

Betreft: Stand van zaken Dijkkwartier en beantwoording schriftelijke vragen fractie Samen Actief en fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder en Julianadorp.

Aan de leden van de gemeenteraad

Naar aanleiding van ontwikkelingen binnen het project Dijkkwartier en schriftelijke vragen die daar vervolgens door fracties over zijn gesteld, informeren wij u graag over de stand van zaken.

In het belang van de beantwoording beginnen wij met het schetsen van de context. Dijkkwartier is een project waarbij wij inspelen op de grote behoefte aan nieuwe woningen en tegelijkertijd op de klimaatverandering met zeespiegelstijging. Onderzocht is of de zeedijk zodanig kan worden verzaamd, verhoogd en verbreed om er daarna een nieuwe wijk aan te bouwen, een verbinding tussen de stad en de zee te creëren en te zorgen voor de waterveiligheid tot in de verre toekomst. Het Dijkkwartier is het sleutelproject in de ingezette stedelijke vernieuwing van Den Helder waar wonen en de verbinding met de zee samenkomt: we worden een Stad aan Zee.

Dijkkwartier is ook in landelijk perspectief een uniek project, met een even bijzondere en goede samenwerking tussen de gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder/Helder Vastgoed en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Wat innovatief is, is vaak uitdagend. Toch is dat voor geen van de genoemde partijen reden om deze opgave te vermijden. Integendeel, eenieder gelooft in de haalbaarheid, maar misschien nog wel meer in de noodzaak.

Die noodzaak is er op verschillende niveaus. Op elke trede komen belangen samen. Zo is de realiteit dat er in onze gemeente weinig (binnenstedelijke) locaties resteren waar op deze schaal woningen mogelijk zijn. Een verbreding van de zeedijk kan de ondergrond vormen voor een wijk met op termijn zo'n duizend huur- en koopwoningen; in diverse prijssklassen. Het biedt ruimte voor een bijzonder stedelijk woonmilieu dat bijdraagt aan het bewerkstelligen van een robuuste woningvoorraad in Den Helder. Nu samenwerken, houdt ook in dat toekomstige overlast en kosten beter te vermijden zijn. Wanneer woningbouw en dijkverzwaring op elkaar worden afgestemd, heeft HHNK een mogelijk eenmalige kans om relatief ongehinderd werkzaamheden te verrichten en daarmee huidige en toekomstige inwoners te ontzien en onzekerheden voor de voorzienbare toekomst te beperken.

Tot slot symboliseert het project Dijkkwartier ook in landelijk opzicht iets groters. Parallel aan de woningbouwopgave zien wij in toenemende mate discussie over wat gezien de stijging van de zeespiegel nog geschikte locaties zijn. Wij voelen een verantwoordelijkheid om de Rijksoverheid met woord en daad aan te tonen dat onze gemeente niet zo lang mogelijk het hoofd boven water houdt, maar volwaardig bestaansrecht heeft en houdt. Het is aan onszelf om te laten zien wat mogelijk is en wat veerkracht betekent; in plaats van te bevestigen waar wij kwetsbaar zijn.

Gefaseerde aanpak

Daarbij is het vanzelfsprekend van groot belang om zorgvuldig te werk te gaan. Het innovatieve en daarmee uitdagende karakter van dit project maakt dat er in gezamenlijkheid veel te verkennen en onderzoeken is. Een gefaseerde aanpak is even praktisch als noodzakelijk. Een kenmerk van dit proces is namelijk dat er steeds meer informatie beschikbaar komt. In de afgelopen jaren hebben wij u en andere betrokkenen daarom steeds met raadsinformatiebrieven, informatieavonden, commissie- en raadsvergaderingen over alle dan relevante ontwikkelingen geïnformeerd. In de raadsvergadering van november 2024 hebben wij het Ontwikkelplan, met bijlagen, geagendeerd en besproken. Hierin is alle op dat moment bekende informatie opgenomen over onder andere stedenbouw, dijkverzwaring en klimaatadaptatie, planologische procedures van fase 1 van het project. In het Ontwikkelplan is ook aandacht gegeven aan een mogelijke fasering, afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen. Die fasering is van belang binnen een fase en kan ook gehanteerd worden bij het eventueel uitbreiden van fase 1 met een volgende fase. Dit geeft de mogelijkheid aan partijen per blok in een fase een investeringsbeslissing te nemen en om gefaseerd te bouwen. Helder Vastgoed is de ontwikkeling van een eerste blok binnen fase 1 aan het voorbereiden.

Tot op heden bent u altijd over de ontwikkelingen binnen HHNK geïnformeerd en de planning was nu niet anders. Uw vragen en de berichtgeving in de media hebben dat proces doorkruist, wat ons de mogelijkheid biedt om die informatiebehoefte in deze raadsinformatiebrief te verwerken.

Inhoudelijke ontwikkelingen

Het profiel van vrije ruimte voor toekomstige dijkversterkingen wordt in het Dijkkwartier op voorhand al benut voor de dijkversterking. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van Water en Bodem sturend. HHNK is primair verantwoordelijk voor de afstemming met de Rijksoverheid en heeft in haar recente besluitvorming hier ook uitleg over gegeven. Maar ook op dit onderdeel wordt nauw samengewerkt door de partijen.

Inzake de kosten voor de dijkverzwaring en de borging van (toekomstige) risico's herkennen wij niet het beeld dat is ontstaan. Beide zaken zijn gesprekspunten in het vervolgproces om het project Dijkkwartier met alle betrokken partijen te realiseren. De gemeente heeft bestuurlijk in het voorjaar na de positieve besluitvorming in de raad wél de volgende afspraken gemaakt. Wat betreft de kosten van de dijkverzwaring betaalt HHNK de 'vermeden kosten' – de toekomstige kosten die nu al geïnvesteerd worden. De hoogte van de overige kosten is nog niet vast te stellen, al zoeken wij wel al naar de dekking hiervoor. HHNK ondersteunt ons hierbij.

Daarbij merken wij op dat (semi-)overheden geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling. Wij verkennen daarom ook of zij geïnteresseerd zijn om financieel terzijde te staan. Vanzelfsprekend maakt de financiële dekking onderdeel uit van verdere besluitvorming en informeren wij u daar tijdig over, inclusief eventuele (in)directe risico's en benodigde informatie om tot besluitvorming te komen.

Wat betreft die (toekomstige) risico's maken wij onderscheid tussen voorziene risico's en onvoorziene risico's. In de huidige plannen wordt uitgegaan van tot zeker vijf meter zeespiegelstijging, overeenkomstig het uiterste scenario van het IPPC, waar het voorziene Dijkkwartier tegen bestand is, zoals in het Ontwikkelplan beschreven. Als de klimaatverandering dat scenario overtreft, overstijgt de problematiek in Nederland dit gebied en ontstaat er een probleem op nationaal niveau, waaronder in regio's waar nu al volop wordt gebouwd. Daarom is er besproken dat HHNK en de gemeente beide niet aan de lat voor eventuele nadeelcompensatie kunnen staan. Voor HHNK zal te allen tijde vooral de waterveiligheid het toetsingscriterium zijn waarbij (dan, ver in de toekomst) passende maatregelen moeten worden afgewogen om de waterveiligheid weer voor lange tijd te kunnen garanderen. Dat kunnen ook andere technische maatregelen zijn dan het verwijderen van woningen. Samen met HHNK werken wij de risico's de komende periode verder uit, waarbij wij benadrukken dat er nog geen besluiten over zijn genomen. Daarnaast beschouwen wij geplande woningen van fase 1, op basis van hetgeen binnen de huidige wetenschappelijke kaders redelijk is, als definitief als zij straks gerealiseerd zijn.

Eerdere besluitvorming

Vorig jaar november heeft de raad een besluit genomen om het Ontwikkelplan Dijkkwartier vast te stellen en hiervoor een bijdrage in de grondexploitatie te doen. In het Ontwikkelplan en ook in het raadsvoorstel staat vermeld dat de op dat moment gevraagde besluitvorming zich richt op fase 1. In het raadsvoorstel is hierover het volgende opgenomen: *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). HHNK, Woningstichting en gemeente hebben alle drie de besluitvorming over het Dijkkwartier doorlopen gezien vanuit hun eigen verantwoordelijkheid. Dan blijven er nog een aantal bespreekpunten over waarin partijen elkaar proberen te vinden en andere partijen en/of overheden mogelijk aan kunnen bijdragen. Op dit punt staan we nu. Alle drie de partijen hebben een belangrijk besluit genomen dat het ons mogelijk maakt samen de benodigde vervolgstappen te zetten in dit bijzondere project.

Vervolgproces

De positieve besluiten van de gemeenteraad en Woningstichting (eind 2024) zijn de basis geweest voor de Heemraad om ook binnen HHNK een bestuurlijk besluit te nemen. In juni heeft ook HHNK positief besloten over de voortgang van het Dijkkwartier. HHNK heeft hierbij uitgangspunten geformuleerd, zoals ook in de besluitvorming van gemeente en Woningstichting uitgangspunten zijn opgenomen. Komende maanden heeft de gemeente/Zee stad met HHNK en Woningstichting ambtelijk en bestuurlijk overleg, met als doel om verdere afspraken te maken over grondeigendom en -waarden, planning, fasering en woningbouwprogramma.

De uitkomsten van deze gesprekken worden aan de raad voorgelegd. Alleen als er overeenstemming is tussen partijen, dan kan aan de raad een besluit gevraagd worden voor het starten van de planologische procedure voor fase1: het wijzigen van het Omgevingsplan om woningbouw mogelijk te maken. Immers: de Omgevingswet vereist dat bij een dergelijk besluit, de maatschappelijke en financiële haalbaarheid moet worden aangetoond.

Onderdeel van de maatschappelijke haalbaarheid is het verder werken aan de openbare communicatie. Zo zal vooruitlopend op een raadsvoorstel wederom een openbare informatieavond worden georganiseerd.

Den Helder, 8 juli 2025.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester



K. (Koen) van Veen
secretaris

