

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Michiel Wouters	Van team: Team Omgeving Adviseur: Ingrid de Wit E-mail: i.de.wit@denhelder.nl
Classificatie: <b>Openbaar</b>	Kenmerk: <b>2020-063219</b> Begrotingswijziging: <b>Ja</b>
<b>Onderwerp:</b>	Voorstel met betrekking tot de ontwikkeling van het Vinkenterrein

#### **Publiekssamenvatting:**

De ontwikkeling van het Vinkenterrein speelt al enkele jaren. Recent is bestuurlijk overeenstemming bereikt met Helder Vastgoed en Molenstichting over de ontwikkeling van 32 woningen, een historische molen, een aantal verhuurbare garageboxen, een werkplaats voor het buurtbeheerbedrijf, een buurtinitiatief voor een Heemtuinwaar kan worden getuiniert ten behoeve van de buurt en een aantal scholen en extra parkeerplaatsen voor deze functies op deze locatie. De bestaande parkeerplaatsen en de speelkooi worden in dit plan verplaatst en ingepast. Het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie liggen ter besluitvorming voor. Het college geeft uitvoering aan de ontwikkeling van het Vinkenterrein door het opstellen van een drie partijen overeenkomst.

#### **Geadviseerd besluit**

1. Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Vinkenterrein met het bijbehorende bouwprogramma (16 koopwoningen en 16 middenhuurwoningen, 11 garageboxen, 5 garageboxen ten behoeve van het Buurtbeheerbedrijf, een heemtuin en een molen) en inrichting van het openbaar gebied vast te stellen ten behoeve van verdere uitwerking en realisatie;
2. De grondexploitatie Vinkenterrein vast te stellen met een maximaal saldotekort van €120.000,- op eindwaarde;
3. Ter hoogte van het resultaat van de grondexploitatie met een saldotekort van €120.000,- op eindwaarde een storting in de verliesvoorziening als uitgave in boekjaar 2020 op te nemen en ten laste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2020;
4. De hieruit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen;
5. Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan als basis te gebruiken voor het opstellen van een wijzigingsplan binnen het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het programma binnen dit stedenbouwkundig plan.

#### **Bijlagen**

1. 1475-04-201026 stedenbouwkundig plan.pdf
2. 20201106 Den Helder Vinkenterrein Contractmodel samenvatting.pdf

## **Raadsvoorstel:**

### **Aanleiding en context**

De wens tot herontwikkeling van het Vinkenterrein speelt al lange tijd en is sinds 2017, na bodemsanering, heel actueel. Uitgangspunten waren de realisatie van woningen, het herbouwen van de historische houtzaagmolen, de uitgifte van tuinen aan de omringende woningen -daar waar mogelijk-, een buurtinitiatief met betrekking tot de realisatie van een Heemtuin en de realisatie van een buurtbeheerwerkplaats ter vervanging van de tijdelijke locatie aan de Diaconiestraat 44. Hieraan is toegevoegd een ruimtelijke reservering voor een fietspad binnen het plangebied langs de Fabrieksgracht ter verbetering van de veiligheid voor overstekende fietsers bij de aansluiting van de Fabrieksgracht op de Ruyghweg. De feitelijke realisatie van dit fietspad valt buiten de voorgelegde ontwikkeling. Er is in 2019 en 2020 overlegd over de uitgangspunten voor deze ontwikkeling met Helder Vastgoed en de Molenstichting. Dit heeft geleid tot het voorgelegde stedenbouwkundig plan met de bijbehorende grondexploitatie.

Voor de realisatie van het voorgelegde plan dient een planologische procedure te worden gevolgd. Binnen het vigerende bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012 heeft het Vinkenterrein de enkelbestemming Verkeer-Verblijf en het betreft een wijzigingsgebied. Deze wijzigingsmogelijkheid houdt in dat het college van burgemeester en wethouders, gehoord de raadscommissie, het plan kan wijzigen in die zin dat binnen (een deel van) de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1":

- de bestemming "verkeer-verblijf" wordt gewijzigd in de bestemming "maatschappelijk", "wonen", "tuin" en/of "groen", waarbij tevens binnen de gebiedsaanduiding één Oudhollandse molen is toegestaan met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca, mits:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;

- voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage B;

Aan deze wijziging wordt op dit moment gewerkt.

### **Doelen en resultaten**

Door het vaststellen van de voorgelegde stukken kan de uitwerking van de gewenste ontwikkeling worden voortgezet, leidend tot realisatie. Hiermee is een kwalitatieve invulling gegeven aan een reeds lang aanwezig braakliggend gebied. Met de realisatie van de molen wordt een voor toeristen interessante bezoekbare locatie aan Den Helder toegevoegd met informatie over de werking van een historische molen en informatie over hedendaagse windenergie. Met de realisatie van 16 koopwoningen en 16 middenhuurwoningen wordt een woningprogramma gerealiseerd binnen de Visbuurt/Sluisdijkbuurt. Het buurtbeheerbedrijf heeft binnen dit plan een kwalitatieve vestiging gekregen ter vervanging van de tijdelijke vestiging in het oude pand aan de Diaconiestraat 44. De Heemtuin heeft als doel middels het tuinieren het creëren van ontmoeting tussen scholieren en buurtbewoners onderling. De aanwezige 70 parkeerplaatsen ten behoeve parkeren uit de buurt en het centrum worden verplaatst en ingepast. Deze overloopfunctie voor parkeren blijft dus behouden. Hetzelfde geldt voor de speelkooi. Langs de Janzenstraat en de Ruyghweg is de mogelijkheid voor tuinuitgifte aan de omringende woningen ingepast.

### **Kaders en omstandigheden**

Het realiseren van woningbouw conform de Woonvisie Den Helder 2020-2025.

Plan van aanpak Woningbouw collegeadvies 2020-027713 en RIB 28 mei 2020.

Bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012

### **Argumenten en alternatieven**

Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan voorziet in de volgende zaken:

### Heemtuin

De Heemtuin betreft een buurtinitiatief. Deze grond wordt niet uitgegeven en blijft dus openbaar gebied. De Heemtuinorganisatie verzorgt en betaalt de inrichting van dit terrein en het onderhoud, samen met buurtbewoners en scholieren. De gemeente betaalt de groene omhaging van het terrein. Het tuinieren geschiedt in verhoogde bakken met ruime tussenpaden en is hiermee rolstoeltoegankelijk. De tuin blijft openbaar toegankelijk. De rol van de gemeente is het beschikbaar stellen van het benodigde oppervlak en heeft geen rol in de inrichting en het onderhoud.

### Fietspad

De Fabrieksgracht heeft reeds een vrijliggend fietspad. Dit pad ligt aan één zijde van de weg en daardoor moeten fietsers nabij de Ruyghweg oversteken. Dit wordt door fietsers als gevaarlijk ervaren. De ontwikkeling van het Vinkenterrein biedt de mogelijkheid om langs beide zijden van de Fabrieksgracht een vrijliggend fietspad aan te leggen. Met een ruimtelijke reservering wordt rekening gehouden in het project Vinkenterrein. Het fietspad zelf maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie en hiervoor moet nog apart budget worden geregeld.

### Buurtbeheerbedrijf

Het Buurtbeheerbedrijf is momenteel gevestigd aan de Diaconiestraat 44. Deze locatie betreft tijdelijke huisvesting in een in zeer slechte staat verkerend gemeentepand dat na vertrek van het Buurtbeheerbedrijf wordt gesloopt/verkocht. De vestiging op het Vinkenterrein is daarnaast goed gelegen binnen de buurt waar het beheer feitelijk wordt uitgevoerd.

### Parkeren

Momenteel is binnen het plangebied een parkeerplaats aanwezig met 78 parkeerplekken voor de buurt en ten behoeve van overloop uit het centrum. En een parkeerhofje met 12 parkeerplekken aan de Steengracht. Deze parkeerplekken worden verplaatst en ingepast binnen het nieuwe plan. Daarnaast komen er ruim 50 nieuwe parkeerplekken bij ten behoeve van de molen en de nieuwe woningen, deels in het openbaar gebied en deels op eigen terrein van de nieuwe woningen.

### Sportkooi en klimrekken

De sportkooi en de klimrekken worden binnen het plan verplaatst. Daarmee komen de kooi en de klimrekken gunstiger te liggen ten opzichte van de druk bereden Fabrieksgracht. Belangrijkste reden voor de verplaatsing is dat de huidige positie in de weg ligt voor de nieuwe ontsluitingsweg binnen het Vinkenterrein en voor de positionering van de molen.

### Bouwprogramma

Er komen binnen het Vinkenterrein 32 nieuwe laagbouwoningen, waarvan 16 stuks koopwoningen en 16 stuks middenhuurwoningen. De prijs van de koopwoningen moet nog worden bepaald. De huur van de middenhuurwoningen ligt boven de sociale huurprijs en het aanbieden van middenhuur komt

tegemoet aan een vraag van mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of er nog niet aan toe zijn om te kopen, flexibel willen wonen. Deze woningen hebben deels oppritten en garageboxen op het eigen perceel. Daarnaast komt hier de vestiging van het Buurtbeheerbedrijf met de omvang van 5 garageboxen. Verder worden er 11 extra garageboxen gerealiseerd voor de verhuur aan buurtbewoners. Hier is veel vraag naar. Prominent in het zicht wordt de historische houtzaagmolen op dit terrein herbouwd.

### Grondverkoop tuinen

In 2017 is door buurtbewoners verzocht om het kunnen aankopen van grond ten behoeve van het vergroten van de tuinen van de omringende woningen aan het Vinkenterrein. Binnen dit plan heeft dit geleid tot verkoop van tuingrond aan aangrenzende woningen aan de Janzenstraat en aan de mogelijkheid voor bewoners aan de Ruyghweg om tuingrond te kunnen kopen. Randvoorwaarde voor verkoop van grond aan omwonenden is dat de gehele straatwand hierin participeert. Er mogen geen verspringingen in achtergrenzen van percelen hierdoor ontstaan. De woningen aan de Sluisdijkstraat kunnen geen grond aankopen. De noodzakelijke afstand van de molen (50 meter) tot de woninggevels maakt met de rij nieuwbouwwoningen grenzend aan de Sluisdijkstraatwoningen dat de tuinen van de nieuwbouwwoningen al dermate ondiep zijn dat vergroten van de tuinen aan de Sluisdijkstraat niet mogelijk is.

### Wadi

In verband met de klimaatverandering is het gewenst om meer bergingscapaciteit van regenwater te hebben en het ook langer in het gebied vast te kunnen houden. Daarom wordt een wadi aangelegd. Dit is een brede, ondiepe greppel die 's zomers droog staat maar in andere seizoenen op een natuurlijke manier het regenwater opvangt en afvoert. Vanaf de Steengracht gebeurt dat met een leiding die afwatert op het Helders Kanaal omdat daar te weinig ruimte is om de wadi voort te zetten.

### Molen drie partijen overeenkomst

De Molen wordt gerealiseerd door de Helderse Molenstichting 'De Onderneming'. De grond wordt om niet overgedragen aan de molenstichting op basis van een negatieve residuele grondprijsberekening. Aan de realisatie van de molen wordt bijgedragen door de gemeente met een bedrag van €200.000,- waartoe in 2019 is besloten als cofinanciering om realisatie van de molen mogelijk te maken. Daarnaast draagt het Waddenfonds bij en de Provincie. De realisatie van de uitstekende gebouwdelen op de begane grond naast de molen geschiedt door de Woningstichting en via deze weg dragen zij ook bij aan de realisatie van het geheel. Als sluitpost loopt nog crowdfunding. Er is nog niet bekend welk programma de Woningstichting in deze gebouwdelen gaat realiseren.

De molen laat de historie van het Vinkenterrein herbeleven en biedt de locatie een kwaliteitsimpuls. De molen draait op wind en is bezoekbaar voor geïnteresseerden. Zij kunnen de werking van een historische houtzaagmolen bekijken en daarnaast is er een informatiecentrum over hedendaagse windenergie.

Hiertoe is door het college een overeenkomst opgesteld die aangegaan wordt tussen 3 partijen, Helder Vastgoed, de Helderse Molenstichting "De Onderneming" en de gemeente. Hiermee geeft het college uitvoering aan de ontwikkeling van het Vinkenterrein binnen de door de raad vastgestelde kaders (grondexploitatie en stedenbouwkundig ontwerp).

### **Bestuurlijke vernieuwing**

Het voorstel komt juridisch in aanmerking voor een referendum. Een referendum ligt echter niet in de geest van het voorstel.

Het project is een samenwerking tussen Helder Vastgoed, Molenstichting en de gemeente. Het is een langdurig proces geweest. Voor bewoners is in oktober een informatiebijeenkomst geweest. Er is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan wensen van bewoners die zij de afgelopen jaren hebben laten horen. Tijdens de informatiebijeenkomst waren de bewoners overwegend positief. Deels worden bewoners in de gelegenheid gesteld om grond te kopen ten behoeve van het vergroten van tuinen.

### **Duurzaamheid**

De woningen worden gerealiseerd binnen de duurzaamheidskaders van het Bouwbesluit. Door de bijzondere architectuur, passend binnen de historische architectuur van de directe omgeving zijn deze woningen niet geschikt voor een nul-op-de meter doelstelling. Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een gemeentelijke nul-op-de-metersubsidie.

### **Financiële consequenties**

De grondexploitatie Vinkenterrein heeft een negatief saldo op eindwaarde van afgerond €120.000,- (netto contante waarde €106.000 prijspeil 1-1-2020). Het saldo wordt op eindwaarde gepresenteerd omdat hiermee ook de rentelast wordt meegerekend. De verwachte looptijd van het project is 3 jaar. Een verliesvoorziening ter hoogte van het negatief saldo wordt ingesteld en het bedrag wordt ten laste van het jaarrekening resultaat 2020 gebracht. Dit leidt tot verslechtering van het exploitatieresultaat van de gemeente en komt daarmee indirect ten laste van de algemene reserve. Het verlies is te laag om effect te hebben op het weerstandsvermogen.

#### Grondexploitatie Vinkenterrein

Totale kosten	€ 1,3 miljoen
Totale opbrengsten	€ 1,2 miljoen
Saldo nominaal	€ 0,1 miljoen
Saldo op eindwaarde	€ 0,1 miljoen

Kosten bestaan uit de verwachte kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, restgrondsanering, het verplaatsen van de speelkooi en parkeerplaatsen, plankosten en voorbereiding en toezicht. De opbrengsten bestaat uit de grondprijs conform wat is overeengekomen tussen Helder Vastgoed en de gemeente voor de ontwikkeling ten behoeve van woningen en garageboxen en opbrengsten uit grondverkoop ten behoeve van het vergroten van tuinen. Opbrengstmaximalisatie door maximale grondverkoop is in het voorliggende plan niet mogelijk omdat de ontwikkeling van de molen beperkingen oplegt aan de woningbouw. Binnen het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan is het programma optimaal ingepast.

Het te nemen verlies van de gemeente is maximaal. Mocht het voorziene verlies boven dit bedrag uitkomen, dan worden kwalitatieve en/of kwantitatieve aanpassingen gedaan om het nadelig saldo te beperken tot het overeengekomen bedrag.

Met de vaststelling van dit plan met de bijbehorende molen wordt de gemeentelijke reservering van een bijdrage van €200.000,- aan de bouw van de molen definitief aan de Molenstichting toegekend. Deze bijdrage maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie Vinkenterrein.

De inrichting van de Heemtuin met uitzondering van de groene omhaging valt buiten de grondexploitatie. De gemeente heeft hier geen rol in.

Momenteel betaalt het Buurtbeheerbedrijf niets voor de huidige locatie. De huurprijs voor de nieuwe locatie op het Vinkenterrein wordt vastgelegd met Helder Vastgoed in de overeenkomst. Uitgangspunt is dat het Buurtbeheerbedrijf deels zelf bijdraagt aan de huur en dat de overige huurlasten worden betaald door de gemeente. De huidige inschatting is jaarlijks maximaal € 7.000. Hiervoor kan binnen het budget stedelijke vernieuwing geld worden vrijgemaakt.

### **Uitvoering en planning**

Parallel aan voorliggende besluitvorming wordt gewerkt aan het wijzigingsplan bestemmingsplan Vinkenterrein. Vaststelling hiervan is een collegebevoegdheid, gehoord de raadscommissie. Dit is vastgelegd in artikel 14.5 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsregels horende bij bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012. Via onderhavig raadsvoorstel is de raadscommissie gehoord in het voornemen van het college om dit wijzigingsplan vast te stellen. Besluitvorming wordt eind dit jaar / begin volgend jaar verwacht.

Na vaststelling van de grondexploitatie zal aan de planvorming worden doorgewerkt. De werkzaamheden worden uitgewerkt in een Definitief Ontwerp stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan. In 2021 zal sprake zijn van de laatste restsaneringen langs de randen (achter Sluisdijkstraat 135/137 onder de voormalige romneyloods en een strookje achter de tuinen van de Ruyghweg). Aansluitend zal het gehele gebied bouwrijp worden gemaakt (tweede helft 2021/eerste helft 2022). Start bouw zal medio 2022 zijn.

### **Communicatie**

Ondanks corona heeft de projectgroep bestaande uit Helder Vastgoed, de molenstichting en de gemeente de bewoners zo goed mogelijk willen informeren over de aanstaande plannen. Op 29 oktober is hiervoor een digitale bijeenkomst met de omwonenden van het Vinkenterrein georganiseerd. Voorafgaand daaraan is een nieuwsbrief aan de omwonenden gestuurd om al zoveel mogelijk informatie vooraf te verstrekken. Bij de bijeenkomst van 29 oktober zijn door bewoners voornamelijk opmerkingen geplaatst over de volgende onderwerpen:

- zorgen over voldoende parkeerplekken
- vragen over het vervolg m.b.t. de tuinuitgifte
- waarom geen tuinuitgifte mogelijk bij de Sluisdijkstraat?
- vragen over inschrijven op de woningen en op de garageboxen
- vragen over uitwerking van het inrichtingsplan (o.a. uitlaten honden en mogelijkheid tot schaatsen)

De vragen van bewoners hebben vooralsnog niet tot aanpassing van het plan geleid maar konden met een toelichting worden beantwoord. De vragen zijn verzameld en vragen en beantwoording worden aan omwonenden met een tweede nieuwsbrief gedeeld. Het informatiefilmpje over het plan is al enkele duizenden keren op sociale media bekeken, de interesse is groot.

Het vastgestelde stedenbouwkundig plan zal op de volgende manier worden gecommuniceerd:

- Persbericht
- Website: Stedenbouwkundig plan met toelichting op de website.

Den Helder, 10 november 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Jeroen Nobel



secretaris  
Robert Reus



Raadsvergadering d.d.	14 december 2020
Besluit nummer	2020-063219
Onderwerp	Voorstel met betrekking tot de ontwikkeling van het Vinkenterrein

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 10 november 2020,

**besluit:**

1. Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Vinkenterrein met het bijbehorende bouwprogramma (16 koopwoningen en 16 middenhuurwoningen, 11 garageboxen, 5 garageboxen ten behoeve van het Buurtbeheerbedrijf, een heemtuin en een molen) en inrichting van het openbaar gebied vast te stellen ten behoeve van verdere uitwerking en realisatie;
2. De grondexploitatie Vinkenterrein vast te stellen met een maximaal saldotekort van €120.000,- op eindwaarde;
3. Ter hoogte van het resultaat van de grondexploitatie met een saldotekort van €120.000,- op eindwaarde een storting in de verliesvoorziening als uitgave in boekjaar 2020 op te nemen en ten laste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2020;
4. De hieruit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen;
5. Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan als basis te gebruiken voor het opstellen van een wijzigingsplan binnen het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het programma binnen dit stedenbouwkundig plan.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 december 2020