

Nota van Inlichtingen

Openbare marktconsultatie

Gebiedsontwikkelingen Spoorweghaven e.o. en Dijkkwartier Fase 1

Den Helder



Datum: 23 oktober 2025

Nota van Inlichtingen

Deze georganiseerde nota van inlichtingen vormt een aanvulling op de eerder gepubliceerde marktconsultatie voor de gebiedsontwikkelingen Spoorweghaven e.o. en Dijkkwartier Fase 1 in Den Helder. In dit document worden de vragen van gegadigden beantwoord die zijn gesteld ter verduidelijking van de marktconsultatie en de bijbehorende documenten. De nota is gestructureerd per onderwerp en bevat zowel feitelijke toelichtingen als duidingen van beleidsmatige en procedurele keuzes.

Inhoudsopgave

1	Behandeling vragen en antwoorden
---	----------------------------------

1 Behandeling vragen en antwoorden

Onderstaand treft u een overzicht van de door gegadigden gestelde vragen, inclusief de bijbehorende beantwoording.

Nr.	Verwijzing document	Vraag	Antwoord
1	Bijlage 1. Stec - Woningbehoefteonderzoek	Het rapport van Stec stelt dat dit hét moment is om nieuwe woningbouwprojecten te realiseren en zo de woningmarkt in Den Helder kwalitatief te versterken. Welke aanvullende initiatieven neemt de gemeente, naast de twee lopende projecten, om hier actief aan bij te dragen?	Spoorweghaven e.o. en Dijkkwartier geven concreet invulling aan de adviezen uit het woningbehoefteonderzoek van Stec. Deze adviezen worden meegenomen in het nieuwe strategische kader 'Omgevingsprogramma Volkshuisvesting' (OPVH), dat momenteel door de gemeente wordt opgesteld. De Omgevingsvisie vormt daarbij de basis voor verdere projectontwikkeling in Den Helder.
2	3.2.1 3.2.3	Kan fase C wel doorgaan als de Ravelijnbrug niet wordt gerealiseerd?	Er wordt verwacht dat de Ravelijnbrug wordt gerealiseerd. Mocht dat toch niet gebeuren, dan zal onderzocht moeten worden hoe deelgebied 2 en 3 op een goede manier ontsloten kunnen worden voor autoverkeer.
3	3.1	Deelgebied 3 is van het RVB (Defensie). Gaan zij nog wel verhuizen nu de Defensie-uitgaven toenemen en Defensie moet groeien?	In het meest beperkte scenario blijft Defensie op de huidige locatie, waardoor fase C alleen bebouwing langs de kade in deelgebied 2 omvat. Toch verwachten we dat Defensie deze functie zal verplaatsen, omdat het marinevervoersbedrijf hier niet kan uitbreiden en er behoefte is aan extra huisvesting voor personeel. Dit biedt kansen om deelgebied 3 te ontwikkelen voor marinepersoneel, of om elders al huisvesting te realiseren voor personeel en in het burgerdeel woningbouw mogelijk te maken.

4	3.2.2	Er staat dat er bijna geen gebouwen staan op deelgebied 1. Er staat wel een gebouw aan de Ruyghweg naast de ingang. Dat blijkt ook een gemeentelijk monument te zijn. Maakt dit gebouw onderdeel uit van deelgebied 1?	Dit is het historische kleedgebouw dat samen met de poort een gemeentelijk monument is. In het Stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden. Het heeft de voorkeur van Zeestad om dit gebouw en de nieuwe functie straks mee te nemen zodat het onderdeel uitmaakt van de opgave en een meerwaarde heeft voor de bewoners van deelgebied 1 en bewoners uit de directe omgeving. Het gebouw komt binnenkort vrij wanneer de huidige gebruiker, Atletiekvereniging SV Noordkop, verhuist naar een nieuwe loods in lijn met het clubgebouw.
5	Algemeen - Spoorweghaven e.o.	Welke rol krijgt de ontwikkelaar in het participatieproces met omwonenden, grondeigenaren en andere stakeholders, en hoe wordt besluitvorming over aanpassingen in het plan georganiseerd?	De ontwikkelaar neemt actief deel aan het participatieproces met omwonenden en stakeholders, samen met Zeestad en de gemeente. Besluitvorming over aanpassingen gebeurt in overleg, waarbij input uit participatie wordt meegenomen; de gemeente heeft de uiteindelijke regie.
6	4.2.2 Bijlage 7. Ontwikkelplan	Een grote uitdaging bij veel gebiedsontwikkelingen is het organiseren en faciliteren van auto parkeren. Vaak kijken we bij aanvang van een opgave daar juist als eerste naar, omdat dit vaak bepalend is voor de invulling van de locatie. Met name bij het Dijkkwartier zien we hier niet echt duidelijk een inpassing van parkeren. Er wordt gesuggereerd dat dit enkel bij blok E van toepassing is, maar gevoelsmatig is dit veel te weinig. Daarnaast wordt de suggestie gewekt dat er een drielaagse garage bij blok E mogelijk is. Wij zien nog niet terug hoe dit ingepast wordt in de hoogteverschillen van het plangebied. Hoe en waar wordt hier het autoparkeren voorzien?	De aandacht voor parkeren in een vroeg stadium is terecht. In het Ontwikkelplan (bijlage 7, p. 9–10) wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met parkeernormen en mobiliteit. De afbeelding van de drielaagse parkeergarage op pagina 9 is weggefallen, maar staat wel op pagina 23 van het marktconsultatiedocument. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd via: a) de garage, b) openbare ruimte, en c) parkeerplekken per bouwblok, mogelijk door het niveauverschil (zie p. 15 van het Ontwikkelplan). Binnen fase 1 kan de volledige parkeerbehoefte worden ingevuld. De verdere invulling is aan de ontwikkelaar.
7	Bijlage 5. PvE Bijlage 7. Ontwikkelplan	Is er een 3D tekening of model waaruit duidelijker naar voren komt hoe de niveau verschillen in het gebied ingepast zijn in de stedenbouwkundige opzet? De verschillende tekeningen, modellen en doorsneden geven geen eenduidig beeld.	De doorsneden zijn te vinden op pagina 23 van het marktconsultatiedocument en op pagina 15 van het Ontwikkelplan (bijlage 7). In bijlage 5, 'Programma van Eisen Stedenbouw en Techniek Dijkkwartier Fase 1', worden op pagina's 10 t/m 15 de bouwenvelopen toegelicht, inclusief aandacht voor parkeren. Het genoemde aantal woningen is indicatief en kan nog wijzigen.

8	4.2.2	Het woonprogramma onderscheidt vier financieringscategorieën: drie betaalbare en één dure. Gezien de noodzaak om het plan financieel haalbaar te maken, in hoeverre is er ruimte om hiervan af te wijken?	De indeling in vier categorieën maakt inzichtelijk welke onderverdeling mogelijk is binnen het segment 'Betaalbaar', conform de WBI-subsidiiegrenzen. In de verdere planontwikkeling is ruimte om, met minimaal 50% betaalbare woningen, de verdeling aan te passen op basis van marktontwikkelingen en financiële haalbaarheid.
9	4.2.4	In paragraaf 4.2.4 staat een tabel met kosten voor de grondexploitatie, waaronder de post 'Herinrichting Kanaalweg, €2,2 miljoen'. Valt deze herinrichting volledig binnen het plangebied van fase 1? En zo ja, betreft dit het volledige begrote bedrag, of levert de gemeente hier ook een financiële bijdrage aan?	De herinrichting van de Kanaalweg valt volledig binnen het plangebied van fase 1, tot aan de oever van het Helders Kanaal. De genoemde €2,2 miljoen betreft een budgettaire reservering. Een eventuele gemeentelijke bijdrage hangt af van de daadwerkelijke kosten, het moment van uitvoering en de gekozen inrichting van de Kanaalweg.
10	Algemeen - Dijkkwartier Fase 1	Op 13 juni 2025 is online gepubliceerd dat architectenbureau HappelCornelisseVerhoeven de architectenselectie voor Dijkkwartier heeft gewonnen, in opdracht van Helder Vastgoed. Hoe verhoudt deze selectie zich tot de ontwikkeling van Dijkkwartier Fase 1? Betreft dit een huur- of koopprogramma? En waarom is deze informatie niet opgenomen in de marktconsultatie?	Helder Vastgoed (dochteronderneming van Woningstichting Den Helder) selecteerde in mei 2025 HappelCornelisseVerhoeven als architect voor een woongebouw in blok C. Bij publicatie van de marktconsultatie had het ontwerp nog geen formele status. Inmiddels wel, en het wordt gepresenteerd op een openbare informatieavond op 4 november in het gemeentehuis. Het betreft huurwoningen. HHNK geeft daar ook uitleg over de dijkverzwaring.
11	Algemeen - Dijkkwartier Fase 1	Hoe verhoudt woningbouw op een dijk zich tot de kamerbrief 'Water- en Bodemsturend' van minister Harbers (november 2022)? En welke zekerheid is er dat het principe van dijkversterking gecombineerd met woningbouw ook past binnen toekomstig beleid?	Deltacommissaris Co Verdaas spreekt zich positief uit over het Dijkkwartier, juist omdat "het Dijkkwartier laat zien hoe innovatie, samenwerking en toekomstvisie samenkomen op de dijk". De kamerbrief wordt momenteel uitgewerkt tot beleid binnen het Ministerie van I&W. Voor zover bekend vormt dit geen belemmering voor het combineren van dijkversterking met woningbouw, mede dankzij de positieve houding van de Deltacommissaris.

12	Bijlage 5. PvE	Fase 1 omvat 276 woningen, verdeeld over financieringscategorieën (volgens het Ontwikkelplan). In Bijlage 5: Programma van Eisen Stedenbouw en Techniek Dijkkwartier Fase 1 staat per blok een verdeling van eengezinswoningen en appartementen. Is er een overzicht beschikbaar waarin per woningtype is aangegeven bij welke financieringscategorie deze hoort?	De verdeling in financieringscategorieën is gebaseerd op een indicatief programma per bouwblok. Het totaal van 276 woningen en het uitgangspunt dat 50% betaalbaar moet zijn volgens WBI-normen, vormen de kaders voor Fase 1. Binnen die kaders is er ruimte om per blok te variëren in aantal, type en categorie woningen.
----	----------------	---	--