

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder en Julianadorp over gevolgen aangescherpte klimaatadaptatieregels en haalbaarheid van bouwprojecten in Den Helder en Julianadorp

Aan de leden van de gemeenteraad,

Op 18 december 2024 heeft de fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder en Julianadorp onder verwijzing naar artikel 36 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad, de navolgende vragen gesteld over gevolgen aangescherpte klimaatadaptatieregels en haalbaarheid van bouwprojecten in Den Helder en Julianadorp, het antwoord vindt u onder de vraag:

1. Anticiperen op de aangescherpte regelgeving

- **Is het college ervan overtuigd dat er al voldoende is geanticipeerd op de aangescherpte klimaatadaptatieregels die per 1 januari 2025 ingaan?**
In de bouwprojecten wordt al rekening gehouden met zaken als wateroverlast, overstromingen, droogte, hitte en waterkwaliteit in ontwerpkeuzes en inrichting openbare ruimte.
- **Kan het college een gespecificeerd overzicht geven van de maatregelen die zijn genomen om lopende en geplande bouwprojecten in lijn te brengen met deze regelgeving?**
Er zijn naar aanleiding van de aangescherpte regelgeving geen extra maatregelen getroffen. Keuzes die oa. zijn gemaakt in ontwikkelingen is inzet op landschappelijke inrichting, groen-blauw netwerk, circulair bouwen. Daarnaast voldoen de ontwikkelingen aan de bestaande wet- en regelgeving over bijvoorbeeld energiezuinige woningen en toevoegen wateroppervlak in het geval er meer verhard oppervlak bijkomt. Het gemeentelijk beleid is er al op gericht om bomen waar mogelijk te behouden en toe te voegen.

2. Technische haalbaarheid en risico's bij specifieke locaties

- **Hoe beoordeelt het college de haalbaarheid en technische wenselijkheid van bouwen nabij de primaire waterkering bij het Dijkkwartier? Welke risico's ziet het college en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om te voldoen aan de aangescherpte eisen?**
Het project Dijkkwartier is klimaatadaptief wat betreft overstromingen door de dijkverzwaring en de wijze waarop dit gebeurt. Onderdeel van een gebiedsontwikkeling is altijd al het reguleren van de waterhuishouding van het gebied en hoe om te gaan met wateroverlast ed. Er moet nog een inrichtingsplan openbare ruimte worden gemaakt en de woningen zelf moeten nog worden uitgewerkt dus aangescherpte regelgeving kan hierin nog worden meegenomen.
- **Acht het college de realisatie van Tillenhof 2, gelegen in de duinen, technisch verantwoord en uitvoerbaar in het licht van deze strengere regelgeving?**
Ja, op deze locatie wordt het landschap hersteld wat juist zorgt voor een versterking van de

duinen en er komt minder verharding voor in de plaats. De waterveiligheid is geborgd.

- **Kan het college bevestigen dat de plannen voor Station Zuid/De Nollen voldoende zijn afgestemd op de nieuwe klimaatadaptatie-eisen? Of verwacht u extra kosten die hiermee gemoeid zijn? Zo ja, op wiens bordje komen deze kosten te liggen?**

Wij verwachten geen extra kosten die hiermee gemoeid zijn. In dit project is de inzet op circulair/biobased bouwen. De woningen zijn landschappelijk ingepast met zo min mogelijk toevoeging van verhard oppervlak.

- **Welke risico's en maatregelen zijn voorzien bij onder andere projecten als Prins Willem-Alexanderhof in Julianadorp, Landgoed Julianadorp, ONS en bij de ontwikkeling van De Admiraal?**

Op dit moment ziet het college hier geen risico's op het gebied van klimaatadaptatie.

3. Weerstand en vertragingen bij Tillenhof 2

- **Kan het college bevestigen dat de bewoners van Huisduinen in bezwaar zijn gegaan tegen de bouw van elf woningen terwijl er oorspronkelijk negen woningen zijn toegezegd?**

Het college is ervan op de hoogte dat bewoners bezwaar hebben gemaakt.

- **Hoe groot acht het college de kans dat aangekondigde procedurele bezwaren leiden tot verdere vertraging in dit project?**

Procedures, maar ook aanpassingen in wet- en regelgeving zorgen altijd voor enige mate van vertraging.

- **Hoe schat het college de gevolgen van deze vertragingen in voor de grondexploitatie en de betaalbaarheid van deze woningen?**

De betaalbaarheid van de woningen wijzigt niet. Uitgangspunt in het plan is vrije sector huur en een aantal sociale huurwoningen. Vertraging heeft hier geen invloed op. Vertragingen, waardoor ook veroorzaakt, zorgen voor extra kosten omdat extra inzet van mensen wordt gevraagd (hogere plankosten) en in sommige gevallen extra onderzoek, advieskosten ed..

- **Heeft het college alternatieve scenario's overwogen om de haalbaarheid van dit project veilig te stellen?**

In de planvorming van het project richting besluitvorming zijn diverse scenario's onderzocht, ook op basis van brede participatie onder de bewoners van Huisduinen en de verschillende doelstellingen binnen dit project. Daar is het huidige plan op gebaseerd en op basis hiervan is een grondexploitatie door de raad vastgesteld.

4. Alternatieve locaties – focus op Nieuw Den Helder

- **Waarom kiest het college ervoor om vast te houden aan technisch complexe en discutabele locaties zoals Tillenhof 2 en Dijkkwartier, terwijl in Nieuw Den Helder bestaande infrastructuur aanwezig is, zoals gas- en nutsvoorzieningen? Bent u het met ons eens dat op deze locatie makkelijker en sneller gebouwd kan worden?**

Onderbouw uw antwoord.

Zowel Tillenhof, Dijkkwartier als projecten in Nieuw Den Helder zijn allen nodig om te ontwikkelen en maken onderdeel uit van het aantal woningen uit de woondeal waarover met het Rijk en provincie afspraken zijn vastgelegd.

Ook al ligt de infrastructuur er, dat betekent niet altijd dat de woningen ook aangesloten kunnen worden. Dit heeft bijvoorbeeld ook al een paar keer tot problemen geleid bij projecten in de binnenstad.

- **Acht het college het efficiënter en kostentechnisch voordeliger om woningbouwprojecten, inclusief gestapelde bouw, in Nieuw Den Helder te realiseren?**

Zowel in Nieuw Den Helder is ontwikkeling nodig van woningen als ook op andere locaties. De locaties in Nieuw Den Helder zijn veelal ontwikkellocaties van Woningstichting/Helder Vastgoed BV. Bij de ontwikkellocaties die de gemeente in eigendom heeft en die de gemeente dus zelf klaarmaakt voor woningbouw hoort een ander risicoprofiel en andere werkzaamheden dan wanneer de ontwikkellocaties in eigendom zijn van een ontwikkelende partij. In 2025, 2026 en 2027 is de oplevering van woningen gepland aan de IJsselmeerstraat, Vechtstraat, Jan Verfaillieweg/Meidoornstraat en Bijlweg. Dit zijn allen

- **Erkent het college dat bouwen in Nieuw Den Helder eerder kan voldoen aan de aangescherpte provinciale richtlijnen dan op locaties met hogere technische uitdagingen?**

Onderbouw uw antwoorden

De wijze waarop aan de richtlijnen kan worden voldaan, hangt af van de locatie en de inpasbaarheid in het gebied. Het voldoen aan de richtlijnen is net zo goed mogelijk bij een locatie waar ook nog andere uitdagingen liggen. Soms kunnen er meerdere zaken opgelost worden met één maatregel.

5. Kosten en vertragingen bij de bouwopgave

- **Verwacht het college dat de nieuwe regelgeving leidt tot extra kosten of vertragingen bij lopende en geplande projecten?**

Nee, het college verwacht geen extra kosten met betrekking tot de aangescherpte eisen omtrent klimaatadaptatie. In het geval dat er extra kosten ontstaan en het is niet oplosbaar dan leidt dit tot een actualisering van de grondexploitatie die ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

- **Hoe schat het college de financiële impact van deze regels in voor projecten zoals bijvoorbeeld Tillenhof 2, Dijkkwartier, Prins Willem-Alexanderhof De Admiraal etc, die nog in verschillende stadia van ontwikkeling verkeren?**

Dit schat het college als klein in. Er is veel aan wet- en regelgeving waar projecten rekening mee moeten houden. Dit is onderdeel van afwegingen die gemaakt worden om een project naar uitvoering te brengen.

- **Welke stappen onderneemt het college om ervoor te zorgen dat deze vertragingen en kosten niet leiden tot dure en dus onbetaalbare woningen?**

Tijdens de planvorming en gedurende de uitvoering van een project loopt de gemeente voortdurend aan tegen wijzigingen in regelgeving en procedures. De risico's in een project worden zoveel mogelijk financieel afgedekt, maar dit is niet altijd mogelijk. Op het moment dat er een (groter) tekort ontstaat op een project, zullen hier bestuurlijke keuzes in moeten worden gemaakt.

6. Haalbaarheid van de gemeentelijke bouwambitie

- **Is het college bereid om de ambitie rondom grote projecten, zoals Dijkkwartier en Tillenhof 2, opnieuw te evalueren, gezien de aangescherpte regelgeving en technische complicaties? Zo niet, waarom niet?**

Aangescherpte regelgeving in relatie tot klimaatadaptatie hoeft niet altijd tot extra kosten te leiden maar is vaak inpasbaar in de openbare ruimte. Het gaat hierbij om maatwerk per project. Op dit moment is er geen reden om de ambities bij te stellen.

- **Kan het college concreet aangeven hoe het deze bouwambitie wil waarmaken zonder financiële risico's en zonder te tornen aan de provinciale eisen?**

Het is van belang om aan de voorkant een passend plan te maken dat is afgestemd op de omgeving en waarin duidelijk de ambities zijn verwoord. Veel ontwerp oplossingen kunnen positief uitpakken op meerdere thema's, waardoor het niet direct tot meerkosten leidt.

Zie ook beantwoording vraag 5, 3^e bullit.

7. Ondersteuning vanuit de provincie

- **Ontvangt de gemeente ondersteuning vanuit de provincie Noord-Holland bij de implementatie van deze nieuwe regelgeving, zowel voor de gemeente als mogelijk ook voor inwoners? Graag ontvangen wij hierover een overzicht.**

De gemeente ontvangt geen ondersteuning vanuit de provincie. De provincie neemt het thema klimaatadaptatie mee in overlegvormen waar zij al aan tafel zit.

- **Zijn er subsidiemogelijkheden of andere financiële regelingen beschikbaar om de extra kosten voor klimaatadaptatiemaatregelen te compenseren?**

Hier zijn niet direct financiële regelingen aan verbonden.

8. Participatie en communicatie

- **Hoe communiceert het college met inwoners en belanghebbenden over de haalbaarheid en mogelijke wijzigingen van deze bouwprojecten als gevolg van de aangescherpte regelgeving?**

In het geval regelgeving tot gewijzigde bouwprojecten leidt, vindt bestuurlijke besluitvorming plaats over het betreffende project. Indien wijzigingen van toepassing zijn, wordt dit overgebracht op de belanghebbenden waarop het van invloed is.

- **Of zijn zij hierover door u eerder op de hoogte gesteld, zo ja hoe?**

Omdat dit nu niet aan de orde is, is hierover niet met inwoners en belanghebbenden gesproken.

- **Welke maatregelen neemt en heeft het college genomen om weerstand en vertraging door bezwaren te voorkomen?**

Participatie is een belangrijk onderdeel van woningbouwontwikkelingen. Gedurende het proces worden bewoners intensief betrokken.

9. Overzicht van alle lopende en geplande projecten

- **Kan het college een volledig en gespecificeerd overzicht geven van alle lopende en geplande bouwprojecten, inclusief de maatregelen die worden getroffen om te voldoen aan de aangescherpte klimaatadaptatieregels?**

Het college beoordeelt de aangescherpte regels niet van dien aard dat dit leidt tot aanpassingen in projecten. Zoals altijd met bestaande of vernieuwde regelgeving is deze regelgeving onderdeel van de uitwerking van een project. Dit behoeft dus maatwerk en het zoeken naar mee-koppelkansen op zaken die toch al plaatsvinden.

Verzoek:

Wij verzoeken het college om een volledig en concreet overzicht te geven van de maatregelen die zijn genomen om aan de aangescherpte regelgeving te voldoen en om inzichtelijk te maken in hoeverre de huidige bouwambitie realistisch en wenselijk is. Daarbij vragen wij specifiek aandacht voor:

- **De risico's en technische haalbaarheid bij locaties zoals Dijkkwartier en Tillenhof 2.**
- **De efficiëntie en kostenbesparing en haalbaarheid van alternatieve locaties zoals Nieuw Den Helder tov Dijkkwartier en Tillenhof 2.**
- **De impact op andere locaties, zoals Station Zuid, Prins Willem-Alexanderhof en De Admiraal.**

Op Julianadorp gericht, tav de geplande onderhoud en nieuwbouw in Julianadorp:

- **Wij verzoeken het college om een gespecificeerd overzicht van alle projecten in Julianadorp, met een toelichting op de planning, uitvoering en impact op de omgeving. Daarnaast willen wij inzicht in hoe deze projecten worden afgestemd op de nieuwe provinciale klimaatadaptatieregels.**

Hierbij denkend aan projecten binnen ONS uitvoering, Landgoed Julianadorp, uitbreiding recreatie woningen Noorderduyn maar ook grootschalige groot onderhoud in en rondom de 'bloemkoolwijken'

Zie beantwoording vraag 9

Den Helder, 18 februari 2025

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



K. (Koen) van Veen
secretaris



