

N°6.FASERING EN UITVOERING / DE UITVOERING VAN HET UP IS IN DRIE FASES VERDEELD. VOORAF AAN DE UITVOERING VAN EEN PROJECT, GAAT EEN PERIODE VAN VOORBEREIDING. DE DUUR VAN DEZE VOORBEREIDING IS PER PROJECT VERSCHILLENDE. GROTE BOUWPROJECTEN VERGEN MEER TIJD DAN BIJVOORBEELD DE HERINRICHTING VAN EEN STRAAT. IN DIT HOOFDSTUK IS BESCHREVEN WELKE PROJECTEN PER FASE WORDEN UITGEVOERD. DE FASERING IS ZODANIG OPGEZET DAT ER GEDURENDE DE GEHELE PERIODE DIVERSE TYPE WONINGEN EN WOONMILIEUS, GERICHT OP VERSCHILLENDE DOELGROEPEN WORDEN OPGELEVERD. HIERBIJ WORDT EEN WONINGBOUWPRODUCTIE VAN CIRCA 100 WONINGEN PER JAAR ALS UITGANGSPUNT GEHANTEERD. HET IS BELANGRIJK DAT WILLEMSOORD ZUID EEN VOLWAARDIG STADSDEEL WORDT EN MEER BEZOEKERS GAAT AANTREKKEN. DAAROM IS HET BELANGRIJK DAT DE SCHOUWBURG OP WILLEMSOORD ZUID ALS DRAGER VAN HET CULTURELE PROGRAMMA IN DE EERSTE FASE WORDT GEREALISEERD.

N°6.1.FASERING

Fase 1: Realisatie 2008 tot en met 2013

Het is noodzakelijk dat er spoedig met de uitvoering van projecten wordt begonnen. Bewoners, ondernemers en de politiek zijn al enige jaren in afwachting van daadwerkelijke acties.

Om Den Helder te laten zien dat de aanpak van het stadshart serieus is, is de planvorming van een aantal projecten gelijktijdig met de ontwikkeling van het UP gestart. Het betreft de projecten Molenplein, Californiëstraat en Kop Beatrixstraat (de drie prioritaire projecten), projecten in de grachtengordel en het korte termijn programma openbare ruimte. De projecten uit het korte termijn programma openbare ruimte dienen voor januari 2010 te zijn opgeleverd.

In de onderstaande tabel zijn alle bouwprojecten en projecten in de openbare ruimte voor de eerste fase opgenomen.

Bouwprojecten				
deelgebied	aantal woningen	commercieel nieuwbouw m²	projecten	realisatie jaar
Grachtengordel	Ca. 139	700	<ul style="list-style-type: none"> HOED, Pakhuis, Melkfabriek Molenplein 	2008/2009 2009-2013
Stadshart Wonen	Ca. 90	500	<ul style="list-style-type: none"> Hendrikshof Californiëstraat Spoorstraat Oost 	2009/2010 2009/2010 2011/2012
Winkelhart	Ca. 70	5.000	<ul style="list-style-type: none"> Kop Beatrixstraat Bibliotheek 	2009-2013 2012/2013
Stationsgebied	Ca. 78	15.000	<ul style="list-style-type: none"> Tjempaka Stadhuis/station 	2009/2010 2011/2012
Parkzone	Ca. 32	2.000	<ul style="list-style-type: none"> Zusterhuis Koningsdriehoek 	2011/2012 2010/2011
Havenbuurt	Ca. 75	5.000	<ul style="list-style-type: none"> Willemsoord Zuid Schouwburg 	2011-2017 2012/2013
Totaal fase 1	Ca. 484	Ca. 28.200		
Openbare ruimte projecten				
straat/gebied	realisatie jaar	opmerkingen		
<ul style="list-style-type: none"> Hoogstraat 2^e Vroonstraat Keizerstraat Molengracht Loodsgracht Westgracht Droogloop verwijderen Park(Julianapleinen en Polderplein) Middenweg voor stadhuis Diaconiestraat Beatrixstraat Molenstraat Californiëstraat Spoorstraat Oost 	2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2009 2010 2010 2009 2013 2013 2012 2012	Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Korte termijn programma openbare ruimte Vooruitlopend op stadhuis Na oplevering project Kop Beatrixstraat Na oplevering projecten Californiëstr. & Kop Beatrixstraat Na oplevering project Californiëstraat Na oplevering project Spoorstraat Oost		
Sociaal- en cultureel programma	2009-2012	o.a. broedplaatsen, opvang dak- en thuislozen		

Fase 2: Realisatie 2014 tot en met 2018

Doordat de nieuwe schouwburg op Willemsoord Zuid is opgeleverd in fase 1, is de locatie van de huidige schouwburg vrijgekomen. Deze kan dan worden bebouwd met de tweede winkelconcentratie met woningen en gebouwde parkeervoorziening. Ook kan hier het stadspark worden aangelegd. Daarnaast wordt verder gegaan met de ontwikkeling van Willemsoord Zuid. In fase 2 wordt gestart met de ontwikkeling van de Willemsoord Noord.

Fase 3: Realisatie 2019 tot en met 2024

In fase 3 vindt voornamelijk woningbouw plaats op locaties die het wonen naar de zee brengt en de haven aan de stad verbindt. De Dijkbuurt en Willemsoord zijn de onderscheidende locaties ten opzichte van de overige plaatsen langs de kust van Nederland. In de Koningsdriehoek worden onder andere woningen aan het park gemaakt.

Bouwprojecten				
deelgebied	aantal woningen	commercieel nieuwbouw m ²	Projecten	realisatie jaar
Winkelhart	Ca. 45	5000	• Winkelconcentratie Spoorstr	2014-2016
Havenbuurt	Ca. 117	5500	• Willemsoord Zuid • Willemsoord Noord	2011-2017 2016-2021
Stadshart wonen	Ca. 30		• Koningsdriehoek	2018-2020
Totaal fase 2	Ca. 202	Ca. 10.500		
Openbare ruimte projecten				
straat/gebied	realisatie jaar	opmerkingen		
• o.a. Spoorstraat, Spuistraat, Stationstraat, Prinsenstraat • Park • Ankerparkbrug	Nader te bepalen 2018	Na oplevering project Kop Spoorstraat start de uitvoering van deze straten. Na oplevering Kop Spoorstraat volgt park Bernhardplein		

Bouwprojecten				
deelgebied	aantal woningen	commercieel nieuwbouw m ²	projecten	realisatie jaar
Dijkbuurt	Ca. 303	3135		2021-2025
Havenbuurt	Ca. 194	2300	• Willemsoord Noord	673/674
Stadshart wonen	Ca. 50	1070	• Koningsdriehoek	2018-2020
Totaal fase 3	Ca. 547	Ca. 10.500		
Openbare ruimte projecten				
straat/gebied	realisatie jaar	opmerkingen		
• Park • Overige straten	Nader te bepalen	Laatste onderdelen Voornamelijk Stadshart Wonen Noord		

N°6.2 UITVOERING

Uit het bovenstaande blijkt dat een heel aantal projecten voordat met de daadwerkelijke uitvoering kan worden gestart dienen nog een aantal kaders door de gemeente te worden vastgesteld. Het gaat hierbij vooral om ruimtelijke procedures als bestemmingsplannen. Ook handhaving, monitoring en bijstelling van gemeentelijk beleid, voor onder andere parkeren, detailhandel en horeca, is in de toekomst nodig om het gewenste resultaat zoals in dit UP is beschreven te bereiken.

Uit de fasering blijkt dat een groot aantal projecten aan elkaar gebonden zijn. Zonder verplaatsing van de schouwburg is er geen optimale start van de ontwikkeling van het programma op Willemsoord, en komt er geen versterking van het kernwinkelgebied door de ontwikkeling van een goed bereikbare tweede winkelconcentratie met woningen aan het park. Zonder een verplaatsing van de supermarkt van het Julianaplein komt er geen ruimte vrij voor sfeervolle dag- en avondhoreca met terrassen op het Julianaplein. Door de ontwikkeling van de dag-avond-nacht horeca op Willemsoord Zuid, ontstaat de mogelijkheid voor de omvorming van de Koningsdriehoek/Koningstraat tot een aantrekkelijke woonomgeving. De Koningstraat is een van de straten die een ondermaatse uitstraling heeft. In de periode tot 2017, wanneer de verplaatsing van een deel van de horeca tot stand kan komen, dient de huidige horeca in de Koningstraat wel een kwaliteitslag te ondergaan. Deze kwaliteitslag dient samen met de ondernemers te worden opgepakt.

Naast de aan elkaar gebonden projecten zijn er losstaande projecten, voornamelijk woningbouw. Twee van de woningbouwprojecten waarvan de planontwikkeling spoedig zal worden opgepakt zijn de Spoorstraat Oost en de woningen aan de Prins Hendriklaan. De huidige uitstraling van deze locaties vraagt om een spoedige ontwikkeling. Er staan panden leeg, er zijn panden gesloopt en de openbare ruimte is armoedig. De verwachting is dat er in 2011 gestart kan worden met het opleveren van de eerste woningen.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor het station en directe omgeving zullen in belangrijke mate worden bepaald door de Nederlandse Spoorwegen. Sporen, stationsgebouw en een deel van de aanliggende grond zijn eigendom van de NS. In 2003 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder en de Nederlandse Spoorwegen over de ontwikkeling van het stationsgebied. De drie partijen streefden gezamenlijk naar een hoogwaardige invulling van het stationsgebied door de realisatie van een nieuw te realiseren verzamelgebouw en een hoogwaardige stationsomgeving. Deze intentieovereenkomst is ondertussen verlopen. Met de NS is opnieuw contact gelegd om te verkennen in hoeverre de intenties uit de verlopen intentieovereenkomst nog als uitgangspunt zouden kunnen dienen voor verdere samenwerking of dat een nieuwe vorm van samenwerking is gewenst.

Overige projecten

Naast projectontwikkelaars worden particuliere initiatieven, zoals bewoners en bouwbedrijven die panden willen opknappen, zoveel mogelijk gefaciliteerd. Het gaat hierbij om het meegeven van duidelijke regels en richtlijnen zoals een beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundige randvoorwaarden, maar ook informatieverstrekking en ondersteuning bij het ontwerp- en bouwproces.

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte in het stadshart wordt de komende 15 jaar volledig heringericht. De inrichting en materiaalgebruik van de Wezenstraat en Keizersgracht dienen daarbij als referentiekader. Ook de winkelstraten Beatrixstraat, Spoorstraat en de Koningstraat en het Julianaplein krijgen een nieuwe inrichting. Ieder jaar zullen er een aantal straten worden gereconstrueerd.

Beheer en onderhoud openbare ruimte

De komende vijf jaren wordt het beheer van het stadshart geïntensiveerd. Een extra beheerploeg wordt ingezet om de binnenstad schoon, heel en veilig te houden. Vooral tijdens bouwwerkzaamheden zal er meer vuiligheid op straat zijn zoals zand en bouwmaterialen. Ook de wegen naar de bouwplaatsen toe zullen zwaarder belast worden en dan ook eerder gebreken gaan vertonen. Ook de winkelstraten moeten schoon en aantrekkelijk blijven. Daarnaast is het nodig dat de plekken die nog niet bebouwd worden er goed uit zien.

Onderzocht wordt of werklozen of andere mensen die moeilijk aan een baan komen in deze beheerploeg opgenomen kunnen worden. Verschillende sociale instellingen hebben al aangegeven mee te willen denken aan de invulling van deze beheerploeg.

Tijdelijke invulling van bebouwing en slooplocaties

Het is voor de ondernemers op Willemsoord van groot belang dat er zo spoedig mogelijk meer aanloop en activiteiten op Willemsoord komen. Het is niet eenvoudig om per direct de juiste functie of ondernemer in de leegstaande panden te plaatsen. Daarom wordt er gezocht naar een tijdelijke invulling. De ondernemers hebben verzocht om tijdelijk een supermarkt in één van de gebouwen te vestigen. Een supermarkt trekt veel mensen en zorgt dan ook voor meer aanloop. Het gaat om een al in het stadshart aanwezige supermarkt die wil uitbreiden en zich later in de tweede winkelconcentratie aan de Spoorstraat wil vestigen. Onderzoek vindt plaats naar de contractuele mogelijkheden voor tijdelijke vestiging. Een andere mogelijkheid om meer aanloop en activiteit in het gebied te krijgen is het vormen van broedplaatsen voor kunstenaars en andere creatieve ondernemers. Vergelijkbare gebieden als het terrein van de voormalige Westergasfabriek in Amsterdam zijn in het begin van de ontwikkeling ook opgebloeid door in de gebouwen kunstenaars en creatieve bedrijfjes te huisvesten. Een broedplaatsfunctie genereert niet direct de gewenste financiële opbrengst. De pioniers die naar Willemsoord komen ontwikkelen het gebied echter wel tot een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Doordat er een aantrekkelijk vestigingsklimaat ontstaat kunnen de huurprijzen stijgen en ontstaat op langere termijn toch het vooraf gewenste rendement.

Over het algemeen zal tijdelijke invulling van te slopen of

te renoveren panden onderzocht moeten worden, om het straatbeeld levendig te houden. Slooplocaties krijgen onder andere een tijdelijke groene inrichting.

Parkeren

Met de ontwikkeling van de verschillende bouwprojecten zullen diverse openbare parkeerplaatsen (straatparkeren) in de openbare ruimte komen te vervallen. Deze parkeerplaatsen worden voornamelijk gecompenseerd in de nieuwe parkeergarages die bij de twee winkelconcentraties worden gerealiseerd. Tijdens de overgang van het straatparkeren naar gebouwde parkeervoorzieningen is het nodig om in het stadshart tijdelijk parkeerplaatsen aan te leggen. Voor de periode tot 2013 is een overzicht gemaakt van de mogelijkheden voor tijdelijke parkeerplaatsen. Uitgangspunt is daarbij dat de parkeerplaatsen dicht bij de winkels zijn gelegen. Op pagina 140 van het UP is een kaart met de mogelijke tijdelijke parkeerplaatsen opgenomen. Bij de verdere uitwerking wordt afgestemd met de omwonenden en belanghebbenden. De in het groen aangegeven locaties kunnen relatief snel worden aangelegd. De in het geel aangegeven locaties kunnen bij pieken of tegenvallers uitgewerkt worden. Het aantal parkeerplaatsen en de verdeling tussen de oostkant en westkant van het centrum is vrijwel gelijk aan de huidige situatie.

Communicatie

Om het UP verder uit te dragen wordt een breed communicatieplan opgesteld. Dit communicatieplan zal zich richten op de bewoners en ondernemers uit zowel de stad zelf, als buiten de stad. Daarnaast wordt de communicatie richting de verschillende overheidsinstanties in het plan opgenomen.

In het kader van de projecten waarvan de planvorming vrijwel gereed is, zijn de communicatietrajecten met de direct omwonenden reeds gestart.