



DIJKKWARTIER FASE 1 Ontwikkelplan

INHOUDSOPGAVE

Pagina	Onderwerp
1	Inleiding
3	Opgave, begrenzing en beleidskaders en WBI-subsidie
4	Ruimtelijke uitwerking
9	Techniek dijkverzwaring en klimaatadaptatie
9	Planologische procedures
10	Samenwerking, organisatiestructuur en contracten
12	Ontwikkelstrategie, de planning en gewenste fasering,
16	Financiën
18	Communicatie
19	Bijlagen

Inleiding

Leeswijzer

Voor u ligt de Toelichting Dijkkwartier, een document over het Dijkkwartier, een uniek project, voor Den Helder en voor heel Nederland. Gezamenlijk werken de gemeente Den Helder, HHNK en Woningstichting aan het aanpakken van twee actuele, grote uitdagingen: het woningtekort en de zeespiegelstijging. Bovendien kan de stad door realisatie van dit project weer met de zee verbonden worden.

De afgelopen jaren zijn veel stappen gezet in het onderzoek naar de ontwikkeling van het Dijkkwartier. Het moment is gekomen voor besluitvorming bij de gemeente, het HHNK en Woningstichting.

In deze Toelichting worden alle onderwerpen beschreven die onderzocht zijn en waar besluitvorming voor wordt gevraagd.

Aanleiding

De stedelijke vernieuwing van Den Helder heeft de afgelopen 15 jaar vorm gekregen door een nauwe samenwerking van gemeente, Zeestad CV/BV en de Woningstichting Den Helder. Het ruimtelijk kader voor deze samenwerking wordt gevormd door het Uitwerkingsplan Stadshart (2008), de Omgevingsvisie Den Helder (2023) en het Omgevingsplan Den Helder (2024).



Afbeelding: Uitwerkingsplan Den Helder (2008) Hoofdstuk 3, deelgebieden-overzicht

Het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder gaat uit van een duurzame, integrale gebiedsaanpak waarmee de koerswijziging voor Den Helder naar een aantrekkelijke maritieme stad is ingezet. Een stad waar het goed is om te wonen en te verblijven.

Een van de programmatische ingrepen in dit UP2008 is het realiseren van het stadspark, de groene verbinding tussen station en het verbinden van de stad met de zee door bebouwing op de dijk.

Intentieovereenkomst

In 2020 waren projecten in het Stadshart al uitgevoerd, in uitvoering of in ontwikkeling. De aandacht voor nieuwe ontwikkelingen, overeenkomstig het UP2008, verschoof naar de noordzijde van het centrum: het bouwen aan de Kanaalweg en mogelijk op de zeedijk.

Gesprekken hierover zijn gestart met de Woningstichting en het Hoogheemraadschap (HHNK). Eind 2020 heeft dit geresulteerd in het ondertekenen van een Intentieovereenkomst door de gemeente met deze twee partijen. In de overeenkomst zijn de drie doelen van het project Dijkkwartier geformuleerd:

- het versterken van de zeedijk voor 200 jaar, anticiperend op de zeespiegelstijging
- het verbinden van de stad met de zee, zoals dat voor de oorlog ook was
- het toevoegen van een (kwalitatief hoogwaardig) woonmilieu aan Den Helder

De eerste onderzoeken zijn eind 2023 afgerond waarmee de Intentieovereenkomst beëindigd is. Het resultaat van de onderzoeken in relatie tot de drie doelstellingen:

- het versterken van de zeedijk technisch mogelijk is en een zeespiegelstijging van 3,5 meter kan weerstaan, en vloedgolven. Met aanpassingen is een stijging van 5 meter op te vangen: met meest negatieve scenario over 200 jaar volgens het IPCC (2023)
- stedenbouwkundig verbindt het Dijkkwartier de stad met de zee, door in het verlengde van het Stadspark, over de Postbrug, woningen op en onder aan de dijk te bouwen, door diagonale wegen in het plan met uitzicht op de bestaande stad. In fase 1 zorgt de toevoeging van een extra brug voor de verbinding tussen Oostslootbuurt en het Dijkkwartier
- de nieuwe wijk geeft de mogelijkheid om woningen te realiseren die een aanvulling zijn op de huidige woningmarkt van Den Helder. De schuine straten geven input aan het ontwerpen van woningen, die typerend zijn voor een 'stad aan zee'.

Omvang project

Het project Dijkkwartier is gestart met onderzoek naar een plangebied vanaf de Kanaalweg bij de Westgracht, tot en met de 'hofjes' aan de Theodorus Rijkersstraat, een strook van bijna 1,5 kilometer. Uit een eerste studie, in 2021, bleek dat het hele gebied ruimte zou kunnen bieden voor meer dan duizend nieuwe woningen. Voor Den Helder is dat heel veel, met mogelijke ontwikkeltermijn van tientallen jaren. Reden om het project te faseren.

Woningstichting heeft al gronden en woningen aangekocht in het gebied vanaf de Postbrug naar het oosten. Dit deel is daarmee het meest concreet om te starten, en bovendien in het verlengde van het Stadspark: fase 1, tot aan het eigen complex van sociale huurwoningen aan de Kanaalweg.

Het huidige complex huurwoningen van Woningstichting ligt ten oosten van fase 1 en is een mogelijke volgende fase, fase 2.



Afbeelding : omvang project Dijkkwartier

Voor fase 1 en 2 is verder studie gedaan naar o.a. stedenbouw, woonprogramma, techniek van de dijkverzwaring, planologische procedures en financiën. Fase 1 bestaat uit bijna 300 woningen, nog steeds een groot project voor Den Helder.

Daarom wordt eerst besluitvorming gevraagd voor fase 1.

Besluitvorming over fase 2 (het complex sociale huurwoningen van de Woningstichting) is nu niet aan de orde.

Opgave, begrenzing, beleidskaders en WBI-subsidie

Opgave woningbouw

De opgave met het Dijkkwartier is de realisatie van substantieel aantal woningen een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu toe te voegen aan Den Helder en om de stad met de zee te verbinden en met. De basis hiervoor is een dijkverzwaring die voor 200 jaar waterveiligheid zorgt.

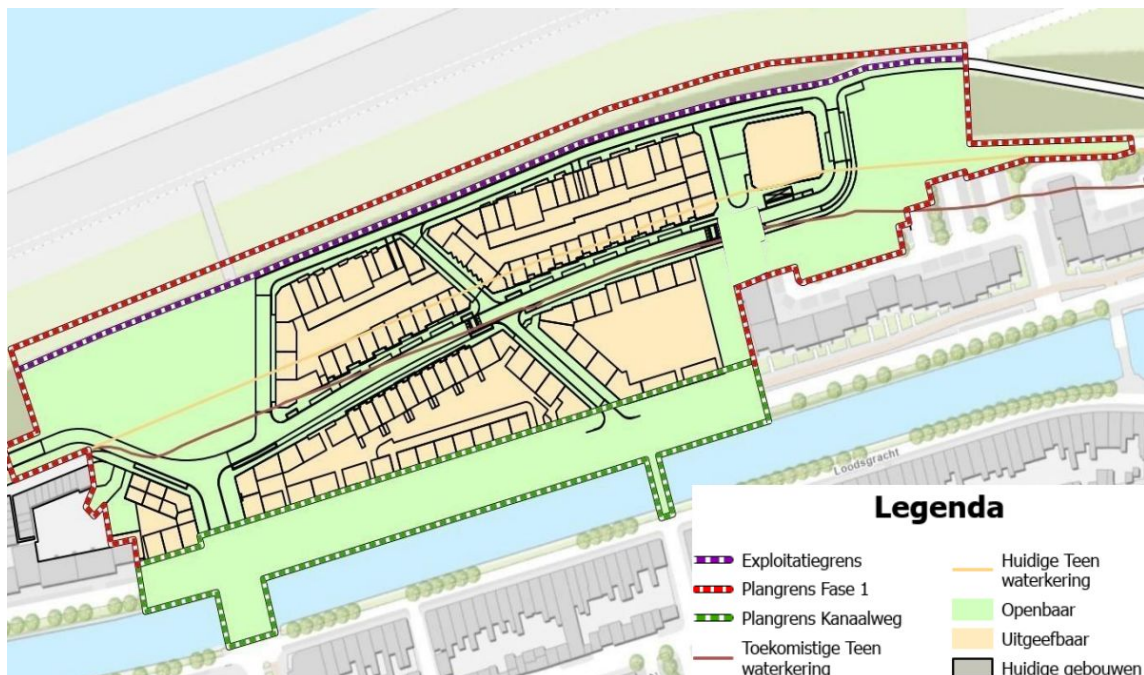
De begrenzing van fase 1 is gebaseerd op de eigendommen van de drie initiatiefnemers:

Woningstichting heeft woningen in bezit of is voornemens om nog aan te kopen:

- bij de Postbrug het terrein van voorheen Huys Tijdverdrif
- appartementen ten westen van dit terrein
- appartementen tussen het terrein en het terrein van voorheen garage Zentveld
- het terrein van garage Zentveld

HHNK is eigenaar van de huidige dijk, aan de noordzijde van fase1 en beoogd is verzwared te worden, waardoor de voet van de nieuwe dijk dichter naar de huidige bebouwing komt (de oranje lijn in de tekening).

Gemeente is eigenaar van het huidige openbare terrein rondom de woningen.



Afbeelding: plangebied fase 1

Beleidskaders

Voor het plangebied zijn de volgende beleidskaders van toepassing:

- Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 (2005)
- Uitwerkingsplan Stadshart (2008)
- Woondeal 2023, voor 1500 nieuwe woningen in de Noordkop. Dijkkwartier Fase 1 draagt hier 226 woningen aan bij.

- Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)
- 'Regiodeal samen Noord-Holland Noord versterken' (d.d. februari 2024)
- Omgevingsvisie (vastgesteld november 2023). Het Dijkkwartier is hierin opgenomen in twee delen: fase 1+2 als ontwikkelgebied tot 2030 en het studiegebied ten oosten hiervan als 'zoekgebied' voor een ontwikkeling na 2030. In de bijlage zijn de relevante kaarten en teksten voor het Dijkkwartier opgenomen.
- Omgevingsplan Den Helder, in werking sinds juli 2024. Dit Omgevingsplan is overeenkomstig het eerder vastgesteld bestemmingsplan en is conserverend voor de huidige situatie. De bestemmingen en bouwvolumes volgens het stedenbouwkundig plan van het Dijkkwartier voldoen hier niet aan. Wijziging van de bestemming is nodig door een wijziging van het Omgevingsplan.
- Het verzwaren van de dijk, als primaire waterkering, kent een aparte planologische procedure onder de verantwoordelijkheid van HHNK.

Subsidieaanvraag WBI

In februari 2024 heeft de gemeente de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (WBI) ingediend bij de toenmalige minister Hugo de Jonge. In april is de aangevraagde subsidie toegekend.

Het doel van de WBI is om met een bijdrage in de negatieve grondexploitatie, een impuls te geven aan een woningbouwproject om betaalbare woningbouw mogelijk te maken en/of te versnellen. Voorwaarden voor de aanvraag waren o.a.:

- een afgebakend projectgebied
- een woningbouwprogramma met een minimale toevoeging van 200 woningen
- een woningbouwprogramma met minimaal 50% betaalbare woningen (huur en koop)
- een start bouw binnen 3 jaar na toekenning, start bouw van de laatste woning binnen 10 jaar na toekenning
- het project kent een aantoonbaar publiek financieel tekort
- de bijdrage van de WBI bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort; de andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn

De aanvraag voor fase 1 Dijkkwartier voldeed aan de vereisten. Woningstichting heeft zich bereid getoond om in 50% van het tekort in de grondexploitatie bij te dragen.

Ruimtelijke uitwerking

Stedenbouwkundige uitwerking en beeldkwaliteit

Het Dijkkwartier maakt onderdeel uit van de stedelijke vernieuwingsopgave van het stadshart in Den Helder waarvoor reeds in 2008 een Uitvoeringsplan is vastgesteld. De afgelopen 15 jaar is het Uitvoeringsplan stukje voor stukje tot ontwikkeling gebracht. De opgave is nog niet klaar en het Dijkkwartier is een belangrijk onderdeel van de koerswijziging van Den Helder naar een aantrekkelijke maritieme stad en een sleutelproject daartoe.

West 8 heeft voor het gehele project Dijkkwartier een stedenbouwkundige visie gemaakt (zie bijlage). Dit toont de potentie van het gehele project. De uitwerking van fase 1 van het Dijkkwartier onderscheidt zich door een gebalanceerde ruimtelijke opzet die de diverse aspecten van woonmilieu, leefbaarheid, parkeernorm en ruimtelijke kwaliteit integreert en zo een aantrekkelijke, duurzame woonomgeving creëert. Fase 1 is een mix aan eengezinswoningen en appartementen met de mogelijkheid voor voorzieningen op logische plekken. Zo heeft West 8 invulling gegeven aan de drie pijlers van het project:

- de stad met de zee verbinden

- een aantrekkelijk woonmilieu toevoegen aan Den Helder
- de dijk voor 200 jaar klimaatbestendig maken



Afbeelding : stedenbouwkundig plan fase 1

Fase 1 is hiervan het begin en tevens een verlenging van het Stadshart. Het Dijkkwartier heeft een ruimtelijke opzet waarbij het hoogteverschil van 10 meter, op een natuurlijke wijze wordt overbrugd. Uitgangspunt is een toevoeging aan Den Helder van woningtypen en woonkwaliteit.

De bebouwing aan de Kanaalweg vergroot de kwaliteit en beleving van die weg. De woningbouw tegen de kruin van de dijk is een nadrukkelijke kwalitatieve toevoeging aan de huidige woonmilieus van Den Helder.

Voorzieningen voor ontmoeten zijn verweven in het plan. Deze variatie draagt bij aan een inclusieve en aantrekkelijke woonwijk. In 2025 wordt verder gewerkt aan het Stedenbouwkundig Plan van fase 1.

In de bijlage 'PvE Dijkkwartier' zijn impressies opgenomen vanuit verschillende richtingen en op de pagina's 3 t/m 15 is het stedenbouwkundig ontwerp verder toegelicht.



Afbeelding :

fase 1 en 2 huidige situatie

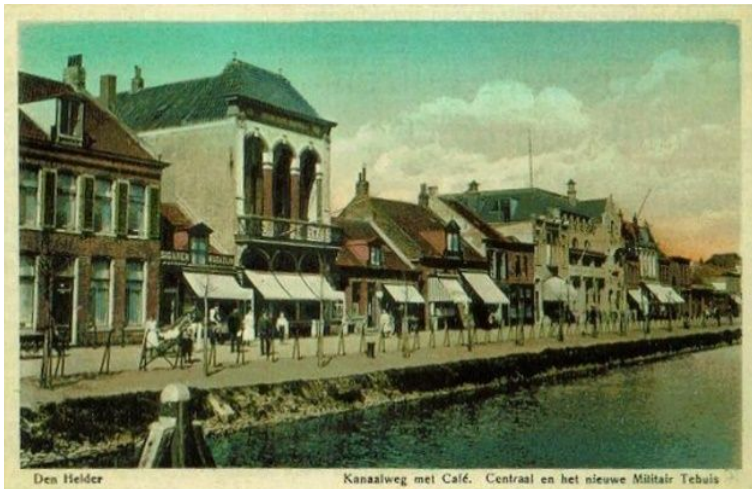


Afbeelding : impressie aansluiting van fase 1 met de Oostslootbuurt

Beeldkwaliteit

In 2023 is een Werkatelier met bewoners georganiseerd waar als gewenst beeld kenmerken werden genoemd zoals een levendige woonbuurt, met voorzieningen voor ontmoeten, aansluiting op de bestaande stad en respect voor de historie. In de impressies is dit terug te zien, met een pandsgewijze architectuur en een menging van verschillende woningtypes. De verschillen in kavelbreedte en gebouw hoogtes zijn karakteristiek

voor het stadshart en waren voor de oorlog ook aanwezig aan de Kanaalweg e.o., destijds het culturele hart van Den Helder.



Afbeelding: bebouwing langs de Kanaalweg ca. 1930, met het Militair Tehuis



Afbeelding: impressie van gevarieerde bebouwing aan de Dijkweg

Uitgangspunt is dat in fase 1, per gedeelte van het plan samenhang is in de beeldkwaliteit. West 8 werkt aan de omschrijving van de beeldkwaliteit per gedeelte van het plan. Deze uitwerking wordt besproken met de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, de GAO.



Afbeelding: beeldkwaliteit per gedeelte van fase 1: elke kleur staat voor een eigen identiteit

Openbare ruimte en beheer

De openbare ruimte bestaat uit straten en schuin oplopende stegen, met veel groen en parkeerplaatsen op de straat die ondergeschikt zijn aan de beleving van de straat.

Na aanleg van de openbare ruimte komt het gebied in beheer bij de afdeling Stadsbeheer. In de ontwerpfase werkt de afdeling Stadsbeheer samen met Zeestad om beheergericht te ontwerpen. De beheerkosten worden daarna op basis van het ontwerp inzichtelijk gemaakt.

Mobiliteit

Auto's staan in het Dijkkwartier in principe niet op straat. Parkeren wordt op logische plekken gebundeld en geïntegreerd in en onder bouwblokken. Straten en binnenhoven krijgen zo meer ruimte voor groen en om te verblijven.

Aan de Kanaalweg, op de plek van voormalige garage Zentveld, is ruimte voor een parkeergarage van drie lagen voor bewoners en bezoekers van fase 1. Op deze plek is het niveauverschil tussen de Kanaalweg en de toekomstige Zeeweg, 9 meter. Rond de parkeergarage komen woningen aan de Kanaalweg.

Op de parkeergarage komen ook woningen, aan een hofje.

Afbeelding: doorsnede vanaf Kanaalweg naar Zeeweg met woningbouw rondom een parkeergarage

Aandacht voor fietsvoorzieningen dragen bij aan een autoluwe omgeving en stimuleren milieuvriendelijke mobiliteit. Het Stadshart en het treinstation zijn immers relatief dichtbij.

Het Dijkkwartier valt voor de parkeernormen in het gebied 'Schil', dus buiten het gebied 'Centrum', zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Den Helder 2022.

Gezien de nabijheid van het centrum en het station, is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte en in brede zin, naar de mobiliteit behorende bij deze nieuwe wijk.

Deze notitie is de uitkomst van onderzoek in 2022 op basis van het toenmalige woonprogramma voor 517 nieuwe woningen in fase 1 en fase 2. De conclusies zijn ook in het nieuwe programma voor fase 1 nog steeds geldend.

De uitkomst van het onderzoek is:

Door de parkeeropgave goed aan te laten sluiten op de mobiliteitsbehoefte van bewoners wordt voorkomen dat parkeerplaatsen onnodig gebouwd worden en onbenut blijven.

Op basis van het type woningen is een inschatting gemaakt welke bewoners het Dijkkwartier ongeveer mag verwachten – én welke mobiliteitsbehoeften deze bewoners hebben.

Zo blijkt 60% van de beoogde doelgroep open te staan door deelmobiliteit. Dit biedt kans voor de transitie van autobezit naar autogebruik.

Daarnaast is gekeken naar data die iets zeggen over de huidige bewoners van Den Helder. Zo is het gemiddelde autobezit van inwoners van Den Helder 0,9 personenauto per woning. Dit getal is lager dan de huidige Nota parkeernormen hanteert.

Daarbij is tevens gekeken naar de alternatieven die nu in de omgeving van het centrum van Den Helder aanwezig zijn of worden ontwikkeld, zoals versterking van het fietsnetwerk en de direct verbinding met Amsterdam CS en Utrecht CS met het OV.

Bekend is dat 60% van de mensen in Den Helder een arbeidsovereenkomst hebben met een bedrijf in Den Helder. Voor hen is de afstand tussen wonen en werk vrij beperkt, namelijk 3,2 km.

Het resultaat hiervan is een parkeerreductie van bijna 20%: van gemiddeld 1,24 parkeerplaats per woning naar gemiddeld 1,07 parkeerplaats per woning (exclusief bezoekers parkeren). Dit is vergelijkbaar met de huidige normen voor 'Centrum'.

Woonprogramma en overige voorzieningen

Het Dijkkwartier heeft de ambitie om een kwalitatieve toevoeging te zijn aan de woonkwaliteit in Den Helder. Voor het bepalen van het woonprogramma is gekeken naar de huidige woningmarkt, de doelgroepen die het nieuwe woonmilieu van het Dijkkwartier kan aantrekken en de daaruit voortvloeiende behoefte naar woningtypes en woninggroottes.

Daarbij is in ogenschouw genomen dat Den Helder meer wil zijn dan een woonstad voor de eigen inwoners. Den Helder wenst ook voor mensen van buiten de gemeente en buiten de regio een aantrekkelijk stad te zijn om te wonen (en te werken en te recreëren). Dit past ook bij de ambitie van bijvoorbeeld Defensie om meer personeel aan te trekken.

Voorwaarde voor de subsidie Woningbouwimpuls, is een woonprogramma met minimaal 50% betaalbare woningen. Volgens de subsidievoorwaarde betreft dat sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens en koopwoningen met een maximale koopsom van € 390.000.

Het percentage van minimaal 50% betaalbaar is het uitgangspunt geweest voor het bepalen van het voorlopige woonprogramma in fase 1 en zoals is opgenomen in de subsidieaanvraag:

Fase 1 Aantal woningen	Totaal	Sociale huur	Markthuur	Betaalbare koop	Overige koopwoningen
Appartementen	209	72	62	40	35
Grondgebonden	67	4			63
Totaal	276	76	62	40	98

Het definitieve woonprogramma wordt door partijen, per woonblok, in de verdere planontwikkeling uitgewerkt en is afhankelijk van de op dat moment geldende marktomstandigheden en huisvestingsbeleid.

Techniek dijkverzwaring en klimaatadaptatie

Eén van de drie doelen van het Dijkkwartier is het versterken van de dijk voor 200 jaar, anticiperend op de verwachte zeespiegelstijging.

Het versterken van de dijk is technisch onderzocht, met de meest ongunstige scenario's van het IPCC als uitgangspunt. In de bijlage 'PvE' wordt op pagina 1 t/m 20 uitleg gegeven over de wijze van versterken en op de maatregelen die genomen kunnen worden om de dijk klimaatadaptief te maken voor een periode van 200 jaar, bij een zeespiegelstijging van 5 meter. Zo is het Dijkkwartier voorbereid op de toekomst.

De onderzoeken naar dijkverzwaring en klimaatadaptatie zijn voorgelegd aan werkgroepen van het landelijke Expertise Netwerk Waterveiligheid. Hierbij is vanuit de 'werkgroep kust' aangegeven dat realisatie van het Dijkkwartier geen relatie heeft met het Marsdiep en de buitendijkse zeewering. In de werkgroep 'techniek' is geen bezwaar geuit tegen het bouwen van woningen aan de binnenzijde van de primaire zeewering.

Het onderzoek naar de impact op de natuur is omschreven in het 'PvE' op pagina's 21 en 22.

Planologische procedures

Om te komen tot realisatie van het Dijkkwartier, moeten twee procedures worden gevoerd. Deze procedures kunnen worden gestart na positieve besluitvorming bij Woningstichting, HHNK en gemeente. Beide procedures vallen onder de Omgevingswet:

- **Wijziging Omgevingsplan:** De bevoegdheid ligt bij de gemeente, deze procedure kan gelijktijdig gevoerd worden met een aanvraag omgevingsvergunning. In 2025 wordt voor fase 1 verder gewerkt aan de benodigde onderzoeken, zoals flora&fauna en de stedenbouwkundige uitwerking met o.a. volumes, woningaantal, parkeren.
De Omgevingswet kent de vrijwillige mogelijkheid van een 'Programma' als uitwerking van de Omgevingsvisie voor een nieuwe ontwikkeling. Het is een hulpmiddel wat gebruikt kan worden als tussenstap tot het komen van een wijziging van het Omgevingsplan. Dit voorliggende Ontwikkelplan kan niet worden gekwalificeerd als 'Programma' in het kader van de Omgevingswet, en de gemeente kwalificeert het ook niet als zodanig en stelt het ook niet als 'Programma' vast. Bij de participatie over Dijkkwartier is het opstellen van een 'Programma' geen onderdeel geweest. Het eventueel vaststellen van een 'Programma' is pas mogelijk en wenselijk na afronding van de benodigde onderzoeken en verdere participatie. Voor het vaststellen en kwalificeren van een 'Programma' is verdere verdieping nodig en wenselijk op de ruimtelijke, programmatische en technische uitwerking van het plan. Het is ook mogelijk om die verdere uitwerking, zonder 'Programma' direct op te nemen in de procedure voor de wijziging van het Omgevingsplan.
- **Projectbesluit Water:** Voor het verzwaren van de dijk als primaire waterkering. HHNK moet hiervoor een besluit nemen. Mogelijk dat het besluit zowel fase 1 als fase 2 betreft. De Provincie is de toezichthouder van het HHNK en moet dit besluit bekrachtigen. Een besluit om verzwaring van de primaire waterkering moet worden voorzien van adviezen van het ministerie van VRO (toetsing aan het Besluit Kwaliteit Leefomgeving) en van het ministerie van IenW (toetsing aan het beleid Water- en Bodemsturend).

Na positieve besluitvorming worden in 2025 de planologische procedures uitgewerkt.

Samenwerking, organisatie en contracten

Samenwerking

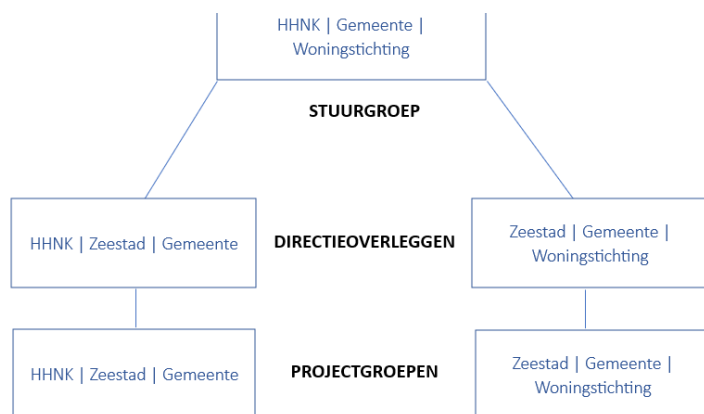
De drie partijen werken samen aan het Dijkkwartier. Iedere organisatie heeft daarin een eigen verantwoordelijkheid die terugkomt in de besluitvorming:

- HHNK: dijkverzwaring; planologische procedure en uitvoering
- Woningstichting: vastgoedexploitatie, -ontwikkeling en realisatie
- gemeente Den Helder: grondexploitatie, wijzigen Omgevingsplan en afgifte Omgevingsvergunning

Woningstichting en gemeente Den Helder hebben Zeestad opdracht gegeven voor het projectmanagement, wat bestaat uit: procesmanagement, planeconomie, coördinatie van communicatie, opdrachtgeverschap naar adviseurs, subsidieaanvragen, ambtelijke afstemming met HHNK, rapporteren aan directies/besturen en besluiten voorbereiden en het projectsecretariaat.

HHNK verzorgt haar eigen projectmanagement.

Organisatie



De overlegstructuur tussen HHNK en Gemeente/Woningstichting/Zeestad telt in de fase tot besluitvorming drie lagen. De frequentie van vergaderen is afhankelijk van de noodzaak. Zo komt de Stuurgroep ca. 3 keer per jaar bij elkaar.

In de projectgroep wordt de komende jaren het proces van de planvorming en uitvoering begeleid, de planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement gevoerd en besluitvorming voorbereid. Het voorzitterschap en secretariaat wordt door Zeestad georganiseerd.

In onderstaand schema zijn de taken tussen partijen weergegeven.



Contracten

Vanuit de publiekrechtelijke taak van de gemeente, worden na positieve besluitvorming twee separate Anterieuere Overeenkomsten door de gemeente gesloten:

- één met HHNK over de grondtransacties van de gemeente naar HHNK voor de dijkverzwaring en van HHNK naar de gemeente voor de planontwikkeling.
- één met Woningstichting Den Helder, over de inbreng van gronden voor de gebiedsontwikkeling, over de uitgifte van gronden voor de woningbouw en de financiële bijdrage in het tekort van de grondexploitatie.

De gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie. Zoals bij eerdere projecten in het Stadshart, krijgt Zeestad de opdracht om de grondexploitatie te voeren. Zeestad is verantwoordelijk voor de planontwikkeling, het bouwrijpmaken en voor de aanleg van de openbare ruimte.

Na positieve besluitvorming worden in 2025 de contracten uitgewerkt ten behoeve van ondertekening.

Ontwikkelstrategie, fasering en planning

Ontwikkelstrategie

Met vertegenwoordigers van de organisaties en adviseurs is overleg geweest over de planning. Op basis hiervan is een integrale planning gemaakt voor de komende jaren tot aan start bouw.

De planning tot start bouw is opgebouwd uit diverse onderdelen, met elk een eigen proces&planning:

- stedenbouwkundig plan voor fase 1
- opstellen beeldkwaliteitsplan voor fase 1
- ontwikkeling van de woningen (ontwerp t/m realisatie) per bouwblok
- beschikbaarheid van het bouwterrein voor fase 1, incl. verwerving, sanering, sloop en bouwrijpmaken
- planologische procedures incl. participatie voor fase 1
- contractvorming tussen gemeente en HHNK resp. gemeente en Woningstichting

Op basis van reële doorlooptijden na positieve besluitvorming, - is de uitkomst een start bouw in het najaar van 2027 en, afhankelijk van diverse factoren, mogelijk een laatste oplevering in 2033.

Eén van de voorwaarde voor het verkrijgen van de WBI-subsidie is een start binnen 3 jaar, zijnde eind 2026.

Een start bouw in het najaar van 2027 is dus te laat en moet minimaal één jaar eerder gebeuren.

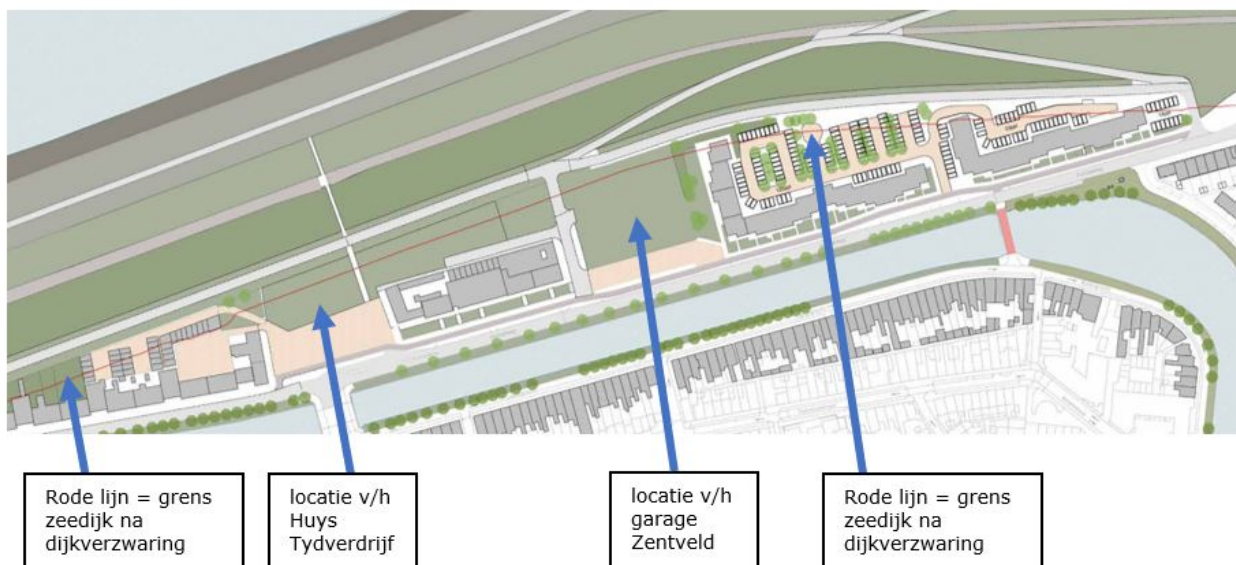
Uit analyse blijkt dat twee onderdelen de oorzaak zijn voor de te late start bouw:

- 1) De dijkverzwaring: de combinatie van planologische procedure en aansluitend het de uitvoering van de dijkverzwaring
- 2) De beschikbaarheid van het bouwterrein: de bestaande appartementen zijn nog niet allemaal in eigendom van Woningstichting

Om de WBI-subsidie te behouden moet eind 2026 gestart worden met de bouw van de eerste woning.

Hiervoor is de volgende ontwikkelstrategie van toepassing:

- 1) Uitgangspunt voor de planologische ontwikkeling van fase 1 in één omgevingsplanprocedure voor hele ontwikkeling,
- 2) de beschikbaarheid van het bouwterrein op de plek van de bestaande appartementen heeft een eigen planning. Naast de aankoop van de appartementen moeten onderzoeken worden uitgevoerd voordat de woningen gesloopt mogen worden. Versnelling van dit proces, zodat eind 2026 het terrein bouwrijp is, is niet mogelijk. Wel zijn de twee locaties beschikbaar die nu al onbebouwd zijn: het parkeerterrein bij de Postbrug en terrein van de voormalige garage Zentveld.



Afbeelding: kaart huidige situatie fase 1 en fase 2 met begrenzing toekomstige dijk (rode lijn)

Strategie start bouw

Het parkeerterrein ligt op hetzelfde niveau als de Kanaalweg en ligt klaar om bebouwd te worden. Deze locatie is het meest kansrijk.

In het stedenbouwkundig plan voor fase 1 is het terrein bij de Postbrug het begin van de Zeeweg, de diagonale straat die met een hellingspercentage van 4% omhoog tot de kruin van de dijk, 10 meter hoger dan de Kanaalweg. Bij de locatie van garage Zentveld heeft de toekomstige Zeeweg een hoogte van ca. 9 meter. Realisatie van woningen op de plek van de voormalige garage is niet rendabel.

Om vooruitlopende op de aanleg van de Zeeweg te bouwen zijn veel tijdelijke voorzieningen nodig die tot te hoge extra kosten leiden. Voor het terrein bij de Postbrug is dit niet van toepassing. De ontwikkeling begint derhalve op het parkeerterrein bij de Postbrug.

Fasering

De ontwikkelstrategie leidt binnen fase 1 tot een fasering:

- eerst worden de bouwblokken aan de Kanaalweg ontwikkeld en begint de realisatie van woningen op het parkeerterrein bij de Postbrug.
- na aanleg van de dijkverzwaring worden hier de woningen op gebouwd. De ontwikkeling van deze woningen start als de uitvoering van de dijkverzwaring start. Op dat moment is er zekerheid dat de dijkverzwaring ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

Zelfstandige ontwikkeling langs de Kanaalweg

Om eind 2026 te kunnen starten met bouwen, langs de Kanaalweg, moet op korte termijn gestart worden met de planontwikkeling van die woningen. De kans bestaat dat in de periode gedurende deze planontwikkeling, er nog geen duidelijkheid is over een besluit voor aanleg van de dijkverzwaring. In de ontwikkeling van de woningen langs de Kanaalweg, wordt daarom rekening gehouden met een scenario dat deze woningen gebouwd gaan worden terwijl een dijkverzwaring nog niet in beeld is. In dat scenario moeten de woningen aan de Kanaalweg als zelfstandige woongebouwen een stedenbouwkundige kwaliteit hebben, zodat niet het beeld ontstaat van een 'on-af' plan.

Alternatief planologische procedure:

Indien in de verdere uitwerking van de te voeren planologische procedures, blijkt dat het voeren van de gewenste procedure voor geheel fase 1 niet mogelijk is, is het alternatief het knippen van fase 1 in twee plandelen, die ieder een eigen procedure volgt:

- > een het zuidelijk deel (buiten de toekomstige dijkverzwaring) langs de Kanaalweg alleen de procedure wijzigen Omgevingsvergunning. De gemeente is verantwoordelijk voor deze procedure en heeft de doorlooptijd in eigen hand
- > een het noordelijk deel (het terrein nadat de dijkverzwaring is uitgevoerd) de procedure voor de Omgevingsvergunning én de procedure voor het Projectbesluit Water. De combinatie van deze twee procedures is nieuw en kost meer tijd voor afstemming tussen de verantwoordelijke overheden, de gemeente en HHNK resp. Provincie.



Planning

In de planning op hoofdlijnen zijn de acties weergegeven voor fase 1 in de periode tot start oplevering, bij positieve besluitvorming van elke organisatie:

2025:

- Voorbereiden en starten van de planologische procedures voor geheel fase 1
- Starten planontwikkeling bouwblokken aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Kanaalweg

2026:

- Aanvraag Omgevingsvergunning voor bouwblokken langs de Kanaalweg
- Starten bouwrijpmaken (eventueel sloop van de bestaande bebouwing)

2027:

- Start bouw langs de Kanaalweg
- Start aanleg dijkverzwaring

2028:

- Start oplevering woningen
- Aanvraag Omgevingsvergunning voor de bouwblokken aan de noordzijde, op de dijkverzwaring

2029:

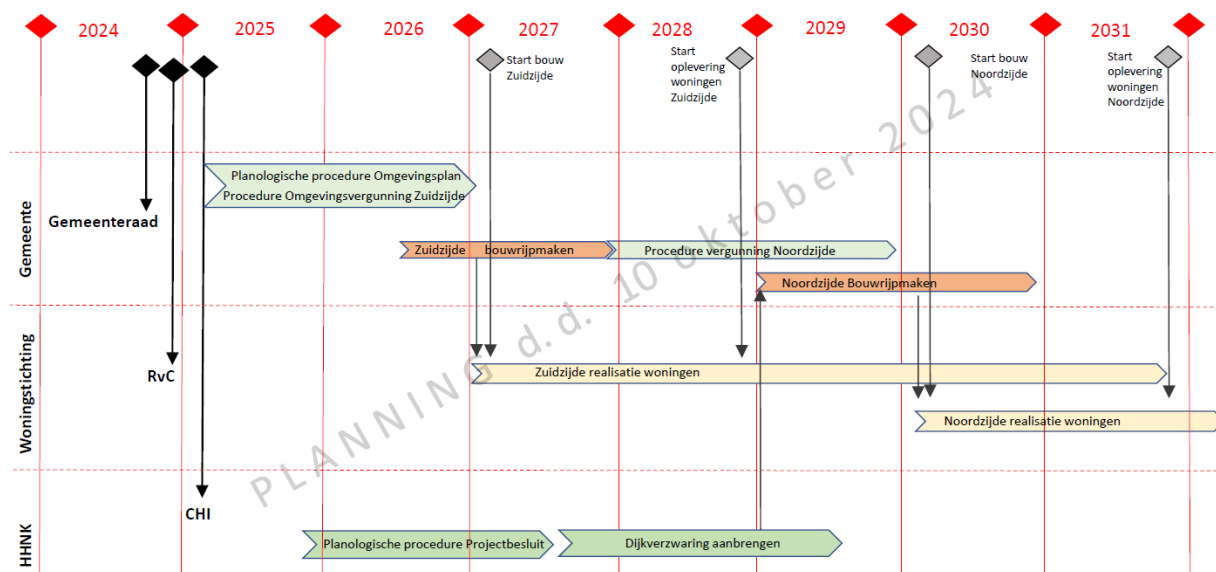
- Start bouwrijpmaken op de dijkverzwaring

2030:

- Start bouw woningen aan de noordzijde, op de dijkverzwaring

2031:

- Start oplevering woningen aan de noordzijde
- Laatste oplevering woningen fase 1: ca. 2033



Afbeelding: schematische planning op hoofdlijnen van verantwoordelijkheden per organisatie

Financiën

WBI-subsidie

Voor fase 1 van het Dijkkwartier is een grondexploitatie opgesteld. Deze 'grex' is gebruikt voor de aanvraag WBI-subsidie. In het kader van deze aanvraag heeft EY een officiële taxatie uitgevoerd van de inbrengwaarde van de huidige gronden en opstallen en van de opbrengsten van woningbouw. De minister heeft de grondexploitatie laten controleren door een extern deskundig bureau. Na goedkeuring door deze deskundige heeft de minister besloten om een bijdrage te verlenen aan de negatieve grondexploitatie van het Dijkkwartier fase 1.

Kosten grondexploitatie

De totale kosten behorende bij de grondexploitatie zijn geraamd op een bedrag van ca. **€ 23,3 miljoen**. Dit bedrag is inclusief de inbrengwaarde van de grondeigendommen van de gemeente, Woningstichting (Helder Vastgoed) en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in het projectgebied. Daarnaast zijn de nog te verwerven percelen binnen het projectgebied onderdeel van deze totale kosten. Voor het daadwerkelijke bouwrijp maken van de woningbouwlocatie is het noodzakelijk om de huidige dijk van HHNK binnenwaarts te verzwaren door grondaanvulling tot aan het profiel van vrije ruimte van de dijk (binnen dit profiel mogen geen kabels en leidingen e.d. liggen). Deze investering is geen onderdeel van de grondexploitatie. Het uitgangspunt is dat het Hoogheemraadschap deze investering voor haar rekening neemt.

In onderstaande tabel zijn de kosten op hoofdlijnen in miljoenen euro's aangegeven:

Kostenpost		Bedrag
Inbrengwaarde en verwerving		€ 8,3
Sloop en bouwrijp maken		€ 5,2
Woonrijp maken		€ 4,1
Herinrichting Kanaalweg		€ 2,2
Plankosten	30%	€ 3,5
Totaal kosten		€ 23,3

Tabel: kosten grondexploitatie Dijkkwartier fase 1 in € miljoen.

Opbrengsten grondexploitatie

Tegenover de investeringen staan ook grondopbrengsten als gevolg van de gronduitgifte van bouwrijpe grond aan WSDH/Helder Vastgoed. Deze grondopbrengsten dekken voor een deel de investeringen. De totale grondopbrengst in de grondexploitatie is geraamd op een bedrag van ca. **€ 10,7 miljoen**.

In onderstaande tabel zijn de grondopbrengsten aangegeven:

Woningtype	Aantal	Grondprijs	Grondopbrengst
Sociale huur EGW	4 st	€ 15.000	€ 60.000
Sociale huur MGW	72 st	€ 15.000	€ 1.080.000
Betaalbare huur MGW	62 st	€ 15.000	€ 930.000
Betaalbare koop MGW	40 st	€ 58.000	€ 2.320.000
Dure koop EGW	63 st	€ 86.000	€ 5.418.000
Dure koop MGW	35 st	€ 78.500	€ 2.747.500
Subtotaal woningbouw	276 st	€ 45.491	€ 12.555.500
Parkeren gebouwd bovengronds	172 st	€ -10.700	€ -1.840.400
Totaal grondopbrengst			€ 10.715.100

Tabel: grondopbrengsten grondexploitatie Dijkkwartier fase 1.

Saldo grondexploitatie

Het saldo van de grondexploitatie is het verschil tussen bovengenoemde grondopbrengsten en kosten. Aangezien de geraamde kosten hoger zijn dan de geraamde grondopbrengsten is dit saldo negatief. Het saldo bedraagt ca. - € 12,6 miljoen.

Bijdragen en subsidies

Tussen de gemeente en WSDH/Helder Vastgoed is afgesproken dat het negatieve saldo van de grondexploitatie door beide partijen voor 50% wordt gedekt. Dit betekent dat de berekende bijdrage van WSDH/Helder Vastgoed in het tekort van de grondexploitatie van het Dijkkwartier fase 1 ca. € 6,3 miljoen bedraagt. Daarnaast is dit jaar door de gemeente WBI-subsidie aangevraagd en toegekend door het ministerie van BZK als bijdrage in het publiek financieel tekort van het project. De toegekende WBI subsidie voor dit project bedraagt ca. € 1,3 miljoen.

Resultaat gemeente

Na verrekening van het negatieve grondexploitatie saldo met de bijdrage van WSDH/Helder Vastgoed en de toegekende WBI-subsidie, is de bijdrage van de gemeente ca. € 5 miljoen in het tekort van de grondexploitatie van het Dijkkwartier fase 1.

In onderstaande tabel is de onderbouwing van de gemeentelijke bijdrage in miljoenen euro's weergegeven:

		Bedrag
Kosten		€ 23,3
Grondopbrengsten		€ 10,7
Saldo grex		€ 12,6-
Bijdrage WSDH/HV	50%	€ 6,3
WBI-subsidie		€ 1,3
Bijdrage gemeente		€ 5,0

Tabel: gemeentelijke bijdrage grondexploitatie Dijkkwartier fase 1 in € miljoen.

Plankosten 2024 en 2025

De planontwikkelingskosten voor de jaren 2024 en 2025 zijn geraamd op een bedrag van ca. € 1 miljoen. Op basis van de huidige planning worden de door de gemeente te sluiten overeenkomsten eind 2025 ondertekend. Op dat moment kunnen ook de planologische besluiten plaatsvinden. Dit betekent dat in 2024 en 2025 nog de nodige planontwikkelingskosten gemaakt moeten worden. Deze plankosten zijn geraamd op een bedrag van ca. € 1 miljoen die wederom voor 50% worden gedekt door WSDH/Helder Vastgoed en voor 50% door de gemeente. De bijdrage van de gemeente in deze plankosten is dan ca. € 0,5 miljoen. Dit bedrag is onderdeel van de totale gemeentelijke bijdrage van € 5 miljoen.

Communicatie

Na het afsluiten van de Intentieovereenkomst, eind 2020, zijn onderzoeken gestart naar de haalbaarheid van het project Dijkkwartier. Onderdeel hiervan was ook het naar buiten treden met het project om draagvlak te toetsen onder de bevolking.

De activiteiten op het gebied van communicatie zijn geweest:

- oktober 2021: eerste openbare informatiebijeenkomst, in de Kampanje
- januari 2022: enquête onder bewoners over de informatievoorziening
- juni 2022: bestuurderssessie voor raadsleden, leden CHI en commissarissen Woningstichting
- juli 2022: buurtronde in de wijk en tweede openbare informatiebijeenkomst, in de Petrus&Pauluskerk
- zomer 2022: start website www.dijkkwartier.nl
- najaar 2022: start Klankbordgroep met buurtbewoners
- november 2022: eerste nieuwbrief
- december 2022: enquête over kwaliteit openbare ruimte
- juni 2023: openbaar werkatelier met bewoners, om ideeën op te halen
- juni 2023: bezoek van drie ministers aan het Dijkkwartier
- september 2023: expertmeeting met vakdeskundigen van binnen en buiten Den Helder
- juni 2024: publicatie 'Update Dijkkwartier'
- september 2024: bestuurderssessie voor raads- en statenleden, leden CHI en commissarissen Woningstichting
- september 2024: op Prinsjesdag item in NOS-uitzending over Dijkkwartier, door Woningstichting
- oktober 2024: derde openbare informatiebijeenkomst in de Stadshal
- november 2024: bezoek aan Dijkkwartier door de Deltacommissaris, dhr. Co Verdaas

Door deze informatievoorziening en de aandacht in de media, is het Dijkkwartier bekend in Den Helder én daarbuiten. Het heeft de belangstelling gewekt van velen om daadwerkelijk hier te willen wonen.

Het Dijkkwartier is visueel uitgelegd in een animatiefilmpje, te zien op de link: <https://youtu.be/LEk-klqq8I>

In de bijlage zijn verslagen opgenomen van de buurtronde en informatiebijeenkomst (2022), het Werkatelier (2023), de Expertmeeting (2023) en de bestuurderssessies 2022 en 2024.

In de loop der jaren is de raad geïnformeerd over de voortgang middels een RIB:

2021 maart: Intentieovereenkomst en onderzoek gestart

2022 maart: voortgang o.a. communicatie

2023 september: voortgang en besluit CHI okt

2023 december: in Q4-2024 besluitvorming

2024 april: WBI toegekend

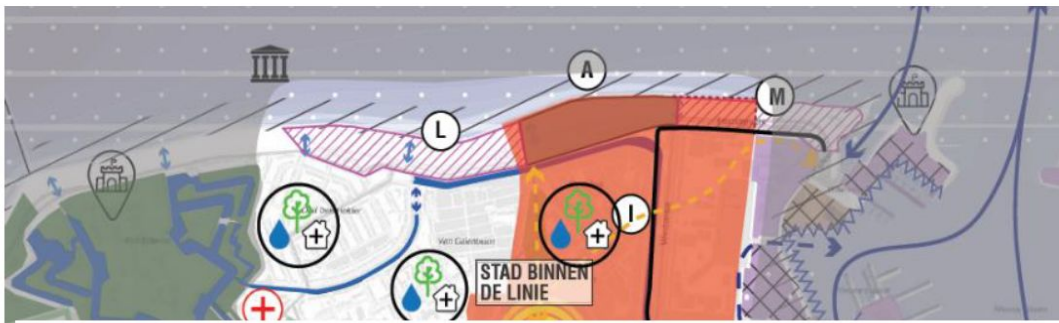
2024 oktober: terugblik bestuurderssessie en vooruitblik besluitvorming

Bijlagen:

- Bijlage 1 Visie West 8 (2021)
- Bijlage 2 Verslagen communicatie: buurtronde en informatiebijeenkomst (2022), het Werkatelier (2023), de Expertmeeting (2023) en de bestuurderssessies 2022 en 2024.
- Bijlage 3 Omgevingsvisie, resumé Dijkkwartier (volgende 2 pagina's)



Bijlage 3: Omgevingsvisie, resumé Dijkkwartier
 Afbeelding : Ontwikkelvisie Den Helder, uitsnede Dijkkwartier

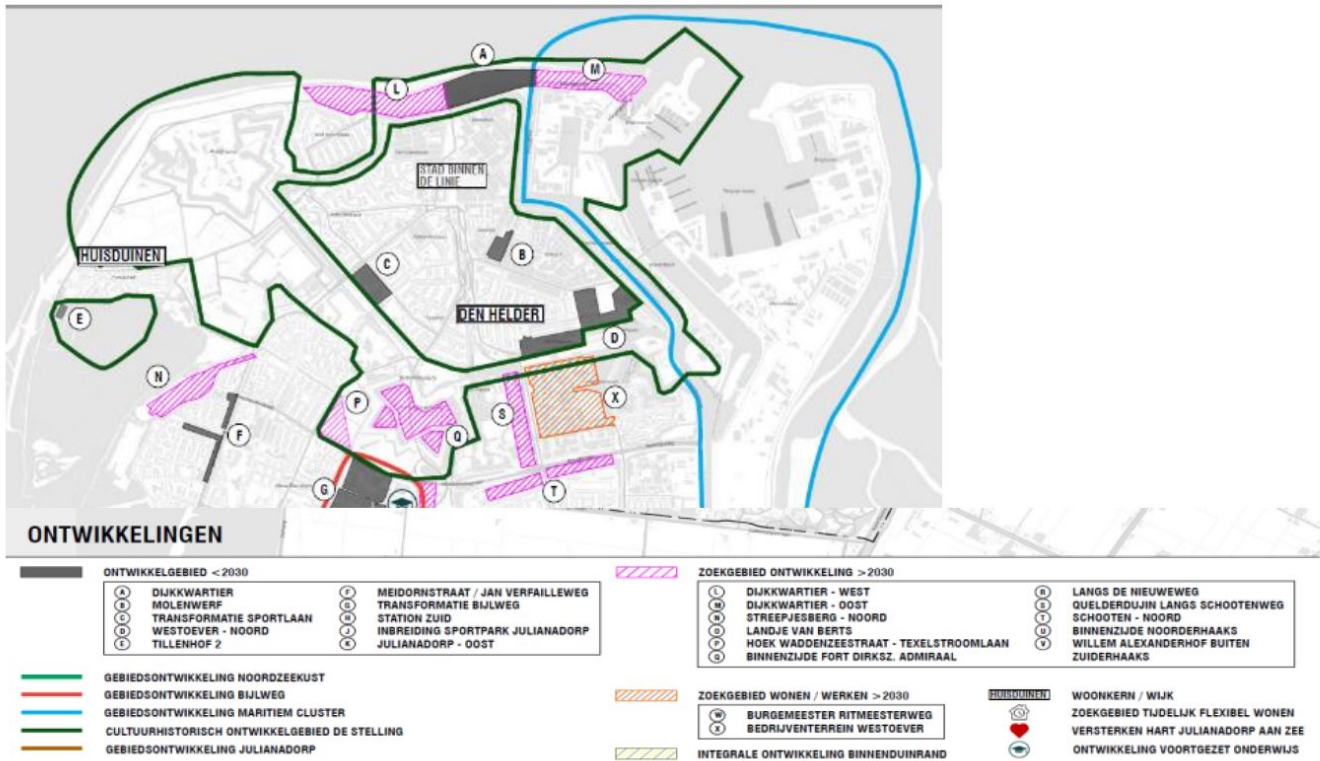


DEELVISIE - STAD BINNEN DE LINIE

<p>VERGroENEN & KLIMAATADAPTIEVER MAKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> (RUIMTE VOOR) GROOTSCHALIG ZONNEPARK (RUIMTE VOOR) GROOTSCHALIG TIJDELIJK ZONNEPARK CENTRUMGEBIED <p>STADSHART / WILLEMSOORD</p> <ul style="list-style-type: none"> MARSDIEPSTRAAT DUINPASSAGE SCHOOTENPLAZA DE RIEPEL LOOPUYT PARK DORPERWEERTH <p>HOOFDWEG</p> <ul style="list-style-type: none"> N 250 N 9 N 99 LANGEVLIET / NIEUWEG WADDENZEESTRAAT / RAVELIJN WEG JAN VERFAILLEWEG SCHOOTENWEG <p>ONTWIKKELGEBIED <2030</p> <ul style="list-style-type: none"> DIJKKWARTIER MOLENWERF TRANSFORMATIE SPORTLAAN WESTOEVER - NOORD TILLENHOF 2 MEERDORPSTRAAT / JAN VERFAILLEWEG TRANSFORMATIE BUIJWEG STATION ZUID INBREIDING SPORTPARK JULIANADORP JULIANADORP - OOST <p>DIJKOPGANG</p> <ul style="list-style-type: none"> GEREALISEERD NNN - GEBIED GEREALISEERD NATURA 2000 GEBIED 	<p>ZOEKGEBIED GEOTHERMISCHE BRON</p> <p>ZOEKGEBIED WATERSTOFONTWIKKELING</p> <p>BEDRIJVENTERRAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> WESTOEVER AMBACHTSWEG DE DOGGER OOSTOEVER KOOYPOINT KOOYHAVEN (GEMEENTE HOLLANDS KROON) <p>REALISEREN NIEUWE ONTSLUITING</p> <p>MARINE & CIVIELE HAVEN</p> <p>REALISEREN DOOR - FIETSRROUTE</p> <p>REALISEREN ROUTE LANGZAAM VERKEER</p> <p>STATION + STATIONSOMGEVING</p> <p>ZOEKGEBIED ONTWIKKELING >2030</p> <ul style="list-style-type: none"> DIJKKWARTIER - WEST DIJKKWARTIER - OOST STREPESBERG - NOORD LANDJE VAN BERTS HIEK WADDENZEESTRAAT - TEXELSTROOMLAAN BINNENZIJDE FORT DIRKSZ. ADMIRAAL LANGS DE NIEUWEG QUELDELDUIJN LANGS SCHOOTENWEG SCHOOTEN - NOORD BINNENZIJDE NOORDERHAAKS WILLEM ALEXANDERHOF BUITEN ZUIDERHAAKS <p>OPEN LANDSCHAP</p> <ul style="list-style-type: none"> UNESCO WERELDERFGOED PARKGROEN STELLING DEN HELDER FORTEN STELLING DEN HELDER SPORTPARK / GEBIED VOLKSTUENEN 	<ul style="list-style-type: none"> HAVENTERREIN KONINKLIJKE MARINE HAVENTERREIN CIVIELE HAVEN LUCHTHAVENTERREIN ZOEKGEBIED UITBREIDING KADERUIMTE ZOEKGEBIED CIVIEL - MARINE SAMENWERKING GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL ZIEKENHUIS HOOFDVAARRUTE REALISEREN NIEUWE HOOFDVAARRUTE FIETS - KANORUTE SPOOR NS WOONKERN / WJK ZOEKGEBIED TIJDELIJK FLEXIBEL WONEN ONTWIKKELING VOORTGEZET ONDERWIJS ZOEKGEBIED WONEN / WERKEN >2030 BURGEMEESTER RITMEESTERWEG BEDRIJVENTERRAIN WESTOEVER BEGRAAFPLAATS REALISEREN NATUUR / LANDSCHAP REALISEREN GROENE / NATUURLIJKE VERBINDING VERSTERKING WATERKERING DUURZAAMHEIDSCENTRUM DE HELDERSE VALLEI
---	--	--

Afbeelding : Omgevingsvisie Den Helder, deelvisie Stad binnen de linie

Bijlage: Omgevingsvisie, resumé Dijkkwartier



Afbeelding : Omgevingsvisie Den Helder, ontwikkelingen tot 2030 en na 2030

Dijkkwartier

In het UP Stadshart is reeds in 2008 voorgesteld om een nieuw deel van het centrum (het Dijkkwartier) te ontwikkelen op de Helderse Zeewering en op die manier het contact tussen Den Helder en de zee opnieuw vorm te geven. Met het ophogen van de Helderse Zeewering tot Deltahoogte in de jaren '70 was deze vanzelfsprekende relatie en kwaliteit voor de stad verdwenen. Het wonen op de dijk spreekt bij veel inwoners en andere geïnteresseerden tot de verbeelding, maar door de technische complexiteit en discussies over de wenselijkheid van het bouwen op een dijk heeft een serieus, gedragen plan lange tijd op zich laten wachten.

We zetten de komende jaren stevig in op het realiseren van een multifunctionele dijk, waarbij ontwikkeling aan de binnenzijde van de Helderse Zeewering wordt gecombineerd met maatregelen om de dijk hoger en breder te maken en deze op die manier voor minimaal 200 jaar bestand te maken tegen toekomstige zeespiegelstijgingen. In de eerste fase (ontwikkelgebied vóór 2030) gaat het om ontwikkeling van de dijk ruwweg tussen het verlengde van de Postbrug en de Weststraat. Deze gebiedsontwikkeling draagt bij aan een versterking van het Stadshart en het opnieuw verbinden van Den Helder met de zee. Onderdeel van de ambitie is om ook de Seasaw, een groot kunstwerk op de Helderse Zeewering, in deze ontwikkeling te realiseren. Hiermee ontstaat een blikvanger op de dijk en worden bezoekers en bewoners via het Stadspark naar de zee getrokken.

Op de langere termijn (na 2030) liggen er kansen om ten westen en oosten van dit gebied de binnenzijde van de dijk verder te ontwikkelen. Het beter verbinden van Den Helder met de zee is een van de centrale uitgangspunten in deze omgevingsvisie, waaraan de gebiedsontwikkeling van de Dijkbuurt een zeer belangrijke bijdrage moet gaan leveren. De aangewezen zoekgebieden bieden de ruimte om bij aanhoudende vraag na 2030 extra ontwikkelingen aan de binnenzijde van de verhoogde en multifunctionele dijk uit te werken. Verder van de eerste fase van deze gebiedsontwikkeling wordt de samenhang met het Stadshart kleiner en speelt met name het bieden van een aantrekkelijk woonmilieu een belangrijke rol. In totaal biedt de ontwikkeling van de Dijkbuurt ruimte voor circa 1.000 nieuwe woningen.
