

In Den Helder moet elke slag raak zijn

‘We hebben geen
andere keuze dan
kwaliteit’





DOOR **Kris Oosting**

Den Helder werkt aan een omvangrijke stadsvernieuwing. De geplaagde stad moet weer een stad aan zee worden. Aantrekkelijk voor zowel bewoners als bezoekers. Tegelijkertijd krimpt Den Helder. Woningstichting brengt die beide opgaven samen. Kris Oosting sprak met directeur Robbert Waltmann over Den Helder, stadsvernieuwing en de noodzaak voor kwaliteit.

De oliebolenkraam van Maasakkers heeft zijn plek weer ingenomen tegenover het station van Den Helder, terwijl bij vishandel Boon drie matrozen in boordtenu een haring happen. Door de straten trekt een stevige zeewind. Die is karakteristiek voor de stad, aan drie kanten omsloten door zee. Zo karakteristiek dat de bomen in het nieuwe stadspark als eerbetoon schuin zijn geplant.

‘Kijk’, wijst Robbert Waltmann in de Koningstraat. ‘Dat pand is van ons, daar zetten we binnenkort een nieuwe gevel voor.’ In de straat moet de nu nog dominante horeca wijken voor woningen. Hij tikt met zijn voet tegen de straatstenen. ‘Die bestrating moet hier trouwens nog een keer anders. Deze mist karakter.’ Waltmann loopt door de stad alsof hij zijn nieuwe huis laat zien. Niet zo gek, want hij is directeur van Woningstichting, een corporatie die ruim veertig procent van alle woningen in de stad bezit. Niet alleen dat, Woningstichting bezit ook een aanzienlijk deel van het commerciële en maatschappelijke vastgoed in Den Helder. Zijn opvatting is simpel: ‘Als het goed gaat met Den Helder, gaat het goed met Woningstichting.’

Investeren in kwaliteit

Of het goed gaat met Den Helder is een vraag die niet eensluidend te beantwoorden is. Een blik op de cijfers laat zien dat de stad geleidelijk krimpt, een eenzijdige bevolkingsopbouw kent en fors spendeert in het sociaal domein. De marine, een belangrijke werkgever, trok zich de afgelopen decennia steeds verder terug. Lange tijd had de stad bovendien een slecht imago. Niet in de laatste plaats door de sociale problematiek die er speelde. 'Mid jaren negentig waren we de wijk Nieuw Den Helder kwijt', vertelt Waltmann, 'De postbode moest onder politiebegeleiding door de wijk.'

Waltmann spreekt in de verleden tijd, want er is sindsdien veel gebeurd. 'Nieuw Den Helder kent nog zijn problemen, maar het is een normale wijk geworden.' Sinds eind jaren negentig is er flink in de wijk geïnvesteerd. Versleten portiekflats zijn gesloopt en het oude winkelcentrum is vervangen door een duinlandschap met winkels en woningen. 'We hebben daar geleerd dat we via fysieke ingrepen, zonder de mensen uit het oog te verliezen, nieuwe kwaliteit kunnen aanbrengen', zegt Waltmann.

Bovendien anticipeert Woningstichting in Nieuw Den Helder op de krimp. De afgelopen vijftien jaar verloor de stad zo'n 5.000 inwoners. Voor elke drie te slopen woningen wordt er daarom maar één teruggebouwd. 'We proberen de leegloop, voor zover die er is, te sturen.' Wat wordt toegevoegd, komt in de regel niet in de wijk terecht, maar in de binnenstad. Daar past Woningstichting nu de lessen toe die het leerde in Nieuw Den Helder. 'Als je in een stad zit die krimpt, dan moet je investeren in leefkwaliteit', stelt Waltmann. 'We zien het Stadshart als de sleutel om de stad weer op weg te helpen.'

Fragmentarische stad

Den Helder wordt getekend door zijn verleden. De status van belangrijke marinehaven zorgde voor groei en welvaart, maar maakte de stad ook kwetsbaar. In de Tweede Wereldoorlog werd de stad veelvuldig gebombardeerd. Door de Duitsers, maar veel vaker nog door de geallieerden. Bovendien werden voor de aanleg van de Atlantikwall zestienhonderd woningen gesloopt in Oud Den Helder. Daarmee verdween een groot deel van het historische karakter. Den Helder veranderde in een spookstad.

Na de oorlog keerde het leven terug in de stad, maar de sloopwoede duurde voort. Niet alleen de wederopbouw, ook de dijkverzwaring zorgde er vanaf eind jaren zestig voor dat een groot deel van de oude stad verdween. Het nieuwe Den Helder, op de groei gebouwd, was fragmentarisch, van de

zee afgekeerd, en miste een echt hart. 'We zoeken nog altijd naar het dorpsplein met de kerktoeren in het midden, maar dat is er niet meer', zegt Robbert Waltmann. Bovendien zette in de loop der tijd, mede door de voortdurende krimp, het verval in.

In 2008 startte Den Helder daarom met een omvangrijke aanpak van de binnenstad op basis van een uitwerkingsplan van West8. Het stedelijk weefsel moest worden aangeheeld en de verbindingen met de zee en de historische marinewerf Willemsoord, die eveneens werd herontwikkeld, moesten worden versterkt. Door een concentratie van winkels, woningen en (culturele) voorzieningen moest de binnenstad weer glans krijgen.

De marinehaven zorgde voor groei en welvaart, maar maakte de stad ook kwetsbaar

Zeestad

De woelige politieke situatie in Den Helder leidde ertoe dat de verdere ontwikkeling en uitvoering van de plannen niet bij de gemeente kwam te liggen, maar bij de zelfstandige organisatie Zeestad, waarvan de gemeente Den Helder en de provincie Noord-Holland aandeelhouders zijn. Deze constructie zou voor meer slagkracht moeten zorgen in de stadsvernieuwing. Edzo Bindels van West8 fungeerde – en fungeert nog altijd – als supervisor.

Nu, tien jaar later, worden de contouren van de nieuwe stad langzaam zichtbaar. Lopend door het Stadshart valt als eerste de vergroening op: het stationsgebied heeft een groene make-over gehad en de prominente Beatrixstraat – die het station verbindt met Willemsoord – heeft een dubbele bomenrij gekregen, waartussen een prettige verblijfsruimte is ontstaan. Loze ruimtes in de binnenstad zijn omgevormd tot een stadspark. Dat stadspark is nu nog versnipperd, maar na voltooiing moet het de stad weer gaan verbinden met de zee: wie dadelijk het station uitloopt, moet gelijk de dijk kunnen zien.

Het tweede dat opvalt zijn de nieuwe woningen en winkels die verspreid over de binnenstad zijn verzeen. Woningstichting is betrokken bij veel





Nieuwbouw aan de Beatrixstraat. Fotografie: Kris Oosting

Het nieuwe Den Helder, op de groei gebouwd, miste een echt hart

van de nieuwbouwprojecten. Want hoewel ook Synchron en Proper-Stok bij aanvang partners waren bij de stadsvernieuwing, is het moeilijk om investeerders naar Den Helder te trekken, vertelt Robbert Waltmann. 'De kosten en opbrengsten zijn zodanig, dat investeren van buiten heel moeilijk is.' Daarom pakt Woningstichting de handschoen op.

Strategische acupunctuur

Het voorlopige resultaat laat een duidelijke lijn zien. Waar de verleiding groot zou kunnen zijn om, opnieuw, één grootschalige sloopoperatie uit te voeren, is er juist gekozen voor opgeknipte, veelal relatief kleinschalige vernieuwingen op cruciale plekken. Strategische acupunctuur. De projecten zijn duidelijk herkenbaar als kinderen van dezelfde tijd: afwisselende gevels, aandacht voor detaillering en altijd uitgevoerd in baksteen.

Aan de Beatrixstraat, waar de grootste vernieuwing zichtbaar wordt, trekt de Hofdame de aandacht. Het gebouw, dat net uit de steigers tevoorschijn komt, torent trots uit boven de middelmaat die het omringt. In het oog springt ook de nieuwe bibliotheek – School 7 – die Woningstichting realiseerde op de kop van de straat, het scharnierpunt

tussen binnenstad en Willemsoord. Met een slim ontwerp smolten architecten Drost & Van Veen nieuw- en oudbouw daar samen tot een prikkelend geheel.

Elders in de binnenstad, waar veel panden een wat grauwe en lusteloze indruk wekken, vallen nieuwe gevels op. In de Keizerstraat hebben verschillende winkels een transformatie ondergaan. Ook dit is het werk van Woningstichting, dat particuliere eigenaren stimuleert en financieel ondersteunt om hun gevels te vernieuwen. Elke gevel is uniek, zorgvuldig vormgegeven, met oog voor detail. 'We willen geen knip-en-plakwerk', zegt Waltmann.

De kwaliteit van de projecten is opvallend hoog, terwijl de plannen tot stand kwamen tijdens de crisis, nota bene in een stad die krimpt. Waltmann: 'In het plan van Edzo Bindels zat een bepaalde flexibiliteit, waardoor we konden inspelen op ontwikkelingen. De uitwerking is in de loop der tijd wel bijgesteld, maar de ambitie niet.' Waltmann is ervan overtuigd dat er ook geen andere weg is voor Den Helder. 'We doen liever minder projecten dan slechte projecten. We hebben geen andere keuze dan kwaliteit.'

We doen liever minder projecten dan slechte projecten



Nieuwbouw aan de Beatrixstraat. Fotografie: Kris Oosting

Betrokkenheid

Zeestad is voor de stadsvernieuwing erg belangrijk geweest volgens Waltmann. 'Zeestad had veel meer slagkracht dan de gemeente zou hebben gehad. Zeestad organiseerde voor ons het hele proces, de route door het stadhuis hoefden we daardoor niet meer te maken.' Ook de stabiliteit van de organisatie is van belang. 'Ferdinand Vreugdenhil – directeur van Zeestad – zit er alweer tien jaar, Edzo Bindels is ook al zo lang betrokken, net als Woningstichting zelf.' Die continue betrokkenheid werpt vruchten af.

Toch is er in Den Helder ook kritiek op Zeestad. Doordat Zeestad op afstand stond, zou de democratische controle onvoldoende zijn. Wat gebeurde er eigenlijk met al dat geld? Niettemin pleit Waltmann voor een voortzetting: 'De verantwoording van Zeestad richting raad en politiek had misschien beter gekund, maar laten we het kind niet met het badwater weggooien. De resultaten die ze laten zien, zijn gewoon goed.'

Waltmann is de eerste om toe te geven dat fysieke ingrepen alleen niet voldoende zijn. Dat vooral werkgelegenheid een grote uitdaging is voor Den Helder. Maar hij ziet wel een kentering ontstaan in de stad. 'Bewoners waren zelf ook negatief over de stad. Als je bewoners al niet positief zijn, hoe kunnen anderen dat dan worden? Daarin komt nu wel echt een omslag.' Den Helder heeft nu iets te

bieden, zegt Waltmann. 'Een paar jaar geleden spraken we in de stad over *framing*, maar we verkochten een winkel die niets in de etalage had liggen. Nu zijn er echt dingen om trots op te zijn.'

Blijven investeren

Op de vraag of de doorzettende krimp geen belemmering vormt voor de investeringscapaciteit is Waltmann resoluut: 'We hebben meer last van de landelijke politiek dan van krimp.' Het is om die reden dat Woningstichting een deel van het bezit heeft ondergebracht in een commerciële tak, Helder Vastgoed BV. Het is vanuit daar dat nieuwe projecten worden uitgevoerd, met wat meer ademruimte dan de woningcorporatie.

Via Helder Vastgoed BV wil Waltmann blijven investeren in Den Helder. 'We hebben al zo'n 100 miljoen geïnvesteerd in het Stadshart en de komende jaren zal dat nog eens 130 miljoen zijn.' Hij ziet er voor de stad ook de noodzaak van. Waltmann: 'Ik schat in dat we nog een jaar of zes bezig zijn, dan hebben we alle cruciale plekken gehad. Daarna is er ook nog genoeg te doen, maar zal de stad het ook zelf op moeten pakken. Er begint wel een gevoel te komen dat deze vernieuwingslag navolging verdient.' En dan met enthousiasme: 'Je kunt nog zoveel doen. Er zijn nog zulke mooie dingen te maken.' ■



De parels zijn er, maar het snoer ontbreekt nog

Het gefragmenteerde Den Helder verbinden, daarin ziet Robbert Waltsmann nog een uitdaging. Het maritieme en militaire verleden spelen daarin een belangrijke rol: wie het verleden van Den Helder kent, begrijpt de fysieke en sociale logica van de stad. Dat verleden wordt nu steeds meer ontsloten.

Bijvoorbeeld op de voormalige marinewerf Willemsoord, gelegen tussen de binnenstad en de boot naar Texel. Het historische terrein is beeldbepalend voor Den Helder, maar was 170 jaar lang niet publiek toegankelijk. Inmiddels is het terrein opengesteld en getransformeerd. Langs de kade openden restaurants, kleine bedrijfjes namen hun intrek en theater de Kampanje vond een plek in de monumentale hallen. De werf ontwikkelt zich steeds meer tot het kloppende hart van Den Helder.

Stelling Den Helder

Meer verborgen is de Stelling Den Helder, een verdedigingslinie die in 1811 door Napoleon werd bedacht om de zeehaven en Willemsoord te beschermen tegen aanvallen vanaf land. In de stad vormt de linie een groene buffer van bijna vijf kilometer, met verspreid forten, schootsvelden en bouwwerken die haast achteloos in het landschap liggen.

'Den Helder heeft een gelaagde militaire geschiedenis', vertelt Maaïke Carlebur, projectleider vanuit Zeestad. 'Via de Stelling kun je die gelaagdheid laten zien.' Samen met André Koning, directeur van Stichting Stelling Den Helder, ging ze in 2009 op zoek naar fondsen om de linie te herstellen en versterken. Die vonden ze onder andere bij het Waddenfonds.

Een deel van de linie werd bevaarbaar gemaakt en gebouwen konden worden opgeknapt en herbestemd. Fort Kijkduin, tegen de kustlijn gelegen,

kreeg een moderne uitbreiding met een panoramisch uitzicht. In Fort Westoever nam onder meer de lokale bierbrouwerij Helderse Jongens haar intrek. Twee andere forten wachten nog op hun nieuwe bestemming.

Beleefbaar maken

Dat is nog niet makkelijk, vertelt Carlebur. 'We zijn een stad met een echte marine- en defensiecultuur. Enerzijds leidt dat tot een rijk verenigingsleven, anderzijds is de stad soms wat voorzichtig en minder ondernemend.' Koning, zelf afkomstig van defensie, beaamt dat. 'Het is moeilijk om in Den Helder initiatieven voor herbestemming te krijgen en investeringen van buiten zijn er niet echt.'

Die initiatieven zijn wel nodig om het erfgoed te behouden en benutten. Daarbij zijn er nog volop wensen voor de toekomst. Graag zouden ze de losse delen van de Stelling meer aan elkaar verknopen. 'Met de gebouwen is een mooie slag geslagen, maar met het groen hadden we meer willen bereiken,' vertelt Koning. 'Hoe kunnen we de linie beleefbaar maken, ook op andere manieren dan fysiek in het landschap? Dat is de opgave voor de komende jaren', aldus Carlebur.

Een deel van dat verhaal wordt binnenkort verteld in het 'Casino', een gebouw dat in 1942 werd opgetrokken door de Duitse marine, op steenworpafstand van Fort Kijkduin. Het monument was in verval geraakt, maar wordt momenteel verbouwd tot Atlantikwallcentrum. Zo heeft elke meter van de linie weer een eigen verhaal.

De kunst is nu om al die verschillende verhalen te verbinden en ontsluiten. 'De parels zijn er,' zegt Koning. 'Maar het snoer ontbreekt nog.' 'Nouja', antwoordt Carlebur. 'Het snoer is nog een beetje rafelig.' ■



Rijkswerf Willemsoord. Fotografie: Kris Oosting