

Openbare marktconsultatie

Gebiedsontwikkelingen Spoorweghaven e.o. en Dijkkwartier Fase 1
Den Helder

Oktober 2025



Inhoudsopgave

1.	Aanleiding marktconsultatie	1
2.	Opzet marktconsultatie	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Doel van de marktconsultatie	3
2.3	Doelgroep van de marktconsultatie.....	3
2.4	Wijze van indienen antwoorden op marktconsultatie	4
2.4.1	Planning.....	4
2.5	Vertrouwelijkheid	5
2.6	Voorwaarden voor deelname.....	5
3.	Spoorweghaven en omgeving	7
3.1	Huidige situatie	7
3.2	Ruimtelijke visie	9
3.2.1	Doelen gebiedsontwikkeling	9
3.2.2	Voorlopige ruimtelijke visie	9
3.2.3	Voorlopige ontwikkelstrategie, fasering en planning	14
3.2.4	Financiën.....	16
4.	Dijkkwartier Fase 1	18
4.1	Huidige situatie	18
4.2	Ruimtelijke visie	20
4.2.1	Doelen gebiedsontwikkeling	20
4.2.2	Voorlopige ruimtelijke uitwerking Fase 1	20
4.2.3	Voorlopige ontwikkelstrategie, fasering en planning	23
4.2.4	Financiën.....	26
	Bijlagen	28
	Bijlage 1: Stec – Woningbehoefteonderzoek.....	
	Bijlage 2: Ruimtelijke visie, ZUS (juni 2025)	
	Bijlage 3: Ruimtelijke visie, ZUS (januari 2025)	
	Bijlage 4: Ontwikkelplan Ruyghweg Zeestad	
	Bijlage 5: Programma van Eisen Stedenbouw en Techniek Dijkkwartier Fase 1	
	Bijlage 6: Voorstel CHI	
	Bijlage 7: Ontwikkelplan Dijkkwartier Fase 1	
	Bijlage 8: West8 - Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp	
	Bijlage 9: Marktconsultatie Q&A Spoorweghaven e.o. en Dijkkwartier Fase 1	

1. Aanleiding marktconsultatie

De transformatie van Den Helder

De afgelopen twee decennia heeft Den Helder een indrukwekkende transformatie doorgemaakt. Waar de stad twintig jaar geleden te maken had met negatieve beeldvorming, zien we nu een stad die wordt geprezen door inwoners, ondernemers, toeristen en zelfs de landelijke pers. De vraag naar extra woningen neemt in de gemeente toe, mede door de uitbreiding van de marine en ontwikkelingen in het kader van Den Helder als (nationale) waterstofhub¹. Beide ontwikkelingen zorgen voor een toename van economische activiteit, een nieuwe instroom van werkgelegenheid en daarmee een toenemende vraag naar (nieuwe) woningen.

In 2008 is Zeestad CV/BV (hierna: “Zeestad”) opgericht om als zelfstandige organisatie namens de gemeente Den Helder (hierna: “de gemeente”) de stedelijke vernieuwing in Den Helder te ontwikkelen én uit te voeren. En met succes, de afgelopen jaren heeft onder leiding van Zeestad een groot deel van de binnenstad een metamorfose ondergaan en omgetoverd tot bruisend hart.

Kansen voor nieuwe woningbouwprojecten: Spoorweghaven e.o. en Dijkkwartier

In opdracht van de gemeente Den Helder en Woningstichting Den Helder (hierna: “WSDH”) heeft adviesbureau Stec in 2024 een woningmarktanalyse van Den Helder uitgevoerd (zie Bijlage 1). Deze analyse omvat diverse adviezen die bevestigen dat dit hét moment is om een aantal nieuwe woningbouwprojecten te realiseren en daarmee de woningmarkt in Den Helder kwalitatief te versterken. Het onderzoek laat zien dat er vooral behoefte is aan aantrekkelijke woningen die zich binnen de regionale woningmarkt onderscheiden.

Enkele kernadviezen uit de analyse zijn:

Advies 1: zet maximaal in op versterking van het wonen in het centrum en de aangrenzende wijken

Advies 2: werk met nieuwbouw die echt anders is

Advies 6: kies voor een integrale benadering en draai aan de juiste knoppen

Advies 7: redeneer vanuit wat sterk is en etaleer dit...

- Meer aandacht voor marketing, gericht op *inwoners van buiten Den Helder*
- *Practice what you preach*
- Look&feel
- Wie tref ik? Leefelijk, wat is het dna?

óók voor mensen van buiten Den Helder!



Figuur 1: Adviezen voor de woningmarkt van Den Helder (Stec, 2024)

Binnen de gemeentelijke grenzen, zijn twee gebiedsontwikkelingen aangewezen als kansrijke locaties waar bovenstaande adviezen tot realisatie gebracht kunnen worden.

Dit zijn “Spoorweghaven e.o.” en “Dijkkwartier Fase 1”. Om deze gebiedsontwikkelingen (verder) van de grond te krijgen, is Zeestad op zoek naar een ontwikkelpartner die bereid is risicodragend te investeren in deze ontwikkelingen. Deze marktconsultatie wordt georganiseerd door Zeestad om de interesse in de markt te toetsen, optimalisatiemogelijkheden in de voorgestelde plannen en wijze van samenwerking te verkennen, én innovatieve oplossingen uit de markt op te halen.

De afgelopen jaren was Woningstichting Den Helder (hierna: “WSDH”) de belangrijkste partij die met investeringen in (nieuwe) woningen heeft bijgedragen aan de vernieuwing van de stad. Inmiddels legt

¹ *Den Helder - Waterstof Noord-Holland Noord*

WSDH meer nadruk op haar primaire maatschappelijke taak als woningcorporatie en zodoende te focussen op de realisatie/renovatie van betaalbare woningen. Door deze ontwikkeling ontstaat de ruimte, en de ambitie, vanuit Zeestad om nieuwe marktpartijen actief te betrekken bij de verdere transformatie van Den Helder.

Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt de opzet van deze marktconsultatie beschreven. We beschrijven het doel, het proces en de tijdslijnen van de consultatie. Daarna volgt de beschrijving van het project Spoorweghaven e.o. in Hoofdstuk 3 en een beschrijving van het project Dijkkwartier Fase 1 in Hoofdstuk 4.

2. Opzet marktconsultatie

2.1 Inleiding

De gebieden Spoorweghaven e.o. en Dijkkwartier zijn twee strategische locaties die binnen Den Helder zijn aangewezen als locaties voor herontwikkeling. Beide locaties bieden kansen om een betere balans aan te brengen in de woningvoorraad van Den Helder. Zowel in kwantiteit als in kwaliteit. De gebieden hebben allebei unieke ruimtelijke kwaliteiten waarmee bijzondere nieuwe woonmilieus gecreëerd kunnen worden.

Om deze gebiedsontwikkelingen (verder) van de grond te krijgen is Zeestad op zoek naar een ontwikkelpartner, die bereid is risicodragend te investeren in deze ontwikkelingen.

Deze marktconsultatie wordt georganiseerd om:

1. Interesse in de markt te toetsen;
2. Optimalisatiemogelijkheden te verkennen in de voorgestelde plannen en wijze van samenwerking;
3. Innovatieve oplossingen uit de markt op te halen.

Ter ondersteuning van dit proces is EY-Parthenon (hierna: “EY-P”) door Zeestad ingeschakeld om de voorbereiding en uitvoering van de marktconsultatie zorgvuldig te begeleiden.

Deelname aan deze consultatie is vrijblijvend en creëert geen rechten op vervolgoopdrachten. Deze marktconsultatie is nadrukkelijk niet bedoeld als voorselectie van gegadigden voor mogelijke vervolgprojecten, toekomstige aanbestedingen of samenwerkingen.

2.2 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is het verkennen van interesse van externe partijen voor participatie in deze ontwikkelingen, randvoorwaarden voor mogelijke samenwerkingsvormen en het identificeren van kansen en risico's in de voorgestelde plannen. De verzamelde inzichten, visies en feedback zullen Zeestad en de gemeente ondersteunen bij het bepalen van een passende vervolgaanpak voor deze ontwikkelingen. Voor Spoorweghaven e.o. is het voornemen om, op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie, begin 2026 een eventuele aanbesteding te starten voor Deelgebied 1. Daarbij wordt aan marktpartijen expliciet gevraagd wat een passend vervolgtraject zou kunnen zijn voor een eventuele aanbesteding van het resterende deel van Spoorweghaven.

In deze marktconsultatie wordt gevraagd om de haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkelstrategieën en mogelijke samenwerkingsvormen te toetsen. Daarnaast wordt actief gezocht naar innovatieve oplossingen en relevante marktontwikkelingen die kunnen bijdragen aan een toekomstbestendige invulling van de gebieden. Door open te staan voor nieuwe en relevante ideeën kan worden gewaarborgd dat de gebiedsontwikkelingen niet alleen aansluiten bij de huidige behoeften, maar ook duurzaam en flexibel richting de toekomst zijn. Het laatste doel van de marktconsultatie is het verzamelen van input voor de eventuele aanbesteding(en) (processtappen, termijnen, etc.).

2.3 Doelgroep van de marktconsultatie

Zeestad is op zoek naar een marktpartij die bereid is de rol van ontwikkelaar op zich te nemen en tevens bereid is een deel van het projectrisico te dragen. In haar rol als regisseur van het ontwikkelproces, streeft Zeestad naar een samenwerking met een partner die niet alleen beschikt over aantoonbare ervaring met

woningbouw, maar ook ervaring heeft met het realiseren van projecten van substantiële omvang en bijzondere locaties.

De voorkeur gaat uit naar een partij die proactief meedenkt, kansen ziet in gebiedsontwikkeling en in staat is om binnen complexe stedelijke contexten kwalitatieve en haalbare woonoplossingen te realiseren.

Voor de marktconsultatie zijn zowel individuele partijen als samenwerkingsverbanden of consortia welkom.

De marktconsultatie richt zich op partijen met ervaring in gebiedsontwikkeling, woningbouw, openbare ruimte of aanverwante disciplines. Dit waarborgt de betrokkenheid van deskundigen/professionals met relevante kennis en ervaring.

2.4 Wijze van indienen antwoorden op marktconsultatie

De marktconsultatie wordt georganiseerd als een open, schriftelijke consultatie.

Als u een bijdrage aan deze marktconsultatie wilt leveren, verzoeken wij u het bewerkbare format van de vragenlijst (zie Bijlage 9) te voorzien van uw antwoorden. Vervolgens verzoeken wij u dit ingevulde format via email op te sturen naar: marktconsultatie.zeestad@parthenon.ey.com. Wij ontvangen graag uiterlijk op 04-11-2025 uw beantwoording op onze vragenlijst marktconsultatie.

Als u een bijdrage wilt leveren aan deze marktconsultatie en u nog vragen heeft over de marktconsultatie alvorens u onze vragen kan beantwoorden, bieden wij u de mogelijkheid om vragen te stellen. Deze vragen dienen uiterlijk op 17-10-2025 gestuurd te zijn naar bovenstaand emailadres. Er volgt geen tweede vragenronde.

Na afloop van de schriftelijke ronde behoudt Zeestad zich het recht voor deelnemende partijen uit te nodigen voor een toelichtingsgesprek. Indien Zeestad hiervoor kiest, zal hierover nader gecommuniceerd worden via TenderNed. Hierbij kunnen alleen partijen uitgenodigd worden voor een toelichtingsgesprek die hebben deelgenomen aan de schriftelijke ronde.

2.4.1 Planning

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Fase 1 - Schriftelijk beantwoorden van de vragenlijst:

In deze fase wordt u uitgenodigd gevraagd uw visie, oplossingen en ideeën schriftelijk kenbaar te maken door middel van beantwoording van de vragenlijst. Wij verzoeken u deze via email te verzenden naar: marktconsultatie.zeestad@parthenon.ey.com. Na de genoemde datum en tijdstip wordt uw reactie niet meer in acht genomen.

2. Fase 2 - Toelichtingsgesprekken (optioneel):

Op basis van de schriftelijke reacties (Fase 1) kan Zeestad besluiten een aantal partijen uit te nodigen voor een verdiepende toelichting, met de mogelijkheid om dieper in te gaan op specifieke onderwerpen.

Wij verzoeken u in uw beantwoording aan te geven of u bereid bent aan dit gesprek deel te nemen. Deelname aan de marktconsultatie betekent niet automatisch dat u wordt uitgenodigd voor een toelichtingsgesprek. U ontvangt een bericht of u voor dit gesprek wordt uitgenodigd of u ontvangt een gemotiveerde afwijzing van ons.

3. Fase 3 - Opstellen en publiceren eindverslag:

De uitkomsten van de marktconsultatie worden verwerkt in een geanonimiseerd eindverslag. Deze rapportage wordt openbaar gemaakt en bevat een samenvatting – op hoofdlijnen – van de bevindingen uit de marktconsultatie.

Planning	
Activiteit	Uiterste datum
Voor aankondiging marktconsultatie	29-09-2025
Publicatie marktconsultatie	07-10-2025
Deadline indienen vragen	17-10-2025
Nota van Inlichtingen	23-10-2025
Indienen schriftelijke beantwoording vragenlijst	04-11-2025
Toelichtingsgesprekken (optioneel)	Week 47 (17-11-2025 – 21-11-2025) / 48 (24-11-2025 – 28-11-2025)
Opleveren eindverslag	December 2025

Tabel 1: Overzicht planning

2.5 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door deelnemers wordt verstrekt, wordt strikt vertrouwelijk behandeld.

Concurrentiegevoelige informatie zal in geen geval openbaar worden gemaakt. Wij verzoeken deelnemers om expliciet aan te geven welke onderdelen van hun inzending als vertrouwelijk moeten worden beschouwd. Dit draagt bij aan het waarborgen van de vertrouwelijkheid van gevoelige informatie. Graag benadrukken wij dat geanonimiseerde samenvattingen van de reacties mogelijk kunnen worden gedeeld in rapportages of aanbestedingsdocumenten. Dit gebeurt uitsluitend op een wijze die de anonimiteit van de deelnemers respecteert.

2.6 Voorwaarden voor deelname

Deelname is vrijblijvend en eventuele kosten worden niet vergoed. De marktconsultatie is geen onderdeel van de aanbestedingsprocedure. Deze marktconsultatie is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het maken van een voorselectie van gegadigden voor mogelijke vervolgtrajecten. De marktconsultatie is voor alle deelnemers, alsmede EY-P en Zeestad, vrijblijvend en hebben daarmee het recht tot voorbehoud om de marktconsultatie op ieder moment te wijzigen of te beëindigen. Deelnemende partijen stemmen ermee in dat de door hen aangeleverde informatie kan worden verwerkt in documenten die door EY-P en Zeestad verder worden uitgewerkt in het kader van de aanbesteding.

DEN HELDER



Spoorweghaven en omgeving

3. Spoorweghaven en omgeving

3.1 Huidige situatie

Spoorweghaven e.o.: transformatie van bedrijventerrein naar aantrekkelijk woongebied

Aan de oostelijke rand van de stadskern van Den Helder bevindt zich het gebied Spoorweghaven. In de *Omgevingsvisie Den Helder (november, 2023)* is dit gebied aangewezen als ontwikkelgebied “richting 2030”. Het wordt beschouwd als een kansrijk gebied voor transformatie tot een aantrekkelijk woongebied, in samenhang met de deelvisie *Stad binnen de Linie*².

Een groot deel van de zware bedrijvigheid en de havenactiviteiten is de afgelopen jaren uit het gebied vertrokken. Dit geeft ruimte voor een nieuwe gebiedsontwikkeling. Zo ontstaat een unieke kans om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven en bij te dragen aan de woningbouwopgave van Den Helder met nieuwe, kwalitatief hoogwaardige woningen en de relatie met het water te benutten.

Aanvullend geeft het de mogelijkheid om het deel van De Stelling te herstellen - tussen de forten Westoever en Dirske Admiraal - dat in het verleden heeft moeten wijken voor de bedrijvigheid in het gebied. Dit geeft het gebied extra groen karakter, het vormt een aantrekkelijke stadsentree en brengt historie op een waardige manier terug op de locatie.



Figuur 2: Ligging van Spoorweghaven en omgeving (Google Maps, 2025)

² [Stad binnen de Linie](#)

Huidige grondeigenaren

Spoorweghaven e.o. kent meerdere grondeigenaren (zie afbeelding hieronder). Met alle betrokken partijen – eigenaren of huurders – worden op dit moment gesprekken gevoerd over de mogelijke herontwikkeling (inclusief verplaatsingen). Voor een succesvolle ontwikkeling is het meenemen van deze partijen in de planontwikkeling essentieel.



Figuur 3: Grondeigenaren van Spoorweghaven e.o. (Ontwikkelplan Zeestad, 2025) & Figuur 4: Deelgebieden van Spoorweghaven e.o. (Ontwikkelplan Zeestad, 2025)

Deelgebied 1

Deelgebied 1 betreft het huidige Sportpark Ruyghweg. Dit deel van het plangebied is volledig in eigendom van de gemeente. Er is hier vrijwel geen bestaande bebouwing aanwezig.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 is grotendeels eigendom van de gemeente, met uitzondering van een strook aan de noordzijde dat toebehoort aan Defensie. Wageningen Marine Research (hierna: “WMR”) heeft een onderzoekslocatie ingericht op het terrein (huur loopt tot 1 januari 2031). WMR heeft aangegeven bereid te zijn mee te werken aan een verhuizing na afloop van deze termijn.

Deelgebied 3

Deelgebied 3 is grotendeels in eigendom van Defensie. Driekwart van de grond onder het tankstation is in eigendom van de gemeente Den Helder en tot 1 december 2026 in erfpacht uitgegeven aan Drok OG BV, de exploitant van het tankstation. Het resterende kwart van de grond onder het tankstation is in eigendom van Drok OG BV.

Deelgebied 4

Deelgebied 4 is volledig in eigendom van Jachtwarf Den Helder B.V., behorend tot de familie Dozy. De gemeente is in gesprek met hen over een mogelijke overname van deze grond.

Deelgebied 5 en 6

Deelgebied 5 en 6 zijn beide in eigendom van de gemeente. Deelgebied 6 is tot 2031 in erfpacht uitgegeven aan HVC Groep (hierna: “HVC”) voor het afvalbrengstation. Een eventuele verhuizing is op zijn vroegst in 2031 mogelijk.

Vigerende beleidskaders

In de *Omgevingsvisie Den Helder* (november 2023) is het gebied *Spoorweghaven en Omgeving* als ontwikkelgebied voor 2030 benoemd. Ook is de locatie als “kansrijk gebied” opgenomen om in samenhang met de visie *Stad binnen de Linie* getransformeerd te worden naar een aantrekkelijk woongebied.

3.2 Ruimtelijke visie

3.2.1 Doelen gebiedsontwikkeling

Met het vertrek van een groot deel van de zware bedrijvigheid en havenactiviteiten, ontstaat er ruimte voor een nieuwe gebiedsontwikkeling. Het biedt een unieke kans om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven en bij te dragen aan de woningbouwopgave van Den Helder met nieuwe, kwalitatief hoogwaardige woningen.

De ligging aan het water (dat in verbinding staat met de Wadden- en Noordzee) en de geschiedenis als voormalige jachtwerf marinehaven, werf voor onderzeeboten en later mijnenvegers, geven het gebied een bijzonder ruimtelijk karakter welke verder benut kan worden.

Aanvullend ontstaat de mogelijkheid om een deel van De Stelling te herstellen: één van de oudste, nog bestaande militaire verdedigingslinies van Nederland, gelegen tussen fort Westoever en fort Dirksz Admiraal. De Stelling heeft in het verleden moeten wijken voor bedrijvigheid in het gebied. De ambitie is om De Stelling opnieuw erkenning te geven, zodat het historische karakter van Den Helder weer zichtbaar en voelbaar wordt in het gebied.

Een nieuwe brug, de Ravelijnbrug, zal zorgen voor een bredere verbindingsweg, waardoor het (toekomstige) verkeer – ook na toevoegingen van de woningen in het gebied – meer verspreid wordt en de verkeersdruk in de omgeving afneemt.

Samengevat zijn de drie doelen van de gebiedsontwikkeling Spoorweghaven e.o.:

1. De verbinding met de omliggende woonwijken versterken;
2. Benutten van de bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van het gebied (groen karakter én relatie met het water);
3. Het herstellen van De Stelling, één van de oudste nog bestaande militaire verdedigingslinies van Nederland.

3.2.2 Voorlopige ruimtelijke visie

Spoorweghaven e.o.

De voorlopige Ruimtelijke Visie (ZUS, juni 2025) (zie Bijlage 2) schetst de (her-)ontwikkelingsmogelijkheden van Spoorweghaven e.o. De visie brengt in beeld hoe de verschillende deelgebieden een integraal geheel vormen, waarbij zowel aansluiting wordt gezocht bij de omliggende woonwijken, de ontbrekende schakel in de Stelling van Den Helder wordt hersteld en de bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van de Spoorweghaven worden benut.

Daarnaast is in de visie een mobiliteitsconcept uitgewerkt, waarbij autoverkeer wel bij de woningen kan komen, maar niet door het hele gebied kan rijden. Voor langzaam verkeer worden juist wel fijnmazige verbindingen door het hele gebied voorzien. Daarnaast wordt de nadruk gelegd op het groene karakter van het gebied en de relatie met het water.

Op dit moment is er nog geen definitief eindbeeld vastgesteld voor het gehele gebied. Zodoende zijn in de Ruimtelijke Visie drie varianten ontwikkeld. Deze varianten worden hieronder kort toegelicht.

Basisvariant

De basisvariant omvat het grootste aantal woningen en kan worden beschouwd als de meest intensieve ontwikkelvariant, met dichte en relatief hogere bebouwing op het “Arsenaal” (rondom het water). Met uitzondering van Fase 1, is parkeren in de overige deelgebieden onder de gebouwen opgelost.

Voor het hele gebied gaat het in totaal om circa 400- 450 woningen.



Figuur 5: Voorlopige ruimtelijke visie van de Basisvariant (ZUS, juni 2025)

Variant 1

Variant 1 is een tussenvariant. De bebouwing op het “Arsenaal” (rondom het water) is minder dicht bebouwd als in de basisvariant. Op de locatie in het Zuidwesten (Fase 4) is een woonwerkcombinatie gekopieerd zoals die nu aan de Noordwest kant al bestaat. Daarbij fungeert de bebouwing met de werkplekken aan de Zuidkant als geluidsscherm tussen de woningen en bedrijventerrein Westoever. Met uitzondering van Fase 1, vindt parkeren nog grotendeels onder de gebouwen plaats. In deze variant gaat het om de realisatie van in totaal circa 330 – 380 woningen.



Figuur 6: Voorlopige ruimtelijke visie van Variant 1 (ZUS, juni 2025)

Variant 2

Variant 2 is een afgeleide van variant 1. In plaats van woon- werkwoningen is er aan de zuidwestzijde (Fase 4) plaatsgemaakt voor een collectief parkeerterrein. Langs de kade zijn de stadswoningen vervangen door vrije kavels. In deze variant worden in totaal circa 315 - 365 woningen gerealiseerd.



Figuur 7: Voorlopige ruimtelijke visie van Variant 2 (ZUS, juni 2025)

Een nadere uitwerking van Deelgebied 1 - Sportpark Ruyghweg

Als onderdeel van de voorlopige ruimtelijke visie van het gehele gebied, heeft ZUS voor Deelgebied 1 een stedenbouwkundig plan opgesteld (ZUS, januari 2025) (zie Bijlage 3). Dit betreft het huidige Sportpark Ruyghweg.

Aangezien dit deelgebied volledig in eigendom is van de gemeente, en er vrijwel geen bestaande bebouwing aanwezig is, is dit gebied het meest kansrijk om mee te starten. Het voornemen is om in het voorjaar van 2026 een aanbestedingsprocedure voor deze fase te starten.

In het plan blijft de atletiekbaan behouden. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op de naastgelegen sportvelden. Het kleedkamergebouw, een gemeentelijk monument uit 1950, wordt geïntegreerd in het nieuwe plan.

Het planconcept voor Deelgebied 1 – Sportpark Ruyghweg is gebaseerd op een aantal pijlers:

- Aansluiting op de vier verschillende zijden van het plangebied; overgang van de woonwijken aan de noord- en westzijde naar het water van de haven;
- Het plangebied als een doorlopend landschap;

- In het gebied zijn twee robuuste woningbouwblokken geplaatst;
- Binnen deze blokken bevinden zich groene, collectieve hoven;
- Clustering van het parkeren om de rest van het gebied autovrij/-luw te houden.

In de raadsvergadering van 6 oktober 2025 is formeel ingestemd aan de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied Spoorweghaven e.o. Daarnaast zijn zowel de ruimtelijke als de financiële kaders voor de ontwikkeling van Deelgebied 1 goedgekeurd.



Figuur 8: Ruimtelijke uitwerking Deelgebied 1 – Sportpark Ruyghweg (ZUS, januari 2025)

In het voorgestelde plan komen in het parkachtige gebied op de voormalige sportvelden twee woongebouwen met een karaktervolle uitstraling. Binnen deze blokken bevinden zich groene, gedeelde buitenruimtes voor de bewoners. Parkeren vindt plaats op één centraal parkeerterrein. Hiermee wordt een uniek woonmilieu gecreëerd waarbij de fietsende, wandelende en recreërende bewoners centraal staan en gemeenschapszin wordt aangemoedigd. Een concept dat nog niet bestaat in Den Helder, maar op andere plekken in Nederland succesvol is. Hiermee sluit het stedenbouwkundig plan kwalitatief aan op de adviezen uit het woningbehoefteonderzoek van Stec (zie Bijlage 1).

Voor het gebied is gekozen voor een verdeling van 55% betaalbare en 45% duurdere koopwoningen, waarmee ook het programma aansluit op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek van Stec. Op basis van het bovenstaande is dit de indicatie van het woningbouwprogramma:

Aantal woningen	Betaalbaar	Vrije sector	Totaal aantal woningen
Appartement	14	-	14
Eengezinswoning	30	36	66
Totaal	44	36	80

Tabel 2: Voorlopig woningprogramma Deelgebied 1

3.2.3 Voorlopige ontwikkelstrategie, fasering en planning

Ontwikkelstrategie en fasering

Het totale plangebied is opgedeeld in zes deelgebieden. Deelgebied 1 is het meest kansrijk om de herontwikkeling te starten. Dit deelgebied is in eigendom van de gemeente en er is vrijwel geen bebouwing aanwezig. Planvorming en bestuurlijke besluitvorming voor dit deelgebied vinden momenteel plaats. Met alle partijen die op dit moment grond bezitten of huren, voert Zeestad gesprekken over de mogelijke herontwikkeling (incl. verplaatsen). Voor een succesvolle ontwikkeling is het meenemen van deze partijen in de planontwikkeling essentieel. Ook is het essentieel om het gebied met één integrale visie te herontwikkelen, zodat de bijzondere ruimtelijke kwaliteiten optimaal benut worden. Op de volgende pagina is de voorgestelde fasering in meer detail beschreven.



Figuur 9: De deelgebieden en de voorgestelde fasering van Spoorweghaven e.o. (Ontwikkelplan Zeestad, 2025)

Fase A - Deelgebied 1

Deelgebied 1 betreft het huidige Sportpark Ruyghweg. Aangezien dit deelgebied al in eigendom van de gemeente is, en hier geen bestaande bebouwing op staat, kan hier als eerste gestart worden met de ontwikkeling: Fase A. Voor de ontwikkeling van Fase A is een Ontwikkelplan opgesteld door Zeestad (zie Bijlage 4). Hierin is de haalbaarheid en ontwikkeling van woningen omschreven. Volgens het Ontwikkelplan kan eind 2026/begin 2027 gestart worden met de bouw van woningen in dit deelgebied

Fase B - Deelgebied 4 en 5

Deze fase omvat het terrein van de huidige Jachtwerf Den Helder (hierna: “de Jachtwerf”) en is het deel waar het herstel van de Stelling is voorzien. Sinds maart 2024 wordt met de familie Dozy (eigenaar van de Jachtwerf) periodiek overlegd over de toekomst van het terrein en de plannen voor woningbouw. Deze gesprekken zijn gericht op het maken van afspraken over de eventuele verkoop van de gronden, waarna ontwikkeling gestart kan worden.

Na het bereiken van een overeenkomst kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan de gemeente worden voorgelegd. Bij een voorspoedig verloop van de gesprekken kan woningbouw op zijn vroegst in 2028 van start gaan.

Fase C - Deelgebied 2 en 3

Fase C omvat de ontwikkeling van Deelgebied 2 en 3. In het huidige plan is voorzien dat woningbouw gerealiseerd wordt langs de haven, op het terrein van Wageningen Marine Research en het tankstation aan de Ruyghweg. Vanuit verkeerskundig oogpunt is het wenselijk om in deze fase pas woningbouw te realiseren, als de Ravelijnbrug is aangelegd of er zicht is op realisatie op korte termijn. Hiervoor is 2030 als richtdatum genoemd.

Deze datum wordt ook gebruikt in de gesprekken met betrokken partijen:

- Defensie over de aankoop van gronden in Deelgebied 3;
- Wageningen Marine Research over de verhuizing van hun onderzoekslocatie in Deelgebied 2 (huurcontract loopt tot 1 januari 2031);
- Drok OG BV over de mogelijke verlenging van de erfpacht voor het tankstation aan de Ruyghweg (huidige erfpacht loopt tot 1 december 2026, en is inmiddels verlengd naar eind 2029).

Ondertussen kunnen de plannen voor deze fase verder uitgewerkt worden. In een gunstig scenario kunnen de eerste woningen vanaf 2030 gerealiseerd worden in Fase C.

Fase D - Deelgebied 6

Fase D omvat Deelgebied 6 en betreft het herstellen van het laatste deel van de Stelling van Den Helder. Om dit te kunnen realiseren, zal het afvalbrengrstation van HVC moeten verhuizen. Dit kan op zijn vroegst in 2031 als de erfpacht van deze gronden afloopt. De gesprekken met HVC worden gevoerd parallel aan deze marktconsultatie.

Planning op hoofdlijnen

2025:

- Besluitvorming over de kaders voor ontwikkeling door de gemeenteraad op 6 oktober.
- Voortzetting van de gesprekken met grondeigenaren om de ontwikkeling van het Havenfront te realiseren en de afronding van de Stelling te bespoedigen. Start van gesprekken met HVC.
- Start van de procedure voor de wijziging van het Omgevingsplan Sportpark (Fase A – Deelgebied 1), inclusief participatie volgens het gemeentelijke participatiebeleid.

2026:

- Start van de selectieprocedure voor een ontwikkelaar voor woningbouw Fase A – Deelgebied 1.
- Afronding van de procedure voor de wijziging van het Omgevingsplan Sportpark.
- Start verkoop van de woningen Fase A – Deelgebied 1.
- Afspraken (anterieur of koop) met eigenaren van de Jachtwerf over de ontwikkeling van woningbouw op Fase B – Deelgebied 4 en 5.

2027:

- Start van de woningbouw Fase A – Deelgebied 1.
- Besluitvorming over de kaders voor de ontwikkeling van Fase B – Deelgebied 4 en 5.
- Afspraken met Defensie over de ontwikkeling van woningbouw van Fase C – Deelgebied 1 en 2.

2028:

- Afronding van de woningbouw Fase A – Deelgebied 1.
- Start van de woningbouw Fase B – Deelgebied 4 en 5.

2030:

- Start van de woningbouw Fase C – Deelgebied 2 en 3.

2031:

- Verplaatsing van het afvalbrengrstation en start van de afronding Fase D – Deelgebieden 6.

3.2.4 Financiën

Inschatting per fase/deelgebied

Fase A - Deelgebied 1

Voor de ontwikkeling van Deelgebied 1 (Sportpark Ruyghweg) is een grondexploitatie opgesteld. Met deze berekening is aangetoond dat woningbouwontwikkeling van Deelgebied 1 kan leiden tot een minimaal neutrale GREX en daarmee financieel haalbaar is. Afhankelijk van de boekwaarde van het Sportpark is er sprake van een positief resultaat. In het raadsvoorstel voor het Sportpark is voorgesteld om dit positieve resultaat aan te wenden voor de verdere ontwikkeling van de andere deelgebieden.

Fase B – Deelgebied 4

Voor Fase B - Deelgebied 4 is begin 2025 de waarde van de Jachtwerf getaxeerd (op marktwaarde). Wanneer ook de kosten voor de verplaatsing van de Jachtwerf worden meegenomen, blijkt het financieel uitdagend om een positief financieel resultaat te bereiken met de opbrengsten van de te ontwikkelen woningen. Door het resultaat van Deelgebied 1 en eventueel zelfs Deelgebied 2 in te zetten, kan alsnog een financieel haalbaar plan worden gerealiseerd.

Fase C – Deelgebied 2

Voor Fase C - Deelgebied 2 zijn de eerste financiële doorrekeningen positief. Een positief resultaat lijkt haalbaar, al is dit afhankelijk van de boekwaarde van de gemeentelijke gronden en het aankoopbedrag voor het noordelijke stuk grond van Defensie.

Fase C – Deelgebied 3

Van Fase C - Deelgebied 3 is nog geen financiële analyse beschikbaar. De plannen zijn op dit moment nog niet voldoende uitgewerkt en de gesprekken met Defensie moeten duidelijkheid geven over de aankoopprijs van de gronden. Daarnaast moet worden vastgesteld in hoeverre Defensie op deze locatie zelf huisvesting voor defensiepersoneel wil realiseren.

Fase B en D – Deelgebied 5 en 6

Voor het herstellen van de Stelling op Fase B - Deelgebied 5 en Fase D – Deelgebied 6 zal aanvullende financiering beschikbaar moeten worden gesteld vanuit de gemeente. Het is zeer onwaarschijnlijk dat de woningbouwontwikkelingen in de andere deelgebieden voldoende middelen generen om deze kosten volledig te dekken.

DEN HELDER



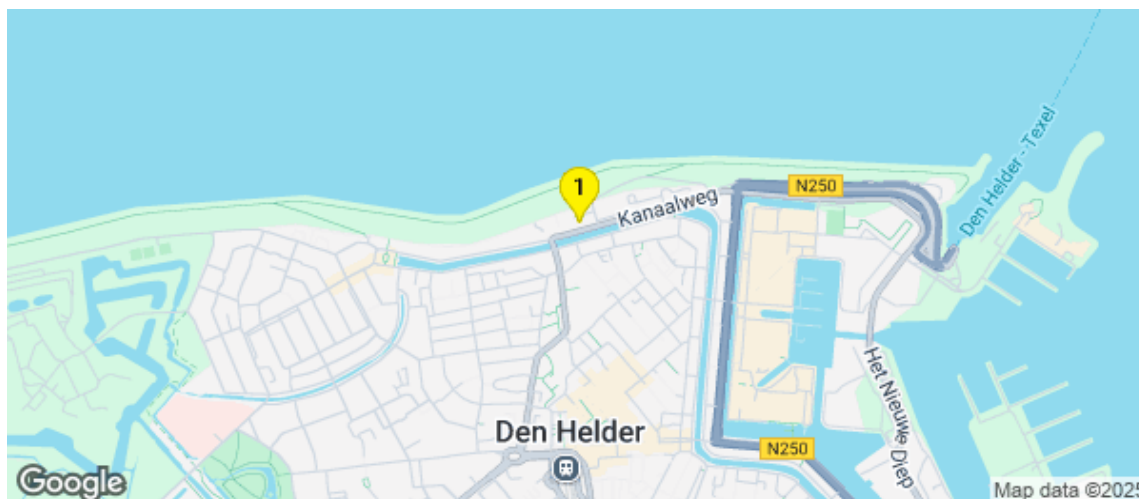
Dijkkwartier Fase 1

4. Dijkkwartier Fase 1

4.1 Huidige situatie

Dijkkwartier: onderdeel van de totale stedelijke vernieuwing van Den Helder

Dijkkwartier is een locatie aan de voet van de “Helderse Zeedijk”, gelegen aan de noordkant van Den Helder. Het gebied is onderdeel van de stedelijke vernieuwingsopgave van het stadshart van Den Helder. In de afgelopen 15 jaar is onder leiding van Zeestad het Uitwerkingsplan Stadshart (zie *Vigerende beleidskaders*) stukje voor stukje in ontwikkeling gebracht. Het Dijkkwartier³ is een belangrijk sleutelproject in de transformatie van Den Helder naar een aantrekkelijke, maritieme stad.



Figuur 10: Ligging van Dijkkwartier aan de noordzijde van de stadskern (Google Maps, 2025)

De gebiedsontwikkeling van Dijkkwartier is ontstaan uit de ambitie om de verbinding tussen stad en zee weer terug te brengen. Deze verbinding krijgt vorm door de ontwikkeling van een “multifunctionele dijk” waarbij nut met noodzaak wordt gecombineerd: een veilige dijk mét woningbouw. Dit geeft een win-win-win situatie: een voor eeuwen veilige dijk, meer passende woningen én een stadsgezicht aan zee.

Om deze veilige dijk te creëren (bestand tegen de aankomende zeespiegelstijging), is dijkverzwaring nodig. De gehele dijkverzwaring kent een lange looptijd. Om nu al kansen en voordelen te benutten, wordt daarom gestart met één deelgebied binnen het totale project: Fase 1 (zie afbeelding hieronder).

Deze marktconsultatie richt zich zodoende enkel op Fase 1. Het doel van deze consultatie is de marktinteresse en investeringsbereidheid te verkennen voor deze eerste ontwikkelfase.

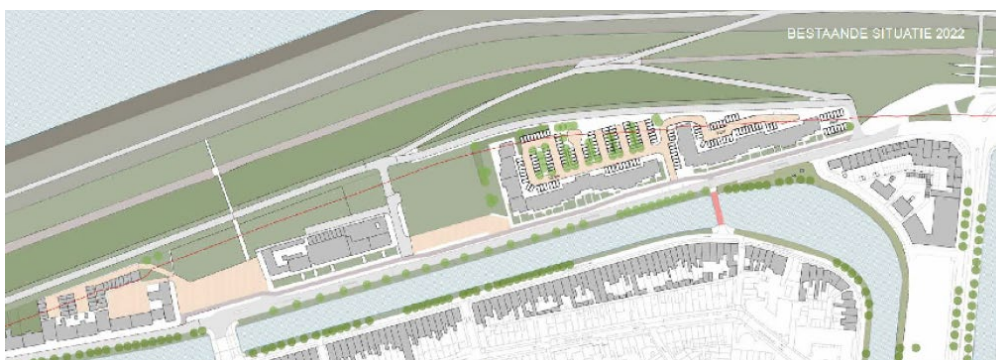


Figuur 11: Schematische weergave van de fasering van Dijkkwartier

³ [Dijkkwartier - Stad aan Zee](#)

Grondeigenaren Fase 1

Het gebied Dijkkwartier Fase 1 is verdeeld over meerdere grondeigenaren: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna: “HHNK”) is de eigenaar van de huidige zeedijk. De gemeente is de eigenaar van de openbare terreinen rondom de woningen. Op dit moment zijn de bestaande, te slopen woningen en garageboxen (grotendeels) in het bezit van WSDH. Een beperkt aantal woningen en garages zijn nog in bezit van particuliere eigenaren. WSDH voert gesprekken met deze particulieren om het overige bezit te verwerven.

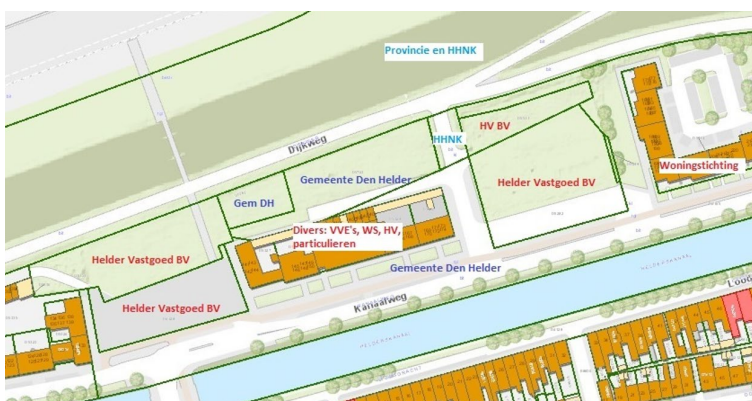


Figuur 12: Huidige situatie met bestaande bebouwing (PvE, 2024)

HHNK, de gemeente en WSDH vormen het huidige samenwerkingsverband voor de ontwikkeling van Dijkkwartier, met een duidelijke taakverdeling: HHNK voor de dijkverzwaring, WSDH voor vastgoedontwikkeling van de (sociale) huurwoningen en de gemeente voor grondexploitatie en vergunning.

Aanvullend wordt een marktpartij gezocht voor de realisatie van de overige huur- en koopwoningen in het gebied. Dit biedt kansen voor een marktpartij om aan te haken met innovatieve en efficiënte ideeën die passen binnen de visie van Zeestad en bij te dragen aan de rendabiliteit van het plan. Indien een gebiedsontwikkelaar de voorkeur geeft aan integrale ontwikkeling vanuit één regie, is WSDH bereid – om in goed overleg en onder nadere voorwaarden – ook turn key sociale huurwoningen af te nemen.

Zeestad verzorgt de grondexploitatie en het projectmanagement, en neemt daarbij een coördinerende rol op zich om de afstemming tussen betrokken partijen te waarborgen, zodat het ontwikkelproces efficiënt en integraal verloopt.



Figuur 13: Grondeigenaren van Dijkkwartier (Zeestad, 2025)

Vigerende beleidskaders

Voor de ontwikkeling van het Dijkkwartier zijn meerdere beleidskaders van toepassing die gezamenlijk richting geven aan de gebiedsontwikkeling. Hiervan zijn de twee belangrijkste documenten:

- Het *Structuurplan Stadshart Den Helder 2020* (vastgesteld in 2005) als ruimtelijke basis, met een concretere uitwerking van deze visie in het *Uitwerkingsplan Stadshart* uit 2008.
- Dijkkwartier opgenomen in de *Omgevingsvisie Den Helder* (november 2023), waarin Fase 1 en 2 zijn aangewezen als ontwikkelgebied tot 2030, en het oostelijk deel als ‘zoekgebied’ voor mogelijke ontwikkelingen na 2030.

Overige afspraken:

- De *Woondeal Noord-Holland Noord 2023*⁴ is van strategisch belang voor de regionale woningbouwopgave en voorziet in de realisatie van 1.500 nieuwe woningen. Fase 1 Dijkkwartier draagt 276 nieuwe woningen bij aan deze opgave.

4.2 Ruimtelijke visie

4.2.1 Doelen gebiedsontwikkeling

Combineren van meerdere opgaven

Door de zeespiegelstijging moeten voor het einde van deze eeuw de Nederlandse kustverdedigingen voldoen aan aangescherpte sterkte-eisen. Dit geldt ook voor de dijkzone in Den Helder.

Versterking van de zeewering aan de landzijde van Den Helder wordt bemoeilijkt door de bestaande bebouwing. Om deze uitdaging het hoofd te bieden hebben de gemeente, HHNK en WSDH de krachten gebundeld om twee actuele, en urgente uitdagingen in één keer aan te pakken: de woningvoorraad meer in balans brengen (in aantallen, maar ook in kwaliteit) én de noodzakelijke dijkverzwaring uitvoeren.

Door deze opgaven te combineren, ontstaat een unieke kans om de kustverdediging en de stedelijke vernieuwing hand in hand te laten gaan. Ook biedt het de mogelijkheid om Den Helder opnieuw te positioneren – niet als stad achter de dijk, maar als een moderne waterfrontstad: “Den Helder aan zee”.

De drie doelen van de gebiedsontwikkeling Dijkkwartier zijn:

1. Het versterken van de zeedijk voor de komende 200 jaar, anticiperend op de zeespiegelstijging;
2. Het (opnieuw) verbinden van de stad met de zee;
3. Het toevoegen van een (kwalitatief hoogwaardig) woonmilieu aan Den Helder.

4.2.2 Voorlopige ruimtelijke uitwerking Fase 1

Dijkverzwaring

Het versterken van de dijk is in opdracht van Zeestad door Sweco technisch onderzocht, met de meest ongunstige klimaatscenario's van het *Intergovernmental Panel on Climate Change* (hierna: “IPCC”)⁵ als uitgangspunt. Dit onderzoek is samengevat in het document “Programma van Eisen Stedenbouw en Techniek Dijkkwartier Fase 1” (zie Bijlage 5). In dit onderzoek wordt uitgebreid ingegaan op de wijze van versterken en de maatregelen die genomen kunnen worden om de dijk klimaatadaptief te maken.

⁴ [Woondeals Noord-Holland Noord, Flevoland en MRA | Woondeals | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

⁵ [Emissions Scenarios — IPCC](#)

Deze afgeronde onderzoeken naar dijkverzwaring en klimaatadaptatie zijn voorgelegd aan werkgroepen van het landelijke Expertise Netwerk Waterveiligheid. Zij hebben geen bezwaar geuit tegen woningbouw aan de binnenzijde van de primaire zeewering. Daarmee kan de voorgestelde ontwikkeling van het Dijkkwartier binnen de geldende veiligheidskaders doorgang vinden.

Besluitvorming HHNK

Het algemeen bestuur van het HHNK (het 'CHI') heeft in juni 2025 ingestemd met het voorstel van het dagelijks bestuur omtrent de uitgangspunten en voorwaarden voor het aanbrengen van de dijkverzwaring en de uitgifte van gronden (zie Bijlage 6).

Besluitvorming gemeente

In november 2024 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan het Ontwikkelplan Dijkkwartier Fase 1, inclusief het stedenbouwkundig ontwerp, het technische uitvoeringsplan en een financiële bijdrage aan de grondexploitatie (zie Bijlage 7).

Met dit besluit heeft de raad zich uitgesproken over de volgende onderdelen:

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).

Besluitvorming WSDH

Bij WSDH is uitsluitend een besluit genomen over Fase 1A, een zelfstandig gebouw op het huidige parkeerterrein nabij de Postbrug. Er is geen besluit genomen over de volledige Fase 1.

Starten met Fase 1

De gehele dijkverzwaring kent een lange looptijd met enkele onzekerheden. Om nu al kansen en voordelen te benutten, wordt er eerst gestart met "Fase 1" (zie afbeelding hieronder). Hoewel het totale projectgebied zich uitstrekt over een groter deel van de dijkzone, is het doel van deze consultatie om marktinteresse en investeringsbereidheid te verkennen voor de eerste ontwikkelfase.

Deze marktconsultatie richt zich daarom specifiek op Fase 1.

Voordelig is ook dat terplekke van Fase 1 de hoogte van de dijk varieert ongeveer 10,6/10,7 meter boven NAP is. Er is slechts beperkte ophoging nodig om te voldoen aan de toekomstige veiligheidseisen, namelijk 11,5 meter boven NAP. Het aanvullen van de grond aan de binnenzijde van de dijk vormt de ondergrond voor de geplande woningbouw in deze fase.

Fase 2 bestaat grotendeels uit een bestaand wooncomplex met huurwoningen van WSDH. Deze fase valt buiten de scope van deze marktconsultatie.

Voorlopige stedenbouwkundige visie

Ontwerpbureau West8 heeft een stedenbouwkundige visie opgesteld voor Dijkkwartier (zie Bijlage 8). Deze visie biedt een ruimtelijke oplossing waarbij het hoogteverschil van circa 10 meter op natuurlijke wijze wordt geïntegreerd in het ontwerp. De uitwerking van Fase 1 kenmerkt zich door een aantrekkelijk woonmilieu met een sterke groenstructuur, een gevarieerde beeldkwaliteit per deelgebied en een

ontwerp dat goed bestand is tegen wind, zout, water, kou en hitte. Deze uitwerking is besproken met de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit en biedt de basis voor verdere uitwerking.



Figuur 14: Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van West8 (PvE, 2024)

In totaal bestaat Fase 1 voorlopig uit de volgende kenmerken:

Totaal bruto plangebied	33.411 m ²
Totaal uitgeefbaar gebied	10.874 m ²
m ² BVO wonen	ca. 27.600 m ²
m ² BVO overige functies	Parkeren: 5.160 m ² Overige functie: n.t.b.

Tabel 3: plankenmerken Fase 1

Woonprogramma

De basis voor het opstellen van het woonprogramma is de analyse van de huidige woningmarkt in Den Helder en de doelgroepen die Den Helder zou kunnen aantrekken (Stec, 2024, zie Bijlage 1). Den Helder streeft ernaar een aantrekkelijk stad te zijn, voor zowel de huidige inwoners, alsook voor mensen van buiten de gemeente en regio die hier willen wonen, werken en recreëren. De gebiedsontwikkeling van Dijkkwartier speelt hier een belangrijke rol in. Het gebied moet een mix worden van woningtypes, met een variatie in grootte en uitstraling. De nieuwe wijk moet aantrekkelijk worden voor een breed scala aan doelgroepen, waaronder starters, doorstromers en senioren.

In februari 2024 heeft de gemeente een subsidieaanvraag ingediend voor de Woningbouwimpuls (hierna: “WBI”) – zie hoofdstuk 4.2.3. Een belangrijke voorwaarde voor toekenning is een woonprogramma met minimaal 50% betaalbare woningen. Dit criterium is het uitgangspunt geweest bij het opstellen van het voorlopige woonprogramma van Fase 1. Het onderstaande programma is opgenomen in de subsidieaanvraag en geldt voorlopig als leidraad voor de verdere planvorming:

Aantal woningen	Sociale huur	Midden huur	Betaalbare koop	Overige koopwoningen	Totaal aantal woningen
Appartementen	72	62	40	35	209
Grondgebonden	4	-	-	63	67
Totaal	76	62	40	98	276

Tabel 4: Voorlopig woonprogramma Fase 1

Het definitieve woonprogramma wordt in de planontwikkelingsfase per woonblok verder uitgewerkt door de betrokken partijen. Indien een gebiedsontwikkelaar de voorkeur geeft aan integrale ontwikkeling vanuit

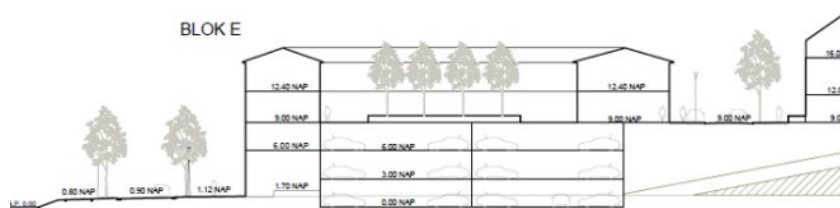
één regie, is WSDH ook bereid – om in goed overleg en onder nadere voorwaarden – turn key sociale huurwoningen af te nemen.

Openbare ruimte & mobiliteit

Het ontwerp van Dijkkwartier kenmerkt zich door een groen binnenstedelijk milieu met weinig auto's en veel leven op straat. De ligging als stadswijk aan zee is een bijzonderheid die waar mogelijk benut en benadrukt wordt. De openbare ruimte wordt vormgegeven door straten en schuin oplopende stegen, rijk aan groen. Na aanleg komt de openbare ruimte in beheer bij de afdeling Stadsbeheer.

Auto's staan in het Dijkkwartier in principe niet op straat. De ambitie is om parkeren op logische plekken te bundelen in en onder de bouwblokken. Straten en binnenhoven krijgen hierdoor namelijk meer groen en ruimte voor verblijven. Een belangrijke vraag in deze marktconsultatie is op welke manier het parkeren opgelost kan worden.

Het huidige stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisatie van een drielaagse collectieve parkeergarage van drie verdiepingen in Bouwblok E (voor bewoners en bezoekers). Gezien een niveauverschil van circa 9 meter tussen de huidige weg en de nieuw te leggen weg op de versterkte dijk, kan op deze plek een parkeergarage in het ontwerp geïntegreerd worden.



Figuur 15: Impressie van de collectieve parkeeroplossing in één van de bouwblokken (PvE Stedenbouw en Techniek, 2024)

Het Dijkkwartier valt qua parkeernorm binnen het gebied 'Schil' zoals gedefinieerd in de *Nota Parkeernormen Den Helder 2022*. Gezien de nabijheid van het stadscentrum en het station is door Sweco in samenwerking met BSR aanvullend onderzoek verricht naar de parkeer- en mobiliteitsbehoefte behorende bij deze nieuwe wijk. In dit onderzoek is op basis van het type woningen een inschatting gemaakt welke bewoners het Dijkkwartier ongeveer mag verwachten – én welke mobiliteitsbehoeften deze bewoners hebben. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheid tot deelmobiliteit (60% van de beoogde doelgroep staat hier volgens het onderzoek voor open), er is gekeken naar het gemiddelde autobezit van huidige bewoners in Den Helder (welke lager ligt dan de parkeernorm) en er is gekeken naar alternatieve vervoersopties als gevolg van nieuwe fiets- en OV-netwerken in de regio. Het resultaat van dit onderzoek laat een mogelijke reductie zien van bijna 20% ten opzichte van de parkeernorm: naar 1,07 parkeerplaats per woning (exclusief bezoekers parkeren). Randvoorwaardelijk voor de ambitie van een autoluwe wijk en het stimuleren van duurzame mobiliteit is wel de realisatie van hoogwaardige fietsvoorzieningen.

4.2.3 Voorlopige ontwikkelstrategie, fasering en planning

Voorgestelde ontwikkelstrategie

In februari 2024 heeft de gemeente een subsidieaanvraag ingediend voor de Woningbouwimpuls (WBI). Deze subsidie is in april 2024 toegekend. Het doel van de WBI is om woningbouwprojecten met een financieel tekort in de grondexploitatie te ondersteunen, om zo een impuls te geven aan de realisatie van betaalbare woningbouw.

Om de toegekende WBI-subsidie daadwerkelijk te verkrijgen, moet uiterlijk in Q1 2027 gestart worden met de bouw van de eerste woning. Het gehele plangebied moet gerealiseerd zijn binnen 10 jaar. Lukt het niet

om aan alle voorwaarden te voldoen, dan kan het ministerie van VRO de beschikking aanpassen of (gedeeltelijk) intrekken, wat kan leiden tot terugvordering van de subsidie. Er zijn echter twee factoren die het bemoeilijken om deze planning te halen:

1. De dijkverzwaring: de combinatie van planologische procedure en aansluitend de daadwerkelijke uitvoering van de dijkverzwaring door HHNK.
2. De beschikbaarheid van het bouwterrein: nog niet alle bestaande woningen van Fase 1 zijn in eigendom van WSDH (enkele woningen zijn in eigendom van particulieren).

Het uitgangspunt voor de planologische ontwikkeling is één integrale omgevingsplanprocedure te doorlopen voor de gehele ontwikkeling van Fase 1. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan zou Fase 1 opgesplitst kunnen worden in twee plandelen (*maar dit heeft niet de voorkeur*):

1. Plandeel Zuid (A, C en E) – gelegen buiten toekomstige dijkverzwaring (niet dijkverzwaring is voor de ontwikkeling van dit plandeel niet noodzakelijk). Hiervoor is enkel de wijziging van de Omgevingsvergunning nodig (onder regie van de gemeente);
2. Plandeel Noord (B, D, F) – gelegen op toekomstige dijkverzwaring. Hiervoor is een wijziging van de Omgevingsvergunning nodig (onder regie van de gemeente) én de procedure rondom Projectbesluit Water (onder regie van HHNK, toets door provincie)



Figuur 16: Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van West8 – met aangegeven Plandeel Zuid en Plandeel Noord

Starten met Plandeel Zuid

Binnen Plandeel Zuid kan met het westelijke deel van deelgebied C begonnen worden met bouwen van gebouw 1A. Deze grond is namelijk in eigendom van WSDH (en daarmee direct beschikbaar), dit deel is onbebouwd (en daarmee klaar om bebouwd te worden) en ligt op hetzelfde niveau als de Kanaalweg (er zal hier geen dijkverzwaring plaatsvinden). Zodoende kan hier zonder tijdelijke voorzieningen gestart worden met woningbouw. De planontwikkeling is hier gestart door WSDH voor een zelfstandig gebouw met circa 30 sociale huurwoningen. Zeestad heeft alle onderzoeken gestart voor het voeren van een planologische procedure, te beginnen met een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voor dit gebouw.

Parallel aan de ontwikkeling van het eerste deel van Plandeel Zuid, kan de verdere planvorming gecontinueerd worden. De gesprekken met het HHNK over het besluit voor de aanleg van de dijkverzwaring kunnen in deze periode ook doorgaan.

Scenario Plandeel Zuid – zonder dijkverzwaring

Gezien het feit dat de gesprekken met het HHNK over de dijkverzwaring lopen, wordt voor de ontwikkeling van de woningen in Plandeel Zuid 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 in het Plandeel Zuid als zelfstandige woongebouwen een stedenbouwkundige kwaliteit hebben. West8 heeft massastudies uitgevoerd

Plandeel Noord

Vervolgens kunnen na de aanleg van de dijkverzwaring de woningen op de dijk gebouwd worden (Plandeel Noord). 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 (zie Bijlage 5).

Contracten

In het kader van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden sluit de gemeente, na een positieve besluitvorming, drie afzonderlijke anterieure overeenkomsten:

- De eerste overeenkomst wordt gesloten met HHNK en betreft de grondtransacties tussen de gemeente en HHNK. Dit omvat de overdracht van grond voor de dijkverzwaring van de gemeente naar HHNK, evenals de overdracht van grond van HHNK naar de gemeente ten behoeve van de planontwikkeling.
- De tweede overeenkomst zal worden gesloten met WSDH. Deze overeenkomst zal zich richten op de inbreng van haar bezit (gronden en woningen) in de grondexploitatie, en op de uitgifte van gronden ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen.
- De derde overeenkomst die gesloten moet worden met de ontwikkelende marktpartij die in een later stadium geselecteerd zal worden. Deze marktpartij zal zowel financieel als inhoudelijk bijdragen aan het ontwikkelproces.

-

Planning op hoofdlijnen

2025:

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

2026:

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

2027:

- Start bouw langs de Kanaalweg.
- Start aanleg dijkverzwaring.

2028:

- Start oplevering woningen Zuidzijde.
- 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.

Communicatie

Parallel aan bovenstaande is het uiteraard van belang om belanghebbenden continu te informeren over de planvorming. Tot najaar 2025 hebben verschillende informatiebijeenkomsten plaatsgevonden waarin informatie is gedeeld, klankbordgroepen hebben plaatsgevonden of expertmeetings zijn georganiseerd. Ook is gecommuniceerd over het project via nieuwsberichten in lokale of nationale media.

4.2.4 Financiën**Kosten en opbrengsten grondexploitatie**

Voor de WBI-aanvraag heeft Zeestad een grondexploitatie opgesteld voor Fase 1 (prijsspeil februari 2024). De totale kosten voor de grondexploitatie zijn in 2024 geraamd op €23,3 miljoen. Dit bedrag omvat de inbrengwaarde van de grond van de huidige eigenaren binnen het gebied alsook de kosten voor de nog te verwerven percelen. Daarnaast bestaan de kosten uit kosten voor sloopwerkzaamheden, kosten voor bouw- en woonrijpmaken van het gebied, kosten voor de herinrichting van bestaande infrastructuur, en plankosten van 30%.

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.

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 5: overzicht kostenraming grondexploitatie Dijkkwartier Fase 1 (in miljoenen, prijspeil februari 2024)

De totale grondopbrengsten die voortkomen uit de uitgifte van bouwrijpe grond zijn geraamd op €10,7 miljoen.

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 6: overzicht grondopbrengsten grondexploitatie Dijkwartier Fase 1 (prijsspeil februari 2024)

Het saldo van de grondexploitatie wordt bepaald door het verschil tussen de geraamde grondopbrengsten en de totale kosten. Omdat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten, resulteert dit in een negatief saldo van circa €12,6 miljoen. De gemeente heeft in de raadsvergadering van november 2024 50% toekenning gedaan.

Het doel van deze marktconsultatie is het ophalen van de interesse uit de markt om het project tot realisatie te brengen en optimalisatie mogelijkheden inwinnen om twee vliegen in één klap te slaan: de plannen (beter) te laten aansluiten bij de behoeftes uit de markt én het tekort van de Grex terug te dringen.

Bijlagen

Bijlage 1: Stec – Woningbehoefteonderzoek

Bijlage 2: Ruimtelijke visie, ZUS (juni 2025)

Bijlage 3: Ruimtelijke visie, ZUS (januari 2025)

Bijlage 4: Ontwikkelplan Ruyghweg Zeestad

Bijlage 5: Programma van Eisen Stedenbouw en Techniek Dijkkwartier Fase 1

Bijlage 6: Voorstel CHI

Bijlage 7: Ontwikkelplan Dijkkwartier Fase 1

Bijlage 8: West8 - Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 9: Marktconsultatie Q&A Spoorweghaven e.o. en Dijkkwartier Fase 1