

Aan:	de gemeenteraad	Van team:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Bais	Adviseur:	Ingrid de Wit
Betrokken portefeuillehouder:		E-mail:	i.de.wit@denhelder.nl
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000174145
Onderwerp:	Ontwikkelplan Dijkkwartier en financiële bijdrage		

Publiekssamenvatting:

Woningstichting, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en gemeente Den Helder hebben het initiatief genomen om de haalbaarheid te onderzoeken van het project Dijkkwartier. Doel is 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. Voor fase 1 zijn in het Ontwikkelplan Dijkkwartier alle uitkomsten van onderzoeken omschreven, zoals de ruimtelijk uitwerking, het woonprogramma, de techniek van dijkverzwaring en klimaatadaptatie, de ontwikkelstrategie en communicatie. Financieel is het plan doorgerekend. Het project heeft in 2024 een subsidie toegekend gekregen uit de woningbouwimpulsgelden van de Rijksoverheid. De vroegst mogelijk start bouw van woningen in het Dijkkwartier is eind 2026, met eerste opleveringen in 2028.

Geadviseerd besluit:

1. het Ontwikkelplan Dijkkwartier d.d. 10 oktober 2024 vast te stellen.
2. het Programma van Eisen Dijkkwartier stedenbouw en techniek 2024 vast te stellen.
3. een bijdrage van 50% in de grondexploitatie vast te stellen voor een bedrag van € 6,3 miljoen waarvan 1,3 miljoen subsidie en de uitvoering van de ontwikkeling neer te leggen bij Zeestad.
4. een investeringskrediet ter hoogte van € 5 miljoen vast te stellen waarvan € 4 miljoen gedekt wordt uit de algemene reserve en € 1 miljoen wordt gedekt uit specifiek aan te wijzen activa. Dekking hiervoor is gereserveerd in de begroting 2025 en de meerjarenraming 2026-2028.
5. het Ontwikkelplan Dijkkwartier en Programma van Eisen Dijkkwartier stedenbouw en techniek te gebruiken als uitgangspunt voor de te doorlopen planologische procedure(s).

Aanleiding en context

De stedelijke vernieuwing van Den Helder heeft de afgelopen vijftien jaar vorm gekregen in projecten in het Stadshart en op Willemsoord, dit alles is gebaseerd op het Uitwerkingsplan Stadshart 2008. Bebouwing op de dijk is hierin benoemd en de afgelopen jaren is gewerkt aan het onderzoeken van de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling aan de dijk voor een eerste fase, gelegen ten oosten van de Postbrug, tussen de Kanaalweg en de kruin van de dijk.

In Den Helder is een grote behoefte aan (betaalbare) woningen. Voor de oorlog was hier het bruisende, culturele hart van Den Helder. Door de bouw van de Atlantikwall en het Deltaplan is alle oorspronkelijke woningbouw gesloopt en in de wederopbouw is een beperkt aantal woningen teruggebouwd. Deze woningen hebben een nog beperkte woonkwaliteit en zijn aan het einde van hun technische en energetische levensduur. Op deze plek bouwen versterkt de voorzieningen in het Stadshart.

Door de stijgende zeespiegel moet Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op termijn de dijk verzwaren. Vooruitlopend hierop wordt de dijk in het plan zoals het er nu ligt al verzwaaard en klimaatadaptief gemaakt zodat deze 200 jaar klimaatbestendig is, volgens het meest negatieve scenario van de recente

prognoses van het KNMI en het IPCC. Door de dijk nu te verzwaren ontstaat de ruimte voor dringend gewenste woningbouw grenzend aan de binnenstad van Den Helder.

Bij het project Dijkkwartier komen daarmee vier aspecten samen: realisatie van woningen, een verbinding van de stad met de zee en daarmee het toevoegen van woonkwaliteit en het op peil brengen van de dijkverzwaring.

Doelen en resultaten

Voor het project zijn drie doelen geformuleerd:

- het verzwaren 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) onderscheidend woonmilieu aan Den Helder

Het project draagt hiermee bij aan de aantrekkelijkheid van de stad en het voorzieningenniveau in de stad.

Kaders en omstandigheden

- Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 (2005)
- Uitwerkingsplan Stadshart (2008)
- Woondeal 2023 regio Noord-Holland Noord 2022-2030, 1500 nieuwe woningen in Den Helder. Dijkkwartier Fase 1 draagt hier netto 226 woningen aan bij.
- Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)
- 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 in het Ontwikkelplan zijn de relevante kaarten en teksten voor het Dijkkwartier opgenomen.
- Omgevingsplan Den Helder, gemeentebreed in werking sinds 1 januari 2024 en laatst gewijzigd in 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.
- Woningbouwimpuls subsidie, voorwaarden o.a. minimaal 50% betaalbaar en start bouw binnen 3 jaar.

Argumenten en alternatieven

Plangebied

Het project Dijkkwartier is gestart met onderzoek naar een plangebied vanaf de Kanaalweg bij de Weststraat, tot en met de 'hofjes' aan de Theodorus Rijkersstraat, een strook van bijna 1,5 kilometer. Voor Den Helder is dat een te groot gebied om in één keer te ontwikkelen. Ook staan er bestaande woningen waarbij één van de vraagstukken in de uitwerking is hoe hiermee om te gaan. Het gaat om een mogelijke ontwikkeltermijn van tientallen jaren. Reden om het project te faseren. Fase 1 betreft het gebied vanaf de Postbrug naar het oosten, omdat de gronden en/of woningen in bezit zijn van HHNK, gemeente of Woningstichting (behoudens enkele appartementen die nog particulier eigendom zijn).

Rolverdeling

- HHNK: dijkverzwaring: projectbesluit water (besluit dijkverzwaring) en uitvoering
- Woningstichting Den Helder: vastgoedexploitatie, -ontwikkeling en realisatie
- gemeente Den Helder: grondexploitatie, wijzigen omgevingsplan en overig noodzakelijke ruimtelijke procedures'
- Zeestad krijgt de opdracht om de grondexploitatie te voeren en is verantwoordelijk voor de planontwikkeling, het bouwrijpmaken en voor de aanleg van de openbare ruimte

Beeldkwaliteitskader

De kenmerken zijn: een levendige woonbuurt, met voorzieningen voor ontmoeten, aansluiting op de bestaande stad en respect voor de historie, 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.

Woonprogramma

Het Dijkkwartier heeft de ambitie om een kwalitatieve toevoeging te zijn aan de woonkwaliteit in Den Helder en draagt bij aan een vernieuwing van de woningvoorraad met toekomstbestendige, duurzame huizen. In fase 1 is ruimte voor 276 nieuwe woningen (grondgebonden of appartementen). Hiervoor moeten 49 woningen worden gesloopt. Voor het bepalen van het woonprogramma is de voorwaarde van de subsidie Woningbouwimpuls (WBI-subsidie): minimaal 50% van de woningen zijn betaalbaar (sociale huur of koopwoningen tot € 390.000,=).

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.

Voor het gebied waarin het Dijkkwartier ligt, geldt de parkeernorm 'schil' conform het huidige parkeerbeleid. De parkeernormen van de gemeente zijn generieke hoeveelheden. Dit werkt voor veel ontwikkelingen goed. Echter kan bij grote ontwikkelingen ook een doelgroepberekening gemaakt worden. Deze doelgroepberekening sluit beter aan bij de te verwachten realiteit. In de mobiliteitsnotitie gemaakt door Sweco, Mobiliteitsnotitie Dijkkwartier fase 1 en fase 2 (Sweco d.d. 6 januari 2023) zijn meerdere scenario's ten aanzien van de mobiliteitsopgave voor het Dijkkwartier onderzocht.

In het Dijkkwartier zal met scenario 2 uit de mobiliteitsnotitie gewerkt worden (doelgroepberekening zonder verlaagde bezoekersnorm). Dit geeft een goede weerspiegeling van de verwachte parkeervraag, en speelt in op nieuwe mobiliteitsvormen. Bij het werken met dit scenario zijn enkele randvoorwaarden benoemd in de berekening, namelijk het faciliteren van deelauto's en de fiets- en voetgangersvoorzieningen. Indien er niet aan deze randvoorwaarden voldaan kan worden zal de huidige parkeernorm gehanteerd moeten worden.

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.

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'.

Techniek

Het versterken van de dijk is technisch onderzocht, met de meest ongunstige scenario's van het IPCC als uitgangspunt: een zeespiegelstijging van 5 meter over 200 jaar. Werkgroepen van het landelijke Expertise Netwerk Waterveiligheid hebben geen bezwaar geuit tegen het bouwen van woningen aan de binnenzijde van de dijk.

Planologische procedures

Om te komen tot realisatie van het Dijkkwartier, moeten twee verschillende procedures worden gevoerd. Deze procedures kunnen worden gestart na positieve besluitvorming bij Woningstichting, HHNK en gemeente. De twee procedures bestaan uit het wijzigen van het Omgevingsplan, voor de realisatie van gebouwen (een bevoegdheid van de gemeente) en het nemen van een Projectbesluit Water, voor de dijkverzwaring (een bevoegdheid van HHNK met goedkeuring door de Provincie).

Ontwikkelstrategie

Om de WBI-subsidie te behouden moet eind 2026 gestart worden met de bouw van de eerste woning. Hiervoor wordt de ontwikkeling van fase 1 geknipt in twee plandelen:

- een zuidelijk deel (met gronden van gemeente en Woningstichting, behoudens enkele appartementen die nog particulier eigendom zijn).
- een noordelijk deel met realisatie van woningen op de aangelegde dijkverzwaring. Hierdoor kan alvast gestart worden met de woningbouwontwikkeling en hoeft dit niet te wachten op besluitvorming van het HHNK en de aanleg van de dijkverzwaring. Op het moment dat HHNK zover is, kan met het tweede plandeel worden gestart. Voorwaarde van de WBI-subsidie is dat geheel fase 1 binnen 10 jaar is gerealiseerd.

Duurzaamheid

Het plan draagt bij aan een verduurzaming van Den Helder. Er wordt een klimaatbestendige dijk gerealiseerd, die Den Helder in ieder geval tot 2200 beschermt tegen de verwachte zeespiegelstijging, en de bestaande, verouderde woningen worden vervangen door nieuwe, gasloze en energiezuinige woningen.

Bestuurlijke vernieuwing

Fase 1 Dijkkwartier in deze vorm kan alleen gerealiseerd worden als alle drie de partijen meewerken en tot besluitvorming komen. Daarom wordt vanaf de beginfase van het project al samen de haalbaarheid van dit project onderzocht vanuit ieders verantwoordelijkheid. Bij bewoners is informatie opgehaald door de buurt in te gaan en met bewoners in gesprek te gaan.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en Woningstichting Den Helder is bestuurlijk besproken dat het negatieve saldo van de grondexploitatie door beide partijen voor 50% wordt afgedekt. Woningstichting Den Helder gaat dit ter besluitvorming voorleggen aan hun Raad van Commissarissen. De inbrengwaarde van het bestaande vastgoed maakt deel uit van de grondexploitatie en maakt daarmee deze verdeling van het tekort een logisch uitgangspunt. De dijkverzwaring is geen onderdeel van de grondexploitatie. Het uitgangspunt is dat het HHNK

vanuit zijn verantwoordelijkheid deze investering voor zijn rekening neemt. Het HHNK legt ter besluitvorming aan zijn bestuur voor de dijkverzwaring en de uitwerking hiervan in grondeigendom en financiële consequenties. 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. Dekking hiervoor is gevonden in de begroting 2025 en de meerjarenraming 2026-2028.

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

Plankosten

De planontwikkelingskosten voor de jaren 2024 en 2025 zijn geraamd op een bedrag van ca. € 1 miljoen. Dit omvat alle kosten die nog nodig zijn om het project daadwerkelijk tot uitvoer te brengen. Werkzaamheden bestaan onder andere uit het opstellen van overeenkomsten en komen tot afspraken met partijen over grondprijzen, grondoverdracht en de programmatische, planologische en technische uitwerking van het plan. Voor deze kosten is nu nog geen dekking. 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. De plankosten die zijn geraamd op een bedrag van ca. € 1 miljoen worden wederom voor 50% 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 en zijn daarmee dus gedekt.

In de periode 2020-2023 (4 jaar) heeft de gemeente bijgedragen in de plankosten voor een bedrag van ca. € 685.000. Deze kosten zijn via de tussenrapportages verantwoord en gedekt vanuit het budget stedelijke vernieuwing. Deze reeds gemaakte kosten maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie.

Risico's

Het grootste risico is dat partijen niet tot positieve besluitvorming kunnen komen over fase 1 Dijkkwartier. Indien dit het geval is kan een scenario worden uitgewerkt tot maximale bebouwing van de zone langs de Kanaalweg. Dit scenario voldoet niet aan alle doelstellingen van het project, maar maakt in ieder geval een toevoeging van woningen mogelijk en het vullen van de nu aanwezige lege plekken aan de dijk ter plaatse van fase 1.

Uitvoering en Planning

Vanuit de publiekrechtelijke taak van de gemeente, wordt na positieve besluitvorming door elke organisatie, één anterieure overeenkomst gesloten met HHNK en één met Woningstichting Den Helder. Binnen de nu voorliggende kaders kan het college van burgemeester en wethouders hiertoe overgaan. Op dat moment wordt daadwerkelijk een go-besluit aan het college van B&W voorgelegd om tot uitvoer van het project over te gaan. De raad besluit hiertoe via het doorlopen van de ruimtelijke planologische procedure.

Communicatie

In 2021 is gestart met de communicatie naar de inwoners van Den Helder middels een openbare informatiebijeenkomst. Deze is opnieuw georganiseerd in juli 2022 en in oktober 2024. Bestuurders van de betrokken organisaties zijn in gezamenlijke bijeenkomsten geïnformeerd over de planvorming in juni 2022 en in september 2024. Verdere informatie is gegeven via de website www.dijkkwartier.nl, via nieuwsbrieven en in overleggen met bewoners in een Klankbordgroep.

Bewoners hebben in juni 2023 de gelegenheid gehad om in een Werkatelier hun ideeën en suggesties over de ruimtelijke kwaliteit van het Dijkkwartier in te brengen bij de ontwerpers. Dit alles heeft geleid tot een brede bekendheid van het Dijkkwartier en belangstelling om daadwerkelijk hier te willen wonen.

Het plan draagt bij aan een verduurzaming van Den Helder. Er wordt een klimaatbestendige dijk gerealiseerd, die Den Helder in ieder geval tot 2200 beschermt tegen de verwachte zeespiegelstijging, en de bestaande, verouderde woningen worden vervangen door nieuwe, gasloze en energiezuinige woningen.