

Impressie Bestuurderssessie project Dijkkwartier Den Helder

Op donderdag 9 juni 2022 vond de 'Bestuurderssessie Dijkkwartier' plaats; een informele bijeenkomst voor de gemeenteraad, het College van Hoge Ingelanden (CHI, het algemeen bestuur) van het HHNK en raad van commissarissen van Helder Vastgoed. De aanwezigen werden bijgepraat over de stand van zaken van de dijkversterking en gebiedsontwikkeling op de dijk, aan de Kanaalweg in Den Helder.

Introductie door Marichel Weel, directeur Zeestad

Marichel opent de bijeenkomst: "Vanavond informeren we u als bestuurders en raadsleden over de ontwikkeling van het Dijkkwartier. We gaan richting de besluitvorming, eind 2022. Dan vragen we formeel om een besluit om fase 1 en 2 van het plan te ontwikkelen."

De ontwikkeling is een initiatief van drie partijen: de gemeente, het Hoogheemraadschap en de Woningstichting. Die partijen hebben Zeestad, als ontwikkelbedrijf, gevraagd om de ontwikkeling van het Dijkkwartier op zich te nemen.

Blok 1: het *Waarom* van het project.

Met tafelgasten:

- Heleen Keur – Wethouder Gemeente Den Helder (o.a. Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen)
- Rob Veenman – Hoogheemraad HHNK (dagelijks bestuurder = hoogheemraad)
- Robbert Waltmann – directeur Woningstichting Den Helder

Het waarom: Heleen Keur

Als gemeente willen we deze ontwikkeling graag voor de diversiteit en doorstroming in de stad. Laatste jaren zijn er steeds mensen vertrokken, nu is dat weer stabiel. Met het Dijkkwartier willen we een nieuwe, aantrekkelijke wijk in Den Helder realiseren.

Het waarom: Rob Veenman

Bouwen aan of op dijk is niet zomaar wat. De primaire functie is namelijk waterveiligheid. En waterstijging is een groot risico, zeker met het oog op klimaatverandering. Bij het Hoogheemraadschap kijken we daarom 150 tot 200 jaar vooruit. Het grote voordeel van een dijk met woningbouw, is dat de dijk zo stevig moet zijn, dat je erop kan wonen. Dat betekent een win-winsituatie.

De ontwikkeling is geen standaardprocedure. Het is niet helemaal uniek, er is eerder aan waterlijnen gebouwd, maar bouwen op een groene dijk is nog niet eerder gebeurd. Waterkundig is het in ieder geval veilig. Een zeespiegelstijging van 3,5 meter kan de dijk hebben.

Het waarom: Robbert Waltmann

De Woningstichting zoekt naar een meer gemengde mix van inwoners, dus zowel sociale huur, midden en dure huur. Dat is in principe onrendabel, maar die mix zorgt er ook voor dat bezit meer waard wordt. Door de afname van inwoners in de afgelopen jaren, staan panden van de Woningstichting leeg. Nu zien we het bewonersaantal weer stabiliseren.

Het bouwen op de dijk brengt de dijk weer in verbinding met de stad. Met buurten die voor iedereen geschikt zijn.

Vragen uit publiek – blok 1

Als het uitgangspunt is dat het wat 1 meter stijgt, hoe veel meter moet de dijk dan omhoog?

- We hebben rekening gehouden met 3,5 meter stijging. Daarmee hebben we juist ook ingespeeld op toekomst. Dat kan de dijk aan.



We hebben overal te maken met dijken, dijkverhogingen en dijkverzwaringen. Worden nu alle dijken verhoogd? En wat betekent dat concreet? In de jaren 30 waren de dijken lager, daarom was Den Helder de stad aan zee. Wordt de stad nu afgesloten door een hogere dijk? En, gebeurt de dijkversterking het in zijn geheel en hoe zorg je ervoor dat je niet wordt ingebouwd?

- Er zijn net een aantal dijken verhoogd: onder andere de Prins Hendrikdijk op Texel. Dat doet het HHNK standaard voor 50 jaar. De voorkeur van het HHNK is om het hele gebied in één keer aan te pakken, in de vier fases. Het HHNK lift mee met de woningbouwontwikkeling, maar de fasering is ook een vraag die in de samenwerking met gemeente, Zeestad en de Woningstichting moet worden beantwoord.

Er zijn meerdere plaatsen waar aan of op de dijk wordt gebouwd. Dat geeft nog wel wat problemen. Is het bij deze dijk mogelijk om zeewaarts te versterken?

- De behoefte om zeewaarts te versterken is er niet. Het HHNK kijkt naar een aantal aspecten: hoogte, binnenwaartse en buitenwaartse stabiliteit. Buitenwaarts gaan we niks aan doen. Binnenwaarts wordt het voor komende periode opgelost. Dus zeewaarts versterken kan wel, maar hoeft in dit geval niet.

Om hoe veel woningen gaat het in dit project?

- Dat is nog niet helemaal scherp. In de 1^{ste} fase tussen de 200 en 250 woningen. In totaal is de verwachting 1.000 tot 1.200 woningen. Dat is wel afhankelijk van het programma: functies in het gebied, horeca, soorten woningen, etcetera. Dat beïnvloedt de aantallen.

Er wordt gesproken van iets bijzonders een kunstwerk op de dijk?

- We kijken naar iets dat een plus geeft aan de dijk, een reden om te bezoeken. De plek betekenis geven en trots op kunnen zijn.

Het is een klein gebied, met veel woningen (in de toekomst). Hoe gaan we om met auto's en parkeren?

- Parkeren is in principe onder de woningen, maar het is een groot aandachtspunt. De ontwikkeling is voor de lange termijn, we weten ook niet precies hoe autobezit ontwikkelt in de komende jaren. Wellicht vermindert dat sterk. Daar moeten we rekening mee houden.

Een onbreekbare dijk? Waarom wordt het zo gesteld? Is het dan nu een breekbare dijk? Het is een sentiment wat er niet hoort te zitten. Dat is niet waar we mee aan kunnen komen bij bewoners. Waarom is er voor die term gekozen?

- Binnen Waterschappen gebruiken we die term. Om aan te geven dat een dijk ver boven de geldende normering ligt en daarmee extra veilig is. Het is wel goed om het in communicatie niet over een 'onbreekbare' dijk te hebben, maar eerder over een 'zeer sterke' of 'extra sterke' dijk.

Blok 2: het Hoe van het project

Met als tafelgasten:

- Edzo Bindels – Stedenbouwkundige West8
- Andries Makkinga – Projectmanager Water- en locatieontwikkeling
- Marichel van Weel – directeur Zeestad – uitvoeringsorganisatie

Het hoe: Edzo Bindels

Den Helder ligt lager dan de zee. Je hebt aan drie kanten zee en de stad ligt achter een dijk. Als een soort badkuip, dat is duidelijk te zien in een luchtfoto. De vraag is: hoe kan de stad profiteren van de ligging aan zee? In het Uitwerkingsplan uit 2008 komt dat neer op een simpel idee: de dijk zo sterk maken, dat het een multifunctionele dijk wordt. Door het binnentalud heel flauw te maken.



We denken ook na over hoe je zorgt dat je niet alleen woningen met zicht op zee bouwt, maar ook de stad door laat lopen tot aan de kust. Ooit lag het centrum van de stad aan de kust. Met mooie architectuur en een lineair kanaal achter de dijk. Dat willen we opnieuw realiseren.

We willen van de Kanaalweg weer een gracht maken, met goede architectuur; het hart van gemeenschap. We maken een maken op de 'slope' van de dijk, een flauwe helling aan de binnenkant. Zo creëren we openbare ruimte die heel langzaam omhoogloopt voor fietsers en wandelaars. Door de flauwe helling ontstaan er twee bouwvelden: aan de kust en aan het kanaal. Het hoogteverschil benutten we om verkeer op te lossen.

Illustraties van West8. Vanaf de dijk heb je zicht op de monumenten van Den Helder. En er is ruimte voor een hotel of publieke functies. Met gedifferentieerde architectuur, op kleinere schaal, zoals ook in de stad. De bocht in de dijk vormt een mooie baai aan het Marsdiep.

Jacqueline vraagt aan Edzo wat het meest interessante stuk is in dit project.

Edzo: "Het geheel; de stad verbinden met de zee. Daar profiteert hele stad van. Daarin leren we ook van andere steden. Op zoek naar geborgenheid en goed klimaat."

Het hoe: Andries Makkinga

Een belangrijk uitgangspunt in het project Dijkkwartier is de robuuste waterkering. Het profiel vrije ruimtes is daarin een belangrijke term. Dat is de ruimte die nodig is om een robuuste waterkering te maken. Het woningbouwplan komt niet in de vrije ruimte, maar komt erop.

Een belangrijke vraag is hoe binnen de robuuste waterkering een zekere mate van adaptiviteit kunnen houden? Zodat de woningen op de dijk niet worden afgebroken als omstandigheden veranderen. We kijken altijd naar de adaptiviteit van een ontwerp, zodat je altijd nog ingrepen kan doen.

Verder wordt er rekening gehouden met een storm die zo stevig is, dat er overslag kan voorkomen. Dat gebeurt 1 keer in de 12.000 jaar, en dat water moet worden verwerkt. In dit ontwerp wordt het water weggewerkt door het wegenpatroon. Dat zijn 'dakgoten' van het gebied. Hetzelfde geldt voor hemelwater/neerslag. Ook dat wordt via het stratenpatroon afgevoerd.

Het hoe: Marichel Weel

Jacqueline vraagt aan Marichel; hoe snel kan het gaan?

Marichel: We willen snel, maar wel zorgvuldig. Dus de ontwikkeling gaat in stapjes. We voeren per fase uit, zo kan je leren van eerdere fases en inspelen op ontwikkelingen. Ook de besluitvorming doe we in stukken. Eind dit jaar leggen we het besluit op onderdelen voor aan de initiatiefnemers, over de samenwerkingsovereenkomst, het plan en de investeringsovereenkomst. Voor fase 1 en 2 is de samenwerking met name tussen de initiatiefnemers. In de latere fases gaan we ook particuliere eigenaren om tafel. We starten over een jaar of 5. En de komende 10 tot 15 jaar voeren we verder uit. Participatie is een belangrijk onderdeel. We hebben nu afgesproken met alle partijen om eerst bestuurders en de Raad te informeren. Op 7 juli is een brede bijeenkomst voor bewoners en we vormen een klankbordgroep.

Vragen uit het publiek – blok 2

De Kanaalweg is een aantal keer naar voren gekomen, maar hoe zit het met de Hoofdgracht?

- We hebben het over hele lange termijnen. Die gronden op de dijk zijn grotendeels eigendom van de partijen aan tafel. Dus hier hebben de mogelijkheid om door te pakken. Op de Hoofdgracht staan veel particuliere panden, dat is lastiger en duurt langer. Daarom beginnen we nu met de Kanaalweg. En als de stad investeert, zie je dat particulieren ook gaan bewegen.

Zou verhoging van de zeespiegel ook consequenties hebben voor woningen achter de dijk, kunnen die woningen dan verzakken?

- Er is geen effect op woningen in de omgeving, door de vrije ruimte in de dijk. In Den Helder is het kustfundament niet gevoelig voor verzakkingen.

De Kanaalweg is ook de secundaire ontsluiting voor de TESO. Hoe zit dat en hoe wordt dat verkeer straks ontsloten?

- We moeten zorgen voor balans. Niet afdoen aan verkeersfunctie van Kanaalweg, maar het gaat wel om het karakter van de weg. We zoeken de balans tussen verblijfskwaliteit en verkeer: zorgen dat we de verkeersstroom goed kunnen afwickelen, maar ook goed kunnen wonen.

Achter de dijk hebben nog wel last van kwel. Wat is de kans van verzilting door kwel, in het kader van zeespiegelstijging en verhoging van de dijk?

- Dit is een probleem waar het HHNK mee te maken krijgt. Daar kunnen we even niks aan doen en is voor heel laag Nederland een probleem. Als de zeespiegel zo veel stijgt, komt kwel in hele gebied omhoog. In het centrum van Den Helder is het echter geen groot probleem. Wel in andere delen Den Helder, vooral in het buitengebied.

Hoe wordt het zand aangevoerd? Vanuit zee? Of met vrachtwagens?

- Dat weten we nog niet, maar is een goede vraag. Wordt naar gekeken hoe we dit uitvoeren.

Hoe wordt het besluitvormingsproces ingericht zodat stakeholders meegenomen worden?

- Er is een communicatieplan gemaakt. We gaan passend participeren en communiceren.

Draagt dit plan bij aan de veiligheid van de wijk achter de dijk?

- Ja, dit plan zorgt voor extra veiligheid. Na de realisatie van fase 1 t/m 4 hebben we een dijk met veel hogere bescherming.

Hoe zit het aan de oostkant van Den Helder?

- Het HHNK is nu bezig met de Nieuwe Diep. Die situatie wordt bekeken en verbeterd, want die voldoet nu niet aan de normen.

Zijn er ook kritische risico's die dit project met zich meeneemt? Wat is nog niet opgelost?

- De versterking van de dijk vraagt om een integrale benadering. Voor Fase 1 en 2 kan je zeggen dat de stad direct profijt heeft van de ontwikkeling, door de verbinding tussen het centrum en de zee. Maar als je die hele sterke dijk wil, is de aanbeveling om door te zetten naar fase 3, 4 en 5. In die fases staan veel particuliere woningen. Besturen is vooruitdenken, hier gaat het over 200 jaar in de toekomst.

Het meest kwetsbare stuk zit niet in de fases die we nu zien, namelijk Kaap hoofd. Hoe zit dat?

- Kaap Hoofd is net getoetst door het HHNK, begin volgend jaar wordt daar verslag van gedaan. Voorlopig voldoet de dijk daar aan alle eisen. Zodra dat niet meer zo is, zijn er alle mogelijkheden om de dijk te verbeteren, want er is geen woningbouw op die plek.

Wat betekent fase 5? Is dat het opstel terrein van de TESO? En hoe kunnen we fase 5 naar voren halen?

- Daar denken we over na, maar dat kunnen we nu nog niet delen.

Komt er een boulevard op de dijk? Hoe zit dat?

- Nee, geen boulevard. Wat we hier maken is een esplanade achter de kruin van de dijk. Niet grootstedelijk, maar relatief bescheiden. We verbreden op een paar plekken de ruimte, zodat er een soort balkons op de dijk ontstaan. Dat zijn pleinen met zicht op het Marsdiep

Afsluiting door Marichel

Marichel sluit de bijeenkomst af: "we hopen dat u zich geïnformeerd voelt. Over de hoe en het waarom van het project. Dit is een eerste stap, waarin we eerst bestuurders en daarna breder informeren. We komen formeel terug aan het eind van het jaar voor de besluitvorming."