


# STAD AAN ZEE

An architectural rendering of a modern coastal residential development. The scene shows a row of multi-story buildings with varied facades, including wood paneling and stone. The buildings feature large windows and balconies. In the foreground, a wide, paved promenade runs along a green lawn. People are depicted walking, sitting at outdoor tables under umbrellas, and playing a dog. The background shows a calm sea under a blue sky with light clouds. A yellow vertical bar is on the left side of the image.

**Dijkkwartier Update**





## Inhoud

### **DEEL 1** **DE STAD AAN DE ZEE**

pagina 4

### **DEEL 2** **BEWONERS BETREKKEN**

pagina 16

### **DEEL 3** **KENNIS EN INSPIRATIE** **OPHALEN**

pagina 18

#### **Dijkkwartier Update - uitgave mei 2024**

Dit document geeft de huidige stand van zaken weer en blikt terug op de ondernomen stappen in 2023. De tekstuele inhoud en gebruikte artist impressions van West8 vormen een geheel en dienen in samenhang gelezen te worden. Aan de update kunnen geen rechten worden ontleend.



## INTRODUCTIE

Een nieuwe woonwijk aan de zeedijk van de toekomst – dat is het Dijkkwartier in Den Helder. Een nationaal uniek project dat laat zien hoe twee actuele, grote uitdagingen gecombineerd worden aangepakt; het woningtekort en inspelen op klimaatverandering.

In opdracht van woningcorporatie Woningstichting en gemeente Den Helder onderzoekt ontwikkelingsmaatschappij Zeestad of in de eerste fase ruim 200 woningen kunnen worden gebouwd.

Daarnaast onderzoekt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) of de dijk nu al kan worden verzaard, verbreed en verhoogd om ruimte te bieden aan deze nieuwe woonwijk.

Het afgelopen jaar zijn veel stappen gezet in het onderzoek naar de ontwikkeling van het Dijkkwartier. In deze update vertellen we in drie delen over de plannen:

- 1.** We laten zien hoe het Dijkkwartier er in de toekomst uit kan komen te zien. Het plan voor het Dijkkwartier bestaat uit twee pijlers: verhoging en versterking en verbreding van de dijk aan de stadskant, om ruimte te maken voor woningbouw.
- 2.** Bewoners zijn ervaringsdeskundigen. In juni 2023 organiseerde Zeestad een Werkatelier voor inwoners van Den Helder. Gevraagd werd naar de ideeën over bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte, de uitstraling van de gebouwen en de verbinding van deze nieuwe wijk met de bestaande stad.
- 3.** We maken gebruik van kennis uit het hele land. In september 2023 is een grote groep experts en professionals uitgenodigd om op basis van verschillende thema's hun ervaringen en inzichten te delen.





## DEEL 1

### DE STAD AAN ZEE

Den Helder was een eeuw geleden een stad aan zee. Op historische foto's is dat nog goed te zien. De sloop van gebouwen tijdens WOII ten behoeve van de bouw van de Atlantikwall én de bouw van een veilige, hoge dijk als onderdeel van de Deltawerken, hebben van Den Helder een stad áchter de dijk gemaakt. In 2008 maakte het stedenbouwkundige ontwerpbureau West 8 een Uitwerkingsplan voor de vernieuwing van het Stadshart van Den Helder en Willemsoord. Daarin was al opgenomen om door woningbouw bij de dijk, de stad met de zee te verbinden.







## *Kanaalweg met Mil. Tehuis te Helder.*



Vanwege het stijgen van de zeespiegel is een versterking van de dijk op termijn noodzakelijk om de stad en de regio te blijven beschermen. Door de dijk aan de stadskant te verbreden en te versterken tot een 'robuuste waterkering', ontstaat de mogelijkheid om weer op en aan de dijk te wonen. Ook de openbare ruimtes worden dan verlengd tot boven op de dijk. Vanaf de kruin van de dijk tot aan de zee verandert er niets. Iedereen kan hier blijven genieten van het prachtige zicht over het Marsdiep, de hond uitlaten, joggen of genieten van een zonsondergang achter de Razende Bol. In de toekomst loop je via grachten, pleinen en straatjes vanzelfsprekend de dijk op. En het kunstwerk de Seasaw wordt het icoon op de dijk.

Met het project Dijkkwartier, nationaal uniek, laten we zien hoe we twee actuele, grote uitdagingen gecombineerd worden aangepakt. De dijk wordt nu alvast verhoogd en aan de stadskant verbreed om Den Helder de komende eeuwen te kunnen blijven beschermen. Zo wordt met de ontwikkeling van het Dijkkwartier het woningtekort aangepakt én geanticipeerd op klimaatverandering. Den Helder is dan weer een stad aan zee.



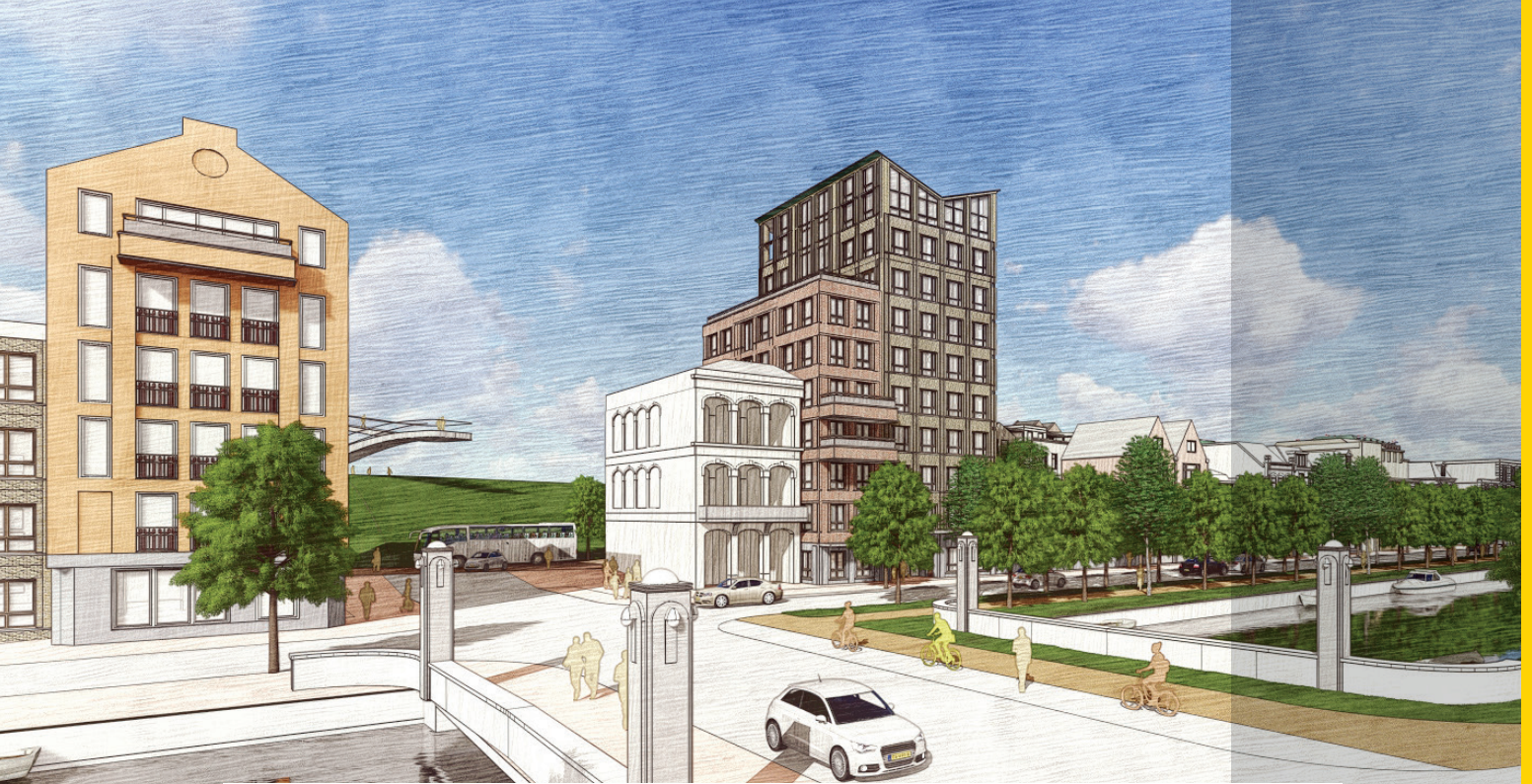


Illustratie van het uitwerkingsplan uit 2008



Uitwerkingsplan 2008. Kaart met te ontwikkelen gebieden





## WONEN OP EN AAN DE DIJK

**Den Helder heeft lange tijd last gehad van krimp van het inwoneraantal. Inmiddels is er weer vraag naar extra woningen in de gemeente. Er is vooral behoefte aan woningen die zich op de regionale woningmarkt onderscheiden. Het Dijkkwartier biedt de ruimte om in verschillende fases 1000 woningen en voorzieningen te realiseren. Nieuwe woningen voor mensen uit Den Helder en daarbuiten. In de eerste fase, zie afbeelding, is het plan om ruim 200 nieuwe woningen toe te voegen. Het stedenbouwkundig plan voor fase 2 is nog in ontwikkeling.**

### **Welk soort woningen komen er?**

We gaan uit van een gemixt programma met verschillende woningtypes in verschillende groottes. De nieuwe wijk is aantrekkelijk voor vele doelgroepen. De nieuwbouw van de woningen draagt bij aan een gevarieerdere woningmarkt in Den Helder. Inwoners krijgen de mogelijkheid om naar een nieuwe woning te verhuizen. Waarmee hun bestaande woning op de markt komt. Zo kan bijvoorbeeld een ouder echtpaar verhuizen naar een appartement in het Dijkkwartier en komt hun eengezinswoning beschikbaar voor een gezin. Of krijgen 'scheefwoners' de mogelijkheid om een woning te kopen waardoor hun huidige huurwoning weer beschikbaar komt. Meer inwoners betekent ook meer draagvlak voor de voorzieningen, nieuwe winkels en extra cultuur in het centrum en in het Dijkkwartier. Zo kan iedere inwoner van Den Helder profiteren van het nieuwe Dijkkwartier en zal het een stimulans zijn voor de gemeente.

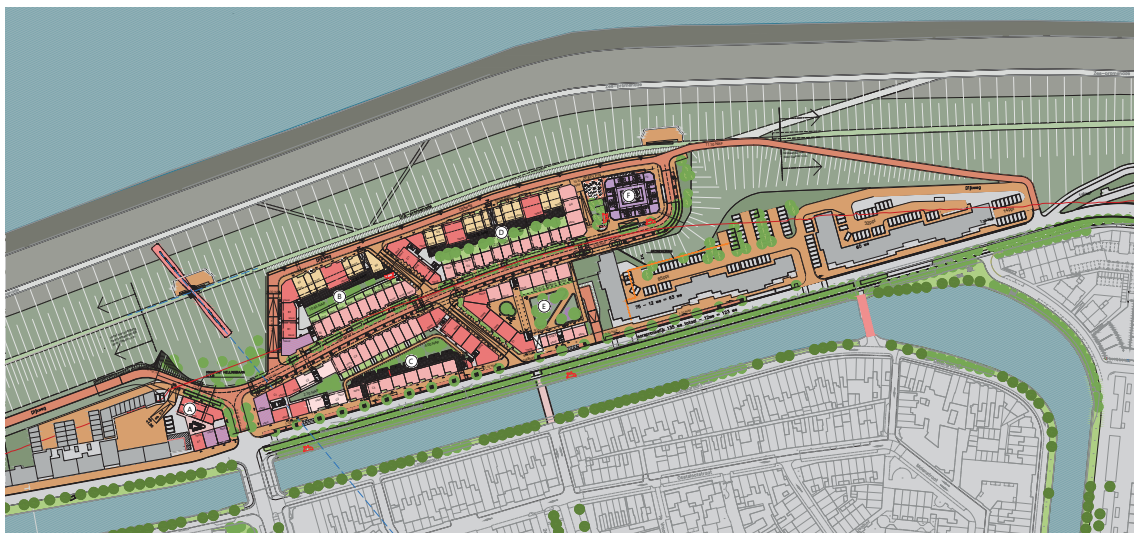
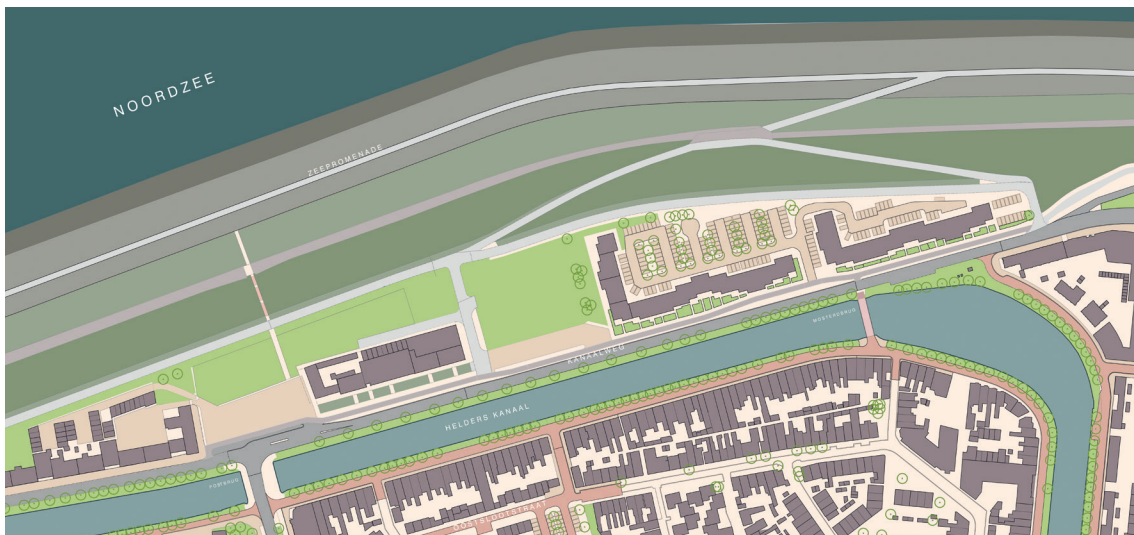


**West 8, bureau voor Stedenbouw en Landschapsarchitectuur**, heeft een stedenbouwkundige schets gemaakt met de volgende kenmerken:

- verbinding vanaf de Kanaalweg naar de kruin van de dijk door dwarsstraten en de Zeeweg, met een helling van 4% om de toegankelijkheid van de dijk te waarborgen;
- een mix van eengezinswoningen en appartementen met mogelijkheid voor voorzieningen op logische plekken;
- gesloten bouwblokken die het hoogteverschil op een natuurlijke wijze overbruggen;
- parkeren zoveel als mogelijk in de bouwblokken.



Het totale project Dijkkwartier bestaat uit 3 delen



Bestaande situatie (boven) en stedenbouwkundige schets fase 1 (onder)



## Voor wie wordt er in het Dijkkwartier gebouwd?

In het Dijkkwartier komen huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen, inclusief sociale huur. In de planvorming wordt de mogelijkheid open gehouden om naast wonen ook voorzieningen te realiseren. Dat kunnen commerciële voorzieningen zijn, zoals winkeltjes of horeca, en maatschappelijke voorzieningen als een kinderdagverblijf of een fysiotherapiepraktijk.











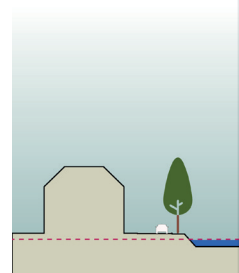
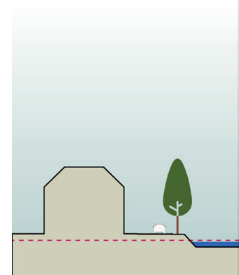
## ROBUUSTE DIJK

**De komende tijd is de Helderse dijk veilig, maar op termijn is versterking noodzakelijk omdat de stabiliteit minder wordt met de jaren. En ook omdat de zeespiegel stijgt, waardoor de druk op de dijk groter wordt. Over enkele decennia is de dijk dus aan de beurt. Tenzij we de dijk nu alvast versterken en zo ruimte creëren voor nieuwe woningen én voorbereid zijn op klimaatverandering.**

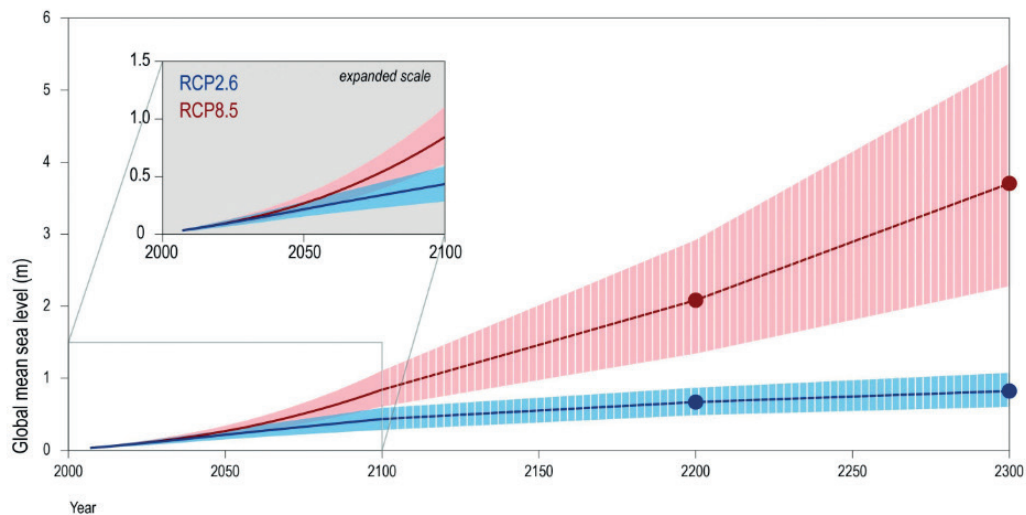
Om tot in de verre toekomst veilig te zijn, hoeft de dijk niet eens zo heel veel hoger te worden. De huidige dijk is ter plaatse van het plangebied fase 1 en fase 2 nu 10,6 meter boven NAP. In het plan wordt de dijk opgehoogd tot 11,5 meter boven NAP. De grootste ingreep is het aanvullen van grond aan de binnenkant van de dijk om extra stabiliteit toe te voegen.

### Robuust en veilig

De robuuste waterkering die zo ontstaat, biedt Den Helder en de Kop van Noord-Holland voldoende bescherming tot een zeespiegelstijging van wel 3,5 meter. En met – nu al voorziene – aanpassingen is de dijk zelfs veilig bij een zeespiegelstijging van 5 meter. Het verflauwde talud tussen kruin en Kanaalweg vormt dan het fundament voor een nieuwe woonwijk: het Dijkkwartier.





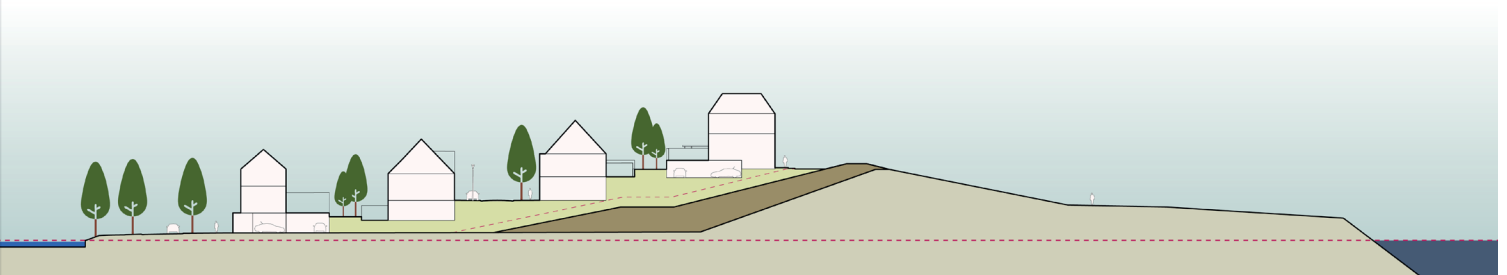


Bovenstaande grafiek komt uit het IPCC rapport van 2019. De grafiek toont het effect van twee verschillende klimaatscenario's op de te verwachte wereldwijde zeespiegelstijging.

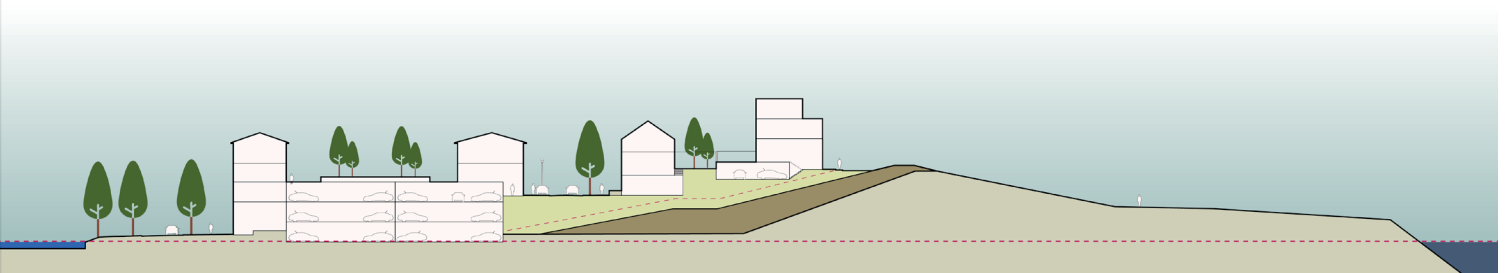
De blauwe lijn staat voor het RCP2.6 scenario en toont de zeespiegelstijging als wereldwijd de uiterste inspanningen worden gedaan om de uitstoot van broeikasgassen te beperken en zo klimaatverandering tegen te gaan. De zeespiegelstijging blijft dan beheersbaar.

De rode lijn staat voor het RCP8.5 scenario en toont de verwachte zeespiegelstijging als weinig maatregelen worden getroffen en ook weinig technologische doorbraken plaatsvinden om de uitstoot van broeikasgassen te reduceren. De gestreepte vlakken geven de bandbreedte (onzekerheid) van deze scenario's weer.

Voor het project Dijkkwartier is gerekend met het RCP8.5 klimaatscenario. Het dijkontwerp is berekend op een zeespiegelstijging van 3.5m, met de mogelijkheid tot aanvullende maatregelen om een zeespiegelstijging van 5m aan te kunnen. In de grafiek is te zien dat als alles tegenvalt en het meest sombere scenario van het IPCC uitkomt, de dijkverzwaring – inclusief aanvullende maatregelen – tot ver in de 23ste eeuw voldoende bescherming biedt.



Doorsnede van fase 1, nabij de Postbrug



Doorsnede van fase 1, nabij fase 2













## DEEL 2

### BEWONERS BETREKKEN

Eind 2022 hebben meer dan 600 inwoners deelgenomen aan de enquête naar de openbare ruimte voor het Dijkkwartier. Als vervolg daarop organiseerde Zeestad in juni 2023 een werkatelier voor bewoners van Den Helder. We gingen met hen in gesprek om een aantal van de ideeën voor de openbare ruimte voor het Dijkkwartier concreter te maken. Bijvoorbeeld hoe de bewoners aankijken tegen de verbinding tussen de nieuwe wijk en de bestaande wijken. Welke beleving de wijk moeten hebben, en welke architectuur? Welke voorzieningen passen bij de nieuwe wijk en bij Den Helder?

Ruim 40 betrokken bewoners reageerden op de oproep. Samen met betrokkenen van de Woningstichting, gemeente en West 8, werden aan 5 thematafels gesprekken gevoerd aan de hand van de volgende onderwerpen:

- ontmoeten;
- sporten en spelen;
- wandelen en flaneren;
- voorzieningen;
- sfeer en karakter.



## Oogst van het werkatelier

De avond heeft een rijke oogst opgeleverd van 200 reacties, variërend van suggesties, concrete en inspirerende ideeën, wensen en droombeelden tot voorbeelden hoe het Dijkkwartier wel en niet zou moeten functioneren. De reacties zijn samen te vatten in een aantal onderwerpen:

- De uitstraling van de bebouwing van het Dijkkwartier;
- Ideeën over de toevoeging van gebouwde functies buiten het plangebied;
- De inrichting van de openbare ruimte in en rond het Dijkkwartier;
- Suggesties voor de inrichting van het gebied nabij het Dijkkwartier;
- Aandachtspunten voor het beheer van de openbare ruimte.

## Veelgenoemde suggesties, wensen en ideeën zijn:

- Zorg voor rijke, herkenbare architectuur;
- Heb aandacht voor groen, op en aan gebouwen, in de openbare ruimte;
- Maak een voor iedereen toegankelijke wijk;
- Creëer ruimte voor ontmoeting;
- Faciliteer wandelen en recreëren op de dijk;
- Plaats voldoende straatmeubilair (bankjes, verlichting, prullenbakken) en goed beheer.

De opbrengst van de bijeenkomst geeft de ontwerpers inspiratie en helpt om afwegingen te maken voor de inrichting van de openbare ruimte, de architectuur en het gebruik van de dijk als de woningbouw gerealiseerd is.

Het Noordhollands Dagblad (Helderse Courant) maakte een verslag van de bijeenkomst.

**INSPRAAK** Dijkkwartier moet geen 'juppenwijk' worden

# Een open wijk op de dijk

Het nieuw te bouwen dijkkwartier moet een open wijk worden die ook voor niet-bewoners aantrekkelijk moet zijn. „Niet dat je wordt gezien als pottenkijker als je daar een rondje gaat lopen.”



Marischka de Jager  
m.de.jager@mediahuis.nl

**Den Helder** ■ Dat was de algemene teneur tijdens het zogeheten werkatelier, maandag in de Stadshal. Zo'n vijftig inwoners praatten over de invulling van het ambitieuze bouwplan. Niet over parkeren, de woningen zelf of de verkeersafwikkeling maar over zaken die je kan toevoegen in de wijk waardoor het voor iedereen aantrekkelijk wordt om er te komen. Zoals mogelijkhe-

den voor sport en spel, welke voorzieningen zijn er nodig, hoe wil je er flaneren. „Helders flaneren is in elk geval zonder poespas”, zei een aanwezige. „Gewoon een rondje uitwaaien.”

Alle ideeën konden op vellen papier worden opgeschreven, niets was te gek: een openluchtzwembad met glijbaan vanaf de dijk, een groot schaak- of damspel, een nautisch ingerichte speeltuin, een openluchttribune met zicht op zee, mooie verlichting in de stijl van Rudi van de Wint, een buurthuis om ouderen en jeugd met elkaar te verbinden, een

permanente expositie over de geschiedenis van die Helderse zeedijk. Misschien is er zelfs plek voor een buurtsuper, een bakker, een souvenirwinkel.

„Daarmee maak je de wijk meer van de stad”, zegt Edzo Bindels, architect van ontwerp bureau West 8. „Dat je er ook komt als je er niet woont. Je kust de plek wakker door dingen toe te voegen die niet met wonen te maken hebben. En het normale om met je hondje over de dijk te wandelen moet ook gewoon mogelijk blijven.”

Anna Keppel, bewoonster van de Loodsgracht pleit ook voor die openheid. „Het moet een wijk zijn waar je even lekker doorheen loopt. Niet dat je wordt gezien als een pottenkijker. Daar ben ik nog wel een beetje bang voor.”

Gretha Ros en Spencer Grandiek,

“  
Je kust de plek wakker door dingen toe te voegen die niet met wonen te maken hebben

Edzo Bindels, architect

die wonen aan de Kerkgracht, willen eveneens waken voor een geïsoleerde yuppenwijk. „Het moet een connectie met de stad hebben.”

Waar zij nog wel hun vraagtekens bij hebben, is de afwikkeling van het verkeer en het parkeren. „Als je nu ziet hoeveel auto's er altijd geparkeerd staan, dan voorziet dat wel in een behoefte. Het is er elke dag een komen en gaan van auto's.”

### Procedure

Dit jaar moet de samenwerkingsovereenkomst tussen Helder Vastgoed, de gemeente en het hoogheemraadschap worden getekend. In januari wordt een begin gemaakt met de planologische procedure.

De ideeën die maandagavond zijn ingebracht worden beoordeeld en ergens in de komende maanden teruggespeeld naar de bewoners.





## DEEL 3

### KENNIS EN INSPIRATIE OPHALEN

Op woensdag 13 september 2023 kwamen in theater De Kampanje ruim 30 experts van binnen en buiten Den Helder bij elkaar. Zij brachten deskundigheid op het gebied van stedenbouw, maatschappelijke ontwikkeling, architectuur, historie van Den Helder, woningmarkt, gebiedsontwikkeling, cultuur, marktonderzoek en projectontwikkeling. De centrale vraag tijdens de bijeenkomst was: 'Hoe wordt het Dijkkwartier met succes een echte Helderse wijk?' Met elkaar bespraken zij aspecten als identiteit, woningmarkt, ontwikkelstrategie, architectuur, doelgroepen, voorzieningen, placemaking en financiële haalbaarheid.

Als opwarmer voor de inhoudelijke gesprekken per thema, zijn de deelnemers onder andere gevraagd naar hun mening over Den Helder, de onderscheidende kenmerken en de kansen en bedreigingen van het toekomstige Dijkkwartier. De opbrengst van de meeting is samengevat in 5 verschillende thema's. In deze update benoemen we de meest genoemde en opvallende reacties en meningen. De reacties liepen uiteen, van enthousiast tot behoudend en van vragen tot stellingen.

#### Thema's

1. Architectuur en stedenbouw
2. Ontwikkelstrategie
3. Marketing, placemaking en branding
4. Woonprogramma en voorzieningen
5. Duurzaamheid en mobiliteit



## 1. Architectuur en stedenbouw

- Dijkkwartier kan als voorbeeld dienen, zowel binnen Nederland als internationaal;
- Bedenk hoe levendig (winkels, hotels, voorzieningen) het Dijkkwartier moet worden, of is 'gewoon' een woonwijk genoeg?
- Vooroorlogse bebouwing is mooi, misschien laten terugkomen. Of maak in ieder geval een knipoog naar de geschiedenis (marine, fort Den Helder);
- Er zijn al veel gewone woonwijken, Dijkkwartier levert een unieke ervaring op;
- Kun je bijvoorbeeld opvallende hoogbouw toevoegen om het ontwerp onderscheidend te maken?
- Den Helder is niet per sé mooi en luxe, neem dat mee in deze ontwikkeling;
- Jullie bouwen eigenlijk aan een 'slimme dijk', naast bescherming heeft de dijk ook andere functies. Door de dijk te versterken voor de toekomst én woningbouw erop te realiseren, ontstaat een 'multifunctionele dijk'.







## 2. Ontwikkelstrategie

- Voorinvestering lijkt nodig om Dijkkwartier tot een succes te maken;
- Je alvast zou alvast kunnen beginnen met deelplannen naast de dijk;
- De realisatie van de Seasaw kan van toegevoegde waarde zijn voor het Dijkkwartier en voor Den Helder;
- Pas een koopgarant/koopstart strategie toe;
- Dijkophoging verwerken in grondexploitatie;
- Kan woningbouw op de lege plekken al worden gestart ook al is het tijdelijk? Daarmee anticipeer je op het bestaande woningtekort en draag je bij aan placemaking;
- Kun je de dijk laten zoals hij is en in de loop der tijd kijken of het wel rendabel is om op de dijk te bouwen?



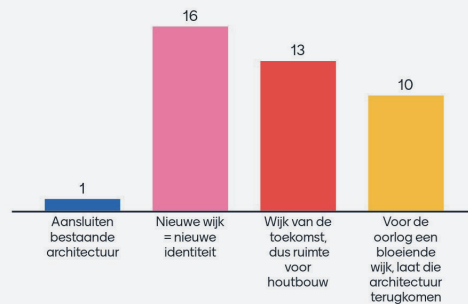
### 3. Marketing, placemaking en branding

- Den Helder is best traditioneel, hoe ga je daarmee om?
- Neem de geschiedenis van de dijk mee in de ontwikkeling;
- Gebruik de Seasaw als marketingtool;
- Voor wie doe je dit? Doelgroep eerst helder maken, daarna pas woningaanbod bepalen;
- Zou je Den Helder niet eerst aantrekkelijker maken voordat je mensen er naartoe probeert te lokken?
- Locatiekwaliteiten maximaal benutten om Den Helder op de kaart te zetten (USP's);
- Voorzieningenniveau Den Helder is op peil. Neem dat mee in je communicatie;
- Start alvast, bijvoorbeeld met slopen;
- Pas op dat je niet te vroeg piekt: het kan een belofte worden die maar niet loskomt.

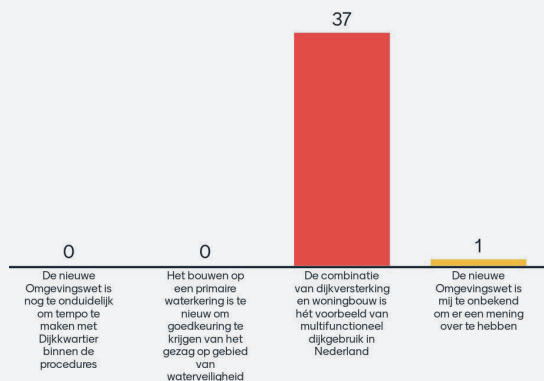
Waar denk je aan als je aan Den Helder denkt?



Wat moet hét kenmerk van het Dijkkwartier worden?



Kansen voor bouwen op de dijk







#### 4. Woonprogramma en voorzieningen

- Sociale huur gestapeld realiseren;
- Appartementen aan de dijk en verder een mix van eengezinswoningen en appartementen;
- Meer voorzieningen in het Dijkkwartier: zoals een bed&breakfast om extra toerisme en inkomen te creëren;
- Een school voor alle extra inwoners?
- Gezamenlijke voorzieningen, bijvoorbeeld deelauto's;
- Zorg voor variatie in hoogte, maar niet hoger dan de rest van Den Helder;
- Probeer een doelgroep aan te spreken die meer gericht is op vrijheid en op gebruik van fiets en openbaar vervoer;
- Kosmopolitische uitstraling;
- Meergezins-/eengezinsverdeling, is wel benodigd om het echt een woonwijk te maken.



## 5. Duurzaamheid en mobiliteit

- Klimaatadaptief, de- en remontabel, circulair bouwen;
- Energieneutraal en natuurinclusief;
- Houtbouw;
- Mogelijkheid van gebruik deelvervoer;
- Wordt vervoer naar Texel problematischer door de nieuwe wijk?
- Parkeren: buiten het zicht in garages. Ga na of nog parkeerruimte conform de norm nodig is als zoveel deelvervoer, fiets en OV wordt gestimuleerd;
- Geen parkeergarages bouwen, maar bovengronds en tijdelijk zodat je flexibel blijft naar de toekomst.



De uitkomst van de expertmeeting is een rijke oogst aan reflecties en ideeën. Voor de verdere ontwikkeling van het Dijkkwartier is dit waardevolle input op de 5 thema's. Als het project in de besluitvormingsfase komt zullen aspecten terug te vinden zijn. Het enthousiasme en de inzichten die deze middag werden gedeeld, zijn aanleiding om de expertsessie op termijn een vervolg te geven.



WE GAAN  
BEGINNEN!  
DAG  
VOORZITTER  
AARFD BERGENHENEGOOVEN

MARICHEL  
DIRECTEUR  
ZEESTAD

ZEESTAD  
TDELIJK  
MAAR EEN  
STABIELE  
FACTOR!!

INTERESSANT...

EDZO BINDELS  
STEDENBOUWKUNDIGE WEST?

HART  
HET  
VAN DE STAD  
WAS ER NIET  
ZIJPEL!  
- IK BEN  
HET STADSHART  
ATLANTIKWALL  
STAD  
DELTAPIAN  
VERBINDING  
ZEE

# DIJKKWARTIER EXPERTM

13 SEPT



LOCATIE: DE KAMPANJE (willensoo)



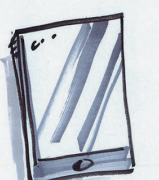
DANIEL  
NAGEL  
BEAUMONT  
COMMUNICATIE  
WIEBE  
PERIDDER  
MARKET RESPONSE  
MENTIMETER

## LEEFSTIJL ONDERZOEK

GEZELLIGE STADSWIJK MET HECHTE DV...  
GEMEENSCHAP  
COMFORTABELE STADSWIJK MET...  
ALLURE

ETALAGE

WAAR DENK JE  
AAN BIJ  
DEN HELDER?



MET SEESAW  
ZET JE DEN HELDER  
OP DE KAART  
- WE STAAN  
TECH AL OP  
DE KAART?

UH... NOG WEL  
EVEN  
DOORREKENEN!!  
VOORBEELD  
DUIN PARK  
GEEN  
YYPEN-  
WIJK!!  
YYPEN

THEET  
KLIMAAT  
METER  
NIEUW  
EN EXCLUSIEF!!

TOESTEMMING  
BOUW  
WORKING  
ON IT

GROND  
EXPLOITATIE  
FASES



# ARTIER MEETING 2023

**ZEESTAD**



# DEN HELDER

## THEMA SESSIES

(2 RONDES)

**ARCHITECTUUR & STEDEBOUW**

VOORBEELD  
FRITS  
GLOBAAL  
FORT DEN HELDER

STADS HART  
ZEE  
CONNECTIE

**MARKETING PLACE MAKING & BRANDING**

UNIEKE  
LOCATIE  
DANK  
DANK VERHAAL  
AAN VUILEN  
VERSTERKING  
STAD YES!!  
DOELGROEP  
ZOOM UIT

**ONTWIKKEL STRATEGIE**

STAKE HOLDER  
START BOUWEN  
MODIESE  
TIJDELIJK  
LOCATIE STARTERS  
FINANCIËN

**WOON PROGRAMMA & VOORZIENINGEN**

MEER DAN WISKUNDE  
WOMEN WERK WOORD!!  
REMCO  
DOELGROEP  
1 GEZINS WINTING  
APP  
LAGEN  
WOM WINKEL HORECA

**DUURZAAMHEID & MOBILITEIT**

ENERGIE NEUTRAAL  
AUTOLOOS  
HUP!  
PARKEREN  
NATUUR BELEVING  
ZEIP VOORZIENEND

**VERDER**

TIJDELIJK  
NIEUWE OMGEVINGSWET  
CONTRACTEN  
TOK  
TOK

**AFSLUITING**

MARICHEL  
DIJKKWARTIER IS WEL EEN SIEUTEL-PROJECT IN...

STEDELIJKE ONTWIKKELING

DEN HELDER LETS GO!!

UITNODIGING

JULLIE ZIJN VAN HART WELKOM BIJ DE VOLGENDE BIJeenKOMST

GOODIEBAG  
NETWERK BORREL  
TOTZIJENS!!  
DEN HELDER





## HET VERVOLG

In 2024 onderzoeken de gemeente Den Helder en HHNK, gezamenlijk en ook los van elkaar, hoe beide overheden kunnen komen tot besluitvorming. Hierbij is ook een belangrijke rol weggelegd voor de provincie Noord-Holland. De gemeente en Woningstichting Den Helder onderzoeken intussen gezamenlijk de mogelijke inrichting van het gebied. Hierbij spelen de planologische procedures in de nieuwe omgevingswet een rol. En verder wordt onderzocht hoe afspraken gemaakt kunnen worden op het gebied van planning, financiën en verantwoordelijkheden.

Op initiatief van HHNK wordt zowel fase 1 als fase 2 van het plangebied bij het onderzoek betrokken. De uitkomsten van de onderzoeken worden verwacht in de tweede helft van 2024, waarna besluitvorming volgt bij de afzonderlijke organisaties.

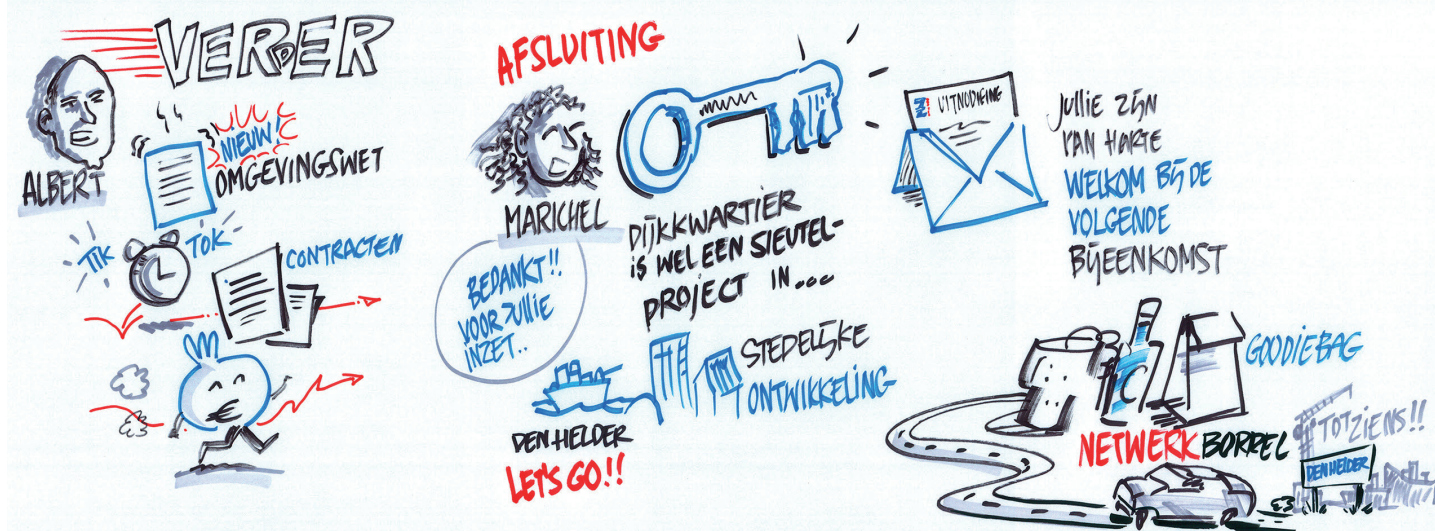
Als dat allemaal positief is, kan in 2025 worden gestart met de planologische procedures voor de fasen 1 en 2 zoals de Omgevingswet voorschrijft. Wanneer deze procedures zijn afgerond, wordt gestart met het aanbrengen van de dijkverzwaring en aansluitend de realisatie van woningen.

De gemeente heeft bij de minister van BZK een subsidie aanvraag ingediend en toegekend gekregen voor de Woningbouwimpuls (WBI). Doel is om woningbouw te stimuleren door een financiële bijdrage in de grondexploitatie. Aan toekenning van de subsidie is een aantal voorwaarden verbonden. Zo moet het om de toevoeging van minimaal 200 woningen gaan en moet 50 procent in het betaalbare segment worden gebouwd. Het project Dijkkwartier voldoet aan deze voorwaarden.



## Omgevingswet

Sinds de invoering van de nieuwe omgevingswet op 1 januari 2024 is het vergunningstraject wel veranderd. Zo heet een Bestemmingsplan nu een Omgevingsplan. Het stedenbouwkundig plan voor het Dijkkwartier past niet in dit Omgevingsplan en moet dus worden gewijzigd. Deze planologische procedure start na besluitvorming door de gemeenteraad. Nieuw is de Omgevingsvisie, waarin voor de hele gemeente een visie is vastgelegd voor de fysieke leefomgeving. Voor Den Helder is de Omgevingsvisie in het najaar van 2023 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen, zoals het Dijkkwartier, zijn hierin beschreven. Een aanvraag voor wijziging Omgevingsplan moet passen in de Omgevingsvisie.







### **Dijkkwartier, uniek project in Nederland**

Een nieuwe woonwijk aan de zeedijk van de toekomst, dat is het Dijkkwartier in Den Helder. Een nationaal uniek project dat laat zien hoe twee actuele, grote uitdagingen gecombineerd worden aangepakt; het woningtekort en inspelen op klimaatverandering. In opdracht van woningcorporatie Woningstichting en gemeente Den Helder onderzoekt ontwikkelingsmaatschappij Zeestad of zo'n 200 nieuwe woningen in de eerste fase van het dijkgebied kunnen worden gebouwd. Daarnaast onderzoekt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier of de dijk nu al kan worden verzaamd, verbreed en verhoogd om ruimte te bieden aan deze nieuwe woonwijk.

**STAD  
AAN ZEE**

