

Gemeenteraad

Portefeuillehouder: Michiel Wouters

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Ingrid de Wit

E-mail: i.de.wit@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2020-053200**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel met betrekking tot herontwikkeling gebied Prinsenstraat

Publiekssamenvatting:

Voor de herontwikkeling van het gebied Prinsenstraat (voorheen Anton Pieckplein) is een vernieuwd plan opgesteld waarbij een besloten parkeerterrein wordt gerealiseerd ten behoeve van de te ontwikkelen woningen aan de Spuistraat en Koningstraat. Tevens biedt de ruimte binnen het gebied Prinsenstraat de mogelijkheid om voor de woningen op de begane grond een tuin te maken. De herontwikkeling is een samenwerking tussen Helder Vastgoed, Zeestad en de gemeente. Noodzakelijke ontwikkelingen waren al in gang gezet waardoor grote delen van het gebied nu braak liggen. Met het doorzetten van de ontwikkeling wordt een aantrekkelijk woongebied gerealiseerd. De gemeenteraad heeft een bestemmingsreserve (plus bijbehorend investeringskrediet) voor de herontwikkeling van het Anton Pieckplein vastgesteld. Voorstel is om deze in te zetten ten behoeve van het vernieuwde plan.

Geadviseerd besluit

1. Het reeds ingestelde investeringskrediet van € 756.000 met een bedrag van € 51.948 op te trekken naar het niveau van de communicerende kapitaalegalisatiereserve, te weten € 807.948.
2. Het investeringskrediet en kapitaalegalisatiereserve herinrichting A. Pieckplein in te zetten voor het vernieuwde plan herontwikkeling Prinsenstraat en herinrichting deel Spoorstraat.
3. Het bedrag binnen de investering, groot € 233.133 dat betrekking heeft op bodemsanering direct als last in de exploitatie op te nemen en hiertoe een compenserend bedrag uit de kapitaalegalisatiereserve vrij te laten vallen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In december 2015 heeft de raad middelen beschikbaar gesteld uit het budget stedelijke vernieuwing wat is omgezet in een bestemmingsreserve voor herinrichting van het Anton Pieckplein. Dit was op basis van een initiatief van de Helderse ondernemer, de heer G. Assorgia, om er een horecaplein van te maken. Er is toen in samenwerking met de initiatiefnemer en Woningstichting Den Helder een plan uitgewerkt voor de herontwikkeling van deze locatie. Begin 2019 is dit initiatief tot stilstand gekomen. Noodzakelijke ontwikkelingen zijn al in gang gezet. Voor de herontwikkeling van het gebied, inmiddels Prinsenstraat geheten, is een aangepast plan gemaakt. Gevraagd wordt om de beschikbare middelen in te zetten voor het vernieuwde plan.

Doelen en resultaten

De herontwikkeling van de Prinsenstraat draagt bij aan aantrekkelijk wonen in het stadscentrum en sluit aan op de ambities voor de Koningstraat en Spuistraat tot aantrekkelijk woongebied. De Prinsenstraat wordt heringericht tot besloten parkeerterrein. Het parkeerterrein sluit goed aan op de omliggende straten en wooneenheden. Tevens wordt de ruimte gebruikt om wooneenheden op de begane grond een tuin te geven.

Kaders en omstandigheden

-Raadsbesluit (RB15.0121) uitvoeringskrediet herinrichting Anton Pieckplein incl. flankerende maatregelen d.d. 14 december 2015

-Raadsvoorstel (RVO16.0088) programmabegroting 2017

-Bestemmingsplan Stadshart Centrum (2010)

-Uitwerkingsplan Stadshart (2008)

Argumenten en alternatieven

Voortzetten vernieuwing

Hoewel verandering naar horecaplein niet langer actueel is, zijn de noodzakelijke ontwikkelingen al in gang gezet: Helder Vastgoed heeft alle voorbereidingen getroffen om aan de Spuistraat woningen te realiseren. En de ondernemer heeft reeds een groot deel van zijn panden gesloopt. Grote delen van het gebied liggen nu braak. Helder Vastgoed heeft inmiddels de verschillende objecten en braakliggende terreinen aan de Koningstraat gekocht en wil dit gebied verder ontwikkelen tot aantrekkelijk woongebied. Vernieuwing op deze locatie is noodzakelijk vanwege hoe het er nu bij ligt, maar ook gezien de investeringen en voorbereidingen die al gedaan zijn.

Ontwerp

Het gebied wordt als één blok benaderd; de Koningstraat, Spoorstraat en Spuistraat omsluiten de Prinsenstraat. Hiermee wordt de minder mooie 'achterkant' weggewerkt zoals dit op meer plaatsen in Den Helder is te vinden. Door de beslotenheid van het parkeerterrein is het niet langer mogelijk om zomaar via dit parkeerterrein aan de Prinsenstraat naar bijvoorbeeld de Spoorstraat te lopen, of deze als sluiproute met de auto of fiets te gebruiken. De huidige doorgang van de Spoorstraat naar de Prinsenstraat wordt verfraaid met een groen hofje met toegangsdeur. De doorgang naar de Vomar blijft toegankelijk voor toeleveranciers en bewoners met een toegangspoort. De Spuistraat en het laatste stukje Stationsstraat worden in het verlengde van de reeds vernieuwde Stationsstraat verder uitgewerkt tot aan het toegangshek. Door Helder Vastgoed worden aan de Spuistraat 12 huurwoningen gerealiseerd, waarvan de helft begane grond met tuin en de andere helft bovenwoningen met terras. Aan de zijde van de Koningstraat kan eenzelfde aantal wooneenheden worden toegevoegd waarbij ook woningen met tuin worden gerealiseerd. Door het realiseren van 28

parkeerplaatsen kunnen de nieuwe bewoners goed hun auto kwijt. Ook in de Spuistraat blijft parkeren mogelijk.

Spoorstraat

De herinrichting van een deel van de openbare ruimte van de Spoorstraat valt op dit moment overal buiten. Andere delen van de Spoorstraat zijn al heringericht of worden meegenomen met een project dat aangrenzend wordt uitgevoerd zoals Halte Bellevue. Het stuk Spoorstraat wat hier bedoeld wordt is het deel vanaf kledingwinkel C&A tot en met de hoek waar herenmodezaak Nypels is gevestigd. Dit deel loopt langs het gebied Prinsenstraat. Voorgesteld wordt om het deel van de bestemmingsreserve dat niet wordt ingezet voor de herontwikkeling Prinsenstraat voor de herinrichting van dit deel van de Spoorstraat in te zetten. De herinrichting vindt plaats conform de uitwerking in het UP Stadshart en sluit aan op de herinrichting van de openbare ruimte dat al is uitgevoerd.

Bestuurlijke vernieuwing

Het voorstel komt juridisch in aanmerking voor een referendum. Een referendum ligt echter niet in de geest van het voorstel omdat de raad reeds in 2015 heeft besloten tot het instellen van een bestemmingsreserve aangaande de herontwikkeling van dit gebied. De ontwikkeling is een samenwerking tussen Helder Vastgoed, de gemeente en Zeestad.

Duurzaamheid

Met het in werking treden van de landelijke wet Vet (Voortgang energietransitie) sinds 1 juli 2018 worden alle nieuwbouwwoningen en binnenstedelijke (her)ontwikkelingsprojecten in Den Helder waarvan de omgevingsvergunning op of na 1 juli 2018 is aangevraagd, gasloos opgeleverd en niet aangesloten op het gasnet. De eisen aan energieprestaties van gebouwen zijn wettelijk vastgelegd. Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Financiële consequenties

Bestemmingsreserve

In 2015 is de bestemmingsreserve herinrichting Anton Pieckplein ingesteld voor een bedrag van € 831.000. Door interne voorbereidingskosten die in 2016 geboekt zijn aangaande dit project is van dit bedrag nog € 807.948 over. Dit bedrag is in een kapitaallegalisatiereserve gestort om de afschrijvingslast van een gelijkwaardig investeringskrediet af te dekken. Door een administratieve omissie is hier aanvankelijk een investeringskrediet van € 756.000 voor aangevraagd bij de raad welke nog volledig beschikbaar is. Investeringskredieten en bijbehorende equalisatie reserves horen elkaar in evenwicht te houden. Reden om voor te stellen het investeringskrediet met een bedrag van € 51.948 op hetzelfde niveau als het nog beschikbare bedrag van de reserve te brengen, te weten € 807.948.

Er ligt nu een ander plan voor de Prinsenstraat. Toch blijven de werkzaamheden vergelijkbaar. Voorgesteld wordt om het investeringskrediet voor het vernieuwde plan in te zetten. De kosten die ten laste van het investeringskrediet worden gebracht, liggen in dezelfde lijn als het raadsbesluit van 2015. Sommige kosten zoals sanering en verwervingskosten zijn nu beter in beeld gebracht. De kosten zijn passend binnen het bestaande krediet.

Kosten ten laste van reserve

Onderdeel van de investering zijn uitgaven voor bodemsanering. De kosten van sanering worden onder Helder Vastgoed en de gemeente verdeeld naar rato van het huidige grondbezit.

Ingevolge het Besluit Begroting en Verantwoording mogen uitgaven voor bodemsanering niet op de balans geboekt worden, maar moeten direct als last afgeschreven worden. Daarom moet ter compensatie een gelijkwaardig bedrag uit de kapitaallegalisatiereserve onttrokken worden.

De volgende kosten zijn voor de gemeente en worden ten laste van het investeringskrediet gebracht:

- Saneringskosten, begeleiding, onderzoek en stelpost € 233.133 (direct als last af te boeken)
- De kosten voor het verleggen van de kabels en leidingen € 74.000,-
- Kosten heraanluiting huisaansluitingen ca. € 10.000,-
- De herinrichting van de Spuistraat en deel Stationsstraat tot aan het toegangshek € 93.600,-
- Plankosten en onderzoek, zijn geraamd op ca. € 47.500,-
- Daarnaast is 15% onvoorzien gerekend. Dit is € 68.735,-
- Conform eerder gemaakte afspraak met betrekking tot Prinsenstraat 14 zijn 1/3 van de kosten van verwerving, sloop en sanering voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn ca. € 102.115,-

Deze bedragen tellen op tot totaal gemeentelijke kosten € 629.083 excl. BTW.

Het stuk Spoorstraat van C&A tot en met Nypels dat op dit moment overal buiten valt betreft ca. 1425 m². De kosten worden ingeschat op ca. € 178.000 excl. BTW. Hiermee wordt de bestemmingsreserve volledig ingezet voor de herontwikkeling Prinsenstraat en omgeving.

Kosten ontwikkeling Prinsenstraat € 629.083

Kosten herinrichting Spoorstraat € 178.000

Totaal € 807.083

Grondoverdracht

Uitgangspunt is dat de gemeentelijke grond 'om niet' wordt overgedragen aan Helder Vastgoed. Dit betreft openbare ruimte met een verkeer en verblijffunctie. Grondoverdracht aan de ontwikkelende partij Helder Vastgoed loopt via Zeestad. De gemeente kan gronden binnen het exploitatiegebied om niet aan Zeestad leveren wanneer het om openbare ruimte gaat. Dit past binnen het grondbeleid. De inrichting vanaf het hek aan de Stationsstraat en het gehele binnenterrein met de parkeerplaatsen neemt Helder Vastgoed voor haar rekening.

Uitvoering en planning

Herontwikkeling Prinsenstraat wordt in drie fasen ontwikkeld. Allereerst moet de bodemsanering voor de Spuistraat en Prinsenstraat integraal worden gedaan. De realisatie van de nieuwe woningen aan

de Spuistraat kan niet in gang worden gezet als de sanering niet heeft plaatsgevonden. De voorbereidingen voor de bodemsanering zijn reeds in gang gezet binnen de gestelde kaders van het raadsbesluit uit 2015. De realisatie van de nieuwe wooneenheden aan de Spuistraat start de eerste helft van 2021. Wanneer het ontwerp van de Koningstraat een stap verder is gebracht kan ook dit blok worden ontwikkeld. Verwachting is dat dit in 2022 kan plaatsvinden. De herinrichting van de openbare ruimte volgt telkens op de oplevering van de verschillende ontwikkelde clusters.

Communicatie

De communicatie sluit aan bij de communicatie omtrent de Koningstraat waarbij belanghebbenden en bewoners worden geïnformeerd en meegenomen in het proces. Helder Vastgoed is verantwoordelijk voor de opstalontwikkeling. Gemeente heeft een faciliterende en toetsende rol binnen het project. Zeestad heeft voor de herontwikkeling van de Koningstraat / Spoorstraat de gebiedsregie en coördinatie. De herontwikkeling Prinsenstraat maakt hier deel van uit.

Den Helder, 15 september 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel



secretaris
Robert Reus



Raadsvergadering d.d.	2 november 2020
Besluit nummer	2020-053200
Onderwerp	Voorstel met betrekking tot herontwikkeling gebied Prinsenstraat

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 15 september 2020,

besluit:

1. Het reeds ingestelde investeringskrediet van € 756.000 met een bedrag van € 51.948 op te trekken naar het niveau van de communicerende kapitaalegalisatiereserve, te weten € 807.948.
2. Het investeringskrediet en kapitaalegalisatiereserve herinrichting A. Pieckplein in te zetten voor het vernieuwde plan herontwikkeling Prinsenstraat en herinrichting deel Spoorstraat.
3. Het bedrag binnen de investering, groot € 233.133 dat betrekking heeft op bodemsanering direct als last in de exploitatie op te nemen en hiertoe een compenserend bedrag uit de kapitaalegalisatiereserve vrij te laten vallen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2 november 2020