

Stedelijke vernieuwing voor en door mensen /

Jaarverslag 2011 Zeestad

Colofon

/ Dit is een uitgave van Zeestad CV/BV, juni 2012

[Concept, tekst en uitvoering](#)

52 graden noorderbreedte, 52graden.com

[Druk](#)

Druno en Dekker, druno-dekker.nl

[Fotografie](#)

Bertil van Beek Fotografie, bertilvanbeek.nl



Inhoud

/ Pagina 6/7	Voorwoord
/ Pagina 10/11	Kengetallen Nieuw Den Helder
/ Pagina 12/17	Nieuw Den Helder
/ Pagina 18/19	Kengetallen Stadshart
/ Pagina 20/31	Stadshart
/ Pagina 32/33	Kengetallen De stelling
/ Pagina 34/40	De Stelling
/ Pagina 42/44	Samengevatte balans over het boekjaar 2011 Samengevatte Winst- en- verliesrekening over het boekjaar 2011
/ Pagina 45	Controleverklaring

“In afwachting van een definitieve bestemming ontstaan nieuwe initiatieven, in meestal verrassende samenwerkingsverbanden”

FERDINAND VREUGDENHIL
DIRECTEUR-BESTUURDER ZEESTAD



Voorwoord /

/ Aan het eind van 2011 raakte Zeestad betrokken bij Tuinen Achter de Duinen. Op de plek aan de Mardiepstraat, waar voorheen de Albert Heijn stond, is 'een tuin van iedereen' gerealiseerd. Het Wijkplatform opperde het initiatief, dat wij graag oppakten. Zo maakten wij de grond geschikt en leverden wij een aantal basisbenodigheden, zoals fruitbomen, een opslagkeet, schoffels en ander tuiniersmateriaal. De buurt onderhoudt de tuin en plukt er de vruchten van.

Dit initiatief in Nieuw Den Helder is een mooi voorbeeld van nieuwe ontwikkelingen, waarbij de traditionele manier van plannen maken opzij wordt gezet. Braakliggende stukken grond, leegstaande kantoren en verloederde gebouwen worden in de huidige periode van crisis met andere ogen bekeken. In afwachting van een definitieve bestemming ontstaan nieuwe initiatieven, in meestal verrassende samenwerkingsverbanden. Een nieuwe vorm van stedelijke vernieuwing en participatie? De rol van overheid, woningcorporaties en projectontwikkelaars verandert. Zoals in dit voorbeeld: bewoners en ondernemers werken een idee uit en Zeestad faciliteert. Een interessante ontwikkeling en de moeite waard om deze trend te volgen.

Een andere vorm van participatie werd ingezet bij

het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan voor Willemsoord. Een groot en ingewikkeld plan, dat richting geeft aan de toekomst van Willemsoord, en daarmee aan Den Helder. Veel partijen zijn hierbij betrokken, zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed of de huidige gebruikers van Willemsoord. Aan de mensen van Zeestad de opgave om alle betrokkenen en belanghebbenden een positie te geven in het ontwikkelingsproces en alle ideeën en plannen samen te smeden tot het stedenbouwkundig plan. Dit proces leverde als bonus het Werkschrift Willemsoord op. Een bundeling van initiatieven en ideeën aangedragen voor functies en activiteiten op Willemsoord. Iedereen kan een initiatief uit het Werkschrift adopteren. Een goede aanzet om Willemsoord te ontwikkelen tot een levendig stadsdeel.

Beide vormen van plannen maken huldigen hetzelfde principe: stedelijke vernieuwing wordt uitgevoerd VOOR en DOOR mensen. Met veel genoegen stel ik u daarom de mensen van Zeestad voor die aan de plannen werken en betrokken burgers en ondernemers die meedenken over het gewenste resultaat. In dit jaarverslag staat daarom de mens centraal. Ik wens u veel leesplezier!

Ferdinand Vreugdenhil

Directeur-bestuurder



“Stedelijke vernieuwing werkt; er zijn al prachtige resultaten zichtbaar”

JAAP BOND
GEDEPUTEERDE PROVINCIE NOORD-HOLLAND



MARSDIEPSTRAAT

APRIL 2011

Informatieavond over afronding herinrichting voor betrokken buurtbewoners en -organisaties

27 EN 28 OKTOBER 2011

Openingsmanifestatie voor de hele wijk/stad in samenwerking met Woningstichting en winkeliersvereniging Marsdiep

FALGABUURT

Bewonersbrief over sloopwerkzaamheden

ZUIDERZEEBUURT

FEBRUARI - AUGUSTUS 2011

1 informatieavond en 2 bewonersbrieven over start herinrichting voor bewoners en belanghebbenden

CENTRUMPLAN

JUNI 2011

Bezoek koningin Beatrix, opening Zeester en Centrumplan, onthulling spreuk Rudi van de Wint, georganiseerd door Woningstichting voor de wijk, gebruikers en genodigden

TUINEN ACHTER DE DUINEN

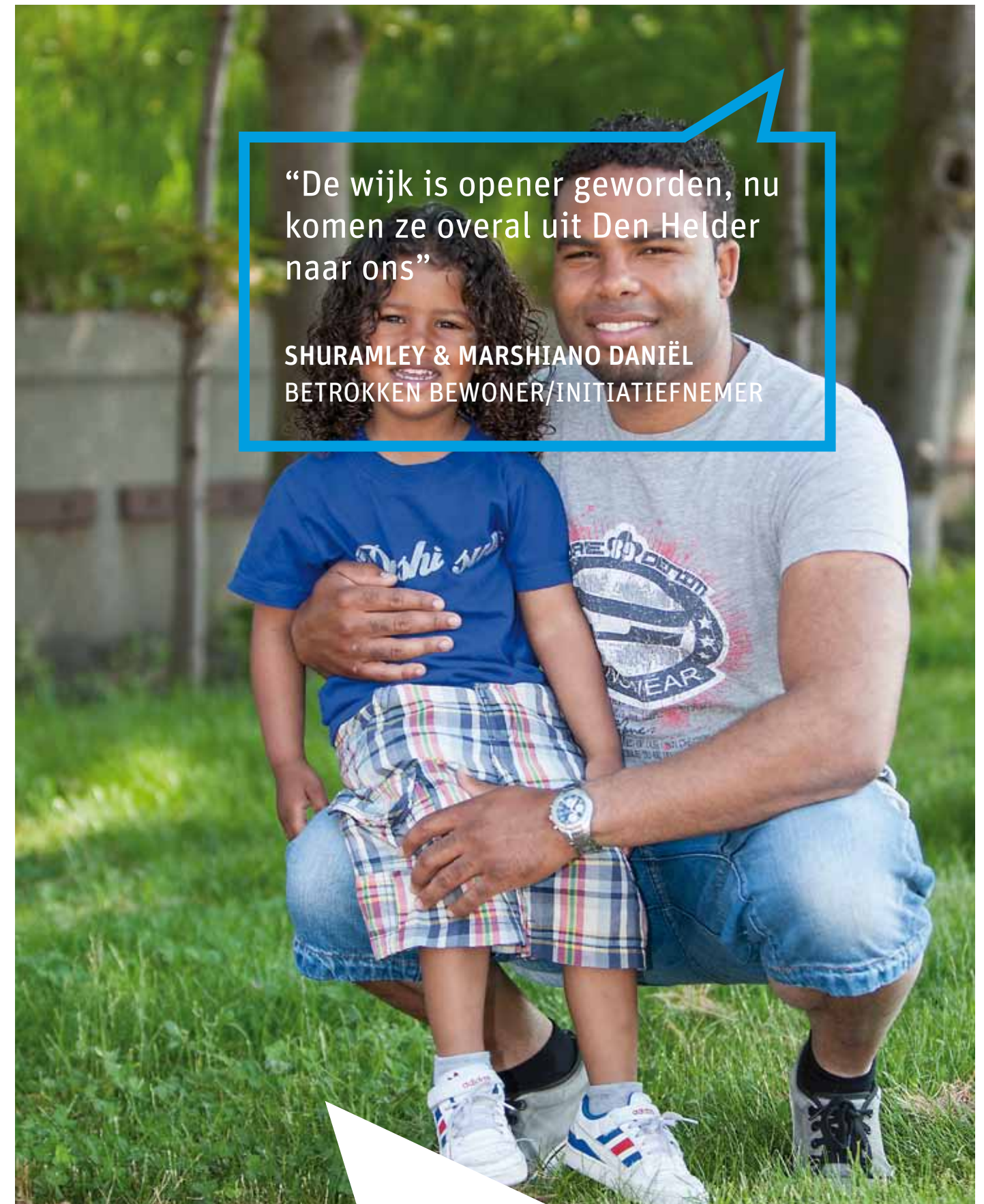
NOVEMBER - DECEMBER 2011

Na sloop AH-locatie gebied omgewerkt tot volkstuin voor en door wijkbewoners in samenwerking met Islant, Zeestad en Landschap Noord-Holland

Kengetallen Nieuw Den Helder /

RESULTATEN NIEUW DEN HELDER

- Opknappen gevels Amerstraat
- Adoptieproject Zuiderzeebuurt
- Aanleg oversteekplaats Jan Verfaillweg
- Initiatie en financiering diverse buurtprojecten zoals
 - '100 gezichten van de wijk'
 - Reiskofferproject
 - Eye love U
 - ZOSOAP
 - Langste schilderij van Noord-Holland
 - (Op)nieuw Den Helder
 - Wijkmanifestaties
- Aanleg Cruyffcourt
- Sloop verouderde panden Falgabuurt
- Inrichting speeltuin Oase
- Interne organisatie, planbegeleiding en financiering Multifunctioneelcentrum 't Wijkhuis
- Herinrichting Marsdiepstraat
- Organisatie, planbegeleiding en financiering Centrumplan
- Tijdelijke inrichting open plekken door sloop met zaaimengsel of buurttuin



“De wijk is opener geworden, nu komen ze overal uit Den Helder naar ons”

SHURAMLEY & MARSHIANO DANIËL
BETROKKEN BEWONER/INITIATIEFNER



Nieuw Den Helder /

/ Nieuw Den Helder Centrum heeft een totaal ander aanzien gekregen in de vijf jaar dat het een van de werkgebieden van Zeestad was. Samen met partner Woningstichting zijn nieuwbouwprojecten en vooral veel sociale projecten op poten gezet. Op 31 december 2011 heeft Zeestad de exploitatie van de projecten in Nieuw Den Helder afgesloten. De herinrichting van de openbare ruimte in de Zuiderzeebuurt wordt nog afgerond in 2012. In de Falgabuurten gaan Woningstichting en de gemeente zelfstandig verder.

/ Het meest ingrijpende project in het centrum van Nieuw Den Helder is het Centrumplan aan de Marsdiepstraat. Hier zijn een aantal door de wijk verspreide voorzieningen samengebracht in combinatie met nieuwe woningen. Woningstichting trad op als bouwheer. Zeestad voerde de gesprekken met de partijen die herplaatst moesten worden en maakte de herplaatsing financieel mogelijk. In het nieuwe complex hebben naast winkelvoorzieningen zoals de Albert Heijn en de Dekamarkt, een sportzaal, bibliotheek, kinderopvang en basisschool onderdak gevonden.

De architectuur van het Centrumplan is bijzonder te noemen. Het verbindt de nieuwe wijk Duinpark aan de ene zijde met de traditionele wijk aan de ander zijde door een grote groene tuin over het dak van het plan. Er zijn ook woningen boven op het dak gerealiseerd evenals een basketbalvoorziening voor de wijk. Doordat er mensen op het dak wonen, is er sprake van sociale controle, wat overlast en hanggedrag ontmoedigt. Door nieuw elan aan de wijk toe te voegen, is er een nieuw gevoel van trots op de wijk ontstaan.

De nieuwe impuls in de wijk heeft er aan bijgedragen dat de winkeliersvereniging weer nieuw leven is ingeblazen. Samen met deze vereniging en Woningstichting heeft Zeestad in oktober een tweedaags spektakel georganiseerd om de oplevering van het Centrumplan en de vernieuwde Marsdiepstraat te vieren. Gedeputeerde Tjeerd Talsma heeft de openingshandeling verricht, samen met een stand-in voor prinses Maxima.

De keus voor prinses Maxima was geen toevallige. Een paar maanden eerder is, op voorspraak van Woningstichting, Koningin Beatrix op bezoek geweest in Nieuw Den Helder. Zij verrichtte de openingshandeling van de Zeester en zij onthulde de plaquette van Rudi van de Wint op



“De ideeën van de buurt integreren in de plannen, dat is de kunst”

DAVID COOLS
PROJECTLEIDER



zijn kunstwerk. Koningin Beatrix is een groot bewonderaar van deze kunstenaar en zij kwam graag met eigen ogen aanschouwen hoe zijn werk ruim vertegenwoordigd is in het straatbeeld van Nieuw Den Helder.

In het duinlandschap van het Duinpark zijn straatlantaarns en bruggen allemaal gemaakt naar ontwerp van de Helderse kunstenaar Rudi van de Wint. In dit gebied gaat het om een gemeenschappelijke openbare ruimte die hoort bij de woningen die hier zijn gebouwd, maar die kan worden gebruikt door iedereen. De kwaliteit van deze openbare ruimte is door Zeestad ook geïntegreerd op de Marsdiepstraat.

De Marsdiepstraat was een lange rechte weg met een maximale snelheid van 50 km per uur. In intensief overleg met de buurt en met de ondernemers is een plan opgesteld om de weg te veranderen van doorgaande weg naar een straat voor bestemmingsverkeer. Niet langer een scheiding door de wijk maar een verbinding. De weg slingert zich nu door de wijk en de maximale snelheid is teruggebracht naar 30 km per uur. De nieuwe inrichting bevalt zo goed, dat er inmiddels stemmen opgaan om het gedeelte bij het centrumplan autoluw te maken. Her en der langs de route zijn zitplaatsen gemaakt, die eruit zien als toevallig neergezette stoelen; wat het aantrekkelijk maakt om er te gaan zitten. En tot slot is ervoor gekozen ook langs de Marsdiepstraat de lantaarnpalen van Rudi van de Wint te gebruiken.

Op de hoek van het Centrumplan en de Falgabuurth heeft Zeestad het oude pand van de Albert Heijn gesloopt. Dit om verloedering van de wijk door leegstaande panden te voorkomen. Een nieuwe inrichting van dit gebied maakt deel uit van het gebiedsprofiel van de Falgabuurth en aangezien daar nog geen overeenstemming over is bereikt, heeft Zeestad dit stukje grond voorlopig aan de wijk in bruikleen gegeven. Op deze plek is het buurtproject Tuinen achter de Duinen gestart. Een volkstuin voor en door de wijk. Zeestad heeft de grond gebruiksklaar gemaakt, een aantal fruitbomen geschonken en het initiatief wat aangewakkerd. Nu is het aan de buurt om in 2012 lekker te tuinieren en van een duurzame eigen oogst te genieten.

Het laatste grootschalige project dat Zeestad heeft lopen in Nieuw Den Helder is de herinrichting van de openbare ruimte in de Zuiderzeebuurt. Een echte volkswijk met een multiculturele bevolking en slordig onderhouden openbaar groen. De huizen staan hier gebouwd in een hofjes structuur met voor ieder hofje een eigen stuk openbaar groen. Alle stukjes groen zagen er min of meer hetzelfde uit, de wegen waren niet veilig, het struikgewas was te hoog opgeschoten en er waren geen logische verbindingen naar andere delen van de wijk.

Eind 2010 is een heel intensief participatietraject met de wijk gelopen, waarin hofje voor hofje en straat voor straat mocht zeggen welke basisinrichting hun voorkeur had (keuze uit drie mogelijkheden) en welke elementen daaraan nog toegevoegd moeten worden. Zeestad



“Het neerzetten van zo’n evenement kan alleen als je de krachten bundelt”

PETER DUNSELMAN
BETROKKEN ONDERNEMER



heeft al deze ideeën uitgewerkt en vervolgens het werk aanbesteed. Omdat er zoveel verschillende facetten in de uitvoering verwerkt zaten, heeft de voorbereiding van het werk wat langer geduurd dan gepland. Na de zomervakantie 2011 zijn de eerste werkzaamheden gestart en de wijk knapt er zienderogen van op.

De werkzaamheden in de Zuiderzeebuurt zijn gecombineerd met het aanleggen van een duiker onder de Waddenzeestraat. Deze duiker past in het gemeentelijk plan Waterbreed, waarbij de waterwegen van Julianadorp tot aan Willemsoord worden verbonden en er zo een kanoroute door heel Den Helder ontstaat.

Nieuw Den Helder is een zichtbaar voorbeeld van het bereik van stedelijke vernieuwing. Er is nieuw elan in de wijk ontstaan. Mensen willen er weer graag wonen. De omgeving is veiliger geworden en de sociale samenhang is gestimuleerd. In het nieuwe Multifunctioneel Centrum ‘t Wijkhuis - een eerder project van Zeestad - zijn een groot aantal sociaal-culturele organisaties uit de wijk samengevoegd, met de intentie van elkaar te leren en beter samen te werken. Met het doel voor ogen, dat stedelijke vernieuwing alleen succesvol kan zijn als het voor en door de mensen is, ontpopt Nieuw Den Helder zich de komende jaren steeds verder als bijzondere wijk van Den Helder. /

Blij in Winkelgebied Marsdiep

MARTEN VISSER - DEN HELDER

Het is goed gelukt zeggen ze. Wat heet: het is héél goed gelukt! De ondernemers van de Marsdiepstraat zijn dolgelukkig met de metamorfose die het gebied heeft ondergaan. “En nu moeten we aan iedereen laten zien wat voor prachtig winkelgebied we hier hebben.”

Noordhollands Dagblad 26 september 2011

SCHOUWBURG

MEI 2011

Informatiebijeenkomst over businesscase voor gemeenteraad en toehoorders

STATIONSLOCATIE:

APRIL - DECEMBER 2011

5 bijeenkomsten en 2 brieven over opstellen SP en BP voor 200 omwonenden en belanghebbenden

STADHUIS

APRIL - DECEMBER 2011

5 gemeentelijke bijeenkomsten participatie stadhuis Zeestad ondersteunde voorbereiding

STADSPARK

FEBRUARI - APRIL 2011

4 bijeenkomsten inrichting stadspark met, 2 klankbordgroepen

JUNI 2011 OPENING STADSPARK

Wedstrijd voor beste naam voor het stadspark uitgeschreven voor de hele stad in samenwerking met Dag van de Muziek, Noord-hollands Dagblad en Vogelwerkgroep

JUNI - DECEMBER 2011

Enquête onder buurtscholen voor beste speelplek plaatsing speeltoestel op polderplein

CALIFORNIESTRAAT

SEPTEMBER - DECEMBER 2011

1 bewonersbijeenkomst en individuele gesprekken over (her)inrichting woonomgeving, mogelijkheid tot aanmelden voor geveltuintjes voor bewoners, ondernemers, schooldirectie

Kengetallen Stadshart /

WILLEMSOORD

MAART - DECEMBER 2011

7 werksessies om te komen tot een SP en BKP
1 sneak preview met ruim 40 belanghebbenden en belangstellenden

MAART - DECEMBER 2011

15 overleggen om voortgang af te stemmen
college, raad, RCE, RWO en CRK

RESULTATEN STADSHART

2008 - 2011

- Verwijdering Droogloop, bijdrage feestverlichting en stimuleringssubsidie gevelrenovatie
- Herinrichting Hoogstraat, 2de Vroonstraat, Keizersgracht, Loodsgracht, Molengracht en Westgracht
- Inrichting tijdelijke parkeervoorziening Prins Hendriklaan-noord
- Sloop verouderde panden ten behoeve van nieuwbouw Spoorstraat-oost
- Nieuwbouw 78 woningen Tjempaka (Lidwina)
- Realisatie Huisartsen-onder-een-dak met 10 woningen
- Realisatie Boedelstaete 13 wooneenheden begeleid wonen
- Realisatie 34 koopwoningen Molenplein fase 1
- Aanleg stadspark 1^{ste} fase Julianplein en Polderplein
- Handboek herinrichting openbare ruimte stadshart
- Opknappen kopgevels rondom Koningsdriehoek
- Opknappen pleintje tegenover Vomar met nieuwe bestrating en beplanting



“We geven zelf het goede voorbeeld: we investeren in bereikbaarheid, aantrekkelijkheid en leefbaarheid”

PIA BRUIN
WETHOUDER STEDELIJKE
VERNIEUWING



Stadshart /

/ Stedelijke vernieuwing wordt vooral zichtbaar in het stapelen van stenen. Die stenen worden gestapeld met een doel: meer sociale cohesie in het werkgebied. De stenen dragen bij aan het gevoel van eigenwaarde van de bewoners, ze stimuleren de leefbaarheid en niet onbelangrijk zij maken de omgeving mooier. Mooi is een subjectief begrip, en juist daar moet de mening van de bewoners en de plannenmakers samenkomen. Plannen maken is een proces voor en door mensen!

/ Willemsoord moet zich ontwikkelen tot het historische deel van het centrum van Den Helder. Een opgave die op veel manieren ingevuld kan worden. Dat bleek het afgelopen jaar waarin creatieve workshops de voedingsbodem waren voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan.

Na een oproep in de Helderse Courant, persoonlijke uitnodigingen en een algemene bijeenkomst in de Schouwburg meldden zich zo'n vijftig belangstellenden en belanghebbenden om mee te denken over de toekomst van Willemsoord. In kleine groepen - in de eerste ronde met gelijkgestemden - werd de huidige en gewenste sfeer van Willemsoord onder de loep genomen. Onder leiding van een externe voorzitter werden de deelnemers uitgedaagd aan te geven wat de tops en de flops van Willemsoord zijn en schreven zij een ansichtkaart van hun favoriete havenplek ter wereld met de redenen waarom het daar zo gezellig is. Aan deelnemers werd gevraagd welke initiatieven zij rijp voor de pluk achtten, waarmee werd bedoeld wat nu onmiddellijk al zou kunnen worden toegevoegd aan het programma op Willemsoord. Bij iedere workshop was de stedenbouwkundige aanwezig, die voor, tijdens en na elke sessie de opgeroepen sfeer verbeeldde.

Na de eerste ronde werden de deelnemers door elkaar gehusseld en was er steeds een middagen en een avondsessie, zodat iedereen kon blijven meedoen. Zo'n veertig deelnemers hebben het gehele traject meegedaan met als resultaat het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zoals het in 2012 in procedure wordt gebracht. De deelnemers hebben aan het eind van het traject een sneak preview gehad van het resultaat.

Opvallende uitkomst van de werksessies is de gedachte om Willemsoord vooral te bekijken vanaf het water; de nautische kwaliteiten maken het tot het uitzonderlijke gebied dat het is.



“Het is bijzonder om je te kunnen inzetten voor je eigen stad”

CHRISTA VAN DEN BOGERT
PROJECTASSISTENT



Deze kwaliteiten, gecombineerd met de aanwezige monumentale panden, maakt het tot een uniek gebied, dat zich complementair aan het stadshart en het kernwinkelgebied moet ontwikkelen. Daar hoort ook wonen bij, maar dan passend bij de bedrijvigheid op en rond Willemsoord: in historische schepen, in bedrijfswoningen of atelierwoningen; in ieder geval geen gewone nieuwbouw zoals elders in de stad.

Veel van de ideeën die zijn aangedragen zijn niet direct herkenbaar in het stedenbouwkundig plan. Daarom is aan het eind van het traject een boekje gemaakt, met daarin de initiatieven van de werkgroepen. Het Werkschrift Willemsoord is van iedereen en voor iedereen. Er is nog ruimte om nieuwe ideeën toe te voegen en iedereen kan een initiatief starten. Het gewenste zebepad is inmiddels al gerealiseerd door de provincie in samenwerking met de gemeente. Er wordt gewerkt aan een bezoekerscentrum en ook Damen Shipyards repareert zo nu een dan een schip in Dok 2. Op de website van Zeestad kunnen initiatiefnemers zich melden.

De verplaatsing van de schouwburg naar Willemsoord is een van de pijlers van de stedelijke vernieuwing in het Stadshart. Niet alleen is het de culturele aanjager van de ontwikkelingen op Willemsoord, het schept ook de mogelijkheden om het winkelbestand te concentreren en sterker te maken, en het Stadspark door te trekken. Halverwege 2011 is duidelijk geworden dat de business case van het project sluitend is.

De invulling van de locatie die de schouwburg achterlaat in het stadshart, is een project van de tweede fase. De gemeenteraad van Den Helder heeft daarom het college opgedragen zekerheid te bieden over de invulling van het gat, voordat de verplaatsing een feit is. In de AvA van de tweede helft van het jaar is dan ook toestemming gevraagd om plankosten te maken voor het haalbaarheidsonderzoek voor project Kop Halter Spoorstraat.

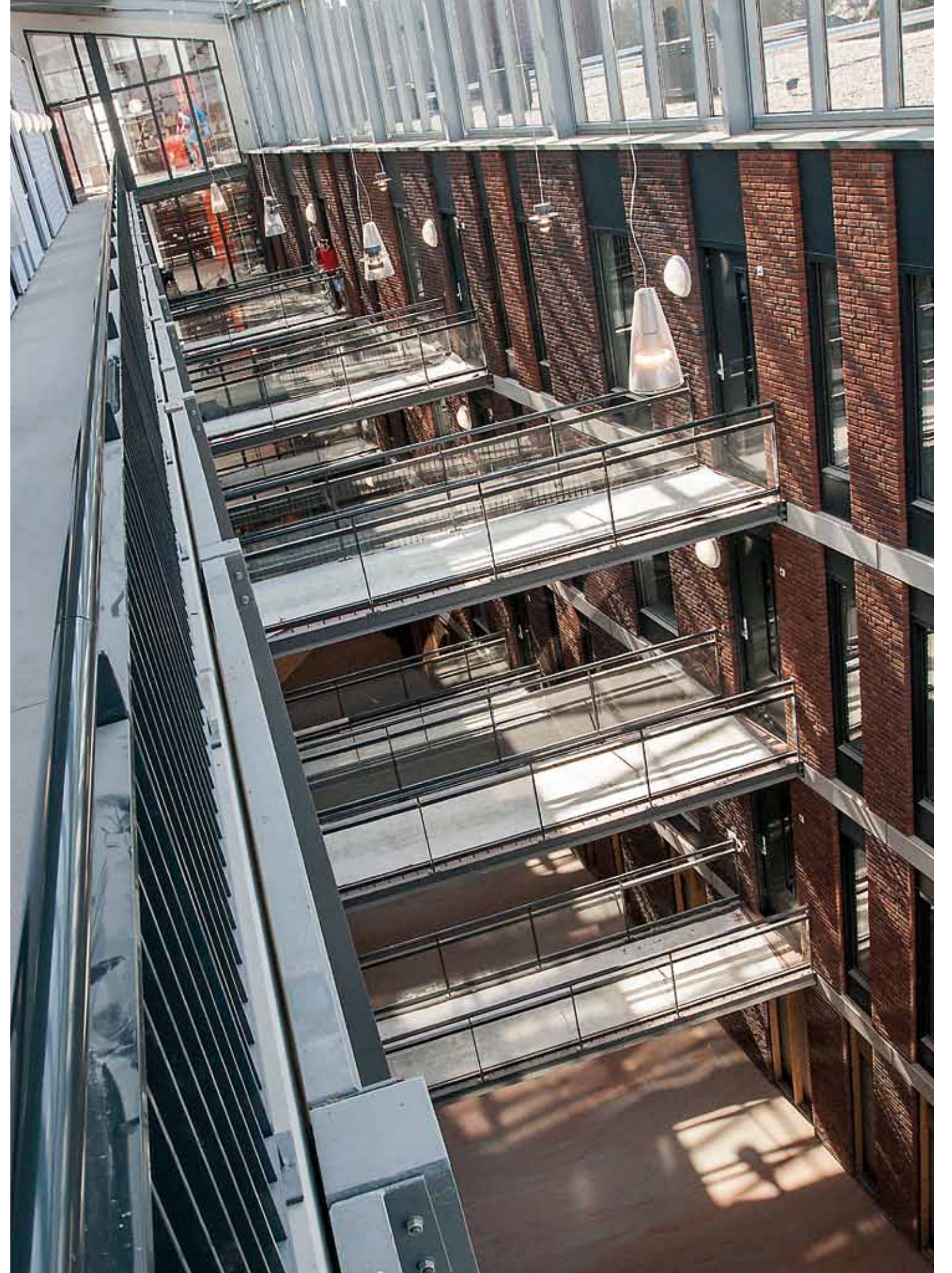
Ondertussen is ook een particulier initiatief in de binnenstad, het zogenaamde Assorgiaplein, door politiek Den Helder omarmd. In de haalbaarheidstudie naar Kop Halter Spoorstraat zijn gesprekken met de initiatiefnemers gevoerd, om te zorgen dat de twee projecten op elkaar worden afgestemd en elkaar zelfs versterken. Aan het eind van 2011 heeft de AvA, op basis van de onderzoeksresultaten, ingestemd met het opnieuw definiëren van de kaderstelling fase 1. Daar wordt in 2012 gevolg aan gegeven.

De nu desolate stationslocatie moet worden omgetoverd in het visitekaartje van het Stadshart. Daarom heeft het stadsbestuur deze locatie gekozen om een nieuw stadhuis te bouwen. Eind 2010 is de opdracht gegeven om de haalbaarheid van een stadhuis op deze plek te onderzoeken. Voor Zeestad betekende dat aan de slag met het stedenbouwkundig plan; dat is immers de basis waarop een bouwplan kan voortborduren.



“Met de nieuwe speelruimte kunnen wij onze buurtfunctie weer echt invullen”

WIETSKA WIJNANTS
DIRECTEUR THORBECKESCHOOL



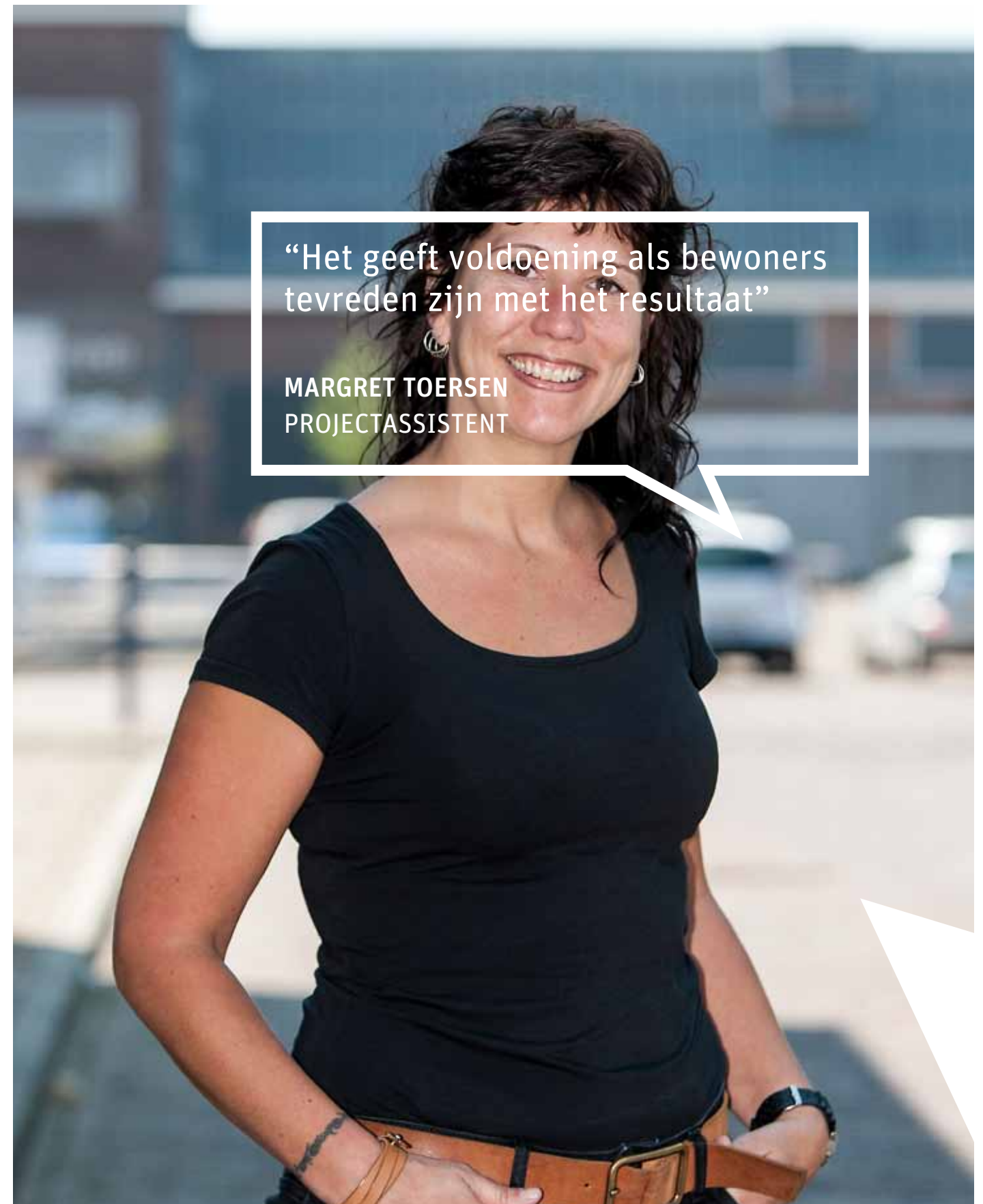
De ontwikkeling van deze prominente plek in de stad vraagt om veel communicatie met belanghebbenden en belangstellenden. Omdat de planning voor het project uiterst krap is, zijn er goede afspraken gemaakt met de gemeente over de participatie-inspanning. De gemeente neemt het traject over de sfeer van het stadhuis voor haar rekening en Zeestad stemt de ruimtelijke ontwikkeling af met de omwonenden. Omdat de gewenste sfeer van het stadhuis moet worden vastgelegd in het beeldkwaliteitplan, werkte de stedenbouwkundige van Zeestad intensief mee in dit participatietraject. Belangrijkste wens van de bevolking: een sfeer die aansluit op de omgeving van de Vijfsprong. De gebouwen die op deze plek worden toegevoegd moeten warmte uitstralen. Uit drie voorstellen kon de hele stad vervolgens een voorkeursvariant kiezen voor het stadhuis. De variant waarvan de beeldkwaliteit terugvoert op het oude treinstation heeft de voorkeur gekregen.

In 2011 heeft Zeestad drie keer met de omwonenden gesproken en het traject wordt vervolgd in 2012. Allereerst zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan gedeeld, zoals het benodigde bouwoppervlak, de sloop van het Postkantoor en de gewenste parkeervoorziening. Ook het kleiner maken van de ruimte is uitgelegd en er is gesproken over de mogelijkheden waarop de nieuwe Boerhaavestraat kan aansluiten op de Vijfsprong. Tot slot is een belangrijk gespreksonderwerp de geplande hotelfunctie op de hoek van de Beatrixstraat.

De omwonenden maken al snel duidelijk dat een hoogteaccent op het bouwvolume van het stadhuis alleen acceptabel is, wanneer het tegenover het stadspark wordt gesitueerd. Er is op dat moment nog sprake van een ondergrondse parkeervoorziening, wat betekent dat er met de omwonenden gesproken wordt over een in- en uitrit. Het idee van de integratie van een politiebureau op deze locatie levert korte tijd extra inspanningen op, ook qua ontsluiting en communicatie met de buurt. Maar nog voor het eind van 2011 blijkt de politie een mogelijke verhuizing niet door te zetten. En wordt het plan weer aangepast op de nieuwe situatie.

De aansluiting op de Vijfsprong is in overleg met de omwonenden gekozen. Dat betekent dat de Vijfsprong niet meer rond, maar ovaal wordt, waardoor de Boerhaavestraat een volwaardige aansluiting op de rotonde krijgt. Bijkomstigheid is dat het monument voor de gevallen ruimer komt te liggen. Eind 2011 lopen de gesprekken over het profiel van de Boerhaavestraat nog met de bewoners van die straat en de direct daarachter liggende buurt. Ook mogelijke parkeeroplossingen worden door hen aangedragen en door Zeestad meegenomen in de planuitwerking.

De invulling van de hoek van de Beatrixstraat is een gevoelig gespreksonderwerp. De plannen op die hoek stuiten op veel verzet. Stedenbouwkundig gezien is het echter wenselijk dat de ruimte ook op die plek kleiner wordt en de hele Beatrixstraat doorloopt tot aan de Water-



“Het geeft voldoening als bewoners tevreden zijn met het resultaat”

MARGRET TOERSEN
PROJECTASSISTENT



toren. Het algemene bouwvolume op die hoek wordt teruggebracht naar een laag hoger dan de gebouwen die nu al aan de Beatrixstraat staan, met een mogelijk hoogteaccent.

In 2012 zal blijken of de resultaten van de bijeenkomsten op een juiste manier in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan terecht zijn gekomen, wanneer deze plannen klaar zijn en vrijgegeven kunnen worden voor inspraak.

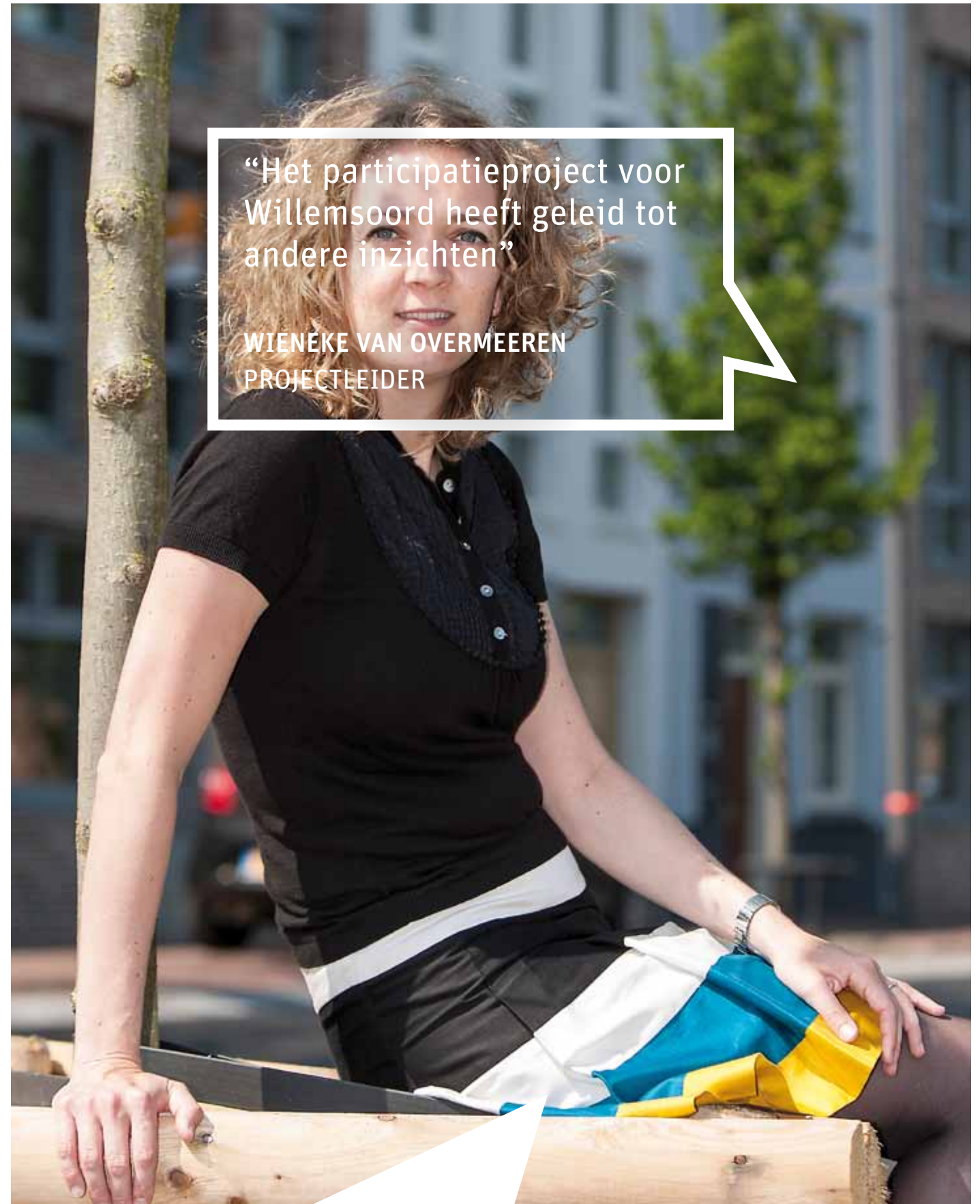
In 2011 werden de eerste woningen aan het Molenplein opgeleverd. Het project symboliseert de overgang van Willemsoord naar het Stadhart en lijkt al jaren in het straatbeeld te passen. Zeestad start met de inrichting van de woonomgeving en ontwikkelaar Proper-Stok richt een tweetal modelwoningen in om de verkoop opnieuw op gang te brengen. Zeestad, Proper-Stok en Woningstichting Den Helder maken afspraken over de woningafzet in Den Helder en daarmee wordt de Martieme stad nieuw leven ingeblazen.

Begin 2011 heeft deelnemer aan de Maritieme stad - Synchron - namelijk laten weten de plannen aan de kop van de Beatrixstraat niet haalbaar te krijgen. Zeestad heeft daarop nieuwe onderzoeken laten doen, naar het winkelvolumen op die locatie. Op basis van dat onderzoek is het project op die locatie naar beneden bijgesteld. Ondanks het wegvallen van Synchron blaas Maritieme stad aan zet. Woningstichting Den Helder wil het stokje overnemen, om de Kop Beatrixstraat tot ontwikkeling te brengen. Inmiddels heeft de gemeenteraad van Den Helder zich bij het vaststellen van het bestemmingsplan Stadshart uitgesproken tegen bebouwing van het Breewaterplein. Daarmee is het programma op deze locatie veranderd; iets wat meegenomen wordt in de nieuwe kaderstelling van fase 1 in 2012.

Het bouwproject Werviaan aan de Californiëstraat voordert gestaag in 2011. Na de zomer is het tijd om te gaan praten over de (her)inrichting van de woningomgeving. In een plenaire bewonersbijeenkomst met de bewoners rondom het project werd de laatste stand van zaken uitgewisseld. Op het niveau van lantaarnpalen, parkeerplaatsen, geveltuinjes en bomen. Iedereen is tevreden dat hun straat even mooi wordt als de andere nieuwe straten in het Stadshart. De belangstelling voor de geveltuinjes is gering. Met een kleine groep bewoners aan de Californiëstraat zijn extra gesprekken geweest om te kijken of de auto's aan de andere kant van de straat kunnen parkeren.

“Het participatieproject voor Willemsoord heeft geleid tot andere inzichten”

WIENEKE VAN OVERMEEREN
PROJECTLEIDER





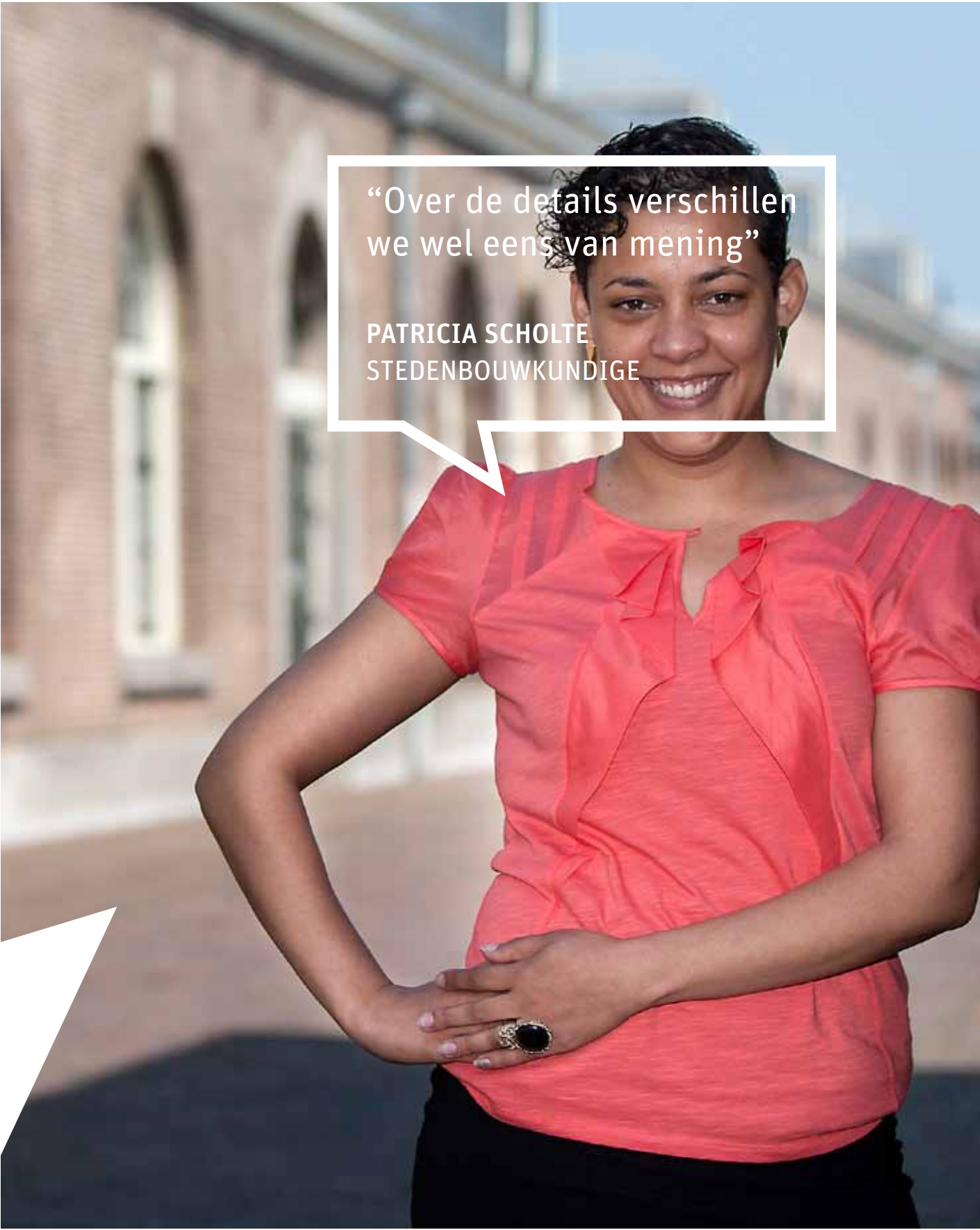
Het Stadspark is in de zomer van 2011 feestelijk geopend. Iedereen lijkt zo langzamerhand gewend aan de schuine bomen en de belangstelling voor de opening was groot. Na een intensief participatietraject met grote en kleine klankbordgroepen is het park geworden tot wat het nu is: een groene oase van rust voor het winkelend publiek in het Stadshart. De inwoners van Den Helder zijn allen via een prijsvraag uitgenodigd om een naam voor het stadspark te bedenken. Uit 132 inzendingen werd de naam STADSPARK als meest passend gekozen. Speciaal voor de opening is in samenwerking met de Vogelwerkgroep een wedstrijd uitgeschreven wie de mooiste foto van een scheve boom heeft gemaakt. De foto's van de winnaars zijn op canvas afgedrukt en hebben tijdens een aantal gelegenheden in de bomen van het stadspark gehangen, voordat ze aan de deelnemers zijn overhandigd. Tijdens de Dag van de Muziek is in samenwerking met het Noordhollands Dagblad een actie gestart om het picknicken in het park te stimuleren. Het podium in het Stadspark is door Zeestad gesponsord. Het park wordt inmiddels door iedereen omarmd en is in december 2011 al het decor geweest voor de intocht van Sinterklaas. /

Uitslag stadsenquête
Den Helder kiest 'oude station' als stadshuis

HEDZERFABER@NHD.NL - DEN HELDER

Als de stadhuisplannen van het Helderse gemeentebestuur doorgaan, dan moet het eruit komen te zien als het oude station. Dat vindt een meerderheid van 662 Nieuwediepers die de voorbije weken hun stem uitbrachten.

Noordhollands Dagblad 26 oktober 2011



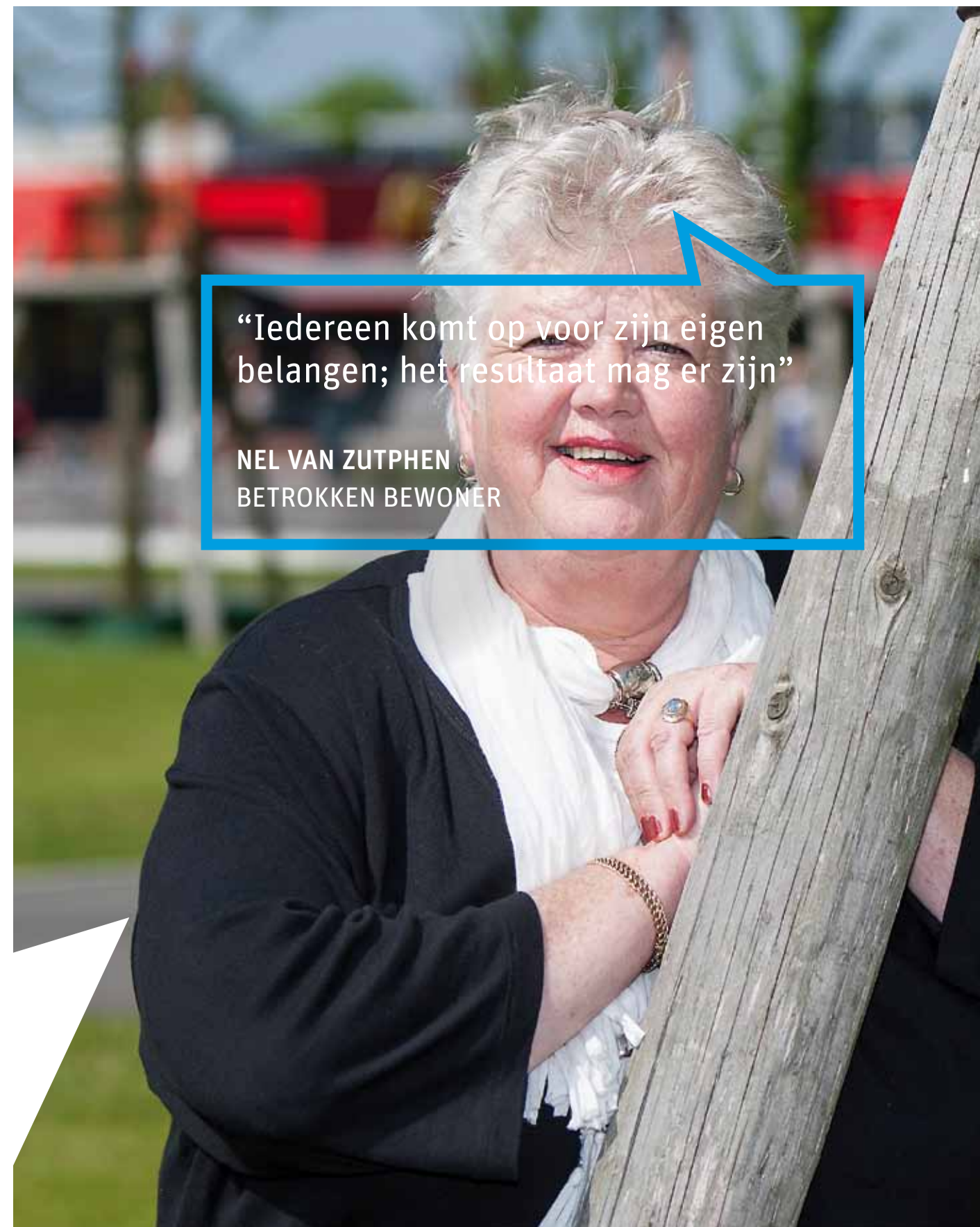
“Over de details verschillen
we wel eens van mening”

PATRICIA SCHOLTE
STEDENBOUWKUNDIGE



“Werken aan een
gemeenschappelijk doel”

HENK GOETTSCH
PROJECTLEIDER



“Iedereen komt op voor zijn eigen
belangen; het resultaat mag er zijn”

NEL VAN ZUTPHEN
BETROKKEN BEWONER

Kengetallen de Stelling /

NAPOLEONJAAR

JANUARI - DECEMBER 2011

Input geleverd voor QR-route over de Stelling in het kader van Oneindig Noord-Holland van de provincie

WADDENFONDS

FEBRUARI - DECEMBER 2011

Een samenwerkingsverband aangegaan met Stichting Stelling; vanwege faillissement op zoek naar nieuwe cofinancier, die is per 2012 gevonden in Stichting Vakwerk

HELDERSE VLETTEN

JUNI 2011

Met een subsidie van het Ministerie van SZW hebben Helderse jongeren drie authentieke Helderse vletten gebouwd; eind juni hebben zij de vletten in gebruik genomen door er een wedstrijd mee te varen.

VEROVER DE FORTEN

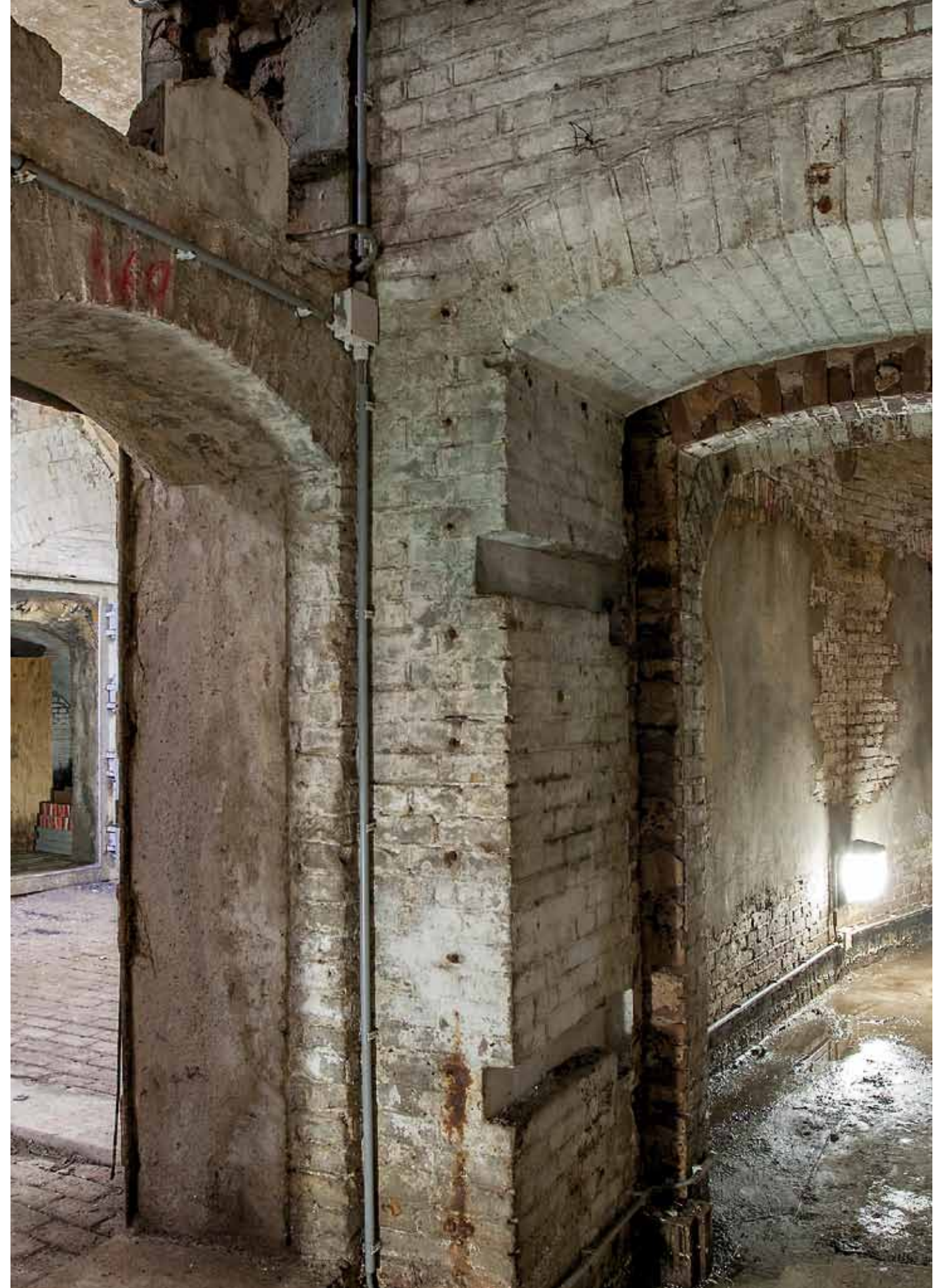
OKTOBER 2011

In oktober is er een wandeling over de Stelling vanaf Willemsoord georganiseerd samen met Noordhollands Dagblad. Verschillende forten waren tijdens de wandeling open voor bezichtiging.



“De stelling is niet alleen voor historici maar voor iedereen interessant om te ontdekken”

MAAIKE CARLEBUR & ANDRE KONING
PROJECTLEIDERS



De Stelling /

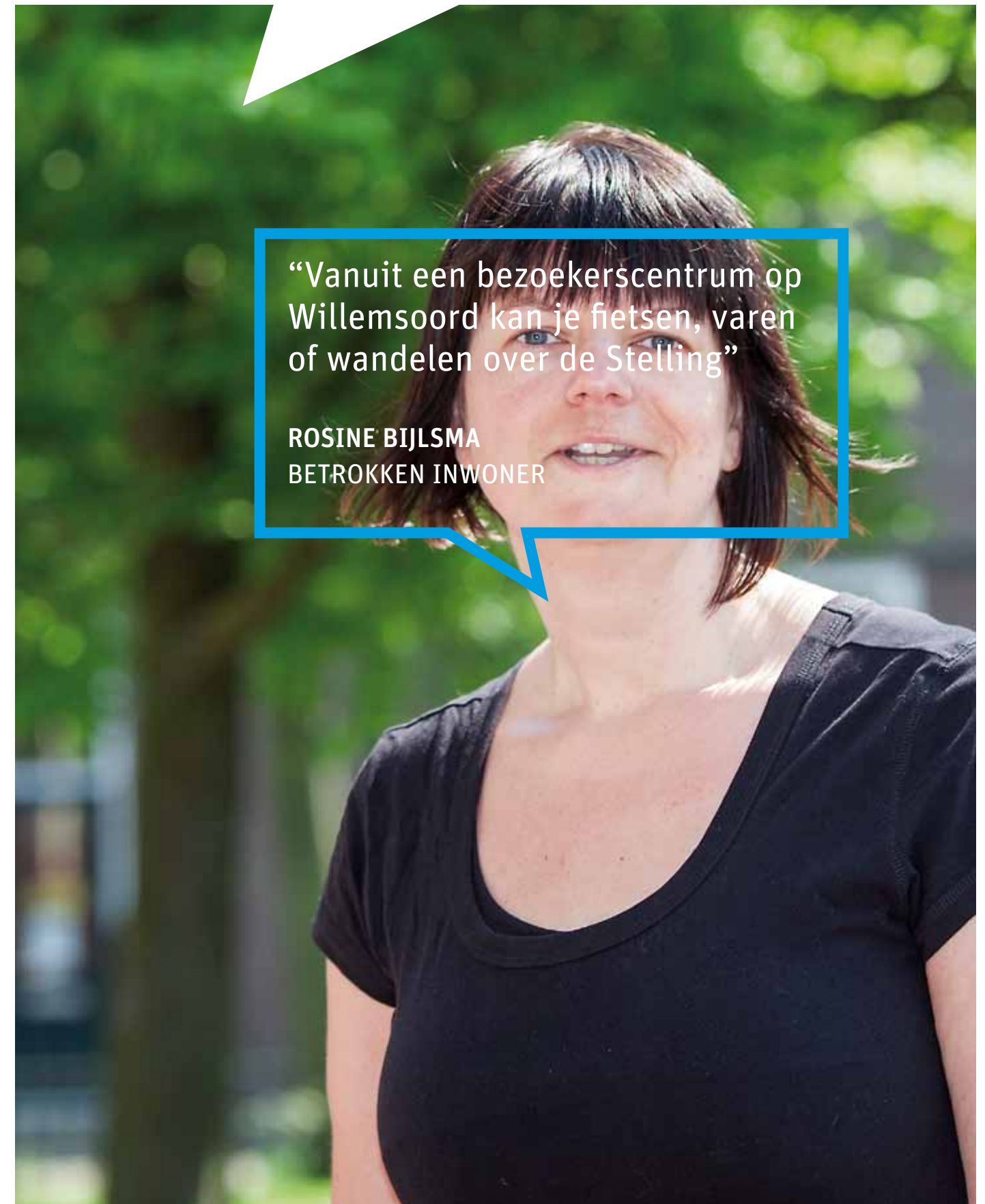
/ Eind 2010 werden de inspanningen van Zeestad beloond om nieuwe financiering voor het herstel en de herkenbaarheid van de Stelling aan te boren: vanuit het Waddenfonds is een subsidiebedrag van bijna 3 miljoen euro beschikbaar gesteld. Met aanvullende financiering van nog eens een miljoen ligt de weg voor verder herstel open.

/ Om dat gestructureerd te laten verlopen is veel tijd gestoken in het maken van een plan van aanpak. Door het wegvallen van één van de cofinanciers - door faillissement - is tijd besteed aan het vinden van een nieuwe cofinancier. Dat is eind 2011 gelukt en per 1 januari 2012 zal stichting Vakwerk deze rol op zich nemen. Stichting Vakwerk helpt jongeren die moeite hebben op eigenkracht een plek op de arbeidsmarkt te veroveren aan een leerwerk traject. Leerlingen uit dit traject bouwen in 2012 de coupure aan de Huisduinerweg.

Een ander project dat als leer-werktraject tot stand is gekomen, is de bouw van drie Helderse Vletten. Deze platte schuiten zijn uitstekend geschikt om door de wateren langs de Stelling te varen en zijn eenvoudig op de kant te trekken. Met een subsidie van het ministerie van SWZ kon het casco van de vletten worden gebouwd. In 2012 wordt met de subsidie van het Waddenfonds een fluïstermotor toegevoegd, zodat iedereen ook tegen een sterkere stroming is opgewassen.

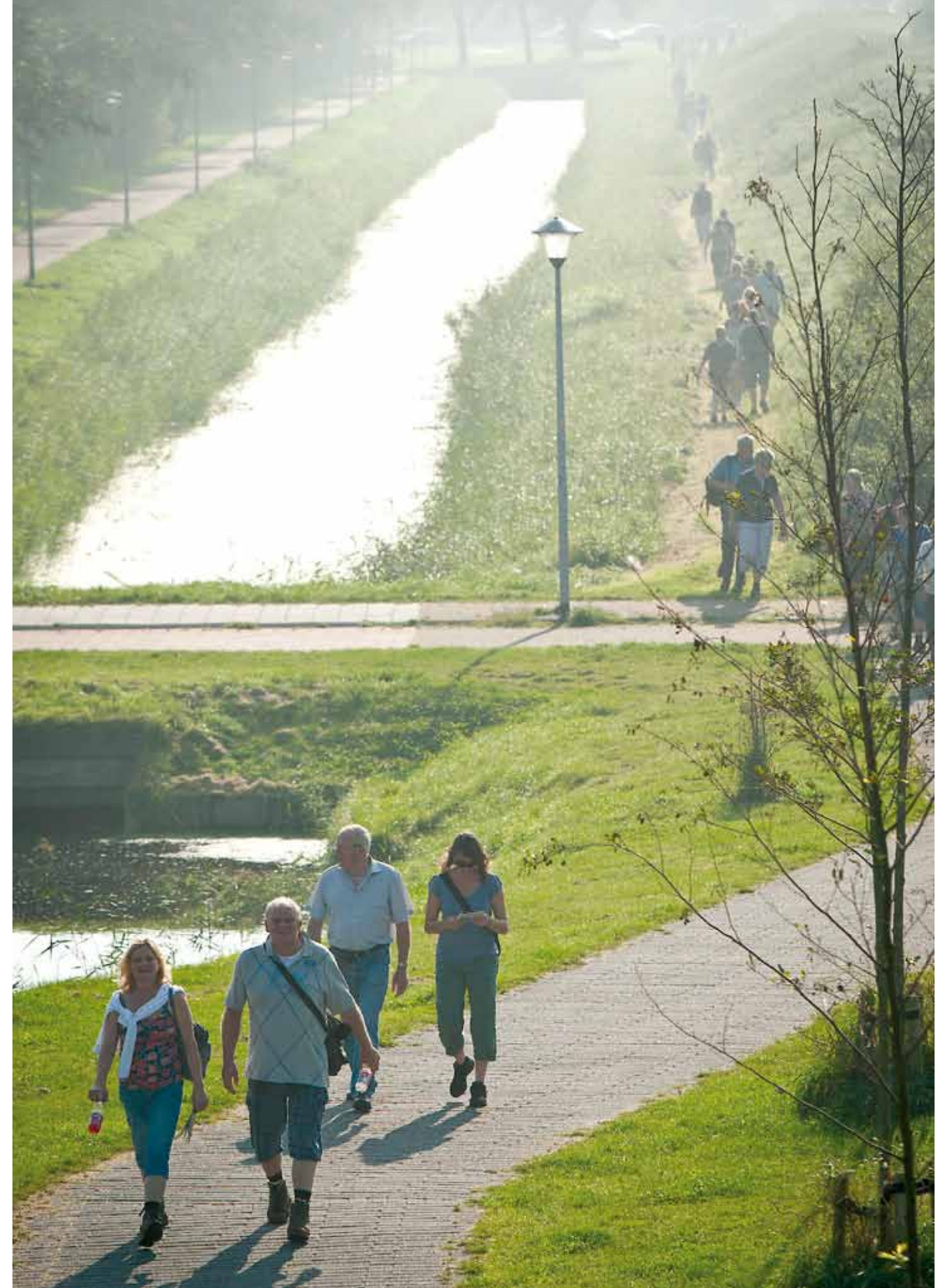
Een van de opdrachten vanuit de Waddenfonds-subsidie is de toegankelijkheid van de Stelling te vergroten. Met de fiets, te voet of met een bootje moet je langs, op of over de Stelling kunnen gaan. Langs de route moet informatie te vinden zijn, waardoor de geïnteresseerde passant meer te weten komt over het cultureel erfgoed van Den Helder. In 2011 is de Stelling digitaal ontsloten door gebruik te maken van QR-code op plaatjes langs de route, in het kader van Oneindig Noord-Holland.

In oktober organiseerde Zeestad samen met de Helderse Courant de herfstwandeling van het Noordhollands Dagblad over een deel van de Stelling. Bijna 1.000 mensen schreven zich in voor de wandeling en wat een geluk: we troffen een stralende, zonovergoten dag.



“Vanuit een bezoekerscentrum op Willemsoord kan je fietsen, varen of wandelen over de Stelling”

ROSINE BIJLSMA
BETROKKEN INWONER



Vanaf 9.00 uur was het al een drukte van belang in de Kathedraal op Willemsoord. Diverse vrijwilligers stonden daar klaar om iedereen in te checken, een tasje met goodies en iets lekkers én de route van de dag mee te geven. Met Willemsoord als startpunt, wordt gebouwd aan het besef dat Willemsoord en de Stelling onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

In een lang lint trokken de wandelaars richting fort Westoever. Daar was een tentenkamp uit de tijd van Napoleon opgezet door de Rijdende Artillerie. Deelnemers herleefden heel even de Franse tijd waarin het idee voor de Stelling is ontstaan. Met boten van Nationaal Reddingsmuseum Dorus Rijkers kon de oversteek worden gemaakt naar Fort Dirksz Admiraal. Bunker type M151 was speciaal geopend, zodat een indruk kon worden gekregen van de rol van de verdedigingslinie later in de geschiedenis. Via de door Zeestad herstelde liniedijk kwamen de wandelaars uit bij fort Erfprins, dat nog steeds door de marine in gebruik is. Via de dijk met zicht op zee werd de wandelaar weer teruggeleid naar Willemsoord.

Veel onderdelen van de wandeling worden in de komende jaren aangepakt en opgeknapt, zodat het cultureel erfgoed nog beter tot zijn recht komt. Helaas is het in 2011 nog niet gekomen tot een haalbare business case voor fort Westoever met de ondernemers die zich daarvoor hebben aangemeld. Intussen zijn andere initiatieven ontplooid om het fort toch toegankelijk te maken voor het publiek. Voor de wijziging van de functie van het fort, moet de gemeente wel een bestemmingsplan wijziging doorvoeren. /

Herfstwandeling

In voortgang op wielen
zet de rondgaande blik
zich maar moeizaam vast.
Waar voeten gaan,
in menselijke maat,
toont de stad zich royaal
aan een wandelende gast.

Zij vraagt niets maar geeft,
nu schaduwen lengen,
zoveel zij heeft
in noordelijk licht.

Leen aan de ruimte het oog,
weet je voor even voyeur
langs gekuste zee.
Opgenomen in dit decor
neem je, in verdere loop,
het beeld met je mee.

JACK W. BENEKER

Noordhollands Dagblad 3 oktober 2011



“We zijn vanaf nul naar honderd
gegaan in Nieuw Den Helder;
dat is toch geweldig!”

ANDRÉ FLIPSE
BETROKKEN INWONER EN ONDERNEMER



“Dingen mogelijk maken
door naar elkaar te luisteren”

ESTHER DEN HERTOOG
COMMUNICATIEADVISEUR



“Met betrokkenheid kan
je heel wat bereiken”

MARTIN KLIJN
PROJECTPLANNER

Samengevatte balans over het boekjaar 2011 /

Na winstbestemming

Actief		31-12-2011	31-12-2010
		€	€
Vlottende Activa			
Vorraden			
1	Onderhanden werk	32.146.413	24.421.800
Vorderingen en overlopende activa			
2	Debiteuren	97.299	742.122
3	Omzetbelasting	244.490	295.513
	Overige vorderingen en overlopende		
4	Activa	220.788	210.079
5	Liquide middelen	16.484.945	13.727.540
		17.047.522	14.975.254
Totale Activa		49.193.935	39.397.054
Passief		31-12-2011	31-12-2010
		€	€
6	Eigen Vermogen		
	Kapitaal	0	0
7	Bestemmingsreserves	48.468.177	38.177.787
8	Kortlopende schulden		
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	668.970	1.114.590
	Rekening courant Zeestad Beheer BV	18.000	18.000
	Overige schulden en overlopende passiva	38.788	86.677
		725.758	1.219.267
Totaal Passiva		49.193.935	39.397.054



Samengevatte Winst- en- verliesrekening over het boekjaar 2011 / Zeestad C.V.

	2011	2010
	€	€
Netto - omzet	0	500.000
Wijziging in het onderhanden werk	7.724.614	7.933.962
Som der bedrijfsopbrengsten	7.724.614	8.433.962
Kosten		
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	7.985.156	8.594.287
Som der bedrijfslasten	7.985.156	8.594.287
Bedrijfsresultaat	-260.542	-160.325
Financiële baten en lasten	260.542	160.325
Resultaat	0	0

De samengevatte balans en winst-en verliesrekening zijn ontleend aan respectievelijk herleid van de jaarrekening 2011, gedateerd 15 juni 2012. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Zeestad CV

De in dit verslag op pagina 42 tot en met 44 opgenomen samengevatte jaarrekening, bestaande uit de samengevatte balans per 31 december 2011 en de samengevatte winst-en-verliesrekening over 2011, is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van Zeestad CV te Den Helder over 2011. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 15 juni 2012. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 15 juni 2012.

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Zeestad CV.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in de toelichting.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening van Zeestad CV voor het jaar geëindigd op 31 december 2011 in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in de toelichting.

Alkmaar, 20 juni 2012
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

J.P.C. Pannekeet RA

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Robonsbosweg 7C, 1816 MK Alkmaar, Postbus 379,
1800 AJ Alkmaar
T: 088 792 00 72, F: 088 792 94 31, www.pwc.nl

"PwC" is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414408), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.