



Het antwoord van Den Helder op krimp en verloedering

Zeestad: bouwen voor de stad

Inertie, een negatieve spiraal van krimp en verloedering; soms komt een stad er op een gewone manier niet meer uit. In Den Helder werd ruim tien jaar geleden Zeestad opgericht om het centrum te revitaliseren. Met een sterke focus op de kwaliteit van de openbare ruimte is inmiddels al veel bereikt. Ferdinand Vreugdenhil, directeur-bestuurder van Zeestad, vertelt erover.

Ruim tien jaar geleden stond Den Helder er niet al te best voor. De voormalige rijkswerf was weliswaar helemaal gerenoveerd, maar meer dan de helft van de gebouwen stond er leeg. In de naoorlogse wijk Nieuw Den Helder was sprake van een hardnekkige sociaal-economische problematiek. De kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum liet te wensen over, met een ratjetoe aan straatmeubilair, en ook de architectonische kwaliteit van diverse panden was onder de maat.

Toen ook nog het college viel, vond de provincie Noord-Holland het tijd om in te grijpen. Samen met het Ministerie van Defensie (een belangrijke speler in deze marinestad) en het toenmalige Ministerie van VROM werd een stuurgroep stedelijke vernieuwing opgericht. 'Deze stuurgroep had een werkorganisatie nodig en dat werd Zeestad', vertelt Ferdinand Vreugdenhil, directeur-bestuurder van Zeestad. 'We zijn een CV/BV-constructie met twee aandeelhouders: de gemeente Den Helder en de provincie Noord-Hol-



land. Al het geld voor stedelijke vernieuwing is bij ons ondergebracht en we hebben de ruimte om bedrijfsmatig en slagvaardig te opereren. We hebben geen gedwongen winkelnering, we kunnen samenwerkingpartners kiezen die we het meest geschikt achten om onze doelen te realiseren.'

Uitwerkingsplan Stadshart

Zeestad is begonnen met het ontwikkelen van een visie, vervat in het Uitwerkingsplan Stadshart, in samenwerking met Edzo Bindels van West8. Dit plan is nog steeds de drager van alle projecten. Daarbij wordt niet alleen het vastgoed, maar de hele openbare ruimte bij de ontwikkeling betrokken. 'Kwaliteit is voor ons belangrijker dan kwantiteit', zegt Vreugdenhil. 'Of het nu om het stationsgebied gaat of de nieuwe schouwburg: de gebiedskwaliteit moet tip top in orde zijn. We kiezen bijvoorbeeld consequent voor Hollandse gebakken rode steen waardoor het effect van een rode loper door het centrum ontstaat. Door gericht ingrijpen en telkens hoge ruimtelijke kwaliteit te leveren, wordt de rest van het centrum, en daarmee de rest van de stad, omhoog getrokken.'

Om zijn werk goed te kunnen doen, is het belangrijk dat Zeestad goede contacten onderhoudt met de



▲ Ferdinand Vreugdenhil: 'Kwaliteit is voor ons belangrijker dan kwantiteit.'

ENKELE MAJEURE PROJECTEN VAN ZEESTAD

1. Nieuwe locatie voor theater De Kampanje op de Oude Rijkswerf Willemsoord. Dit opent de deur naar verdere ontwikkeling en toevoegingen van dit monumentale gebied.
2. Een compacter en aantrekkelijker stadscentrum met diverse nieuwe en opgeknapte panden.
3. Metamorfose van de Beatrixstraat. Deze as van het station naar Willemsoord is nu een voetgangersgebied waar de auto te gast is. In het midden van de straat is een dubbele bomenrij.
4. Herstel en herbestemming van de Forten Kijkduin en Westoever, onderdeel van de Stelling van Den Helder.
5. Een nieuw stadspark, dat uiteindelijk het station met de Zeedijk zal verbinden.
6. Herinrichting van het Stationsplein, met schaalverkleining en de menselijke maat als principe.

diverse partners in het gebied, niet in de laatste plaats de gemeente. Vreugdenhil: 'De gemeente is naast financieel partner de partij die onze projecten democratische legitimiteit verleent. Zonder meerderheid in de gemeenteraad kunnen we onze plannen niet uitvoeren. Om draagvlak te krijgen en te houden, moet je keer op keer bewijzen dat je betrouwbaar bent en goede resultaten boekt. We leveren twee keer per jaar uitgebreide managementrapportages en ieder jaar wordt de planexploitatie compleet herzien aan de hand van de nieuwste ontwikkelingen. Mede daardoor hebben we ons huishoudboekje goed op orde en hoeven we geen onverwachte tegenvallers te melden.' Met de Woningstichting Den Helder wordt eveneens innig samengewerkt (zie ook de kadertekst). 'Om hun bezit goed te kunnen exploiteren, hebben ze alle belang bij een goed functionerend centrum', zegt Vreugdenhil. 'We werken dan ook actief samen. Ook bij hen wordt volop geïnvesteerd in de kwaliteit van de architectuur en de directe omgeving.'

► Robbert Waltmann: 'Den Helder heeft in het verleden al genoeg zesjes behaald, wij gaan voor een acht of hoger.'

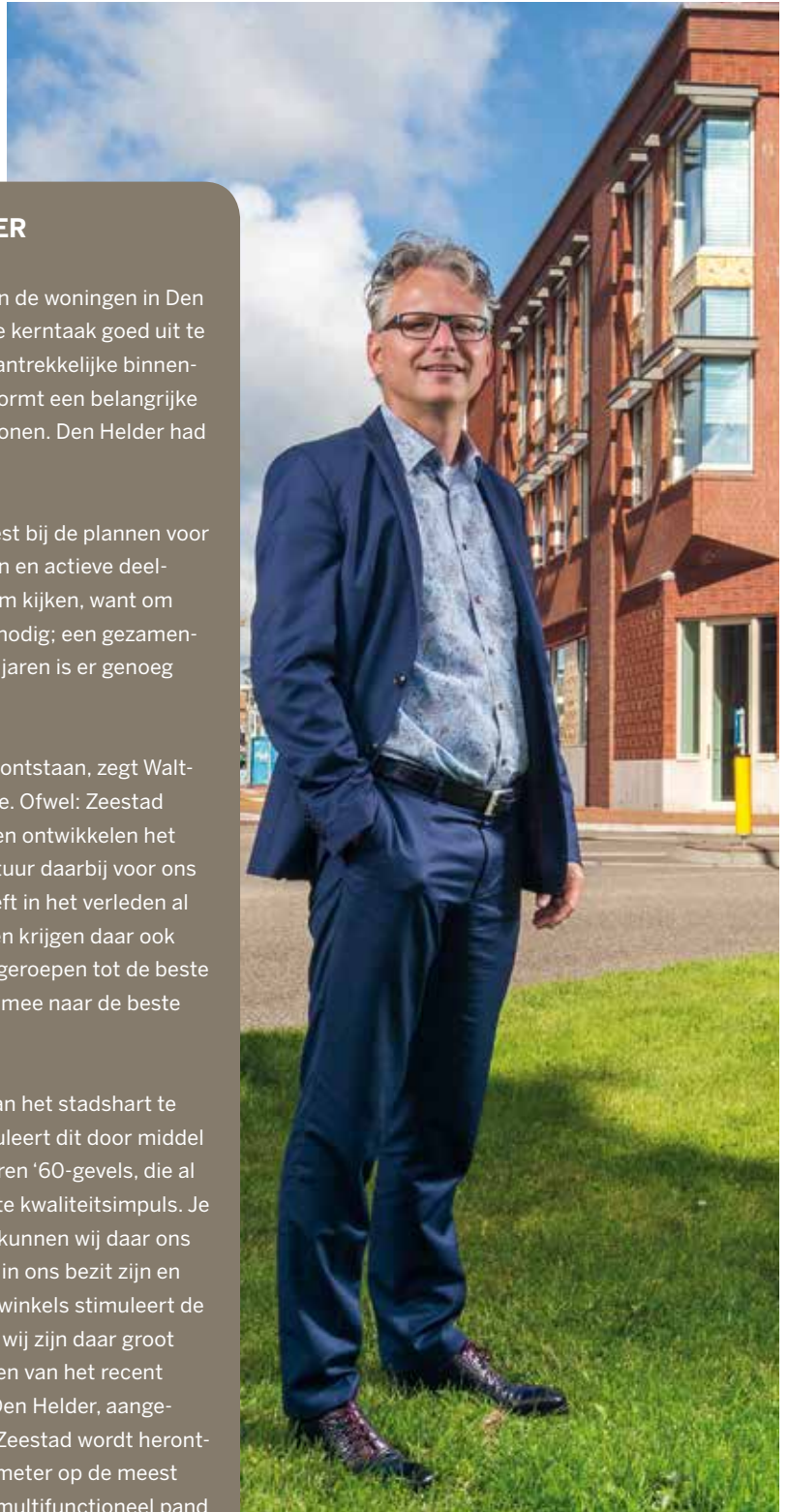
WONINGSTICHTING DEN HELDER, EEN ZEER ACTIEVE PARTNER

Woningstichting Den Helder, eigenaar van 40 procent van de woningen in Den Helder, is een belangrijke partner voor Zeestad. 'Om onze kerntaak goed uit te kunnen voeren, hebben wij alle belang bij een vitale en aantrekkelijke binnenstad', zegt algemeen directeur Robbert Waltmann. 'Het vormt een belangrijke reden voor mensen om in een bepaalde plaats te gaan wonen. Den Helder had wat dat betreft nog stappen te maken.'

De woningcorporatie is vanaf het begin betrokken geweest bij de plannen voor het stadshart. Toch is niet direct vol ingezet op investeren en actieve deelname, zegt Waltmann. 'We wilden eerst de kat uit de boom kijken, want om verantwoord te investeren heb je stabiliteit in het beleid nodig; een gezamenlijke visie is daarvoor niet genoeg. Maar al binnen enkele jaren is er genoeg vertrouwen opgebouwd om er vol voor te gaan.'

Er is inmiddels een beproefde manier van samenwerken ontstaan, zegt Waltmann. 'Zeestad doet het horizontale vlak, wij het verticale. Ofwel: Zeestad saneert plekken en levert de kavels op, wij kopen die op en ontwikkelen het verder. Net als bij Zeestad is de kwaliteit van de architectuur daarbij voor ons cruciaal; we investeren daar ook extra in. Den Helder heeft in het verleden al genoeg zesjes behaald, wij gaan voor een acht of hoger en krijgen daar ook erkenning voor. Zo is de nieuwe bibliotheek vorig jaar uitgeroepen tot de beste bibliotheek van Nederland en dingt het momenteel zelfs mee naar de beste bibliotheek ter wereld.'

Een andere effectieve manier om een kwaliteitsimpuls aan het stadshart te geven, is het vernieuwen van winkelgevels. Zeestad stimuleert dit door middel van een subsidie. Waltmann: 'Het aanpakken van deze jaren '60-gevels, die al jaren niet of slecht onderhouden zijn, zorgt voor een grote kwaliteitsimpuls. Je komt als het ware van de hel in de hemel. Als corporatie kunnen wij daar ons steentje aan bijdragen voor zover het panden betreft die in ons bezit zijn en waar boven de winkel wordt gewoond. Het wonen boven winkels stimuleert de levendigheid en sociale veiligheid van het stadshart, dus wij zijn daar groot voorstander van.' Waltmann heeft ook hoge verwachtingen van het recent door Helder Vastgoed BV, dochter van Woningstichting Den Helder, aangekochte pand van de voormalige V&D, dat nu samen met Zeestad wordt herontwikkeld. 'Je hebt het over een pand van 6.000 vierkante meter op de meest prominente plek in het centrum. We gaan hier een mooi multifunctioneel pand van maken, met winkels maar ook sociale ruimtes.'



Positieve resultaten

In de ruim tien jaar van zijn bestaan heeft Zeestad al heel wat positieve resultaten laten zien. Dat begint nu zijn uitwerking te hebben, merkt Vreugdenhil. 'Mensen uit andere gemeenten die hier op werkbezoek komen, keren steevast terug met een veel positiever beeld van Den Helder dan ze daarvoor hadden.' Vreugdenhil raadt andere gemeenten met grote opgaven die in een impasse verkeren aan om het 'model-Zeestad' te kiezen. Wat zijn de belangrijkste kenmerken van dit model? 'Houdt de opgave zoveel mogelijk in één "container" qua financiën en risico's, met één budget en één organisatie. Zorg voor continuïteit van de organisatie en de partners. Wij werken bijvoorbeeld al sinds het begin samen met West8 en Woningstichting Den Helder, en al die tijd zitten we op één lijn, met het Uitwerkingsplan als basis. Daarnaast is het belangrijk om veel te investeren in het contact met de gemeente. Dat zorgt, samen met een huishoudboekje dat altijd goed op orde is, voor vertrouwen. En, ook heel belangrijk: denk niet in kwantitatieve maar in kwalitatieve termen.'

Zeestad zal op enig moment - Vreugdenhil schat over vijf jaar - ophouden te bestaan. 'Dan zijn

alle majeure opgaven voltooid en hebben wij gedaan waarvoor we in het leven zijn geroepen: met gerichte acties en projecten de stad vitaler en aantrekkelijker maken.' ●



WEBSITES

www.zeestad.nl

www.woningstichtingdenhelder.nl



◀ De Beatrixstraat na de metamorfose.

▼ De nieuwe locatie van Theater De Kampanje op Willemsoord.

