zusterflat en school 7 om niet naar Zeestad over te dragen.
5. In afwijking op de afstootnota Vastgoed andere nog door Zeestad CV/BV over te nemen panden over te dragen tegen aankoopwaarde (excl rente).
6. De opbrengst van verkoop van de panden aan de Kop Beatrixstraat (€ 2.009.000,-), Kop Halter Spoorstraat (€ 725.000,-) toe te voegen aan de reserve aankoop panden stadshart
7. Na verkoop van de panden aan Zeestad € 420.485,— te laten vrijvallen uit de reserve "aankoop panden Stadshart" ter dekking van de niet in rekening gebrachte rente.
8. Het college op te dragen om de exploitatie van het Stadshart die op basis van deze uitgangspunten wordt bijgesteld (looptijd wordt verlengd tot en met 31 december 2018) direct na het zomerreces ter informatie aan te bieden aan de raad.

Publiekssamenvatting

De wens bestaat om de inrichting van de openbare ruimte van het middendeel van de Beatrixstraat en de ontwikkeling van de Kop halter Spoorstraat toe te voegen aan de eerste fase van het Uitwerkingsplan Stadshart. Tegelijkertijd zijn de projecten Kop Beatrixstraat, Stationsgebied en Spoorstraat Oost inhoudelijk gewijzigd. Op verzoek van het college heeft Zeestad CV/BV onderzocht of met een verlenging van de exploitatieperiode deze projecten zonder extra bijdrage dan inbreng van grond en/of vastgoed mogelijk is. De conclusie is dat dit inderdaad haalbaar is mits een deel van het vastgoed om niet en een ander deel van het vastgoed zonder toerekening van rente wordt overgedragen aan Zeestad CV/BV.

Inleiding

Stimulering van de economische ontwikkeling is het speerpunt van de gemeenteraad. Voor de middellange termijn is prioriteit gegeven aan verbeteringen in de binnenstad die bijdragen aan een betere uitstraling van het centrum en meer draagvlak onder de bevolking. Het uitwerkingsplan biedt voldoende ruimte voor lokale initiatieven. Vanuit een oogpunt van aantrekkelijkheid, gezelligheid en intimiteit is het stimuleren c.q. in stand houden van terrassen in het centrum van groot belang.

Vanuit dit uitgangspunt is onderzocht of het ook daadwerkelijk haalbaar is om de Kop halter Spoorstraat te ontwikkelen zodra de schouwburg verplaatst is naar Willemsoord. Zeestad CV/BV heeft dit met Woningstichting Den Helder onderzocht en geconcludeerd dat met Woningstichting Den Helder als partner de locaties Kop Beatrixstraat, Weststraat 7/bibliotheek, Zusterflat, Spoorstraat Oost en Kop halter Spoorstraat op 31 december 2018 ontwikkeld kunnen zijn. Woningstichting Den Helder heeft wel de wens dat ook het middendeel van de Beatrixstraat als schakel tussen het Stationsgebied en de Kop van de Beatrixstraat opnieuw wordt ingericht. Deze herinrichting staat in het uitwerkingsplan in de planning voor de tweede fase maar kan worden meegenomen in de voorliggende plannen.

Voor de gemeente is het van belang dat de initiatiefnemers voor het Assorgiaplein in dezelfde periode de ruimte krijgen om hun plan stap voor stap te ontwikkelen. Dit betekent dat enerzijds de Beatrixstraat wordt toegevoegd

aan de fase 1 van het uitwerkingsplan Stadshart en anderzijds Woningstichting Den Helder en Zeestad de initiatiefnemers van het Assorgiaplein adviseren over de stedenbouwkundige mogelijkheden en de fasering van hun plan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De realisatie van de Kop halter Spoorstraat en de verplaatsing van de schouwburg zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en essentiële onderdelen van het Uitwerkingsplan Stadshart. Het voorliggende besluit brengt niet alleen de realisatie van deze projecten maar ook realisatie van de Kop Beatrixstraat en de herinrichting van de Beatrixstraat dichterbij. Al deze projecten samen zorgen ervoor dat het stadshart zich ontwikkelt tot een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied. Het vergroot de aantrekkingskracht van de stad en ondersteunt daarmee ook de economische ontwikkeling van de haven en de regiofunctie van Den Helder.

Kader

Dit voorstel past in de visie zoals deze is vastgelegd in het uitwerkingsplan Stadshart. Het voorstel wijkt gemotiveerd af van de uitgangspunten vastgelegd in de afstootnota Vastgoed. In de afstootnota is voor de panden die verkocht worden aan Zeestad de prijs vastgelegd op de boekwaarde plus rente. Dit voorstel heeft een relatie met de raadsvoorstellen garantstelling schouwburg en haalbaarheidsonderzoek Sluiddijkgarage die voor dezelfde raadsvergadering ter behandeling zijn aangeboden.

Argumenten

Op het moment dat de nieuwe schouwburg wordt opgeleverd, kan worden begonnen met de herontwikkeling van de Kop halter Spoorstraat. Het is de bedoeling dat op deze locatie een programma te ontwikkelen met detailhandel, daghoreca (terrassen aan Spoorstraatzijde), woningen en een parkeervoorziening. Een deel van de huidige schouwburglocatie zal ingericht worden als groene openbare ruimte. Het huidige Bernhardplein met deze toevoeging zal immers in de toekomst de laatste schakel van het stadspark vormen.

Gelijktijdig met dit raadsvoorstel wordt in de raad de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek parkeergarages Sluiddijk en Zusterflat behandeld. De conclusie dat de realisatie van een parkeergarage op de locatie Zusterflat niet haalbaar is, sluit aan op dit voorstel, waarin uitgegaan wordt van de bouw van een parkeergarage in de Kop halter Spoorstraat en de herontwikkeling van de Zusterflat door Woningstichting Den Helder tot een woongebouw met circa 30 woningen.

In de ontwikkeling van de Kop halter Spoorstraat wordt ook het gemeentelijk vastgoed ingebracht (Stationsstraat 2/Spuistraat 10) tegen de boekwaarde van € 725.000.

De herinrichting van de Beatrixstraat, Kop halter Spoorstraat en het Assorgiaplein zullen de aantrekkelijkheid van het Stadshart als verblijfsgebied vergroten.

In de ontwikkeling van Spoorstraat Oost zal de focus worden gelegd op de noordzijde. Woningstichting Den Helder zal woningen realiseren op de door sloop ontstane open ruimte in de Spoorstraat Oost. Dit past in de doelstelling om het winkelgebied compacter te maken.

In de Kop halter Beatrixstraat is het programma aangepast naar 1400 m² detailhandel (was 4000 m²) en 28 woningen. De ontwikkeling van de bibliotheek op de hoek van de Weststraat/Kanonnenpleintje is nu haalbaar omdat Woningstichting Den Helder de huidige bibliotheeklocatie zal verwerven. Voor een haalbare ontwikkeling van de diverse projecten die Woningstichting Den Helder in samenwerking met Proper Stok aan de Kop van de Beatrixstraat (Kop halter Beatrixstraat, Nachtwachtterrein, noordzijde Beatrixstraat en bibliotheek) realiseert, is het van belang dat deze locatie een kwalitatief goede verbinding heeft met de Spoorstraat en de Stationslocatie. De herinrichting van de Beatrixstraat is daarom een voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling. Er wordt hier een inrichting als bomenlaan voorgesteld met een breed middendeel en rijbaan aan weerszijden. In het concept stedenbouwkundig plan Stationsomgeving (maart 2012) is op de afbeeldingen 1 en 14 t/m 19. te zien hoe de Beatrixstraat in de toekomst in inrichting logisch aansluit op Stadspark, Stationsgebied en nieuw ingerichte Middenweg. Onderdeel van de inrichting van Beatrixstraat wordt de plaatsing van een aantal beelden die Woningstichting Den Helder enige jaren geleden geschonken heeft aan de gemeente.

In het Stationsgebied is de oppervlakte van het te ontwikkelen stadhuis naar beneden bijgesteld van 9250 m² BVO naar 7000 m² BVO. Gezien de huidige kantorenmarkt wordt geen rekening meer gehouden met de ontwikkeling van kantoren. Het concept voor een nieuw station krijgt inmiddels nader vorm en gaat uit van het creëren van een perronplein ongeveer ter plaatse van het huidige stationsgebouw. Het busstation kan op de huidige locatie gehandhaafd blijven.

Maatschappelijk draagvlak

Door de toevoeging van de projecten Kop halter Spoorstraat en Beatrixstraat wordt het draagvlak voor de stedelijke vernieuwing in het stadshart vergroot. Een breed gedragen wens is namelijk het vullen van de open gaten in de stad. Daarnaast heeft dit voorstel samenhang met breedgedragen particuliere initiatieven zoals het plan Assorgia, maar ook de ontwikkeling van het Nachtwachtterrein, de noordzijde Beatrixstraat of de hotelontwikkeling in het stationsgebied.

Financiële consequenties

De raad heeft aangegeven de toevoeging van het project Kop halter Spoorstraat aan de 1^e fase Uitwerkingsplan wenselijk te achten maar zonder extra financiële bijdrage bovenop de daarvoor al beschikbaar gestelde middelen. Daarnaast is het van belang dat het middendeel van de Beatrixstraat gelijktijdig wordt heringericht. Met aanpassing van de diverse projecten op de hierboven genoemde wijze is de financiering van de aangepaste exploitatie Stadshart mogelijk binnen de bijdragen die de gemeente heeft toegezegd en binnen de verlengde planperiode beschikbaar heeft, mits bij de verkoop van panden uitgegaan wordt van de oorspronkelijke aankoopwaarde. Vanaf 2015 is structureel € 355.000,— per jaar in de begroting beschikbaar voor stedelijke vernieuwingsprojecten.

Het niet in rekening brengen van rente op vastgoed dat aan Zeestad wordt overgedragen, sluit aan bij de ontwikkeling van de marktwaarde van het vastgoed.

School 7, Zusterflat en oude schouwburg worden om niet overgedragen aan Zeestad CV/BV. De overdrachtswaarde van de panden van de Beatrixstraat, Stationstraat/Spuistraat en het postkantoor wordt vastgesteld op de oorspronkelijke aankoopwaarde zonder rente.

Voor de panden die uit de reserve "aankoop panden stadshart" zijn gefinancierd (Beatrixstraat, Spoorstraat) heeft dit tot gevolg dat een opbrengst van € 2.734.000,- wordt gerealiseerd, die ten gunste van de reserve komt. Voor het pand dat niet uit deze reserve is gefinancierd (voormalig postkantoor) begroting heeft dit tot gevolg dat de huidige boekwaarde (= aankoopwaarde + rente) niet geheel wordt terugverdiend door de verkoop. Het tekort bedraagt € 420.485,-. Voorgesteld wordt om dit bedrag ten laste van de reserve "aankoop panden stadshart" te brengen.

Uit de reserve dient verder nog een bedrag van € 1.920.000,- aan Zeestad (raadsbesluit bij oprichting Zeestad CV/BV) te worden voldaan en zal de aankoop van de schouwburg van stichting De Kampanje voor € 900.000,— worden betaald.

Uit deze reserve dient verder het beheer en onderhoud van de nog resterende panden in het stadshart te worden betaald. Met het resterende saldo is dat geen probleem. Deze resterende panden (in Beatrixstraat/Sluisdijkstraat, Koningstraat en Spoorstraat) worden in ieder geval de komende vijf jaar niet meer door Zeestad afgenomen. In de afstootnota Vastgoed werd daar nog wel rekening mee gehouden. De gemeente zal zelf actief naar een andere bestemming zoeken in de vorm van sloop, verkoop of herontwikkeling. Wanneer dit een opbrengst oplevert komt die geheel ten goede aan de reserve aangezien de panden al een boekwaarde van nul hebben.

Het verloop van de reserve ziet er door deze transacties als volgt uit:

Huidige stand reserve (per 1-1-2012)	2.871.322	(incl. verkoop panden Spoorstraat Oost aan Zeestad in 2011)
<i>Inkomsten overname panden door Zeestad</i>		
Kop Beatrixstraat	2.009.000	
Kop halter Spoorstraat	725.000	
Tekort stationsgebied (Postkantoor)	-420.485	= 1.636.008 (aankoopprijs) minus 2.056.493 (boekwaarde)
Saldo na transacties	5.184.837	
<i>Raadsbesluit bij oprichting Zeestad</i>		
Nog aan te kopen Schouwburg De Kampanje	-1.920.000	
Beheer/sloop en onderhoud panden	-460.000	
Stand reserve (per 1-1-2017)	1.904.837	

Verder is bij de start van Uitwerkingsplan Stadshart fase 1 is afgesproken dat de gemeente voor 25% bijdraagt in de kosten van inrichting van de openbare ruimte. Over de gehele periode tot 31 december 2018 gaat het nog om een bijdrage van € 916.000,— voor inrichtingsmaatregelen die niet in het beheerprogramma openbare ruimte zijn meegenomen.

De bijdragen die het toevoegen van de projecten fase 1 plus mogelijk maken samengevat:

Te betalen door Zeestad aan gemeente	rente te betalen uit reserve aankoop panden stadshart	Bijdragen gemeente aan Zeestad uit reguliere begroting
--	---	--

ten gunste van . 2015, 2016, 2017
algemene reservè.. en 2018

Kop Beatrixstraat	2.009.000		
Kop halter	725.000		
Spoorstraat			
Stationsgebied	1.636.008	420.485	
Spoorstraat Oost	465.331		
Openbare ruimte en verlengde exploitatie			1.420.000
Totaal	4.835.339	420.485	1.420.000

Communicatie

Over de projecten in het Stadshart wordt actief gecommuniceerd via de media. Daarnaast zal voor de ontwikkeling van het project Kop halter Spoorstraat nauw overleg worden gevoerd met de bij dit plan betrokken ondernemers en pandeigenaren.

Met de initiatiefnemers van het plan Assorgia wordt het overleg voortgezet om te komen tot stedenbouwkundige en programmatische afstemming met het plan Kop halter Spoorstraat.

Voor de herinrichting van de Beatrixstraat moet het ontwerp- en communicatieproces nog nader vorm krijgen.

Realisatie

In juni vindt in de aandeelhoudersvergadering van Zeestad besluitvorming plaats over de exploitatie Stadshart. De bestemmingsplannen Stadshart en Stationsgebied bieden het juridisch-planologische kader voor deze ontwikkelingen. Zeestad CV/BV zal met Woningstichting Den Helder een of meerdere overeenkomsten sluiten waarin de afspraken over de grond- en vastgoedexploitatie worden vastgelegd.

Den Helder, 24 april 2012

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
H. Raasing

