

Kort verslag Excursie Wonen en Werken vrijdag 24 oktober naar Den Helder

De dag is wat grijs als we met een groep van 29 mensen met de bus vertrekken naar Den Helder. Het gaat om Stadshart Den Helder: stedelijk vernieuwing met als thema 'Maritieme en Intieme Stad' door herstel van woon-, werk- en leefklimaat, herontwikkeling van het stadshart, gekoppeld aan ontwikkeling van het waterfront in Willemsoord en de Stelling van Den Helder. Aanleiding voor ons bezoek is, dat daar dingen gebeuren die ons iets kunnen leren over het komen tot een goede balans tussen wonen en werken. Wonen en werken zitten elkaar soms in de weg en kunnen zowel de ontwikkeling van een leefbare stad als economisch belangrijke functies belemmeren. In Den Helder is men al een poosje bezig en kan men ons inzicht geven in hoe dat in de uitvoering handen en



voeten kan worden gegeven.

Stedelijke vernieuwing den Helder

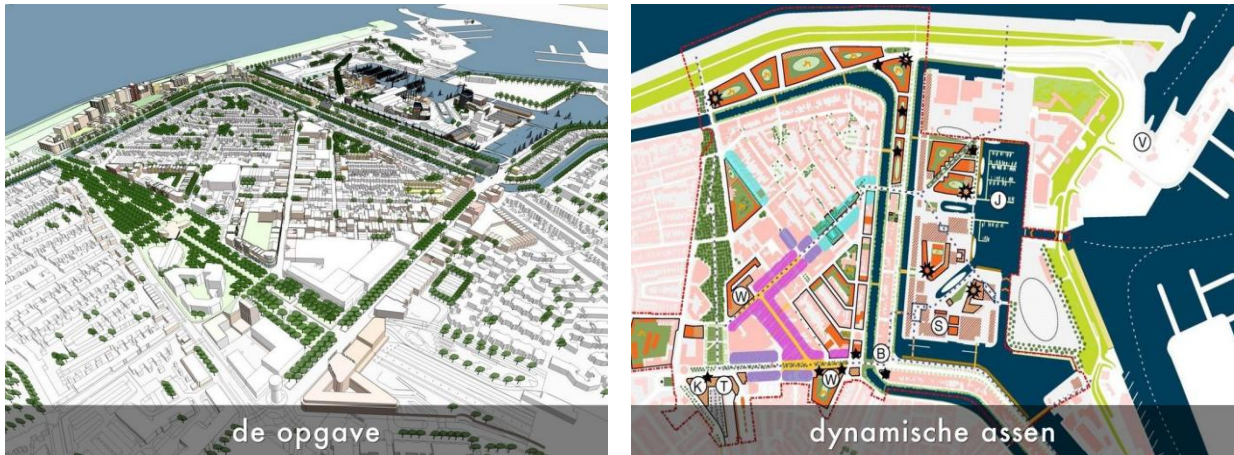
In Den Helder worden we ontvangen door directiebestuurder Ferdinand Vreugdenhil van ontwikkelingsmaatschappij Zeestad, die een toelichting geeft op de visie op de geplande ontwikkelingen in het Stadshart en Willemsoord. Hij schetst de historie van de stad: de bouw van de Stelling van Den Helder, de opkomst van de marine en de sloop van het oude dorp binnen de linie van de vesting, dat in 1945 moest wijken voor de Atlantic wall.

Er was in de negentiger jaren stilstand en verwaarlozing in de ontwikkeling van Den Helder. In het begin van deze eeuw constateerde men dat de stad en het stadshart een flinke opknopbeurt konden gebruiken. Een eerste visie werd ontwikkeld door het Atelier van de Rijksbouwmeester. De drager van deze visie was om de herontwikkeling van het centrumgebied te koppelen aan de ontwikkelingskansen voor een 'waterfront' op Willemsoord. Dit uitgangspunt is later door de gemeente vertaald in het Structuurplan Stadshart in september 2005.

Na een consultatie van de markt, wordt aan een aantal marktpartijen gevraagd een haalbaarheidsstudie te doen. Dit resulteert uiteindelijk in een 'Strategische Visie 2020' en een 'Uitwerkingsplan Stadshart' in 2008. Doel is om de herontwikkeling van het centrumgebied te koppelen aan de ontwikkelingskansen voor een 'waterfront' op Willemsoord; de stedelijke vernieuwing van de naoorlogse wijk Nieuw Den Helder Centrum; en zijn identiteit als vestingstad terugwinnen met het project Stelling van Den Helder.

Er werd niet gekozen voor een PPS, waardoor diverse vormen van samenwerking per project kunnen

worden gesloten. Voor die uitvoering wordt in 2007 de ontwikkelingsmaatschappij Zeestad ingesteld, die in eerste instantie verantwoording aflegt aan de Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing n.l. de ministeries van Defensie en VROM, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Den Helder. Gekozen wordt voor een gebiedsgerichte aanpak met als criteria kwaliteit, herstel vertrouwen inwoners, Willemsoord een complementair stadsdeel maken, verbinding met de zee weer voelbaar



en een positieve bijdrage aan het imago van Den Helder. Mogelijke positieve economische ontwikkelingen worden gevormd door ECN Petten en maritieme en particulier offshore.

Het programmaprofiel van de plannen is niet alleen nautisch maar omvat ook cultuur en entertainment e.a. soorten functies. Ferdinand Vreugdenhil gaat vervolgens in op de sterktes en zwaktes en kenmerken en het stedenbouwkundige plan met een aantal assen, groenstroken en oorspronkelijk ook plannen voor 300 woningen. Het wonen is uiteindelijk weggefallen omdat men geen risico durfde te nemen i.v.m. veiligheidsaspecten van olie- en milieubedrijvigheid. Men durfde het risico niet te nemen. Wel zet de olie en offshore op dit moment bepaalde ontwikkelingen op slot. Probleem is echter dat dit soort werkgelegenheid op den duur ook vraagt om wonen voor de werknemers. Lastig en patstelling dus.

De ontwikkelingsmaatschappij Zeestad beheert het budget en is een zelfstandige organisatie. Zeestad legt verantwoording af aan de aandeelhouders: rijk, provincie en gemeente. Wel is de gemeente politiek verantwoordelijk voor de inhoud.

De overheid investeert € 104,- mio in de plannen: € 41,- mio van 2008 – 2013 en € 63,- van 2014 – 2018. De totale investering van markt en overheid bedraagt € 450,- mio van 2007-2018.

Het project heeft weinig last van de crisis door lage raming van de grondopbrengsten. Standaard toets onterechte staatssteun lukt nog steeds. De werkwijze van Zeestad is dat er een exploitatie is opgesteld voor de 3 werkgebieden Nieuw Den Helder Centrum, de Stelling van Den Helder en het Stadshart. Binnen de gebiedsontwikkelingen zijn projecten gedefinieerd. Per project worden overeenkomsten met projectontwikkelaars gesloten. Binnen de 3 werkgebieden en projecten kan er verevend worden. Belangrijke spelers bij de ontwikkeling zijn ontwikkelaar Proper Stok en de Woningstichting De Helder. Deze laatste is bij de ontwikkeling van de fysieke projecten de belangrijkste partner. Naast de bouw van nieuwe woningen, het slopen en opknappen van verouderde woningen (veelal portiekflats), heeft Woningstichting onder andere ook het Duinparkplan en het Centrumplan (beide in de wijk Nieuw Den Helder Centrum) met diverse wijkvoorzieningen aangepakt. Bovendien hebben zij meegedacht over de herinrichting van de buitenruimte rondom hun woningaanbod.

Voor de oude rijkswerf Willemsoord is vanwege haar cultuurhistorische kenmerken een andere werkwijze gehanteerd. Voor Willemsoord is geen exploitatie gemaakt. Wel is er een visie in de vorm van een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan gemaakt dat vertaald is in een bestemmingsplan. Men probeert bepaalde zaken te behouden door ontwikkeling. Het bestemmingsplan is vooral zo opgebouwd dat goed is vastgelegd waar niet mag worden gebouwd. De resterende velden zijn beschikbaar voor ontwikkeling van programma. Willemsoord heeft geen straten en pleinen zoals het stadshart die wel heeft. Het monumentale complex is a.h.w. een soort dienblad met gebouwen. Potentiële investeerders worden verleid op Willemsoord te ontwikkelen op risico. In die zijn lijkt het op de werkwijze van het Zaanoevoerproject.

gemaakt, maar dat er praktisch per project wordt aangepakt en wordt geprobeerd deelnemers te verleiden. In die zijn lijkt het een beetje op de werkwijze van het Zaanoevoerproject. Men probeert bepaalde zaken te behouden door ontwikkeling en werkt met bouwvelden of beter nog door goed te kijken waar niet moet worden gebouwd en waar potentiële ontwikkelingsvelden moeten komen. Willemsoord is a.h.w. een soort dienblad met gebouwen. Belangrijke spelers bij de ontwikkeling zijn ontwikkelaar Proper Stok en de Woningstichting De Helder. Deze laatste was bij de ontwikkeling van de fysieke projecten de belangrijkste partner. Naast de bouw van nieuwe woningen, het slopen en opknappen van verouderde woningen (veelal portiekflats), heeft Woningstichting onder andere ook het Duinparkplan en het Centrumplan met diverse wijkvoorzieningen aangepakt. Bovendien hebben zij meegedacht over de herinrichting van de buitenruimte rondom hun woningaanbod.

Voor de oude rijkswerf Willemsoord is vanwege haar cultuurhistorische kenmerken een andere werkwijze gehanteerd. Voor Willemsoord is geen exploitatie gemaakt. Wel is er een visie in de vorm van een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan gemaakt dat vertaald is in een bestemmingsplan. Men probeert bepaalde zaken te behouden door ontwikkeling. Het bestemmingsplan is vooral zo opgebouwd dat goed is vastgelegd waar niet mag worden gebouwd. De resterende velden zijn beschikbaar voor ontwikkeling van programma. Willemsoord heeft geen straten en pleinen zoals het stadshart die wel heeft. Het monumentale complex is a.h.w. een soort dienblad met gebouwen. Potentiële investeerders worden verleid op Willemsoord te ontwikkelen op risico. In die zijn lijkt het op de werkwijze van het Zaanoevoerproject.



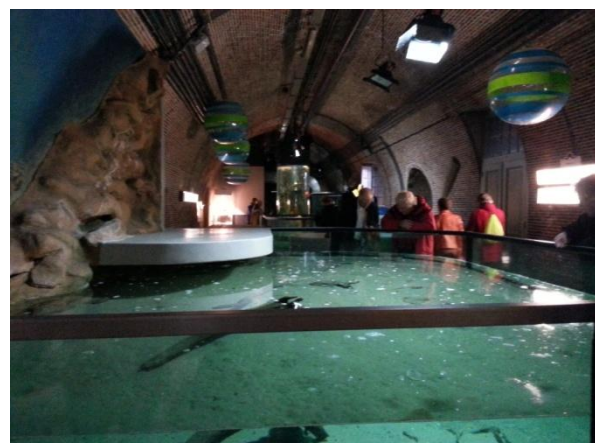
Stadshart – Willemsoord gaan we bekijken na de uitgebreide en informatieve toelichting van Ferdinand Vreugdenhil. Ook bezoeken we in het centrum het informatiecentrum, waar we een

uitleg krijgen van Henk van der Veen, stafmedewerker van woningstichting Den Helder die vertelt wat zij tot nu toe hebben kunnen realiseren en dat zij een verdienmodel hebben omdat zij aantal bedrijven hebben opgezet voor beheer en schilderwerk in Den Helder en een deel van Noord-Holland. Ook heeft de stichting steeds blokjes ontwikkelde woningen verkocht (voor ca. € 100,- mio) waarmee weer de plannen in het stadshart kunnen worden betaald.

Na de lunch nemen we een kijkje in de woonwijk Nieuw Den Helder en de Stelling van Den Helder. **Nieuw Den Helder** is een kleurrijke volkswijk met een multiculturele samenstelling. Door de samenstelling en opbouw van deze wijk vertoont die overeenkomsten met de zogenaamde Krachtwijken. De stedelijke vernieuwing in Nieuw Den Helder werd oorspronkelijk vanuit de gemeente geïnitieerd. Grote speler en aanjager bij de ontwikkelingen in dit deel van de stad is Woningstichting Den Helder. Met de oprichting van Zeestad in 2007 is de trekkersrol voor de ontwikkelingen in Nieuw Den Helder Centrum van de gemeente naar Zeestad verschoven. Ook het Rijk en de Provincie Noord-Holland hebben grote investeringen in deze wijk gedaan. Naast een impuls in woningen, woonomgeving en winkelgebied, is er aandacht voor sociale activiteiten en sociale samenhang. Door samen te werken met de bewoners van deze wijk en de eigenwaarde van deze mensen te stimuleren, is een kansrijke voedingsbodem voor de gewenste stedelijke vernieuwing ontstaan. De resultaten van de ingrepen in de wijk, laten de positieve effecten op de omgeving duidelijk zien.



De Stelling wil Den Helder weer terugbrengen in het stadsbeeld. Daar hoort een ambitieuze doelstelling bij: In 2022 moet de Stelling Den Helder in haar oude luister zijn hersteld en ingepast in de ruimtelijke structuur. We bezochten de forten Kijkduin en Westoever.



De Nollen vormen het sluitstuk van ons bezoek aan Den Helder. We krijgen een rondleiding door De Nollen, het landschapskunstproject van Ruud van de Wint, schilder, beeldhouwer en architect. Hij startte in het binnenduigebied de Nollen in Den Helder in 1980 een schilderkunstig experiment. Dat groeide uit tot een 'totaalkunstwerk' van schilderijen, sculpturen en bouwsels.



Ria Steenaart – 2 november 2014