

Registratienummer:	RVO10.0035	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Stedenbouwkundige uitgangspunten De Dogger Zuidwest d.d. maart 2010 • Toevoeging Stedenbouwkundige uitgangspunten, tekening ontsluiting ziekenhuisterrein d.d. 17 maart 2010 • Grondexploitatie Doggerswijk West (prijsspeil 01-01-2010) en toelichting grondexploitatie Doggerswijk West d.d. 5 maart 2010 • Begrotingswijziging krediet 2010
Behandelend ambtenaar:	Tj. J. Dijkstra		
Telefoonnummer:	06-54662594		
E-mail adres:	tjalling.dijkstra@zenit-bgo.nl		
Onderwerp:	Project De Dogger/Gemini		

Gevraagd besluit:

1. De grondexploitatie Doggerswijk West d.d. 5 maart 2010 met positief resultaat van € 300.000 vast te stellen.
2. Een krediet van € 2.800.000 beschikbaar te stellen dat past binnen de kaders van de grondexploitatie Doggerswijk West, voor planvoorbereiding en uitvoering van de omvorming van het sportcomplex van HCSC op De Dogger.
3. Krachtens artikel 25, lid 3, Gemeentewet met een beroep op de beschermingsgronden van artikel 10, lid 2 b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur (de economische en financiële belangen van de gemeente respectievelijk het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen dan wel van derden) de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de grondexploitatie en de toelichting die als bijlage deeluitmaakt van dit besluit, te bekrachtigen.

Inleiding en aanleiding

Op 1 december 2009 is door de raad een RIB (RI-107 (2009)) vastgesteld waarin de planning voor de besluitvorming rondom het dossier Dogger Zuidwest, uitplaatsing Gemini is uiteengezet.

Conform die planning wordt u een voorstel voor het vaststellen van de grondexploitatie (GREX) voorgelegd van het project De Dogger Zuidwest, inclusief verplaatsing Gemini Ziekenhuis.

Beoogd resultaat

Een positief besluit van de raad betekent dat het college uitvoering aan de grondexploitatie kan geven binnen de vastgestelde kaders. Tevens kan de ondertekening van de koopovereenkomst met het Gemini doorgang vinden.

Kader

Huidige stand van zaken

Het project bevindt zich in de afronding van de definitiefase en schakelt door naar de ontwerpfasen. Voor een aantal projectonderdelen (sportcomplex en bouwrijp maken bouwkwavel Gemini) komt het project in 2010 in de realisatiefase terecht.

Op 9 december 2009 is een gezamenlijke informatieavond van de gemeente Den Helder en het Gemini Ziekenhuis gehouden voor omwonenden over de stedenbouwkundige visie op Dogger Zuidwest. Die avond was druk bezocht en verliep positief volgens aanwezige omwonenden en raadsleden. Belangrijkste aandachtspunten waren de behoefte aan meer informatie over de verkeersaantrekkende werking van het ziekenhuis in relatie tot de capaciteit van het omliggende wegennet en de maximaal toegestane bouwhoogte van het complex (voor een beperkt deel tot 24 meter).

Op die informatieavond is afgesproken dat op deze punten teruggekomen wordt zodra het Gemini Ziekenhuis een keuze heeft gemaakt uit de geprekwalificeerde bouwconsortia c.q. ontwerpen. Er wordt dan een tweede informatieavond georganiseerd. Deze wordt verwacht in april 2010.

Met het Gemini Ziekenhuis wordt zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau nauw afgestemd en samengewerkt. De planning van het Gemini ziekenhuis gaat uit van start bouw eind 2010. Dat is ambitieus, maar noodzakelijk mede ingegeven door financieringsvoorwaarden van o.a. rijkswege.

Wat betreft het ruimtelijke instrumentarium (stedenbouwkundige visie, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan) kan de planning start bouw eind 2010 gehaald worden. Kritisch pad in de planning is inmiddels de herinrichting van het sportcomplex van HCSC op De Dogger.

Argumenten / alternatieven

Herinrichting sportcomplex

Gingen oude plannen nog uit van volledige uitplaatsing van de voetbalclubs ter plaatse, in de zomer van 2009 is gebleken dat HCSC voorkeur geeft aan handhaving op de huidige locatie. Naar aanleiding hiervan is de haalbaarheid onderzocht in de periode augustus tot december 2009. Hieruit is gebleken dat deze optie de haalbaarheid van het project ten goede is gekomen. Dit heeft zich financieel vertaald in de GREX.

Op basis van dit scenario kon een passende grondaanbieding aan het Gemini Ziekenhuis worden gedaan en een akkoord over de grondprijs worden bereikt. Dit is vastgelegd in de vergadering van de externe Stuurgroep Gemini d.d. 22 oktober 2009 waarbij zowel afgevaardigden van de gemeente als van het Gemini aanwezig waren. De gemeente verkoopt aan het Gemini een kavel ter grootte van minimaal 7,15 ha a € 100,- per m² inclusief BTW. Deze vierkante meterprijs voldoet aan het grondprijsbeleid bij aanvang van de onderhandelingen in december 2008. Ten opzichte van het huidige grondprijsbeleid ligt de prijs dus iets lager, maar hier staat tegenover dat de gemeente de bouwgrond beperkt bouwrijp hoeft te maken. Het Gemini zorgt voor ophoging van de kavel en ontwikkelt en maakt de kavel woonrijp voor eigen rekening. Momenteel wordt samen met het Gemini gewerkt aan de koopovereenkomst. Deze zal na vaststelling van de GREX middels een wensen en bedenkingen procedure aan u worden voorgelegd.

Herinrichting sportcomplex heeft prioriteit

Uitgaande van de planning om eind 2010 de bouwgrond voor het Gemini bouwrijp op te leveren moet in het voorjaar 2010 de voorbereiding voor de herinrichting van de bestaande sportvelden worden gestart. Op deze manier kan in het najaar door HCSC op nieuwe sportvelden worden gevoetbald en is de voormalige locatie van HCSC vrij voor de komst van het Gemini ziekenhuis.

Prioriteit nu is de vaststelling van de GREX en het beschikbaar stellen van financiële middelen door de gemeenteraad opdat de noodzakelijke investeringen ten behoeve van de sportvelden kunnen worden gepleegd.

Toelichting Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie is weergegeven in "Stedenbouwkundige Uitgangspunten De Dogger Zuidwest" d.d. maart 2010 van RWO planontwikkeling en heeft als basis gediend voor de kostenraming in de GREX. Door De Dogger te profileren als regionaal voorzieningencentrum anticipeert de stedenbouwkundige visie op de structuurvisie van de gemeente Den Helder die momenteel in voorbereiding is. In het gebied Dirksz Admiraal zijn belangrijke regionale functies van de stad Den Helder te vinden waaronder voortgezet onderwijs, De Doggershoek, het stadhuis en religieuze centra.

In de stedenbouwkundige visie voor De Dogger Zuidwest is ingezet op robuuste groene en blauwe structuren in het gebied om daarmee de samenhang met omliggende landschappen en stedelijke gebieden en structuren te versterken en de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Ook langzaam verkeerroutes van Nieuw Den Helder naar De Schooten worden versterkt.

Het plangebied is opgedeeld in navolgende deelgebieden:

- deelgebied 1: Ziekenhuis en sportcomplex
- deelgebied 2: Kantoren en bedrijventerrein
- deelgebied 3: Hoofdinfrastructuur

Deelgebied 1

In het noordelijk deel van het plangebied wordt aan de oostzijde het ziekenhuis gepositioneerd. De kavel voor het ziekenhuis meet ruim 7 hectare en is geschikt voor een ziekenhuis en daaraan gerelateerde bedrijven en bedrijvigheid. Groenstructuren worden zoveel als mogelijk gehandhaafd en versterkt. Het ziekenhuis gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling waarbij in het eindbeeld mogelijk 45.000 m² BVO aan zorg en zorggerelateerde bedrijven en bedrijvigheid zal ontstaan.

Langs de zuidzijde van de kavel voor het ziekenhuis wordt van oost naar west een fietsroute ontwikkeld die de langzaamverkeerroutes naar het NS station en tussen de wijken Nieuw Den Helder en De Schooten zal versterken.

HCSC wordt gehandhaafd op de noordwestzijde van het plangebied. Het complex zal wel opnieuw ingericht moeten worden. Daarbij is de gemeente verantwoordelijk voor de sportvelden. HCSC is zelf verantwoordelijk voor de realisatie van kleed- en kantineaccommodatie. De gemeente heeft aan de vereniging middelen geboden ter compensatie van de te slopen kleedaccommodatie en tribune. Sloop is noodzakelijk vanwege de komst van het ziekenhuis.

Afhandeling van de schadeloosstelling vindt plaats binnen de context van de GREX. Het college verwacht in de loop van april een overeenkomst met HCSC te kunnen sluiten.

Deelgebied 2

Het bedrijventerrein is gemengd van opzet en geschikt voor kantoren, mkb en woon-werk combinaties die niet aan de zorg gerelateerd zijn. Het gemengde karakter maakt dat er een afwisselend en levendig bedrijventerrein kan ontstaan. Bestaande bedrijvigheid wordt optimaal in het gebied ingepast. Er wordt gedacht aan robuuste groenstructuren die onder verantwoordelijkheid van de gemeente worden aangelegd en onderhouden. Daarmee is een belangrijke component van de ruimtelijke kwaliteit tot op lange termijn gegarandeerd.

Deelgebied 3

De ontsluiting van De Dogger Zuidwest loopt vanaf de Nieuweweg. De capaciteit van dat wegennet is geschikt om de ontwikkeling van het bedrijventerrein te faciliteren. In kwalitatieve zin is het wenselijk om de Burgemeester Ritmeesterweg op te waarderen. Daardoor kan die weg ook als kwalitatieve toegangspoort naar het ziekenhuis gaan functioneren.

Financiële consequenties

Toelichting GREX

De kostenstructuur voor het uitwerken en realiseren van de stedenbouwkundige visie is als volgt (bedragen zijn nominaal, op prijspeil 01-01-2010):

Boekwaarde	€ 2,1 miljoen
Bouw en woonrijpmaken (incl. sport)	€ 7,8 miljoen
Fondsen	€ 0,5 miljoen
Plankosten	€ 0,9 miljoen
Inflatie en rentekosten gedurende 12-jarige exploitatie	<u>€ 1,2 miljoen</u>
Totale kosten (afgerond)	€ 12,5 miljoen

De opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd op (afgeronde kaveloppervlaktes):

Kantoren	28.000 m ²		
Woon/werklocaties	11.000 m ²		
Ziekenhuis	70.000 m ²		
MKB	<u>11.000 m²</u>		
Totaal	120.000 m ²	Opbrengst	€ 12,5 miljoen
		Inflatie en rentekosten	<u>€ 0,5 miljoen</u>
		Totale opbrengst	€ 13,0 miljoen

De grondexploitatie komt uit op een bescheiden positief saldo van circa € 300.000 (contante waarde, prijspeil 01-01-2010)

De looptijd van de exploitatie van het totale gebied is ingeschat op 12 jaar. Het bedrijventerrein is gemengd van opzet. De bouwkaavel voor het Geminiziekenhuis omvat meer dan de helft van het exploitatiegebied en de verkoop van deze kavel moet de helft van de totaal geraamde opbrengsten in de GREX opbrengen. Momenteel wordt samen met het Gemini gewerkt aan de koopovereenkomst. Deze zal na vaststelling van de GREX middels een wensen en bedenkingen procedure in april worden voorgelegd aan de raad.

In de kostenraming is ook een budget opgenomen voor het omvormen van het sportcomplex voor HCSC (terreinen en gebouwen) en de bijdrage die het college heeft aangeboden (besluit december 2008) aan de FC WGW voor de fusie met de Fc Den Helder op sportpark Streepjesberg. In verband met de ontwikkeling van een sportcomplex kan BTW over de investeringen niet worden verrekend en deze zijn als kosten opgenomen in de GREX.

Wij stellen u voor om - gelet de economische en financiële belangen om op grond van artikel 10, tweede lid, onder b Wet Openbaarheid van Bestuur - de geheimhouding ten aanzien van de vertrouwelijke informatie te bekrachtigen (ex artikel 25, lid 3, Gemeentewet). Het betreft hierbij de grondexploitatieopzet en de toelichting. Deze exploitatieopzet ligt onder geheimhouding voor u ter inzage.

Beschikbaar stellen krediet

Om eind 2010 een bouwrijpe kavel aan het Gemini te kunnen leveren moeten er dit jaar financiële middelen ter beschikking worden gesteld.

Het benodigd krediet is als volgt in te delen:

<u>Omvorming sportpark:</u>	€ 2.550.000
Herinrichting HCSC aanleg nieuwe velden	
Herinrichting HCSC afkoop opstallen	
Uitplaatsing FC WGW naar sportpark Streepjesberg	
Bouwmaken	
<u>Planontwikkeling en –realisatie kosten:</u>	€ 250.000
Totaal benodigd krediet	€ 2.800.000

Juridische consequenties

Het niet vaststellen van de grondexploitatie (met begrotingswijziging) houdt in dat er geen voorbereidende werkzaamheden verricht kunnen worden om de sportvelden aan te passen en om de kavel voor het Gemini ziekenhuis bouwrijp te maken.

Communicatie

n.v.t.

Aanpak / uitvoering

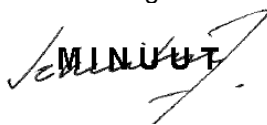
Door het college is het geactualiseerde projectplan "Actualisatie Doggerswijk-Zuidwest" d.d. 8 maart 2010 vastgesteld op basis waarvan het project verder wordt uitgevoerd.

Voor uw raad is de volgende planning actueel:

April 2010	Gemeenteraad vaststellen GREX
Maart/April 2010	Bestemmingsplan; voorontwerp ter visie (1.3.1 BRO / 3.1.1 Bro)
April 2010	Wensen en bedenkingenprocedure inzake Koopovereenkomst Gemini
April 2010	ondertekening koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst
September 2010	cie S&B bestemmingsplan
Oktober/November 2010	Gemeenteraad Bestemmingsplan De Dogger vaststellen

Den Helder, 23 maart 2010

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
H. Raasing