Van: Familie [redacted]
[redacted]
[redacted]

Familie [redacted]
[redacted]
[redacted]

Aan: Gemeenteraadsleden van de gemeente Den Helder
Gemeente Den Helder
Postbus 36
1780 AA Den Helder

c.c.: de heer mr. drs. Huisman, raadsgriffier Gemeente den Helder
Wethouder Wouters
Wethouder Augustijn
Wethouder Bais
[redacted]

Huisduinen, 5-3-2024

Betreft: Reactie Commissievergadering 26-02-2024

Geachte Raadsleden,

Maandag 26 februari waren [redacted] en [redacted] bij u te gast als insprekers tegen de grondexploitatie voor Tillenhof 2. Met verbazing hebben we geluisterd naar de antwoorden op de vragen die door u gesteld zijn bij de behandeling van de grondexploitatie.

Op meerdere punten werd onjuiste informatie aan u meegedeeld door wethouder Wouters en werden steekhoudende zorgen weggewuifd onder het mom van dat de zorgen niet van invloed waren op de grondexploitatie maar op het bestemmingsplan. Dit is onjuist. Met het vaststellen van de grondexploitatie ligt het aantal woningen, het aantal parkeerplaatsen en het ambitieniveau van de inrichting van het resterende terrein vast. Het is dus wel degelijk van invloed.

Omdat wij vinden dat u goed geïnformeerd hoort te zijn over de keuzes waarvoor u gesteld wordt sturen we u deze brief.

Ons kernbezwaar bij het plan Tillenhof 2 is: De uitbreiding van 9 naar 11 woningen met daarbij de plaatsing van 3 woningen aan de noordzijde van het plangebied, waarbij voorbijgegaan wordt aan het vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan en de bestuursopdracht waarin gesteld is dat het landschap leidend moet zijn. De elf woningen sluiten niet aan bij het dorps karakter zoals vastgelegd in de toekomstvisie Huisduinen en het plan mist het herstel van het duinlandschap wat de basis voor dit

schetsplan zou moeten zijn. Daarmee mist het plan een basis voor biodiversiteit in het plangebied zoals verwoord in het in beeldkwaliteitsplan.

Na de vergadering van 26 februari werd ons ook duidelijk dat (nog) niet gezocht is naar een oplossing die wel rekening houdt met aanwonenden. Goede ruimtelijke ordening houdt ook in dat het nadeel van omwonenden waar mogelijk beperkt zou moeten worden. Wij denken dat hier beter naar gezocht kan worden. Om dit aan te tonen hebben we een stedenbouwkundige studieschets toegevoegd waarin de problemen oplosbaar zijn; mét voldoende parkeren voor 10, of als het echt moet, 11 woningen. We benadrukken dat dit aantal woningen afwijkt van het gepresenteerde aantal en dat wij willen vasthouden aan 9 woningen, maar deze studie laat wel zien dat het ook anders kan dan het nu voorliggende plan.

Bij deze brief sturen we u als bijlage 2 ook onze inspreek-tekst toe die maandag 26 februari is voorgelezen.

Reactie vergadering 26 februari

Hieronder verduidelijken we enkele onderdelen die aan de orde zijn geweest op 26 februari:

1. <u>Participatie</u>

   De Wethouder gaf aan dat het stedenbouwkundig schetsplan met veel participatie tot stand is gekomen. Dit is juist. Het plan waarop de exploitatie is gebaseerd is echter een ander plan dan het schetsplan. Dat is ook precies ons bezwaar.

   Tijdens de beantwoording gaf de wethouder Wouters aan dat wij als omwonenden de plannen ruim voor 29 december hadden kunnen inzien. Dit is onjuist. De enige plannen die wij gezien hebben zijn plannen waarbij er 9 woningen in drie rijen geplaatst zijn aan de zuidzijde van het plan (het door u vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan).

   De wethouder gaf aan dat het plan met de 11 woningen reeds in een raadsinformatiebrief was meegedeeld aan de Raad. Los van het feit dat wij als omwonenden geen Raadsleden zijn en geen raadsinformatiebrieven ontvangen hebben we ook bij terug zoeken in uw archief nergens een tekening kunnen vinden met 11 woningen of een andere tekening met 3 ingetekende woningen aan de noordzijde van het plan.

   Het is juist dat er een intensief participatietraject is opgetuigd. Dit proces heeft (al jaren) ook veel tijd en energie van gemeente en omwonenden gevraagd. Dat maakt deze situatie ook zo frustrerend. Je denkt dat je in een proces zit wat ergens naar toegaat en opeens ligt er een exploitatieplan en bestemmingsplan op basis van een plan dat je nog nooit gezien hebt. Het is zelfs niet zo dat er niet naar ons geluisterd is. We hebben dit plan nooit gezien en hebben hier dus ook nooit op kunnen reageren.

   De wethouder suggereert dat het inherent is aan een proces als deze dat niet iedereen blij kan zijn met de uitkomst van een participatietraject. Dit is echter niet het pijnpunt van ons. Het pijnpunt is dat ons de mogelijkheid ons is ontnomen om vóór de terinzagelegging kennis te nemen van de plannen en daar een reactie op te geven. En dat na een jarenlang traject. Aan onze medewerking heeft het volgens ons niet gelegen. Nogmaals: er is niet eens niet naar ons geluisterd, we hebben de kans niet gehad om te reageren.

   Maar ook àls we een tekening gemist zòuden hebben waar we op hadden kunnen reageren (die we dan graag zien want wij hebben die nergens gezien), ook dan blijft het een bijzonde-

re situatie. Er wordt al jaren met omwonenden gesproken over dit plan. De gemeente is meerdere malen over de vloer geweest en heeft zelfs een bijeenkomst voor buurtgenoten georganiseerd op de Kijkduinlaan nr. 6, het is daarbij nota bene gegaan over het uitzicht. Als er dan een plan getekend wordt waarbij op ca 12 meter van dat perceel drie woningen geplaatst worden op 2 meter boven het maaiveld van de woning Kijkduinlaan 6, met de mogelijkheid tot een balkon én terras, dakkapellen, dakramen en dakterrassen op het noorden, richting Kijkduinlaan 6 en 4, met grote consequenties voor privacy, slagschaduw en belemmering van vrij uitzicht dan zou de gemeente toch ook zelf kunnen bedenken dat het gepast is om even langs te gaan met de tekening om de bewoners die aan het plangebied wonen te informeren en uit te leggen waarom tot deze beslissing is gekomen?

Het lijkt erop dat de tekeningen laat in het proces aangepast zijn. Dit blijkt uit het bestemmingsplan zelf: het plan zoals wij hebben gezien (conform vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan) staat opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op bladzijde 10, inclusief de beschrijving dat de woningen ca 110 m^2 bvo zullen zijn. Ook in de parkeerbalans wordt ook uitgegaan van kleine woningen van minder dan 350 m^3. De snelheid die op het einde van het planproces is gemaakt mag echter in onze ogen geen reden zijn om ons niet te informeren en te betrekken.

2. <u>Basis van grondexploitatie</u>

Tijdens de commissievergadering is meerder malen aangegeven dat het exploitatieplan is opgesteld op basis van het vastgestelde schetsplan. Dit is onjuist.

Omdat er tijdens de vergadering meerdere malen het vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan met 9 woningen verward werd met het stedenbouwkundige plan dat de basis is geweest van het bestemmingsplan en de grondexploitatie hebben we in bijlage 1 voor u de plannen op rij gezet. Het door u vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan is nadrukkelijk niet de basis geweest van de nu voorliggende grondexploitatie en ook niet van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan dat onder de exploitatie ligt is een wezenlijk ander plan (zie bijlage 1).

Het gaat hierbij niet alleen om de toevoeging van 2 woningen. Ook de totale stedenbouwkundige structuur is gewijzigd.

- De woningen zijn niet meer in drie blokken, in één rij, aan de zuidzijde van het plan geplaatst. Maar er zijn drie woningen in een extra blok aan de noordzijde geplaatst.
- Hierdoor wordt het parkeerterrein opgesloten tussen bebouwing.
- De noordelijke drie woningen zijn op 2 meter hoogte geplaatst, met de mogelijkheid tot een balkon én terras, dakkapellen, dakramen en dakterassen op het noorden, richting de aangrenzende woningen met zeer grote consequenties voor de privacy-, schaduw- en zichtschade van aanwonenden. Tuinen worden in de schaduw gelegd door dit noordelijke blok.
- Tevens zijn de woningen voorzien van veel extra bouwmogelijkheden in de bestemming groen en verkeer waardoor er veel meer verharding ontstaat (met gevolgen voor waterberging).
- De woningtypologie wijzigt van seniorenhuurwoningen die voor doorstroming in Den Helder gaat zorgen naar dure koopwoningen (zonder garantie op doorstroming, iedereen kan kopen, ook buiten doelgroep) .
- Parkeren is niet meer opgelost door toevoeging van 2 extra woningen en de situering van woningen aan de noordzijde

- Het pad over het terrein kan door alle uitbouwmogelijkheden belemmerd worden binnen de regels van het plan (de basis van de subsidie van het Waddenfonds).
- De functies zijn niet meer te gast in het landschap: als elke bewoner de bouwmogelijkheden gebruikt (grote kans bij koop) zal slechts 35% van het plangebied onverhard en onoverdekt blijven. Dan is het landschap niet meer leidend.

3. <u>Ophoging terrein</u>

De Wethouder gaf met betrekking tot de ophoging van het terrein aan dat er al vanaf het begin van het project duidelijk was dat het terrein opgehoogd zou worden en dat de ophoging maximaal 1 meter zou zijn. Dit is volgens de informatie uit het ontwerpbestemmingsplan onjuist.

Het terrein volgens het bestemmingsplan niet maximaal 1 meter opgehoogd. Er wordt volgens de gegevens die bij het bestemmingsplan gesproken over 5.414,5 m^3 hoeveelheid aan te vullen grond. Ter plaatse van de nieuw toegevoegde woningen aan de noordzijde is een hoogteverschil van ca. 2 meter ten opzichte van de aanliggende woningen opgenomen.

Opgaan in het landschap is iets anders dan woningen 2 meter optillen ten opzichte van het maaiveld van de omliggende woningen. Waarmee tuinen in de schaduw worden gelegd en privacy van omwonenden ernstig geschaad wordt.

Wij waren niet op de hoogte van het extra noordelijke blok woningen, laat staan dat deze woningen op 2 meter hoogte geplaatst zouden worden.

Hoeveelheid aan te vullen grond (bron: Transect-rapport 4990 Huisduinen, Tillenhof 2 Gemeente Den Helder (NH) Archeologisch bureauonderzoek (BO))

Het plan landschappelijk inpassen kan ook goed zonder woningen op te hogen. Dit zou een grote kwaliteitswinst voor de omgeving opleveren (zicht, schaduw, privacy).

De toe te voegen hoeveelheid grond is van invloed op de grondexploitatie. Daarmee is dit onderdeel wel van belang voor de grondexploitatie.

4. Water

De wethouder geeft aan water uiteraard opgelost is in het bestemmingsplan. Dit is onjuist. Er wordt gesproken van het opnemen van een wadi op het laagste punt maar deze wadi is nergens ingetekend en de afmetingen zijn niet onderbouwd en opgenomen. Daarnaast zijn in de waterparagraaf niet alle uitbouw en verhardingsmogelijkheden opgenomen die in de regels toegestaan worden.

Middels een voorwaardelijke verplichting zou verplicht gemaakt kunnen worden om regenwater op eigen terrein te bergen en bijvoorbeeld om groene daken toe te passen. Dit zou een effect kunnen hebben op de grondexploitatie.

5. Programma woningen

De wethouder geeft aan dat de woningen niet hoeven te passen binnen de gemaakte afspraken in het coalitieakkoord. Het bijzondere is dat in alle plannen die wij gezien hebben vóór publicatie van het bestemmingsplan woningen geplaatst waren die wél in een lokale vraag voorzagen en dus zorgden voor doorstroming.

Er is helemaal nooit gesproken over dure grote koopwoningen. Er zouden kleinere huurwoningen (110m^2 bvo) komen voor lokale woningzoekende senioren (die kleiner willen wonen volgens het BKP) om zo de woningdoorstroming te bevorderen. Echter met de situering van zeer grote woningen van ca 165m^2 bvo (mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan) wordt dit uitgangspunt losgelaten.

Uit de stukken kan opgemaakt worden dat de gemeente er zelf nu op voorhand al vanuit gaat dat huur niet haalbaar gaat zijn. Hiermee komen de woningen dus vrij als koopwoningen voor iedereen. Ook voor mensen van buiten en ook voor andere doelgroepen dan senioren. Daarmee draagt dit plan dus niet bij aan de woningbouwbehoefte in Den Helder. Dit vinden wij kwalijk omdat het creëren van senioren-huurwoningen waar behoefte aan is altijd aan ons is voorgehouden als doel van het plan.

6. Grondexploitatie 9 woningen

Op de vraag of er ook een grondexploitatie gemaakt is op basis van 9 woningen, het uitgangspunt van het schetsplan, werd aangegeven dat dat dat veel werk zou vergen. Dat is een uiterst bijzonder antwoord. Betekent dat dan dat we al die tijd (om juist te zijn alle tijd) waarin we met de gemeente gesproken hebben over de 9 woningen nooit is bedacht of dit plan haalbaar zou zijn?

Tevens is het onwerkelijk om de wethouder te horen zeggen dat het opstellen van een grondexploitatie zo'n enorme klus is dat dat er maar genoegen genomen moet worden met 11 woningen. Dit kan niet de basis zijn van goede ruimtelijke ordening en zorgvuldig gebruik van financiële middelen.

7. Haalbaarheid parkeren

De wethouder geeft aan dat er een plan ligt met 11 woningen en 31 parkeerplaatsen voor recreanten. Dit is onjuist. Er zijn per saldo slechts 20 parkeerplaatsen over voor recreanten over omdat er te weinig bewonersparkeren gerealiseerd zijn in het plan, met als gevolg dat

er door bewoners ook geparkeerd zal moeten worden op de plaatsen die ingetekend zijn als recreantenparkeerplaatsen.

Tevens is parkeren weggeschoven als een onderdeel van het bestemmingsplan en niet van het exploitatieplan. Wij bestrijden dit.

Parkeren is in het ter inzage liggende bestemmingsplan niet opgelost. Indien de gemeenteraad meegaat met de eis van het situeren van 31 recreatieparkeerplaatsen in plaats van de 55 die door Sweco waren geadviseerd blijft er met de 11 grote woningen een parkeertekort over van 11 parkeerplaatsen die in het plangebied niet opgelost kan worden. Het plan is daarmee onhaalbaar en voldoet niet aan de bestuursopdracht.

Hierbij is nog niet eens de beoogde groei van bezoekersparkeren meegenomen ten behoeve van Fort Kijkduin.

Er is overigens wel een plan denkbaar waarin parkeren wel opgelost is en waar nog extra parkeerruimte toegevoegd kan worden in een latere fase. Zie laatste punt. Daarbij zou ook de overweging gemaakt kunnen worden om de parkeerplaatsen t.b.v. het bewonersparkeren uit te geven (met strikte eisen). Wij hebben geen inzage in de grondexploitatie en kunnen dus ook niet zien in hoeverre dat nu gedaan is maar aangezien er uitgegaan wordt van een tekort aan bewonersparkeren van 11 parkeerplaatsen is hier naar alle waarschijnlijkheid iets te winnen.

De inrichting van de parkeerplaatsen is in hoge mate van invloed op het landschappelijke beeld wat nagestreefd wordt maar ook op de kosten die dat met zich meebrengt.

Parkeren is dus wel degelijk van invloed op de grondexploitatie.

8. <u>Waddenfonds</u>
Zonder de details te weten van de subsidie van het Waddenfonds werd tijdens de vergadering ons duidelijk dat de subsidie betrekking had op het creëren van een route tussen Fort Kijkduin en het Atlantikwallcentrum en het landschapsherstel. Of het realiseren van deze route met het noordelijke blok woningen haalbaar is is nog maar de vraag. Met de uitbouwmogelijkheden kunnen de ingetekende paden volledig worden geblokkeerd binnen de regels van het bestemmingsplan.

Schets verhoging aantal woningen binnen structuur schetsplan
De wethouder heeft op 26 februari meermaals aangegeven dat het vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan het uitgangspunt is voor de planontwikkeling op deze locatie. Dit is ook logisch, immers, het stedenbouwkundig schetsplan is niet voor niks vastgesteld.

Op alle plannen staan 8 hooguit 9 woningen getekend. Er wordt nu aangegeven dat het aantal woningen mogelijk verhoogd moet worden naar 11. De reden hiervoor is niet duidelijk. Het plaatje van 11 woningen lijkt op een bouwput, mist het dorpskarakter vastgelegd in de 'Toekomstvisie Huisduinen' en heeft geen aansluiting op het Natura 2000-gebied.

Opgemerkt moet worden dat het voorliggende bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde exploitatieplan de stedenbouwkundige structuur van het vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan los

heeft gelaten en tevens géén invulling geeft aan alle aspecten uit de bestuursopdracht[1], nog los van de privacy-, schaduw- en zichthinder die het toegevoegde noordelijke blok met zich meebrengt voor omwonenden.

Voordat het aantal woningen tijdens de planvorming wijzigt van 9 naar 10 of naar 11, zou er toch op zijn minst onderzocht moeten worden of 1) er bij omwonenden draagvlak is voor een verruiming van het aantal woningen en 2) of het mogelijk is om een extra woning toe te voegen bìnnen de stedenbouwkundige structuur van het vastgestelde stedenbouwkundig schetsplan. Dat was immers de basis.

In onderstaande schetsen is als studie uitgezocht of het mogelijk is om binnen de structuur van het vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan mét de situering van 10 of eventueel (als dat echt moet) 11 woningen te voldoen aan de bestuursopdracht, zonder extra zorgen te creëren. Met andere woorden: of het echt noodzakelijk is om de stedenbouwkundige structuur en de parkeeropgave te negeren en een noordelijk woonblok toe te voegen.

We benadrukken hierbij dat deze eenvoudige studie geen wensbeeld laat zien. De bouw van maximaal 9 woningen zoals opgenomen is in het vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan is het enige plan waarover met ons gesproken is. Dat is voor ons nog steeds het uitgangspunt.

Studie Verdichting stedenbouwkundige schets Tillenhof 2, 10 woningen

[1] 1. een definitieve oplossing voor recreatief parkeren, 2. het realiseren van woningbouw (incl. bewonersparkeren), 3. het realiseren van een wandelroute, 4. landschapsherstel en dat 5. het landschap leidend is en alle ontwikkelingen die hierbinnen liggen te gast zijn.

Studie Verdichting stedenbouwkundige schets Tillenhof 2, 11 woningen

Hieronder volgt een puntsgewijze toelichting op de studie:

- Structuur:
  - Alle woningen in de studie staan in de stedenbouwkundige structuur van het stedenbouwkundig schetsplan, zoals vastgesteld voor de raad;
  - Het plan in de studie voldoet aan de bestuursopdracht (alleen al het parkeren is tenminste volledig opgelost).
  - In één oogopslag kan wel duidelijk gezien worden in deze studie dat 11 woningen (te) veel is op deze locatie.

- Wonen:
  - Een programma van 10 of 11 woningen blijft niet onze voorkeur, maar is ruimtelijk wel mogelijk binnen de stedenbouwkundige structuur van het vastgestelde stedenbouwkundig schetsplan. Wij houden echter vast aan de uitkomst van de keuze uit vier modellen waar consensus over was en het vastgestelde stedenbouwkundige schetsplan waarin 9 woningen aan de zuidzijde waren opgenomen;
  - Brutovloeroppervlak max 110 m^2,
  - Grondoppervlak max 84 m^2 (7x12);
  - Goothoogte max 3,25 m, bouwhoogte max 6,5 m om te voorkomen dat de bebouwing te overheersend wordt in landschap;
  - Uitsluitend zadeldaken, aansluitend op wensbeeld Beeldkwaliteitsplan;
  - Geen dakkapellen, niet passend bij geschetst wensbeeld in Beeldkwaliteitsplan;
  - Geen balkons mogelijk maken: niet passend bij geschetst wensbeeld in Beeldkwaliteitsplan. Tevens niet passend bij woningtypologie: doelgroep seniorenwoningen, met heel woonprogramma op begane grond en niet wenselijk in verband met privacy;

- Woningen positioneren op huidig maaiveldniveau en dit in de regels vastleggen om excessen bij ophoging te voorkomen zodat het landschap leidend kan zijn en niet de woningen;
- Geen carports om de bebouwingsblokken los te houden en zo min mogelijk bebouwing toe te voegen, zodat het landschap leidend kan zijn en niet de bebouwing;
- Alle privéruimte woningen aan achterzijde woning (zuidzijde) positioneren in de vorm van een terras (op het zuiden).

- Parkeren:
  - Er is voldoende parkeren ingetekend (bewoners en recreanten):
    - Bewonersparkeren (22 parkeerplaatsen bij 11 woningen, 20 pp bij 10 woningen;
      - 10 - 11 grote woning (>450 m3);
      - parkeernorm: 2pp/w;
      -> 20 bewonersparkeerplaatsen benodigd bij 10 woningen en 22 bewonersparkeerplaatsen bij 11 woningen;
    - Parkeren recreanten (31) en Tillenhof (7);
      - 3 parkeerplaatsen verplaatsen van Tillenhof naar centrale parkeerruimte recreanten (en vervangen door groen);
      - 4 parkeerplaatsen behouden aan Tillenhof;
      - 34 parkeerplaatsen in centrale parkeerruimte (31 recreatie en 3 verplaatst vanaf Tillenhof);
  - Het parkeren voor bewoners en voor recreanten is losgekoppeld hierdoor is het mogelijk om bewonersparkeren alleen toegankelijk te maken voor bewoners indien noodzakelijk;
  - Er kan flexibiliteit in het plan ingebouwd worden om, indien dit echt noodzakelijk is in de toekomst, het parkeren uit te breiden. Ook kan in het inrichtingsplan per rij een parkeerplaats toegevoegd worden om vervolgens een aantal parkeervakken in te richten als groenvakken. Nu komt alle ruimte die over is ten goede aan groen;
  - Alle parkeerplaatsen groen vormgeven;

- Groen:
  - Behoud en versterking van houtwal achter tuinen Kijkduinlaan;
  - Woningblokken staan los van elkaar in het groen (doorzichten naar achteren, geen parkeren tussen woonblokken, geen carports of andere bebouwing);
  - Functies worden ingepast in een in groene setting;
  - Landschappelijk inrichtingsplan opstellen met omwonenden en als voorwaardelijke verplichting opnemen bij regels.

- Water: (uit te werken):
  - Er is ruimte in het plan voor een wadi. Omvang en locatie dient onderzocht te worden (ook in combinatie met toepassen van groene daken, open bestrating parkeerplaatsen, waterberging berging op eigen terrein en overige aspecten waterhuishouding).

- Route:
  - De route tussen Atlantikwallcentrum en Fort Kijkduin hoeft niet meer krap tussen auto's of huizen door te kruipen;

- Conflicten:
  - Geen grote privacy- en schaduw-conflicten. De regels moeten qua regels wel strakker zodat het landschap leidend kan zijn en niet de bebouwing en de terrassen;

- Zicht-verstoring, schaduwwerking en privacy vraagt aandacht bij het toestaan van de bouwhoogte, dakvorm en de dakramen.

Tenslotte
Wij vinden het echt zonde als zo'n mooi stukje Huisduinen niet de kwaliteit en ruimte krijgt die het verdient. Er is maar één kans om het goed te doen. Daarnaast speelt voor ons persoonlijk dat wij vrezen dat ons woongenot en de waarde van onze woning in waarde daalt na realisering van het nu voorliggende plan met een extra noordelijk blok woningen.

Wij verzoeken u daarom om niet in te stemmen met het raadsvoorstel t.a.v. de grondexploitatie, omdat hiermee indirect het plan vast komt te liggen, te luisteren naar uw burgers en pas als er een plan op tafel ligt waarin alle aspecten duidelijk zijn, en waar consensus over is, de daarbij behorende grondexploitatie vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

OVERZICHT VAN PLANNEN GEMEENTE

Omdat er tijdens de vergadering meerdere malen het vastgestelde schetsplan met 9 woningen verward werd met het stedenbouwkundige plan dat de basis is geweest van het bestemmingsplan en de grondexploitatie hebben we hieronder de plannen op rij gezet.

Het vastgestelde schetsplan

Het plan dat gepresenteerd is aan ons als "het gekozen plan". Dit is het schetsplan dat u als Raad vastgesteld heeft.

Kenmerken vastgestelde schetsplan:

- 9 woningen geplaatst in drie woonblokken aan de zuidzijde van het plan
- 69 parkeerplaatsen (terugrekenend kunnen we concluderen: 6 pp behouden langs Tillenhof, 9 bewonersparkeren bij woningen, 9 bewonersparkeren op centrale parkeerplaats, 46 parkeerplaatsen voor recreanten)
- Senioren huurwoningen met als doel doorstroming in Den Helder te genereren.
- Route over terrein Antlanticwallmuseum-Fort Kijkduin
- Landelijke setting, landschap is leidend, functie te gast.

Schetsplan basis voor bestemmingsplan en exploitatieplan

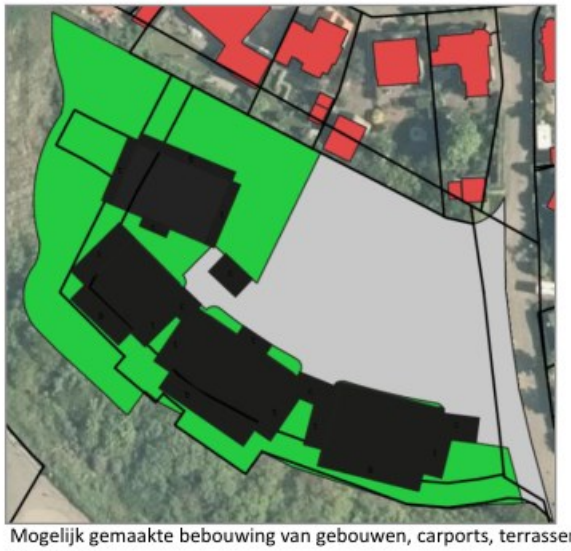
Het plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Kenmerken plan bestemmings- en exploitatieplan:

- 11 woningen geplaatst in vier blokken, waarvan één blok van 3 woningen aan de noordzijde is geplaatst
- De noordelijke drie woningen zijn op 2 meter hoogte geplaatst, met de mogelijkheid tot een balkon én terras, dakkapellen, dakramen en dakterassen op het noorden, richting de aangrenzende woningen met zeer grote consequenties voor de privacy van aanwonenden.
- Tevens zijn de woningen voorzien van veel extra bouwmogelijkheden in de bestemming groen en verkeer waardoor er veel meer verharding ontstaat (met gevolgen voor waterberging).
- 49 parkeerplaatsen (terugrekenend kunnen we concluderen: 7 pp behouden langs Tillenhof, 11 bewonersparkeren bij woningen, 11 bewonersparkeren op centrale parkeerplaats, 20 parkeerplaatsen voor recreanten)
- De woningtypologie wijzigt van seniorenhuurwoningen die voor doorstroming in Den Helder gaat zorgen naar dure koopwoningen (zonder garantie op doorstroming, iedereen kan kopen, ook buiten doelgroep) .
- Parkeren is niet meer opgelost door toevoeging van 2 woningen en de situering van drie woningen aan de noordzijde. Ook in de toekomst is uitbereiding parkeerterrein uitgesloten.
- Het pad over het terrein kan door alle uitbouwmogelijkheden belemmerd worden binnen de regels van het plan (de basis van de subsidie van het Waddenfonds), zie “mogelijk gemaakte bebouwing”.
- De functies zijn niet meer te gast in het landschap: als elke bewoner de bouwmogelijkheden gebruikt (en dat zal bij koop gebeuren) zal slechts 35% van het plangebied onverhard en onoverdekt blijven. Dan is het landschap niet meer leidend.

Verbeelding bestemmingsplan en mogelijk gemaakte bebouwing binnen de regels van het bestemmingsplan

Verbeelding van het bestemmingsplan



Mogelijk gemaakte bebouwing van gebouwen, carports, terrassen en balkons

TEKST T.B.V. INSPREKEN
[redacted]
Raadsvergadering 26-02-2024
Raadsvoorstel: Voorstel; tot vaststellen van de grondexploitatie Tillenhof 2

Geachte Raadscommissie,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om vanavond in te spreken als aanwonende van het plan Tillenhof 2. Ik ben aanwonende van het plan, ik woon aan de Kijkduinlaan nr 6.

In het raadsvoorstel staat dat het stedenbouwkundig schetsplan op basis van uitgebreide participatie door bewoners tot stand is gebracht.

Dit is juist. Echter, dit schetsplan is niet verwerkt tot een ontwerpbestemmingsplan en vormt daarmee niet de basis voor voorliggende grondexploitatie waarover het vandaag gaat. Aan ons is, voordat we het ontwerpbestemmingsplan konden inzien, nog nooit een tekening getoond met een extra woonblok met 3 woningen aan de noordzijde (met grote consequenties voor onze privacy), een drastische verkleining van het parkeerterrein en enorme ophogingen van het terrein.

Aan de basis van dit plan stond een bestuursopdracht.
Deze bestond uit:
- Een definitieve oplossing voor recreatief parkeren,
- Het realiseren van woningbouw,
- Het realiseren van een wandelroute,
- Landschapsherstel,
- Het landschap is leidend en alle ontwikkelingen die hierbinnen liggen te gast zijn.

Het met aanwonende bewoners besproken schetsplan bestond uit met 9 huurwoningen van 110 m^2 bvo voor senioren aan de zuidzijde. Dit plan gaf invulling aan de bestuursopdracht.

Echter, het voorliggend plan doet dat niet:

1) Het plan lost het recreatief parkeren niet definitief op. Er blijven effectief 20 parkeerplaatsen over voor recreanten in plaats van de 31 die genoemd worden in het raadsvoorstel of de 55 uit het onderzoek van Sweco. En dat terwijl Huisduinen aantrekkelijker wordt gemaakt voor bezoek en zelfs het huidige parkeerterrein regelmatig vol staat op drukke dagen. Enige ruimte voor een eventuele vergroting van het aantal parkeerplaatsen voor recreanten zou dus verstandig zijn.

   In het bestemmingsplan wordt de indruk gewekt dat er voldoende parkeren wordt behouden maar er zijn verouderde en onjuiste parkeernormen gehanteerd en er is onterecht gebruikgemaakt van een uitzonderingsregel in de parkeernota.

2) De vraag naar 11 grote dure woningen is niet onderbouwd.
   In het raadsvoorstel is aangegeven is dat het programma niet zal aansluiten op de woningbouwprogrammering van het coalitieakkoord. Door de optie op te nemen om de 11 woningen te kunnen verkopen wordt doorstroming binnen Den Helder niet gegarandeerd. Iedereen kan deze woningen kopen.

3) Er wordt geen aantrekkelijke route over het terrein gecreëerd, de terrassen en balkons van de woningen kunnen zelfs zo geplaatst worden dat de route zelfs verdwijnt.

4) Een landschappelijk inpassingsplan ontbreekt en daarmee is landschapsherstel niet verzekerd. Of hiervoor voldoende budget is opgenomen in de grondexploitatie is onduidelijk.

5) Van woningen en parkeren in een hersteld landschap is geen sprake meer met de toevoeging van twee woningen op de wijze waarop die nu ingepast zijn. Er ontstaat een ingesloten parkeerterrein met daaromheen woningen die door een ruime regeling voor terrassen en balkons (in de bestemming Groen) en carports (in de bestemming Verkeer) volledig aan elkaar gebouwd kunnen worden.
De verbeelding bij het bestemmingsplan geeft dus een misleidend groene indruk.
Er is dus geen sprake meer van een landschap dat leidend is en waarbinnen alle ontwikkelingen die hierbinnen liggen te gast zijn.

Kortom,
Met dit plan wordt geen gehoor gegeven aan de bestuursopdracht.

Wat hiernaast ons extra zorgen baart, is het feit dat het terrein enorm wordt opgehoogd. ter plaatse van het extra woonblok aan de noordzijde met 2m ten opzichte van het huidige maaiveld. Dit heeft grote nadelige consequenties voor de privacy van de omwonenden. Daarnaast is niet duidelijk hoe wateroverlast en verschuivingen worden voorkomen. Het is daarmee ook niet duidelijk welke kosten hiermee gepaard gaan;

De vaststelling van de grondexploitatie vormt een stap in een langer proces. Op de vorige processtap, te weten het ontwerpbestemmingsplan, is onderbouwde kritiek van omwonenden geuit. Deze kritiek is niet verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

Sterker nog, woensdag aanstaande ben ik uitgenodigd om mijn zienswijze te bespreken, terwijl vandaag de grondexploitatie ter vaststelling voorligt.

Dit doet geen recht aan jullie doelstelling van bestuurlijke vernieuwing, waarin bewonersparticipatie een essentieel onderdeel vormt.

Ik verzoek u om niet in te stemmen met dit voorstel, te luisteren naar uw burgers en pas, als er een plan op tafel ligt waar consensus over is, de daarbij behorende grondexploitatie vast te stellen.

Bedankt voor uw aandacht.