



INHOUD

PAGINA

04	Voorwoord
08	Verdedig de Stelling
	De Stelling verdedigd
09	Aanvalsplan
10	Doel
13	Wapenfeiten Nieuw Den Helder
14	Multifunctioneel Centrum
	Speeltuin Oase/Cruijffcourt
15	Wijkmanifestatie
16	Marsdiepstraat
18	Zuiderzeebuurt
20	Verliezen
23	Stad binnen de linie
24	Maritiem en intiem
26	Stafkaart

INHOUD

PAGINA

28	Wapenfeiten Stadshart
30	Strijdtoneel
34	Buit
	Gesneuveld
35	Marsroute
38	Den Helder Vestingstad
39	Verdedigingslinie
40	Den Helder, Poort naar de Wadden
43	Fort Kijkduin
44	Fort westoever
46	Fort Harssens
48	Samengevatte balans over het boekjaar 2012
50	Samengevatte Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2012
51	Controleverklaring

EEN GOEDE DISCUSSIE IS NOODZAKELIJK
OM TOT EEN GOED PROJECT TE KOMEN EN
OM DIE KWALITEIT TE REALISEREN, DIE WE
VOOR OGEN HEBBEN

De dynamiek in de stedelijke vernieuwing is groot en breed. De nieuwbouwproductie is sterk teruggelopen en vrijwel alle partijen hebben te maken met een grote mate van onzekerheid. De rollen en verantwoordelijkheden van partijen veranderen en accenten worden verlegd van de overheid naar het particulier initiatief, naar burgerinitiatieven. Binnen deze dynamiek gaat de stedelijke vernieuwing in Den Helder gestaag door. We kunnen terug kijken op een succesvol jaar.

Hetgeen in de jaren hiervoor is opgebouwd is in 2012 gecontinueerd. Er is geen breuk waar te nemen en daar kunnen we met z'n allen trots op zijn. We kunnen zeggen dat we halverwege zijn en langzaam maar zeker worden de resultaten zichtbaar en merkbaar. De fase van terugkijken en evalueren is zelfs al een beetje begonnen en die ervaringen kunnen we weer gebruiken voor de fase tot 2019. De fase van aftasten van samenwerkende partijen is voorbij. Zo langzamerhand zijn partijen bekend met elkaar. Woningstichting, ProperStok, gemeentelijke afdelingen, stichting Stelling Den Helder, de Assorgiagroep, West8; allemaal partijen die met elkaar samenwerken. Je weet inmiddels wat je aan elkaar hebt, je kan elkaar aanspreken en je mag af en toe meningsverschillen hebben. Sterker nog dialoog, een goede discussie is noodzakelijk om tot een goed project te komen en om die kwaliteit te realiseren, die we voor ogen hebben. Een infrastructuur van kennis en ervaring die een voorwaarde is om de marsroute tot 2019 te volbrengen en de voorbereidingen te treffen voor de fase na 2019. Die is nu aanwezig in Den Helder en dat is een groot goed waar we zuinig op moeten zijn. Welke stad heeft dat nu nog in dit land? De plannen zijn er, de ontwikkelaars zijn, het geld is er, de ervaring en kennis is er. Wat let ons nog om de thuishaven in 2019 te bereiken?

Dit jaarverslag heeft als thema “De Stelling verdedigd, verdedig De Stelling”. Stelling Den Helder heeft als functie gehad de zeehaven en de scheepswerf Willemsoord te beschermen. De Stelling is waardevol, is bescherm stadsgezicht en bepaalt voor een belangrijk deel de identiteit van Den Helder. Nog niet specifiek zichtbaar en merkbaar, maar wel al op bepaalde plekken in de stad voelbaar. De Stelling verdient het om in glorie hersteld te worden. Niet meer om de stad te beschermen, maar om nieuwe betekenis te geven aan het karakter en de identiteit van de stad. De Stelling heeft een kracht, een potentie in zich om Den Helder die aantrekkelijke stad te laten worden. En dit is misschien wel stedelijke vernieuwing pur sang.

Ik wens u veel avontuur en plezier met het lezen van dit jaarverslag.

Ferdinand Vreugdenhil

Directeur-bestuurder

DE STELLING HEEFT EEN KRACHT, EEN
POTENTIE IN ZICH OM DEN HELDER DIE
AANTREKKELIJKE STAD TE LATEN WORDEN

VERDEDIG DE STELLING

We schrijven 1811. Napoleon reist door zijn koninkrijk. Voor zijn ogen doemt het Gibraltar van het Noorden op. Een prachtige uitvalsbasis voor zijn oorlogsschepen, om de Noordzee te domineren. Een marinehaven die moet worden beschermd tegen aanvallen van de vijand. Stelling Den Helder is een feit.

DE STELLING VERDEDIGD

Anno 2013 loopt deze eeuwenoude verdedigingslinie midden door de stad Den Helder. Vanuit de visie van Napoleon heeft de stad zijn signatuur gekregen. Vijf forten ter verdediging van vijandelijke aanvallen, verbonden door een zeven kilometer lange liniedijk met grote, vrije schootsvelden. En dat alles om de zeehaven en scheepswerf Willemsoord te beschermen. De stad ontwikkelde zich vervolgens binnen de linie. Pas in het midden van de vorige eeuw werd de behoefte aan nieuwe woningen zo groot, dat wijken als Nieuw Den Helder ontstonden, buiten de linie. In de zeventiger jaren verloor de Stelling definitief de militaire functie. Forten raakten in verval of werden door de marine voor andere doeleinden gebruikt. De liniedijk overwoekerde en werd onherkenbaar in het landschap. In het begin van deze eeuw ontstaat het besef dat De Stelling cultureel erfgoed is. Het moet worden geconserveerd en herbestemd. Den Helder kenmerkt zich opnieuw als vestingstad.

Na vijf jaar stedelijke vernieuwing blikt Zeestad terug op een succesvolle oplevering van werkgebied Nieuw Den Helder. Er is zichtbare vooruitgang in het Stadshart geboekt en nieuwe plannen wachten op uitvoering. En dankzij diverse subsidies, waaronder zeer substantiële uit het Waddenfonds, is begonnen aan de herontwikkeling van De Stelling.

AANVALSPLAN

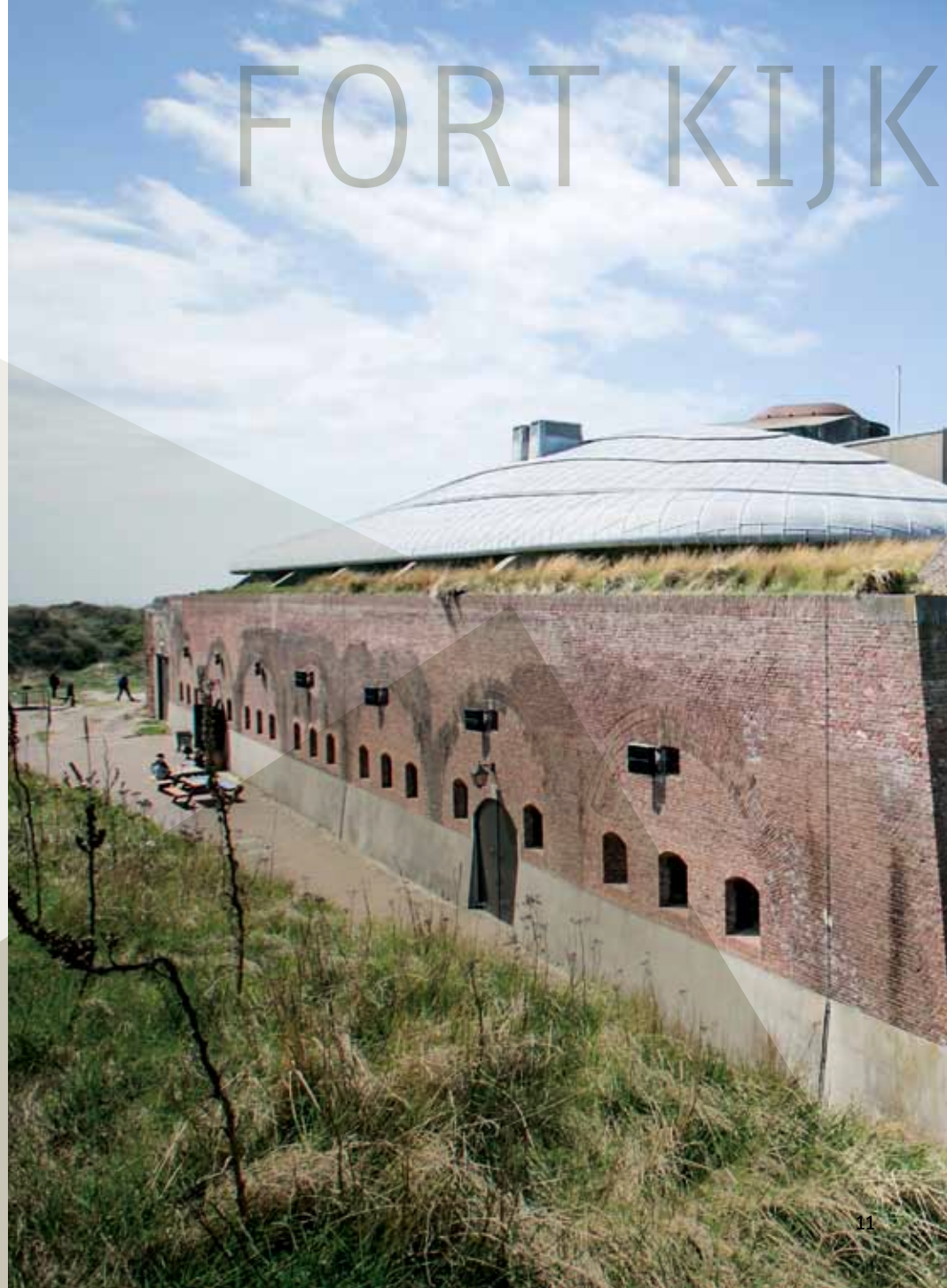
In de Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke Vernieuwing Den Helder staat de volgende definitie van stedelijke vernieuwing opgeschreven: “Op stedelijk gebied in Den Helder gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieu-kwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, versterking van culturele kwaliteiten, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied.” Bestaande, veelal verouderde en verpauwerde situaties moeten verbeteren. Het gaat daarbij niet alleen om fysieke situaties, nieuwe gebouwen of verbeterde buitenruimte, het gaat ook om de samenhang met de sociale situatie. De vertaling van de trots van de mensen op hun buurt naar concrete oplossingen in die omgeving. Een enorme uitdaging.

In 2008 kreeg Zeestad de opdracht de stedelijke vernieuwing in Den Helder te ontwikkelen én uit te voeren. De opdrachtgevers Provincie Noord-Holland en Gemeente Den Helder zijn tevens de aandeelhouders van Zeestad. De directeur-bestuurder van Zeestad treedt met 1 aandeel op als de vertegenwoordiger van de BV.

DOEL

Als concreet doel is door de aandeelhouders van Zeestad geformuleerd: profileer Den Helder als aantrekkelijke stad. Breng locaties met een bovenlokale potentie tot ontwikkeling om een levendige vestigings- en verblijfsplaats te creëren. In het kielzog daarvan moet de centrumfunctie van Den Helder worden versterkt, evenals de horeca- en winkelstructuur en er moeten regionaal concurrerende stedelijke woonmilieus gecreëerd. In een zekere spanningsverhouding met de economische belangen van de haven moet een positieve bijdrage worden geleverd aan het economisch vestigingsklimaat van de stad. Specifiek wordt de inspanning benoemd om een hoogwaardige openbare ruimte te realiseren, de identiteit van Den Helder te versterken door de cultuurhistorische waarde van Willemsoord te benutten, kansrijke locaties voor onderscheidende woonmilieus te benutten, publieke gebouwen zorgvuldig in te passen, op de markt afgestemde en haalbare concepten te ontwikkelen en bij te dragen aan de positieve beeldvorming van Den Helder.

FORT KIJK





Nieuw Den Helder is tot 2013 een belangrijk werkgebied geweest voor Zeestad. De werkelijke aard van stedelijke vernieuwing, samenhang tussen sociale en fysieke structuur aanbrengen, heeft de wijk nieuw elan gegeven. Wij kijken dan ook met trots terug op wat er gerealiseerd is in de afgelopen vijf jaar.

WAPENFEITEN NIEUW DEN HELDER

In Nieuw Den Helder is eerst veel gesproken met de inwoners en belangengroepen om te inventariseren wat de meest urgente verbeteringen waren. Waar was behoefte aan en welke partijen konden daar invullen aan geven. Woningstichting Den Helder is hierbij een belangrijke partner gebleken. Zeestad voerde de regie op alle projecten, zorgde voor de samenhang, en gaf inkleuring aan het sociale aspect. Bovendien zijn er grootschalige projecten in de openbare ruimte uitgevoerd. Woningstichting heeft zich ontfermd over de bouwprojecten. Een kleine opsomming van de wapenfeiten buiten de linie, in Nieuw Den Helder.

Het boekje '100 gezichten van de wijk' is samengesteld aan de hand van verhalen van de inwoners van Nieuw Den Helder. Het geeft goed weer hoe kleurrijk en divers de samenleving is en hoe Nieuw Den Helder aan iedereen een thuis weet te bieden.

MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM

Dit schitterende gebouw is inmiddels al weer een aantal jaar in gebruik. De kleurrijke inrichting is een goede afspiegeling van de wijk. Het gebouw is tot stand gekomen in samenspraak tussen buurtbewoners en de architect Jan Rietvink. Zeestad heeft dit proces begeleid en gaf de opdracht om het centrum tot wijkhuis te maken. Het was een lastig karwij om alle partijen uit de wijk samen te brengen in één nieuw wijkgebouw. Goede afspraken werden gemaakt. Helaas was Zeestad niet in de gelegenheid dit verder te bestendigen. Direct na oplevering werd het beheer overgedragen aan de stichting MFC. Zij organiseren de verdeling van ruimtes onder huurders en andere partijen. Niet alle oorspronkelijke partijen zijn op dit moment nog gehuisvest in het MFC. Vooral voor de jongeren is het een schitterende opvang plek geworden.

SPEELTUIN OASE/CRUIJFFCOURT

De directe verbinding tussen het MFC en speeltuin de Oase zorgt voor een goede sociale controle. De Speeltuin is een van de eerste projecten van Zeestad. Kinderen mochten zeggen waarmee zij graag spelen. Dat

resulteerde in een unieke speeltuin, waar alle speeltoestellen uit hout zijn vervaardigd. Een lusthof om in te spelen.

De wat oudere jongere kan gebruik maken van het Cruijffcourt aan de overkant van de straat. Van heinde en verre weten voetballiefhebbers het populaire kunstgrasveld te vinden. Samen met de Johan Cruijff foundation maakt Zeestad de aanleg van dit voetbalveld mogelijk. Je moet je aan fair play regels houden om op het veld te mogen spelen. Een mooi sociaal aspect in de stedelijke vernieuwing van Nieuw Den Helder.

WIJKMANIFESTATIE

Een groot wijkfeest is een krachtig instrument om de binding in de wijk te bevorderen. Zeestad heeft vier jaar de organisatie van de wijkmanifestatie in Nieuw Den Helder getrokken. Samen met Woningstichting Den Helder, de gemeente en wijkorganisaties werd er een groot intercultureel feest georganiseerd. Nu Zeestad weg is uit Nieuw Den Helder hebben de ondernemers de handen in een geslagen, samen met andere belangengroepen en gesteund door Woningstichting.

De verbetering van de openbare ruimte is bij uitstek een opgave voor de overheid en in het geval van Nieuw Den Helder door Zeestad opgepakt en uitgevoerd. Een compleet nieuwe inrichting voor de Zuiderzeebuurt en een metamorfose van de Marsdiepstraat zijn het gevolg.

MARSDIEPSTRAAT

De Marsdiepstraat is misschien wel het meest ingrijpend veranderd. De straat is omgevormd tot een bruisende levensader van de wijk. De ongeveer 30.000 m² openbare ruimte was voorheen een doorgaande verkeersroute. Nu verbindt de Marsdiepstraat functies, buurten en voorzieningen op een logische manier met elkaar. Vriendelijk, aangenaam en veilig. Dat zijn de kernbegrippen voor de nieuwe Marsdiepstraat. De karakteristieke inrichtingselementen van Rudi van de Wint, die ook in de aangrenzende villawijk Duinpark zijn gebruikt, zijn echte blikvangers op de Marsdiepstraat. Door hetzelfde materiaal te gebruiken, ontstaat er eenheid in de wijk. Dominerend aan de nieuwe Marsdiepstraat staat het nieuwe Centrumplan gebouwd door Woningstichting. Wijkfuncties als een bibliotheek, school en sportzaal hebben hierin een plek gekregen. De nieuwe winkels en de parkeergarage maken voor veel mensen Nieuw Den Helder tot een bestemming om een boodschap te doen.



ZUIDERZEEBUURT

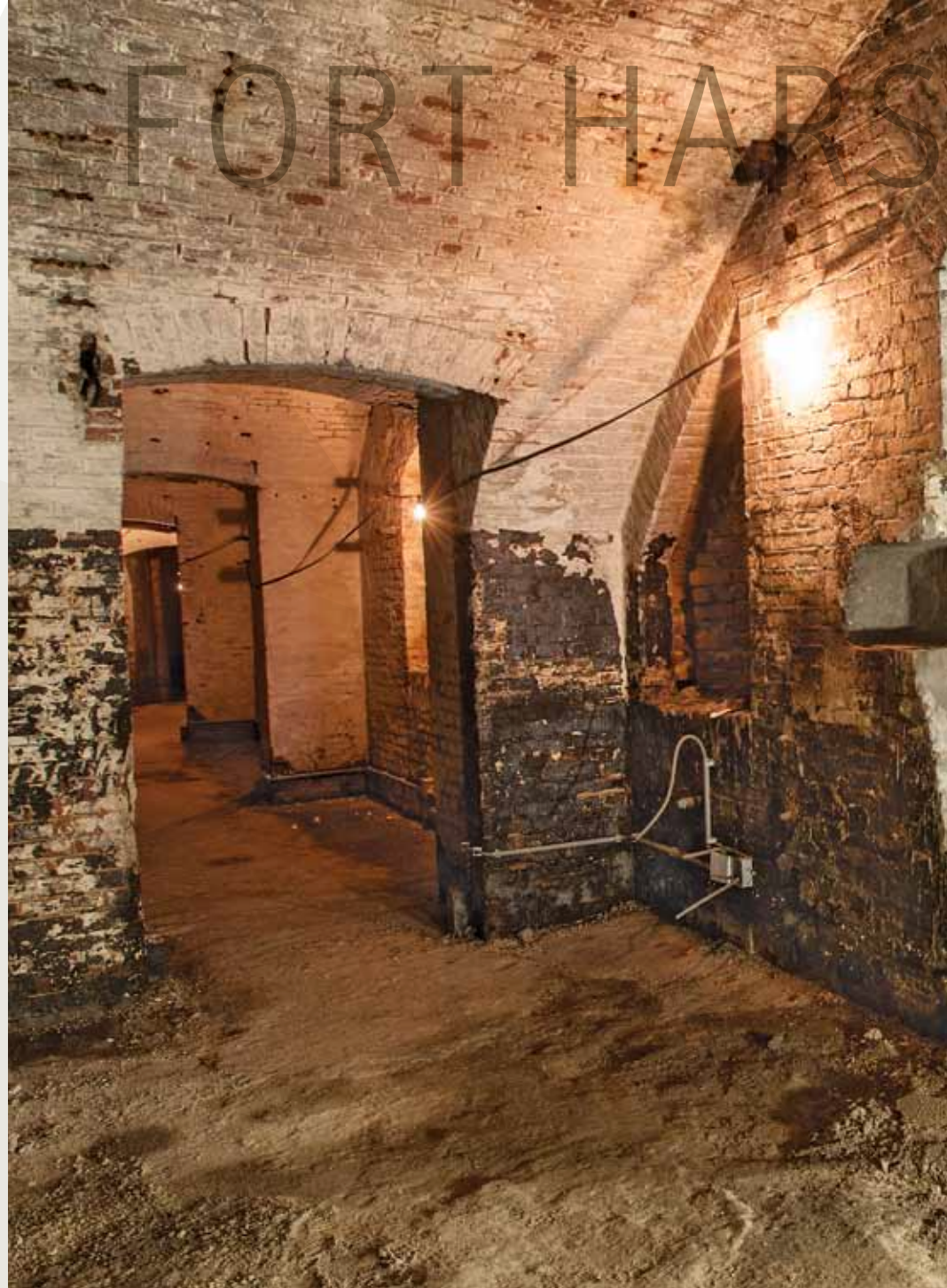
Een belangrijk aandachtspunt bij de renovatie van de Zuiderzeebuurt was de gewoonte van veel bewoners om met zonnig weer op straat te leven. De buitenruimte die zij tot hun beschikking hadden, maakte dit niet goed mogelijk. Zeestad heeft ieder hofje bezocht met ontwerpers van Islant en gesproken over de wensen van de buurt. Ieder hofje kon kiezen uit een plattegrond en daar nog eigen zaken aan toevoegen. Tot onze grote verrassing werden toch steeds andere keuzes gemaakt, waardoor er een grote diversiteit in de wijk is ontstaan. Ook de verbindingen met andere delen van de wijk zijn aangepakt. Zo is de Flevostraat nu autoluw gemaakt. Alleen de bus kan de straat nog als doorgaande route gebruiken. Door de aanleg van een nieuwe duiker onder de Flevostraat, is ook de waterverbinding in de stad verbeterd. Je kan nu met een kano van de Donkere Duinen naar Fort Westoever komen. Nu de laatste beplantingen in de Zuiderzeebuurt is aangelegd, resteert begin 2013 alleen nog de administratieve afronding van de projecten in Nieuw Den Helder: de notariële grondoverdracht aan de gemeente.



Naast alle succesvolle projecten in Nieuw Den Helder, heeft Zeestad de ambitie moeten laten varen ook de Falgabuur af te ronden. Het bleek niet mogelijk om binnen de gestelde termijn een investeringsovereenkomst te sluiten tussen partijen Mooiland Vitalis, Woningstichting Den Helder en Zeestad.

VERLIEZEN

De Falgabuur ligt midden in de wijk Nieuw Den Helder tussen Marsdiepstraat en Texelstroomlaan. Het idee is de bevolkingskrimp te gebruiken als instrument voor de stedelijke vernieuwing. Hierdoor ontstaan nieuwe mogelijkheden voor bijvoorbeeld de openbare ruimte en wijkvoorzieningen. Het woningaanbod zal meer divers moeten worden, waardoor het maken van een wooncarrière in de eigen wijk beter mogelijk wordt. Naast de fysieke ingrepen, is met name een verandering in de sociale structuur van belang om een nieuwe, stabiele wijk te creëren. Door veranderende economische omstandigheden en nieuwe inzichten vanuit de gemeente, is de uitvoering van dit project inmiddels overgedragen aan de gemeente. De gemeente heeft besloten de actieve planuitwerking en planuitvoering voor de Falgabuur geheel aan Woningstichting Den Helder over te laten. De stedenbouwkundige Edzo Bindels van West8 is echter via Woningstichting nog steeds aan het project verbonden.





Koning Willem I gaf waterbouwkundig ingenieur Jan Blanken opdracht het idee van Napoleon uit te voeren. Hij is daarmee grondlegger van de Stelling en de eerste stedenbouwkundige van Willemsoord. Ook kreeg Jan Blanken opdracht het Noordhollandsch Kanaal aan te leggen. De economie in Den Helder bloeide.

STAD BINNEN DE LINIE

Zo'n 9000 mensen werkten aan de aanleg van het Noordhollandsch Kanaal. Die vonden onderdak in Den Helder. Kooplieden, zeelui en werfbazen hadden inmiddels ook hun intrek genomen in het voorheen kleine vissersdorp. De stad groeide binnen de veilige bescherming van de linie en de forten. Met de komst van een spoorlijn, kreeg Den Helder een kopstation. Amsterdam was nu over land en over water goed bereikbaar. Met de toenemende oorlogsdreiging en dankzij onze koloniën werd de marine de grootste werkgever van de stad en steeds nieuwe mensen moesten worden gehuisvest. De tweede wereldoorlog heeft echter veel veranderd in het straatbeeld. De bezetter gebruikte Willemsoord als uitvalsbasis en ruimde gebouwen aan de grachten-gordel op om een vrij schootsveld te hebben. De aanwezigheid van de marinehaven maakte dat er ook grote aantallen geallieerde bommen op de stad terecht kwamen. Kortom na deze oorlog was de stad toe aan een wederopbouw.

In de schaduw van de koude oorlog, werden brede wegen en ruime pleinen aangelegd, voor militaire voertuigen en parades. Een nieuwe zeehaven werd aangelegd voor offshore bedrijven. De marine vervulde uiteindelijk Willemsoord voor de Nieuwe Haven. De stad zocht een nieuwe balans.

MARITIEM EN INTIEM

Het stadshart van Den Helder ondergaat de komende jaren een complete metamorfose. De verbinding met de zee wordt zichtbaar en voelbaar in de stad. De menselijke maat komt terug in de afmetingen van straten, grote pleinen worden parken, nieuwe bakstenen gebouwen vullen gaten en vervangen leegstaande panden. Zeestad staat aan het roer van deze ingrijpende operatie. Het gigantische bedrag van € 300 miljoen euro zal de komende jaren samen met partners als Woningstichting Den Helder en Proper Stok worden geïnvesteerd. Een gefaseerde aanpak zorgt ervoor dat het te managen en te controleren blijft. In 2012 is door partijen besloten de oorspronkelijke verdeling van projecten aan te passen en de looptijd van de eerste fase te verlengen tot 2019. De projecten hangen allemaal met elkaar samen, en op deze manier is de stad ervan verzekerd dat de plannen allemaal uitgevoerd zullen worden.



De plannen waar Zeestad aan werkt zijn duidelijk begrenst. In het Uitwerkingsplan Stadshart staan alle projecten beschreven en is de fasering aangebracht. Na de vaststelling van het UP in september 2008, startte Zeestad met de uitwerking en uitvoering van de plannen.

STAFKAART

Om te beginnen werd een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het Stadshart. Het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 is door de Raad vastgesteld en is daarmee het juridisch-planologische kader voor de projecten. Er loopt echter nog een beroep bij de rechtbank, dat eventueel kan leiden tot aanpassing van (delen van het) bestemmingsplan. Uitspraak wordt in het eerste kwartaal van 2013 verwacht. In 2012 is het stedenbouwkundig plan en het ontwerp bestemmingsplan van Willemsoord veelvuldig onderwerp van gesprek. Tenslotte wordt het aangeboden aan B&W. De wens om van Willemsoord een nieuwe stadswijk te maken, waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan, is bijgesteld. Het wonen op Willemsoord is niet langer een prioriteit en is daarom niet langer opgenomen in het plan. Wel zijn de nieuwe hoofdstructuren en velden waarop mogelijk nieuwbouw kan plaatsvinden vastgelegd. Ook de herbestemming van de cultuur-historisch waardevolle panden is nu geborgd, waarmee het onderbrengen van de Schouwburg op Willemsoord mogelijk wordt.



Er zijn in het UP drie prioritaire projecten benoemd, die als eerste uitgevoerd moesten worden, met name om de stukgeschoten en afgebroken Grachtengordel weer ter herstellen. De lege ruimte om Willemsoord wordt ingevuld en er ontstaan nieuwe verbindingen.

WAPENFEITEN STADSHART

De eerste fase van het Molenplein is een goed voorbeeld van dit herstel. De rianten herenhuizen met de allure van een modern grachtenpand zijn gebouwd door ProperStok. Tegen de achtergrond van een tegenvallende economie is in een samenwerking met Woningstichting de oplossing gevonden voor de stagnerende verkoop. De uitvoering van de tweede en derde fase is vervolgens in de tijd vooruit geschoven. In de tussenliggende periode wordt het braakliggende terrein netjes gemaakt en is er een tijdelijke, groene inrichting bedacht.

De Werviaan – of Californiëstraat zoals het project in het UP heet, is een ander prioritair project. Woningstichting heeft dit gebouwd voor verhuur en verkoop en opgeleverd in 2012. Zeestad heeft vervolgens de buitenruimte volledig nieuw ingericht, zodat het past bij de ‘rode loper die wordt uitgerold.’ Hoewel het project met de nodige emotionele reacties van de omgeving is gestart, lijkt een ieder nu tevreden met het eindresultaat.

Het Stadspark is een groene oase van rust, die de stad verbindt. Als eerste aangelegd en inmiddels goed gebruikt door kinderen, ouderen en ondernemers. Verschillende feesten, markten en andere voorstellingen zijn in het park georganiseerd. De verlichte waterpartij is een succes. Om het Stadspark uiteindelijk met elkaar te kunnen verbinden – er is nu een deel op het Julianaplein en een deel op het Polderplein gerealiseerd – moet de schouwburg verhuizen naar Willemsoord. In 2012 is veel onderhandeld over de opdrachtportefeuille van Zeestad. Dit resulteerde in fase 1 plus, waarbij de sloop van het theatergebouw en de bouw van een nieuwe winkel-attractie met parkeervoorziening (Halter 1/Bellevue) zijn geregeld. Woningstichting Den Helder is hiervoor de ontwikkelende partij.

Ook de Kop Beatrixstraat wordt door Woningstichting ontwikkeld. Bestaande panden krijgen een nieuwe, bakstenen gevelbekleding. Op de hoek met de Zuidstraat komt een appartementengebouw, Keizersbrug. En ook hier wordt een concentratie van winkels gerealiseerd. Een project dat straks echt in het oog springt is de nieuwe bibliotheek. De oude gemeenteschool nummer 7 op de hoek met de Weststraat wordt herbestemd tot bibliotheek. De architectenselectie, door middel van een Europese aanbesteding, is door Zeestad georganiseerd. Architectenbureau Drost+van Veen is als beste uit de bus gekomen. Zodra alle afspraken zijn bezegeld, kan Woningstichting opdracht verstrekken.

Door de veranderingen die in het concept bestemmingsplan Willemsoord opgenomen moesten worden, is de vaststelling van het BP door de gemeenteraad uitgelopen tot in 2013. De vaststelling van het BP is noodzakelijk om de realisatie van de Schouwburg op Willemsoord te starten.

STRIJDTONEEL

Twee fantastische architecten verbinden hun naam aan de nieuwe Schouwburg: Frits van Dongen, tevens Rijksbouwmeester en Patrick Koschuch van bureau Van Dongen-Koschuch. Na een intensieve selectieprocedure hebben deze twee architecten de opdracht gekregen het ontwerp te maken, vanwege hun ervaring met de inrichting van theater- en muzieksalen en bovenal de wijze waarop zij de bestaande architectuur respecteren. Hoofduitgangspunt in het ontwerp is zoveel mogelijk het unieke karakter van het bestaande intact houden en zelfs te benadrukken. Vervolgens wordt met minimale ingrepen en toevoegingen een goed functionerend theater gerealiseerd.

De meest zichtbare ingreep vindt plaats aan de voormalige Ketelmakerij. Hierin wordt namelijk het theaterdeel gerealiseerd, waarvoor een toneeltoren noodzakelijk is. Deze toren wordt gebruikt voor decorstukken, verlichting en andere technische noodzakelijkheden. De architecten hebben de toren passend gemaakt aan de bestaande architectuur en zo bescheiden mogelijk. Aan de binnenzijde wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de authentieke details van





het gebouw. Die blijven dan ook zichtbaar, niet in de laatste plaats omdat de theaterzaal van glas wordt. De Kathedraal, met de Ketelmakerij verbonden door een glazen-corridor, wordt straks zeer flexibel ingericht. Hier kunnen afwisselend voorstellingen, beurzen, sportevenementen en andere grote publieks-evenementen plaatsvinden.

Om de raad en de bevolking vast te laten kennismaken met de plannen voor de Schouwburg zijn twee sessie op locatie georganiseerd. Eerst werden de bestaande gebouwen bezocht en kon iedereen vragen stellen aan architecten en projectteamleden. Vervolgens presenteerde de architecten hun plan. Naast wat zorgpunten over akoestiek en zicht op het podium en natuurlijk de toneeltoren, kon het ontwerp op veel bijval rekenen.

Het proces van het ontwerp gaat hand in hand met het berekenen van de constructies, technische zaken als verlichting, akoestiek en zichtlijnen en duurzame verwarming. En dat alles binnen budget. Heel wat reken- en tekenwerk dus. De Schouwburg op Willemsoord wordt weliswaar uniek, maar is niet enig in zijn soort. Vooral in het Duitse Ruhrgebied zijn veel gebouwen herbestemd. In een tweedaagse trip naar Essen en omgeving zijn deze gebouwen van boven tot onder bekeken en onderzocht door het bouwteam. Diverse leerpunten zijn mee naar Den Helder genomen en worden verwerkt in het definitief ontwerp, dat begin 2013 klaar is.

BUIT

Zeestad heeft samen met Woningstichting en Stedenbouwkundig Supervisor Edzo Bindels de plannen voor het Assorgia-plein met de initiatiefnemers besproken. Dit particuliere initiatief is een schitterende toevoeging aan alle andere investeringen in het Stadshart. Wij hopen dan ook dat de benodigde financiën worden gegenereerd. De stadswoningen aan Spoorstraat-Oost worden in 2013 gerealiseerd. Het Juttersplein, wat hier tegenover ligt, zal een facelift krijgen. Een mooie groene haag, mogelijkheid voor een terrasje en nieuwe bestrating, maken dit een plekje waar je graag wil zijn.

GESNEUVELD

Niet alle gewenste ontwikkelingen uit de eerste fase kunnen in de eerste fase worden uitgevoerd. Zo zijn deel twee en drie van het Molenplein door de economische tegenvallers opgeschoven in de tijd. Het parkeerterrein aan het Breewaterplein wordt niet bebouwd. Zeestad gaat het parkeerterrein opknappen – na afloop van alle bouwwerkzaamheden aan de Beatrixstraat – zodat het past bij de andere heringerichte straten. Het beoogde terrein aan de Prins Hendrikstraat waarop collectief particulier opdrachtgeverschap is voorzien, blijft voorlopig tijdelijke parkeervoorziening. Een haalbaarheidsstudie heeft aangetoond dat de tijd niet rijp is voor dit project. In 2015 wordt dit opnieuw bekeken. Doordat de werkzaamheden aan de Melkfabriek zijn vertraagd, is de herinrichting van de schoolhof bij

de Thorbeckeschool ook vertraagd. Een deel van het terrein blijft nog even bouwterrein. De rest wordt in 2013 alvast ingericht door ons. Het plaatsen van publieke functies binnen de geborgenheid van de linie, is een belangrijke opgave van de Stedelijke Vernieuwing. Zeestad zorgt daarbij voor de voorwaarde en de mogelijkheid om die publieke gebouwen te realiseren. Een van de partners daarbij is Gemeente Den Helder.

MARSROUTE

In het Uitwerkingsplan Stadshart heeft ook het Stadhuis een plaats binnen de linie gekregen. Op de stationslocatie is ruimte voor een nieuw, imposant gebouw, dat het gevoel van vroeger, toen het station nog midden in het stadshart lag, terug moet brengen. Geborgenheid en de menselijke maat. Echter de noodzaak van een nieuw stadhuis is overal en altijd onderwerp van een publieke discussie. De situatie in Den Helder is echter complexer, omdat de voorgestelde financieringsvorm de gewenste participatie complex maakt. Er zijn twee parallelle trajecten gelopen, waarbij Zeestad de ruimtelijke inpassing met de direct omwonenden besprak. Uitgangspunten waren 200 parkeervoorzieningen in een gebouwde garage. Het leegstaande Postkantoor – een gebouw uit de wederopbouw – zou verdwijnen en het station wordt geïntegreerd. Om zichtbaar te maken aan de omgeving waar de nieuwe straten en gebouwen komen, zijn er lijnen op de weg geschilderd. Ondertussen heeft de werkgroep georganiseerd door de

gemeente, een drietal schetsen gemaakt hoe de gevel van het nieuwe gebouw eruit zou kunnen zien. Alle inwoners van Den Helder werden uitgenodigd om hiertussen te kiezen. De keus is gevallen op het beeld wat herinnerde aan het oude station.

Opgesteld in een stedenbouwkundig plan en een ontwerpbestemmingsplan is de inpassing van het nieuwe stadhuis voorgelegd aan het gemeentebestuur. De raad heeft vervolgens de omgeving gehonoreerd, die geen gebouwde parkeervoorziening wilde. Er moet een andere oplossing komen voor het parkeren. De hoeveelheid parkeerplaatsen is naar beneden bijgesteld. Opnieuw is het behoud van het Postkantoor ter discussie gesteld, evenals die van het station. Ook het Cuypersgenootschap – dat historische gebouwen wil behouden – heeft bezwaar tegen het verdwijnen van de wederopbouw architectuur op de stationslocatie. Redenen voor de gemeente om het plan opnieuw te bezien, met een iets gewijzigde financieringsvorm. De rol van de bevolking moet ook prominenter worden ingevuld. Zeestad faciliteert nog steeds het opstellen van de ruimtelijke onderbouwingen en onderhandelt met de betrokken partijen over de voorwaarden voor ontwikkeling. Er wordt bekeken of het deel van de Stationslocatie waar Zeestad verantwoordelijk voor is – de inrichting van de openbare ruimte – vooruitlopend op de gemeentelijke beslissing kan worden uitgevoerd, los van de zekerheid of er wordt gebouwd.



Ongemerkt rijdt de argeloze bezoeker de Stelling Den Helder binnen. Hij vervolgt zijn tocht richting de boot naar Texel en passeert aan de linkerkant het met een gracht omgeven Willemsoord. De terrasjes op de kade lokken. Misschien tijd voor een korte stop ...?

DEN HELDER VESTINGSTAD

In 2022 komen de toeristen naar Den Helder zelf. Bij de entree van de stad is Fort Westoever meer zichtbaar dan ooit. Een schitterende plek om te overnachten of een bootje te huren. Met de kano of fluistervlet wordt gevaren langs de liniedijk of richting de Donkere Duinen. De grachten van de stad zijn goed bereikbaar en het bezoekerscentrum op Willemsoord verschaft alle informatie over verleden, heden en toekomst van de stad. Aan het zuidelijke puntje van de Stelling verrijst het majestueuze Fort Kijkduin, een hotellocatie met allure. De wegen in de stad die de Stelling doorkruisen zijn gemarkeerd met coupures, zodat het vestingwerk overal zichtbaar is. Fort Harssens is door defensie vrijgegeven om spannende activiteiten te organiseren. En Fort Dirksz Admiraal zit bomvol kunstzinnige initiatieven en is een lustoord om te bezoeken. De liniedijk is herkenbaar aanwezig in het landschap en begaanbaar voor voetgangers en fietsers. Willemsoord is opnieuw het middelpunt alle activiteit. Den Helder hervindt haar bestemming.

Het is een ambitieuze doelstelling om Stelling Den Helder in haar oude luister te herstellen en in te passen in de ruimtelijke structuur van de gemeente. Zeker wanneer daarvoor eerst de nodige fondsen gewonnen moeten worden. Zeestad is de uitdaging aangegaan de Stelling te heroveren.

VERDEDIGINGSLINIE

Stapje voor stapje wordt de Stelling weer zichtbaar. In 2009 startte Zeestad met het restaureren van een klein deel van de liniedijk. Tussen de Middenweg en de Sportlaan werd de linesloot hersteld, de verwilderde bosschage opgeschoond en de dijk weer strak in het groene gras gestoken. Niet iedereen is even blij met het herstel van het cultuurhistorisch erfgoed. Natuurliefhebbers vinden dat de verwilde natuur inmiddels een eigen waarde vertegenwoordigt. Altijd een lastige discussie. In de eventuele volgende fases zal de overgang naar de oorspronkelijke situatie wellicht wat minder drastisch zijn. Om de liniedijk nog verder te accentueren is bij de doorsnijdingen door uitvalswegen een gemetseld muurtje, een zogenaamde coupure, gemaakt. De Gemeente heeft ervoor gezorgd dat de schootsvelden vrij van bebouwing blijven, waardoor de liniedijk en de forten goed uitkomen. De uitgestrekte velden worden benut door sportverenigingen of kunstexposities. Op de liniedijk worden inmiddels ook evenementen georganiseerd.

Diverse fondsen zijn gezocht om de Stelling met zijn forten te restaureren en te herbestemmen. Gemeente Den Helder, Stichting Stelling Den Helder zijn dé samenwerkingspartners voor Zeestad in dit traject. Samen is een subsidie van € 2,9 miljoen uit het Waddenfonds verkregen. En er is cofinanciering van ruim € 1 miljoen toegekend door Provincie Noord-Holland en Stichting Vakwerk.

DEN HELDER, POORT NAAR DE WADDEN

De subsidie is gehonoreerd op basis van de ambitie om de Stelling Den Helder in 12 jaar (2011 – 2022) terug te brengen tot toonaangevend cultureel erfgoed in de waddenregio. In deze eerste fase wordt herstel en restauratie van een drietal forten voorzien en is er een beperkte bijdrage om de stelling voor recreatie te ontsluiten. Uiterlijk in juli 2015 zijn deze projecten afgerond.

Het is ook van belang de Stelling begaanbaar te maken voor bezoekers. Hiervoor is een beroep gedaan op het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG), een subsidieregeling vanuit de provincie voor de inrichting van het landelijk gebied. Het wandelpad dat nu langs en over de Stelling loopt, kan niet worden vervolgd zonder water over te steken. Bij Fort Westoever is een (bediend) veer de uitkomst. Bovendien is het de bedoeling het water zelf ook beter bruikbaar te maken, door verschillende waterwegen op elkaar te laten aansluiten. Een grote duiker bij Fort Dirksz Admiraal en een stuw met overhaal om tot aan Mariëndal te kunnen varen worden aangelegd.





Fort Kijkduin is in een eerder periode door Stichting Stelling Den Helder hersteld en in gebruik genomen als museum. Een groot zoutwater-aquarium trekt al een groot aantal bezoekers naar dit Fort. Het is zelfs een bijzondere trouwlocatie.

FORT KIJKDUIN

Het Fort is in eigendom en beheer van Stichting Stelling Den Helder. Dit enorme Fort biedt kansen. Het is bijvoorbeeld een waanzinnig mooie locatie voor een hotel. Een specifieke exploitant is daar nog niet voor gevonden. Het Fort zelf staat aan de vooravond van een tweede restauratiefase. In vroeger tijden stonden er twee bastions aan de zuidzijde van waaruit men de vijand van heinde en verre zag aankomen. Die bastions worden hersteld in modern materiaal, zodat de achterliggende delen mooi zichtbaar blijven. De muren van de droge gracht zullen ook volledig worden herbouwd. In oktober 2012 is de vergunning voor de werkzaamheden aangevraagd. Door het gebouw echter een nieuw leven te geven, moeten er soms wijzigingen aan het gebouw plaatsvinden die niet geheel conform tijdgeest zijn. Partijen als Stichting Menno Coehoorn kijken argwanend mee bij de herbestemming en waken voor historiserende fouten. Door goed overleg te voeren met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed probeert Zeestad die natuurlijk altijd te voorkomen.

Bij de entree van Den Helder ligt Fort Westoever verscholen in het groen. Dit Fort bestaat uit een bomvrije kazerne, een commandantwoning en wachtruimte. In de aardenwal zijn verschillende remises aangebracht, waar materiaal werd opgeslagen. Het Fort is nooit in gebruik geweest voor oorlogshandelingen.

FORT WESTOEVER

Al in 2010 zocht Zeestad naar een exploitant voor dit fort. Twee ondernemers hebben uiteindelijk een business case gemaakt en helaas bleek geen van de twee haalbaar te zijn. Een poging om het Fort te bestemmen als een museum voor moderne kunst is ook voortijdig gestrand. Nu is besloten vooruitlopend op een exploitant, alvast tegemoet te komen aan een aantal struikelblokken uit de eerdere pogingen. Het Fort wordt hersteld en voorzien van nieuwe elektra, kozijnen en ramen. De gevels en de dakbedekking worden gerenoveerd en de machinehal wordt geconserveerd. Afgelopen jaar is het bestek voor deze werkzaamheden opgesteld. Er zijn gesprekken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geweest. Ten zuiden van de bomvrije kazerne wordt de oorspronkelijke aarden wal teruggebracht. Het sluit aan bij het toeristisch beleid van gemeente Den Helder om aan Fort Westoever waterrecreatie en mogelijk een spannende vorm van overnachten te verbinden. Een architectenbureau heeft deze mogelijkheden gevisualiseerd om marktpartijen te enthousiasmeren voor de locatie.



TOEN HET FORT IN ONBRUIK RAAKTE, WERD HET DOOR
DE MARINE OVERDEKT MET AARDE EN PUIN EN WERDEN
ER ANDERE FUNCTIES AAN HET TERREIN TOEGEKEND

Nog goed beveiligd tegen ongewenste bezoekers, ligt Fort Harssens op defensie terrein. Toen het Fort in onbruik raakte, werd het door de marine overdekt met aarde en puin en werden er andere functies aan het terrein toegekend. Zo is het havenkantoor van de marine-jachthaven er bovenop gebouwd.

FORT HARSENS

Omdat het verscholen heeft gelegen onder de laag puin is Fort Harssens nog goed bewaard gebleven. In een eerdere herstelronde is de droge gracht om het Fort weer open gegraven. Schitterende details kwamen hierbij aan het licht. Nu is het de wens om ook de binnenzijde begaanbaar te maken. Gedegen vloeren, elektriciteit en water zijn de basisvoorzieningen die ieder gebouw nodig heeft. Na overeenstemming met de marine zal ook voor dit Fort een exploitant worden gezocht. Er zijn diverse mogelijkheden.



SAMENGEVATTE BALANS OVER HET
BOEKJAAR 2012 NA WINSTBESTEMMING
ZEESTAD C.V.

Actief	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Vlottende Activa		
Vorraden		
1 Onderhanden werken	34.296.045	32.146.413
Vorderingen en overlopende activa		
2 Debiteuren	1.337	97.299
3 Omzetbelasting	249.454	244.490
Overige vorderingen en overlopende		
4 activa	1.659.907	220.788
5 Liquide middelen	19.009.833	16.484.945
	20.920.531	17.047.522
Totaal Activa	55.216.576	49.193.935

Passief	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
6 Eigen Vermogen		
Kapitaal	0	0
7 Bestemmingsreserves	54.983.919	48.468.177
8 Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en		
handelskredieten	68.437	668.970
Rekening courant		
Zeestad Beheer BV	18.000	18.000
Overige schulden en overlopende		
passiva	146.220	38.788
	232.657	725.758
Totaal Passiva	55.216.576	49.193.935

SAMENGEVATTE WINST- EN VERLIESREKENING
OVER HET BOEKJAAR 2012
ZEESTAD C.V.

	2012	2011
	€	€
Netto-omzet	0	0
Wijziging in het onderhanden werk	2.149.632	7.724.614
Som der bedrijfsopbrengsten	2.149.632	7.724.614
Kosten		
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	2.322.056	7.985.156
Som der bedrijfsopbrengsten	2.322.056	7.985.156
Bedrijfsresultaat	-172.424	-260.542
Financiële baten en lasten	172.424	260.542
Resultaat	0	0

De samengevatte balans en winst- en verliesrekening zijn ontleend aan respectievelijk herleid van de jaarrekening 2012, gedateerd 27 mei 2013.

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 jaarverslaglegging, die uitgegeven zijn door de Raad voor de jaarverslaglegging.