

DEN HELDER AAN ZEE

Stuurgroep Dijkzone Den Helder
30 november 2021



hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier



Stedenbouwkundige verkenning Dijkzone : Stad aan Zee met een nieuwe Dijkbuurt



Oktober 2021 hebben de gemeente Den Helder, het Hoogheemraadschap Noorderkwartier en Helder Vastgoed een integrale visie gepresenteerd waarbij dijkversterking, woningbouw en stedelijke ontwikkeling hand in hand gaan. Deze pilot is een begrensd gebied, waarbinnen partijen relatief veel bezit hebben. Het plan wordt verder onderzocht op haalbaarheid zodat een besluit over de realisatie voor deze eerste pilotfase genomen kan worden. Daarnaast hebben de drie opdrachtgevende partijen de vraag neergelegd bij Zeestad om te onderzoeken wat het zou betekenen wanneer deze principes worden verlengd van Weststraat tot de Theodorus Rijkerstraat. Wat betekent dat voor de doelstellingen zoals die ook in de pilot van fase 1 zitten?

De achtergronden van de opgave zijn de volgende :

1. Dijkversterking ten behoeve van klimaatverandering.

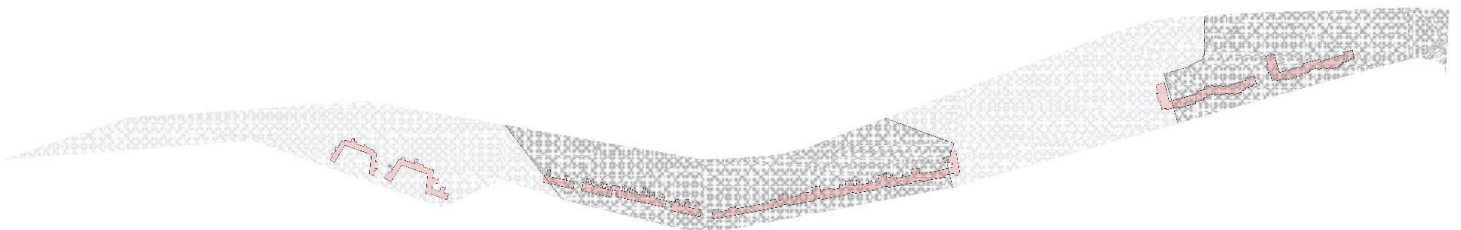
Op de korte termijn is er geen probleem voor de waterkering van Den Helder maar de zeespiegel voor de Nederlandse kust zal eind deze eeuw met mogelijk 1,2 meter stijgen ten opzichte van het begin van deze eeuw en dit kan zelfs nog meer worden tot 2 meter zeespiegelstijging, als het smelten van het ijs op Antarctica sneller gaat. Dat betekent dat de waterkeringen aan onze kust op de lange termijn moeten voldoen aan nieuwe sterkte eisen. Voor de pilot zijn we uitgegaan van een zeespiegelstijging van 3,5m in 200 jaar. Daarmee hoeft de Zeekering voor een langere periode aan de landzijde niet meer te worden aangepast. De stad en het achterland worden daarmee goed uitgerust voor een verdergaande klimaat verandering.



Kustversterking door middel van een dijkverhoging in combinatie met woningbouw

2. Toevoegen van aantrekkelijke woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Den Helder heeft een lange tijd te maken gehad met krimp. Inmiddels is er weer vraag naar extra woningen in de gemeente, door economische groei in de regio maar ook doordat een deel van de landelijk woningbouwopgave geacommodeerd kan worden in de kop van Noord-Holland en de gemeente Den Helder. Het gaat daarbij om een vraag naar aantrekkelijke woonproducten die zich op een regionale woningmarkt onderscheiden. Dit blijkt ook bij de verkoop van het project Over het Wad, waar voor het eerst duidelijke interesse van kopers buiten Den Helder was om een woning te kopen met zicht op zee. De dijkzone biedt de mogelijkheid om zo'n achthonderd tot duizend extra nieuwe woningen te maken die mensen vanuit Den Helder en daarbuiten zullen aantrekken. Dit aantal komt bij de reeds 260 bestaande woningen in het gebied. De toename van inwoners in het gebied betekent extra draagvlak voor de voorzieningen van de stad. Verhoudingsgewijs zullen veel van de woningen in de dijkzone appartementen zijn in de vrije sector. Dit is een product dat met name voor ouderen zeer aantrekkelijk is. De verwachting is dat mensen uit de gemeente hun woning met tuin zullen verkopen en naar de dijkzone toe trekken. Dit zorgt ervoor dat er ook in bestaande wijken huizen met een tuin beschikbaar komen voor gezinnen. Dit creëert een natuurlijke en duurzame verjonging van bestaande wijken.





Gebiedsvisie Den Helder

3. Verbinden van de openbare ruimtes van de stad met de Zeepromenade aan het Marsdiep.

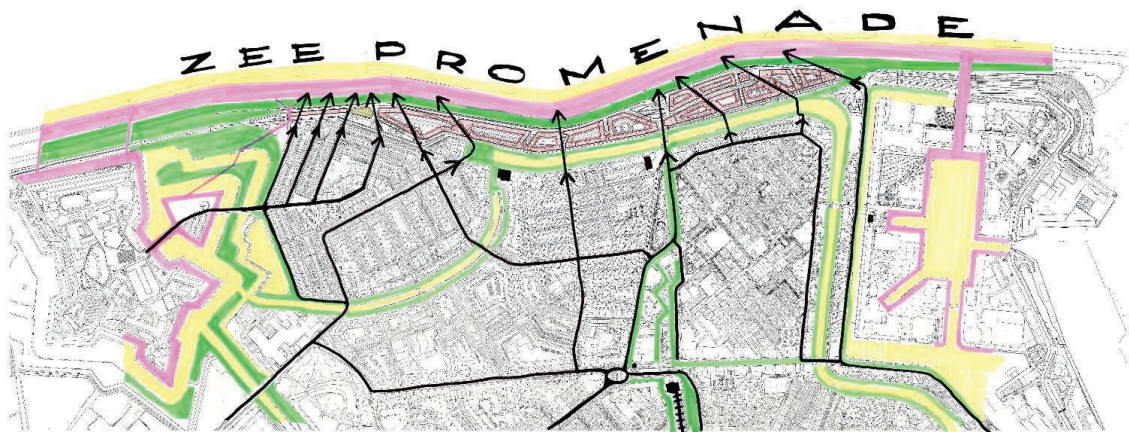
Historische foto's van Den Helder laten een stad aan de zee zien. Door de sloop van de historische bebouwing in WOII door de vijand ten behoeve van de Atlantic Wall is dit verloren gegaan. Maar ook de bouw van een veilige hoge dijk als onderdeel van de deltawerken heeft ertoe geleid dat Den Helder een stad achter de dijk is geworden. Door de dijk aan de landzijde te verbreden en te versterken naar een 'onbreekbare' dijk ontstaat de mogelijkheid om te bouwen op de dijk. Ook kunnen we openbare ruimtes verlengen tot op de dijk en ontstaat er een stedelijk weefsel van grachten pleinen en straatjes waarbij men vanzelfsprekend naar de kruin van de dijk loopt. De stad wordt daarmee weer een stad aan zee.



Historische foto van de Kanaalweg



Dat is fijn voor de mensen die wonen in de nabijheid van de zee maar ook de inwoners die comfortabels kunnen wandelen en fietsen naar de zee. Daar komt bij dat dit gebied nieuwe kansen biedt voor toerisme en recreatie, een nieuw waterfront trekt bezoekers en biedt mogelijkheden voor hotel, restaurant, café, bed& breakfast. In combinatie met het prachtige landschap, cultuur, fortificaties, Seasaw, een aantrekkelijk Willemsoord en een opgeknapt centrum ontstaat er een stevige voedingsbodem om bezoekers structureel naar Den Helder en de Noordkop te trekken. Op dit gebied reikt het achterland van Den Helder tot in Duitsland.





Het gebied voor dit onderzoek loopt van de Dijk bij de Weststraat tot aan fort Erfrins. De drie initiatiefnemers hebben daarom de vraag neergelegd bij Zeestad om te onderzoeken wat het zou betekenen wanneer deze principes worden verlengd over het onderzoeksgebied. De reden waarom het onderzoeksgebied beperkt is tot deze zone is gelegen in het feit dat aan de westzijde de stelling van Den Helder begint een open groen en cultuurhistorisch gebied met grote natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve betekenis voor de stad. Aan de oostzijde spelen de logistieke vraagstukken van de Teso en het stedelijk wegennetwerk. Wij bepleiten eerst daar een oplossing voor te vinden en op termijn op basis van een geactualiseerde behoefte van de Teso te kijken naar het vraagstuk van integrale kustversterking en stadsontwikkeling. Dat ook hier kansen liggen met name ook in de aansluiting op het Willemsoord, KIM en Marine museum is evident. Het vraagstuk voor de dijkverzwaring op lange termijn geldt natuurlijk voor de gehele Helderse Zeedijk, de zone gelegen in de bebouwde kom is dan weliswaar het meest kritisch als het gaat om de mogelijkheid aan de landzijde de zeevering te kunnen versterken. Bestaande woningen belemmeren het proces van dijkversterking naar het zuiden toe. Door samen te werken in een proces van stedelijke vernieuwing kan de kustversterking meeliften met de stedelijke vernieuwing.

De ontwerpvisie is zo opgezet dat er in de verschillende fases ruimte is om bewoners uit de volgende fase alvast te voorzien in nieuwe huisvesting. De studie toont aan dat er tussen de 800 en 1200 nieuwe woningen zijn te realiseren e.e.a afhankelijk van de balans tussen appartementen en gezinshuizen. In het plangebied staan nu circa 260 woningen. Er is uitgegaan van circa 30% sociaal plus een groot aandeel betaalbare koopwoningen. Deze woningen kunnen worden ingezet om huidige bewoners met prioriteit een plek te geven in de vernieuwde Dijkbuurt.

Gezicht van Den Helder aan Zee

Het nieuwe waterfront wordt het gezicht van Den Helder aan de zee. Het is dus niet het uitzicht van een happy few maar een publieke ruimte voor alle Heldenaren. De prachtige flauwe bocht in de bestaande dijklijn zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing aan de dijk een elegante baai maakt die het Marsdiep omarmt. De bouwhoogte aan de zeezijde is beperkt in hoogte van circa twee tot vier bouwlagen en een gemiddelde van drieënhalf. Door de lagere bebouwing wordt het verblijfsklimaat niet ondermijnt door extreme windhinder ten gevolge van hoogbouw. Doorzichten vanuit de stad op de dijkzone worden gecultiveerd door bijzondere gebouwen met een markant silhouet. Terugkijkend op de stad zijn de ruimtes en doorzichten zo geplaatst dat een aantal monumenten van de stad prominent in beeld komen. Routes vanuit de stad worden op doorgetrokken tot aan de Dijkweg waardoor de stad als vanzelfsprekend naar de zee toeloopt. De comfortabele wegen naar het niveau van de Nieuwe Dijkweg op hoogte plus 10,50 NAP zijn gelegen vier belangrijke plekken in de stad:

- op de koppen van het projectgebied oost en west: bij de Weststraat en het Schapendijkje
- bij het verlengde van het stadspark vanaf de Postbrug
- Zeeheldenplein via de Theodorus Rijkersstraat

De overige routes zijn steiler en hebben het karakter van een straatje in een bergdorp of een dorp op de duinen. De nieuwe architectuur in het gebied laat zich kenschetsen als de Nieuwe Helderse school: robuust, goed bestand tegen wind, zout en water, kou en hitte. Een kleine korrel van bouwmassa's zodat een mooie schaal aan grachten en waterkant ontstaat. Het uitzicht op zee, gracht en stad wordt optimaal benut in de architectuur. Bijzondere buitenruimtes zijn opgenomen in de architectuur waardoor het gebrek aan traditionele tuin wordt gecompenseerd. Ook het opwekken van energie met zon en wind zit volstrekt vanzelfsprekend geïntegreerd in de architectuur, zoals een schoorsteen in een huis. Zo bepaalt het klimaat het plan van groot naar klein.

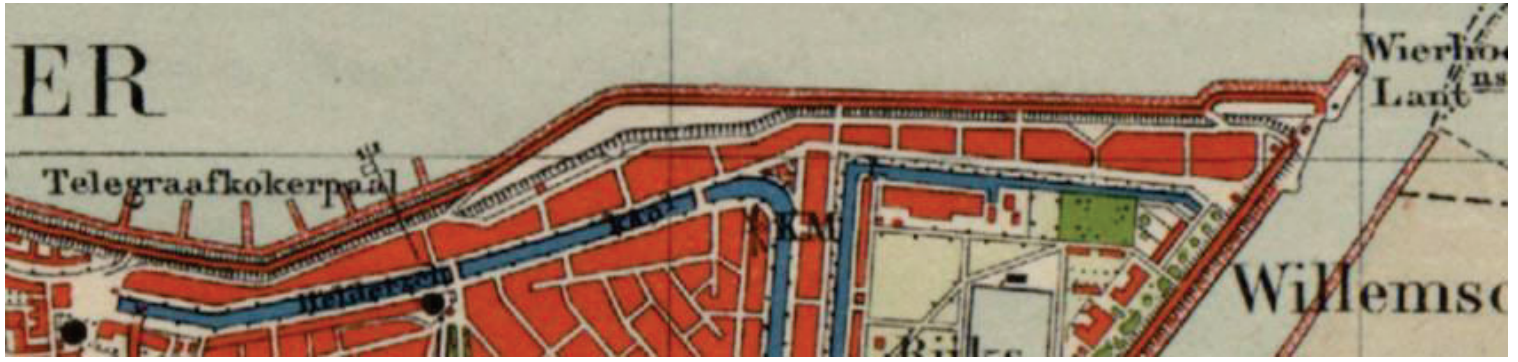
Parkeren is geïntegreerd in de bouwblokken met uitzondering van de gracht waar langs parkeerplaatsen staan aan de zijde van de woningen.

Door de zorgvuldige architectuur en stedenbouw, door het inclusief programma maar bovenal door de fenomenale context wordt een verloren kwaliteit maar in het geheugen gekoesterde kwaliteit van Den Helder herboren: Een Stad aan Zee.

Voorbeeld

Om de Dijkbuurt tot stand te brengen moet geïntegreerd gewerkt worden: waterstaat, volkshuisvesting, stadsontwikkeling, bouwkunst en civiele techniek. De wijze waarop dat in de dijkzone zou kunnen plaatsvinden is uniek voor Nederland en ver daarbuiten.







Postkantoor Kanaalweg (de vroegere C&D1-club) in 1968



Trap op de dijk van 't Nieuw Tjiftvondig



Fort MALGIE in 1970



De Kanaalweg in januari 1998



De Kanaalweg met de Hosterbrug



Kanaalweg met Militair Tehuis in 1918



Kanaalweg in 1945 na de sloop door de bezetter



De Holerbrug aan de Kanaalweg



Het Helder's kanaal met de Hosterbrug



Zicht vanaf de dijk op het Hologlein en Willemsoord



Kanaalweg voor 1945



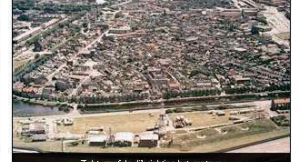
Uitbreiding postkantoor Kanaalweg in 1961



Garage Hoerum



De Kanaalweg met het Hologlein



Zicht vanaf de dijk richting het centrum



Kanaalweg bij garage Zenovert, uitgraven van terrein



Bezoekers aan het kiosk van het postkantoor in 1967



De Kanaalweg in augustus 1919



De Kanaalweg met het Protestant Militair Tehuis



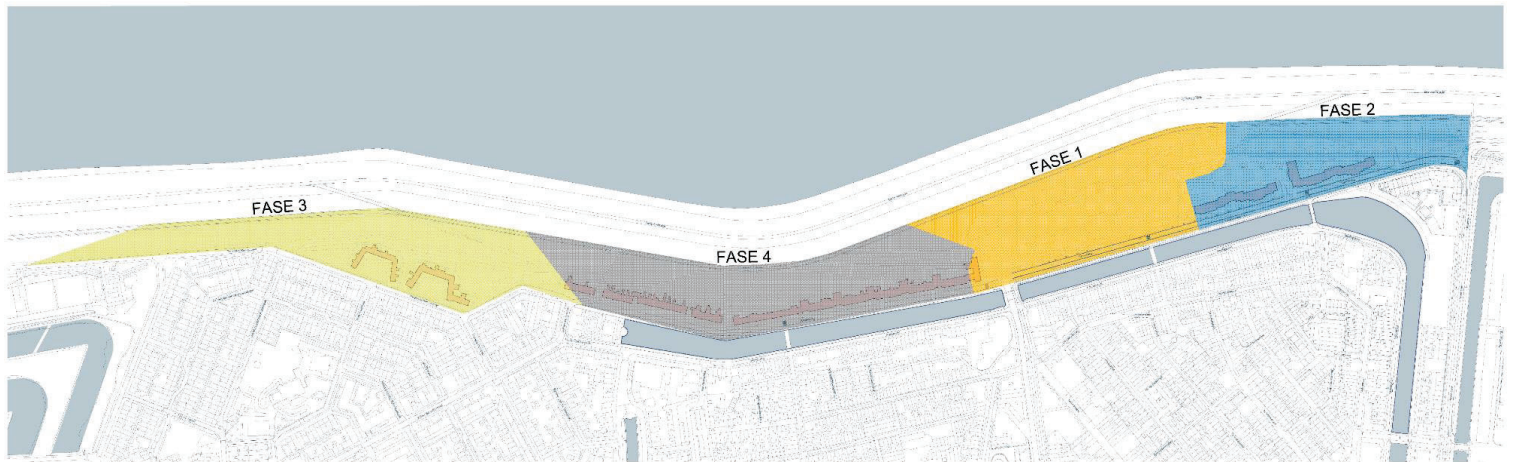
De Kanaalweg



Den Helder

Kanaalweg met Café. Centraal en het nieuwe Militair Tehuis

Fasering geprojecteerd op de bestaande situatie



Fasering
en stedenbouwkundige visie

