

Stedebouwkundig schetsplan Tillenhof 2 Huisduinen



december 2022



Inhoudsopgave

1. Voorwoord	5
2. Opgave/context/gebiedsontwikkeling in groter verband	7
3. Status stedenbouwkundig schetsplan, proces tot nu toe en vervolgproces	19
4. Toelichting stedenbouwkundig schetsplan	21
Bijlage: participatie gebiedsontwikkeling rondom Tillenhof 2 Huisduinen	29

Ode aan het landschap

Het zijn mijn voeten denk ik.
Het zijn mijn voeten die zachtjes wegzakken,
mijn hakken, net iets dieper dan mijn tenen.
Hoe vaak mijn schoenen al verdwenen
in zacht moerassig dras.
Het is het zinken denk ik,
Het inklinken,
het landschap in mij,
de klei in mijn lijf, ik blijf
waar de Wanderlust in rust verwordt
en ik de kust weer vond.
Ik ben een zuster van de brakke grond.
Nergens is het zout zo zoet als hier.
Als een bodemdier
draai ik mij vast in slik
totdat ik zelf het landschap word.
O, de duinen, kwelders, de struwelen,
het fluwelen rieken van de nachtorchis,
waar de geschiedenis zich bunkert
tussen helmgras.
Het ooit zo zompige Koegras, de polder.
O, de Nollen, het eeuwig rollen van stapelwolken,
een glooiende savanne en het fluiten
Van de Wint door cortenstaal.
Hier wordt de natuur verhaald
en in sculptuur vertaald totdat ze opgaan
in elkaar.
Ik wil daar zijn, ik wil haar zijn,
een tapuit, een brem, een konikpaard
om in de zachte aard
van dit landschap te verdwijnen.



Ode aan het landschap gedicht stadsdichter Yanaika Zomer



De schitterende omgeving van Tillenhof 2



Het tijdelijke gebruik van Tillenhof 2

1. Voorwoord

Voor u ligt het stedenbouwkundig schetsplan voor de ontwikkeling van het perceel Tillenhof 2 te Huisduinen ten behoeve van woningbouw en recreatief parkeren. Dit perceel betreft een voormalig werkterrein van Rijkswaterstaat ten behoeve van de dijkversterking en het ligt schitterend gelegen aan de rand van het dorp Huisduinen aan de voet van Fort Kijkduin, de zeedijk en het fraaie landschap van de Grafelijkheidsduinen. Het maakt onderdeel uit van de beschermde waterkeringszone van de dijk.

Sinds Rijkswaterstaat het perceel aan de gemeente Den Helder heeft verkocht heeft de gemeente het in de staat waarin het zich bevindt tijdelijk in gebruik genomen als recreatieve piekparkeerplaats voor circa 55 auto's. Het achtergebleven pand is jarenlang op basis van antikraak gebruikt door diverse organisaties. Verder dient het perceel als opslagplaats voor diverse doeleinden: keten voor aannemers die werkzaamheden verrichten in het dorp, parkeerplek voor de kleedcontainer van de zwemvereniging in het zogeheten stormseizoen (wanneer de container niet naast de zee mag staan) en stortplek voor strandafval in een grote afvalcontainer.

De functies die het terrein sinds de ingebruikname als werkterrein door RWS en vervolgens door de gemeente heeft gehad hebben hun verwoestende sporen nagelaten, het gebied ligt erbij als een verwaarloosde versteende krater in iets dat ooit onderdeel uitmaakte van het fraaie duinlandschap (de belendende duinen hebben Natura 2000 status) aan de voet van een schit-

terend fort (rijksmonument). Het omringende gebied vormt één van de zogeheten huiskamers van Den Helder: de plekken waar iedereen uit de gemeenschap regelmatig te vinden is. Staand boven op de dijk, net boven Tillenhof 2, heb je een schitterende uitzicht over de zee, de vuurtoren Lange Jaap en Texel. Met de ontwikkeling van Tillenhof 2 hopen we, naast het bereiken van programmatische doelstellingen als woningbouw voor ouderen en ruimte voor recreatief parkeren dit gebied opnieuw onderdeel van de schoonheid van het landschap uit te laten maken. De ontwikkeling van deze plek betekent veel voor de dorpsbewoners, het opstellen van het stedenbouwkundig schetsplan hebben we dan ook met veel inbreng van het dorp en de stakeholders tot stand gebracht. We wensen u veel leesplezier.



Ligging Tillenhof 2



De combinatie van twee sociaal onveilige ruimten in de avonduren: het Admiraal Verhuellplein en Tillenhof 2.

2. Opgave/context/gebiedsontwikkeling in groter verband

Doelstellingen

De gebiedsontwikkeling van Tillenhof 2 is gestart in december 2019 op basis van de bestuurlijke opdracht om de locatie primair te ontwikkelen als recreatieparkeerplaats, conform de huidige tijdelijke functie, aangevuld met woningbouw (voor zover mogelijk) om de grondexploitatie van deze ontwikkeling sluitend te krijgen. Extra doel bij deze ontwikkeling is om de looproute tussen het Atlantikwallcentrum en Fort Kijkduin beter te faciliteren. Wegens het ontbreken hiervan wordt teveel door de duinen gewandeld. Ook landschapsherstel is een belangrijk aandachtspunt bij deze ontwikkeling.

Tenslotte dienen voor een tweetal functies op Tillenhof 2 passende vervangende locaties gevonden te worden: de kleedruimte van zwemvereniging Marsdiep kan na ontwikkeling niet meer worden geparkeerd op Tillenhof 2 binnen het stormseizoen en de afvalcontainer voor het strandafval zal ook naar een andere locatie verplaatst moeten worden.



Duinlandschap in 1863



Afgegraven in 1971



huidige situatie

Landschapsherstel

Het oorspronkelijke duinlandschap is op deze locatie afgegraven, waardoor een krater in het landschap is ontstaan. Landschapsherstel kost ruimte en beperkt daarmee intensievere bebouwing van Tillenhof 2. Beelden links laten de transformatie van het landschap van het huidige Tillenhof 2 zien.



Duinlandschap in 1961



Werkterrein in 1983



duingebied



dijkzone



Blauwe zone: fase 1, duinen met wonen en langs de huidige straat Tillenhof aanpassing huidige parkeerplaatsen en ondergrondse afvalcontainer
 Gele zone: fase 2, duinbos met 55 piekparkeerplaatsen.
 Rode zone: deelzone binnen fase 2. Hierbinnen kan eventueel het recreatief parkeren gaan vervallen en komt deze ruimte vrij voor duinzone met woningbouw

De landschappelijke hoofdindeling van het plan is als volgt:

- wonen in een duinlandschap aan de zuidzijde. De duinenrand van de Grafelijkheidsduinen worden in deze zone binnen het plangebied uitgebreid. De woningen met hun parkeerplekken liggen binnen deze zone te gast in het duinlandschap en hebben geen tuinen, maar terrassen;
- het recreatieparkeren (55 plekken) ligt in een nieuw aan te leggen duinbos aan de noordrand van het plangebied.

Fasering binnen het plangebied

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig schetsplan loopt de discussie over de exacte verdeling van het recreatief parkeren binnen het dorp nog ten dele. Zie hiervoor verderop onder het onderdeel 'parkeren'. Ten gevolge hiervan is sprake van fasering binnen het plangebied Tillenhof. Fase 1 betreft de zuidelijke duinzone met hierbinnen de woningen. Fase 2 betreft de duinboszone met het piekparkeren aan de noordrand van het plangebied. Mocht het parkeren deels naar de Zeeweg verplaatsen, dan zal de met rood aangeduide deelzone binnen de duinboszone kunnen transformeren van parkeren naar woningbouw. Het landschap zal dan binnen deze deelzone meeveranderen naar duinzone. De ontsluiting van deze woningen verloopt dan via de weg die de woningen in de duinzone ontsluit.



archetypes woningen Huisduinen/Den Helder KJK architecten



woonvormen duinen KJK architecten

De woningbouwopgave

De participatie leverde als doelstelling voor de woningbouw op dat de woningen geschikt moeten zijn voor ouderen met als hoofddoel om doorstroming vanuit de grotere woningen in het dorp en daarmee verjonging van het dorp te bewerkstelligen en ouderen de mogelijkheid te bieden om binnen het dorp kleiner te gaan wonen. In de fase van het stedenbouwkundig schetsplan is alleen de hoofdpositionering van de woningbouw vastgesteld en een minimaal aantal woningen om de grondexploitatie sluitend te krijgen. Dat aantal staat in het stedenbouwkundig schetsplan op 9 woningen, uitgaande van 55 recreatieve parkeerplaatsen op Tillenhof 2. Mocht het recreatief parkeren deels van Tillenhof 2 verdwijnen, dan kan het wonen uitgebreid worden. Dit zal echter dan niet meer dan circa 16 woningen betreffen. Het woningaantal wordt beperkt door het uitgangspunt van landschappelijke inpassing. De woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen dienen te gast te zijn in het landschap. De exacte aantallen en woningtypologieën worden uitgewerkt in de vervolgfase, de uitwerkingsfase. De tekeningen geven dus slechts suggesties weer van de mogelijke woningen.



De recreatieve parkeerrotting binnen Huisduinen, veel heen- en weer rijdbewegingen

De recreatieve parkeeropgave

De samenhang met de recreatieve parkeeropgave voor Huisduinen en de mogelijke kwalitatieve verbetering van de Zeeweg en het Admiraal Verhuellplein maakte de ontwikkelopgave van Tillenhof 2 onlosmakelijk samen met een visie op de toekomst van het recreatieve parkeren in Huisduinen (tevens een aandachtspunt vanuit de raad) en daarmee met mogelijke ontwikkeling van parkeerplaatsen elders in het dorp. In de afgelopen periode zijn diverse parkeeropties onderzocht, in samenhang met kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Uitgangspunt hierbij is behoud van de huidige recreatieve parkeeraantallen binnen Huisduinen en inpassing van de huidige 55 recreatieve parkeerplaatsen van Tillenhof 2.

De meningen binnen het dorp over het recreatief parkeren in Huisduinen wisselen tussen uitersten, zowel wat betreft de aantallen recreatieve parkeerplaatsen als de locatie(s) waar deze moeten komen. Om hier eenduidig inzicht in te krijgen is een visie opgesteld over de toekomst van het recreatief parkeren in Huisduinen, bestaande uit twee delen: een onderzoek naar passende locaties en een separate visie als oplegnotitie. Duidelijk is wel dat de huidige invulling van het recreatief parkeren sterk verspreid is binnen het dorp en dat al deze parkeerlocaties gelegen zijn aan doodlopende routes met als gevolg heen- en weerrijdbewegingen.



Parkeervariant 1



Parkeervariant 1



Parkeervariant 2

Tijdens het ontwikkelproces zijn de volgende parkeervarianten onderzocht:

1. Parkeerplaats Admiraal Verhuellplein beter landschappelijk inpassen en de hierdoor vrijvallende parkeerplaatsen verschuiven naar Tillenhof 2. In deze variant vermindert het aantal parkeerplaatsen op het Admiraal Verhuellplein van 60 naar 23 en er komt meer parkeren op Tillenhof 2 circa 90 parkeerplaatsen). De woningen op Tillenhof 2 worden in deze variant rechtstreeks ontsloten vanaf de parkeerplaats en krijgen geen eigen zone.

2. Recreatief parkeren verschuift van Tillenhof 2 naar de noordrand van Huisduinen (huidige speelplek op de hoek van de H.W. Mesdagstraat en de Zeeweg. Deze variant kan eventueel gecombineerd worden met het landschappelijker maken van het Admiraal Verhuellplein zoals weergegeven in de voorgaande variant. Tillenhof 2 kan geheel ontwikkeld worden als woningbouw in het landschap. In de tekening links is sprake van 90 parkeerplaatsen op de hoek van de H.W. Mesdagstraat en de Zeeweg in samenhang met het landschappelijker maken van het Admiraal Verhuellplein. Dit kan echter ook met minder parkeerplaatsen (55 stuks) die alleen de recreatieve parkeerplaatsen op Tillenhof 2 vervangen. De speelplek is verkleind ingepast.



Parkeervariant 3



4. combinatie van recreatiefparkeren verdeeld
< Eerste suggestie inpassing parkeren langs de Zeeweg. N.B. dit betreft nog geen ontwerptekening >

3. Tillinghof 2 wordt ontwikkeld op basis van een duinweg met éénrichtingsverkeer vanaf Tillinghof naar de Zeeweg. Langs deze weg vindt het recreatief parkeren plaats in langsparkeravakken. De woningbouw met eigen parkeercoffers ligt in de duinen aan weerszijden van deze weg. De positionering van de weg met de bochten is zodanig dat deze overal de eis van de maximale hellingshoek niet overschrijdt en dat de koplampen van de auto's op deze weg nergens het Natura 2000 gebied inschijnen of naar de woningen aan de rand van Tillinghof 2.

4. De combinatie van recreatief parkeren verdeeld over de Zeeweg en Tillinghof 2. Er zijn voor deze variant een tweetal aanleidingen. Ten eerste is het inzicht ontstaan dat er sprake is van een scheiding in recreatief piekparkeergedrag op Huisduinen. Een subpiek die op alle warme zomerdagen plaatsvindt. Afgelopen zomer bleek dat er dan wel illegaal geparkeerd werd langs de Zeeweg op locaties waar dat niet mocht, maar dat Tillinghof als parkeerplek dan niet tot amper werd gebruikt. Slechts één maal was Tillinghof half gevuld met geparkeerde auto's. Het eerdere inzicht dat het recreatief parkeren teveel verspreid ligt binnen Huisduinen sluit aan op dit parkeergedrag. Een scheiding van recreatief parkeren deels langs de Zeeweg (de subpiek) en deels op Tillinghof (de toppiek) lijkt hiermee een zinvolle variant die aansluit op het feitelijk parkeergedrag van bezoekers. Ten tweede zijn de Zeeweg en het Admiraal Verhuellplein toe aan groot onderhoud. Dit biedt kansen voor herinrichting van Zeeweg en Verhuellplein. Het Waddenfonds is mogelijk bereid tot een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering en de herprofilering van Zeeweg en Verhuellplein. Samen met het dorp moet onderzocht worden of deze variant kwalitatief kan worden uitgewerkt op zodanige wijze dat de

verblijfskwaliteit van dit gebied, met het parkeren hierin, kan worden verbeterd. Daarnaast zijn er aandachtspunten met betrekking tot de verkeersveiligheid van de Zeeweg. De aansluiting met de Kijkduinlaan is onveilig en de trottoirs sluiten niet goed op elkaar aan of ontbreken geheel. Afhankelijk van dit onderzoek worden de 55 recreatieve parkeerplekken op Tillinghof 2 gehandhaafd of kan dit deels worden verplaatst naar de Zeeweg en kan het woningbouwprogramma op Tillinghof 2 worden uitgebreid (zie onder woningbouw).



Foto van website Huisduiner Belang: verplaatsing zwemcontainer



Locatie zwemcontainer met nieuw uiterlijke vormgeving

Kleedruimte zwemvereniging en afvalcontainer strandafval

De zwemvereniging Marsdiep is de enige zeezwemvereniging van Nederland en bestaat al sinds 1924. De kleedruimte van de zwemvereniging staat in het zomerseizoen aan de zeezijde van de dijk. In het stormseizoen moet de zwemcontainer verplaatst worden binnen het dorp. Tillenhof 2 is al jarenlang de locatie waar deze container binnen het stormseizoen geparkeerd staat. Bij de gebiedsontwikkeling van Tillenhof 2 komt deze mogelijkheid te vervallen.

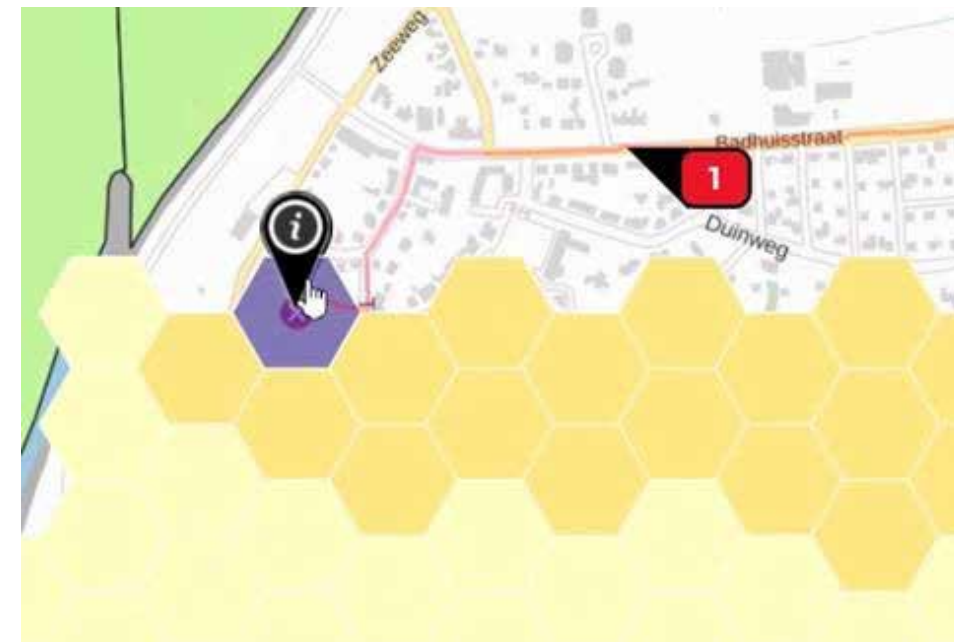
In overleg met het Hoogheemraadschap is een nieuwe locatie voor de zwemcontainer gevonden op een plek waar deze jaar rond mag blijven staan bovenop de dijk. Er is een plek gevonden naast horecagelegenheid Storm aan Zee bij de trap naar zee. Deze locatie is net buiten Natura 2000 gebied gelegen. Het zwemvak in zee van de zwemvereniging verhuist naar deze plek.

Deze locatie waar de container jaarrond bij zee kan staan heeft diverse voordelen:

- de kleedruimte kan ook buiten het zomerseizoen door de leden gebruikt worden.
- de container hoeft niet meer twee keer per jaar door een kraan te worden opgetild en kan nu dus worden verfraaid (bekleding of schildering).
- de container hoeft niet met groot materieel door het dorp te worden verplaatst.

Stikstof

Stikstof is een sterk bepalende factor voor ontwikkelmogelijkheden in Nederland en zeker op de locatie Tillenhof 2, gelegen pal naast Natura 2000 gebied, is dit een factor die van groot belang is. Hierbij gelden twee soorten beperkingen: tijdens de realisatiefase (de bouwwerkzaamheden) en tijdens de gebruiksfase (de bewoningsfase).



Het Natura 2000 gebied bij Huisduinen is in de AERIUS-berekening opgedeeld in hexagonen. De stikstofbelasting wordt per hexagon berekend.

Met de huidig geldende stikstofbeperkingen gelden de volgende maximale mogelijkheden:

- bij reguliere bouw kan maximaal 1 woning per jaar gebouwd worden.
- bij reguliere bewoning kunnen totaal maximaal 5 woningen op Tillenhof 2 bewoond worden (en hierbij is ook de interne saldering door sloop van de huidige werkplaats meegerekend).

Het gewenste bouwprogramma op Tillenhof 2 is echter groter:

- het dorp wenst meer ouderenwoningen
- de grondexploitatie heeft tenminste 9 woningen nodig.

Om het stedenbouwkundig schetsplan gerealiseerd te krijgen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bouw geschiedt op basis van prefab elementen die op Tillenhof 2 elektrisch worden gemonteerd, zoals houtskeletbouw
- de stikstofuitstoot tijdens de bewoningsfase wordt veroorzaakt door fossiele brandstofvoertuigen en door een open haard. In de verkoopakten voor deze woningen worden beide aspecten verboden voor deze woningen. Men mag geen fossiele brandstofauto of een open haard hebben. Hiermee kan het gewenste aantal woningen (tussen de circa 9 en 16 woningen) op Tillenhof 2 worden gerealiseerd.



stedenbouwkundig schetsplan



Participatiebijeenkomst oktober 2022



3. Status stedenbouwkundig schetsplan, proces tot nu toe en vervolgproces

Het stedenbouwkundig schetsplan van Tillenhof 2 betreft het resultaat van een uitgebreid participatietraject en vele ontwerp-schetsessies in wisselende samenstellingen, zie hiervoor de participatienotitie.

Met dit stedenbouwkundig plan is de fase afgesloten waarbij de hoofdontwerpuitgangspunten (landschap is leidend, alle ontwikkelingen liggen hierbinnen te gast) met hierbinnen de hoofdligging van functies en hun onderlinge samenhang (zoals de posities van tunnel, gebouwen, en parkeren en de relatie met het station) en de omvang van de diverse programmaonderdelen (zoals aantallen woningen en parkeerplaatsen) zijn bepaald. De maatvoering ligt globaal op hoofdlijnen vast. Het resultaat is op hoofdlijnen doorgerekend (kosten en opbrengsten) en kan op haalbare wijze worden gerealiseerd (zie tevens toelichting in hoofdstuk 4). Hiermee is de haalbaarheidsfase afgerond.

Hierna start de uitwerkingsfase, waarbij wederom nauw wordt samengewerkt met omwonenden en stakeholders. In deze uitwerkingsfase wordt het stedenbouwkundig schetsplan uitgewerkt met gedetailleerd gemaatvoerde inrichting van de openbare ruimte met exacte bepaling van materialen en inrichtingselementen (ook wel het inrichtingsplan geheten). Specifiek voor Tillenhof 2 zal dan ook duidelijk zijn in welke mate het recreatief parkeren in fase 2 op deze locatie behouden blijft. Daarnaast worden in deze uitwerkingsfase de bebouwingsregels voor de woongebouwen uitgewerkt (ook wel kavelpaspoorten geheten) als basis voor het in de markt zetten van deze woningbouwont-

wikkeling door een ontwikkelaar of meerdere ontwikkelaars. Verder wordt in deze uitwerkingsfase het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het inrichtingsplan en de kavelpaspoorten (gezamenlijk het uitgewerkte stedenbouwkundig plan) worden wederom ter besluitvorming voorgelegd, tezamen met de vaststelling van de grondexploitatie. Dit zal naar verwachting na de zomer van 2023 plaatsvinden.



huidige situatie



streefhoogten



kleine dennenbosjes

4. Toelichting op het stedenbouwkundig schetsplan

De ruimtelijke opgave voor dit gebied is de woningbouw en parkeren en in landschappelijke setting die het dorp met de dijk verbindt met aandacht voor sociale veiligheid en rekening houdend met de omliggende woningbouw. Tevens is het doel hier een ruimte voor 55 recreatieparkeerplaatsen te realiseren. Om de druk op het Natura 2000 gebied te verlichten wordt er een wandelroute tussen het Atlantikwalmuseum en de dijkzone/fort Kijkduin gerealiseerd. Harde randvoorwaarden zijn de grenzen van de beschermingszone van de dijk en het Natura 2000 gebied.

Landschap

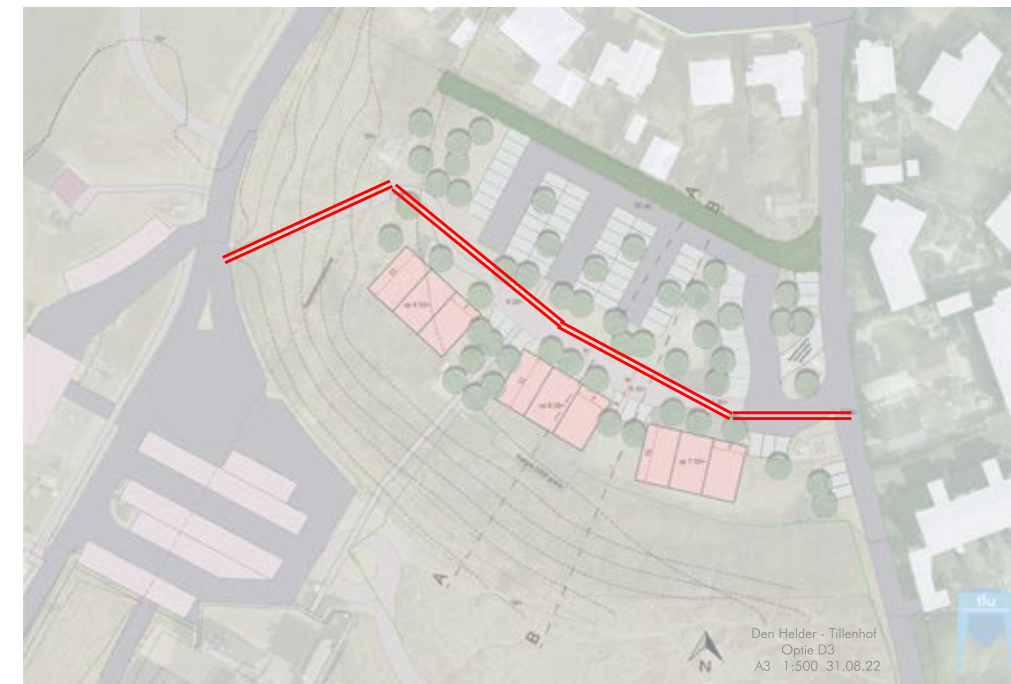
Na de dijkverzwaring in de jaren '70 is het werkterrein in het dorp blijven liggen. De hoogtekarta hiernaast laat zien dat er toendertijd een hap uit de duinen is genomen om het werkterrein te realiseren. Er bleef een steile duinrand en een lege vlakte over. In het plan herstellen we voor zover mogelijk de het verloop van de hoogtelijnen aan de zuid- en westgrens van het terrein. Door een flauwer talud ontstaat er weer verbinding met het duingebied. Dit talud wordt weer als duin ingericht met passende beplanting, waarmee verstuiving wordt tegengegaan. Zowel op het duin bij de woningen als op de parkeerplaats wordt het landschap aangevuld met dennen, als ware het een bosje, zoals er diverse waren in de duinrand, maar voor groot deel zijn verdwenen.



De woningen liggen in dit flauwe talud 2 tot 4 m boven het bestaande maaiveld. De woningen liggen daarmee in de duinen aan de route naar de dijk.

Het pad dat voor de woningen ligt loopt geleidelijk omhoog. Gezien het grote hoogteverschil blijft er een trap nodig tussen dit pad en de Zeeweg. De woningen zijn via dit pad ook met de auto bereikbaar.

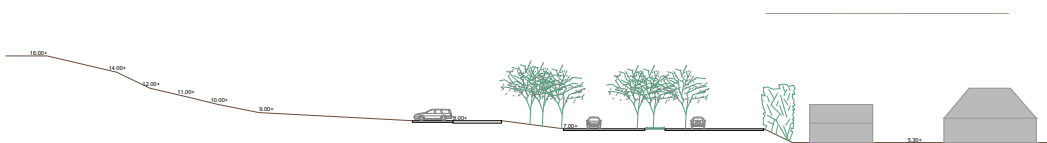
In het stedenbouwkundig schetsplan zijn nu 9 woningen getekend die een grondvlak hebben voor woningen met een begane grondprogramma.



route tussen dorp en dijk



doorsnede A-A



doorsnede B-B



vogelvlucht stedenbouwkundig schetsplan



parkeerstroken of een parkeerplein



Parkeren

Naast het parkeren voor de nieuwe en bestaande woningen is in dit plan rekening gehouden met een parkeerruimte voor 55 auto's. Omdat deze parkeerplaatsen bedoeld zijn voor piekparkeren op mooie zomerdagen of voor bijzondere evenementen zal deze locatie een groot deel van het jaar niet worden gebruikt. Ook dan moet een dergelijke ruimte een goede uitstraling hebben. Op het hele plein ligt nu een verharding van gebakken klinker, een duurzaam materiaal dat goed kan worden hergebruikt in de openbare ruimte. Deze verharding kan worden afgewisseld met delen of stroken halfverharding. Zo'n plek kan bijvoorbeeld ook voor je de boules worden gebruikt. In ieder geval moet de verharding (voor een deel) waterpasserend zijn. Op de linker vogelvlucht is aangegeven hoe een plein met stroken eruit kan zien. Rechts een plein zonder harde indeling. Een indeling kan ook op zeer subtiele wijze gebeuren. Hier heeft de parkeerruimte de uitstraling van een plein. Beide opties zijn mogelijk. Tussen de parkeervakken is een groot aantal bomen geplaatst, dennen, die zorgen voor luwte en schaduw. Het plein wordt daardoor onderdeel van het duinlandschap.

Door de relatief lage ligging en het (huidige) hoogteverschil van de voorzijde tot aan de achterzijde van de parkeerruimte zal het regenwater zonder maatregelen zich verzamelen op het laagste deel. Een goede opvang van regenwater is daaro een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking.

Fasering

In het kader van het onderzoek naar mogelijke combinatie van parkeren op Tillenhof en parkeren op de Zeeweg zou een uitkomst kunnen zijn dat er minder parkeren op Tillenhof nodig is. In dat geval kan er een tweede fase woningbouw plaatsvinden.



ruimte voor 2e fase woningbouw

Moodboard sfeer en materialen openbare ruimte



Ruimtelijke kwaliteit

Een goede woonmilieu wordt gedragen door een hoge ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en een zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte, die goed te beheren is.

Gezien de kwetsbaarheid van het gebied ligt het voor de hand de woningen prefab te bouwen met natuurlijke, circulaire materialen en een uitstraling die recht doet aan de locatie.

Het duinlandschap krijgt prioriteit bij de inrichting. Dat betekent dat in de hele ontwikkeling de sfeer van de duinen wordt gezien. De verharding is passend in dit gebied, waterdoorlaten en geen contrasterende kleuren.

Door het kiezen van de juiste beplanting en verharding krijgt dit gebied een uitstraling van duinen zonder dat er verstuingen plaatsvinden. Bij de keuze van beplanting wordt ook rekening gehouden met het scheppen van voorwaarden voor biodiversiteit. Dit wordt niet alleen door de beplanting, maar ook door natuurinclusief bouwen bereikt.

**) 'Biobased' zegt iets over de oorsprong van een materiaal. Het duidt op materialen die gemaakt zijn van hernieuwbare grondstoffen en compleet of gedeeltelijk bestaan uit biologische materialen- zoals vezels, suiker(s), micro-organismen, of eiwitten*

Duurzaamheid samengevat

De ontwikkeling van Tillenhof 2 is een integrale duurzame gebiedsontwikkeling. Dat wil zeggen dat met alle aspecten van duurzaamheid rekening wordt gehouden. Duurzaamheid kent er vele. Eén daarvan is de participatie van bewoners en stakeholders bij het tot stand komen van het schetsplan, waardoor een langdurige positieve betrokkenheid kan worden verwacht.

Het herstel van het duinlandschap is de basis voor dit schetsplan en daarmee een basis voor de biodiversiteit in het plangebied. Door het toepassen van de juiste beplantingscombinaties wordt aangesloten bij de natuurwaarden van het Natura 2000 gebied. Door het planten van bomen op de duinhelling en op het parkeerterrein wordt voor zowel luwte als schaduw gezorgd.

De woningen worden in samenhang met het herstelde duinlandschap gesitueerd. De ambitie voor natuurinclusiviteit en circulariteit is hoog. De maatregelen voor natuurinclusiviteit worden afgestemd op de nagestreefde biodiversiteit, zowel voor flora als fauna. De ambitie voor de openbare ruimte en de bebouwing is hoog, wanneer het om circulair en 'biobased' *) toepassingen gaat.

Het regenwater wordt afgekoppeld en ter plaatse geborgen en zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Zoveel mogelijk, omdat de bodem omstandigheden en de hoogte van het grondwater bepalend zijn voor de mate van infiltratie. Daar waar nodig wordt verharding gelegd. Deze waterpasserend/-doorlatend en circulair.

Bijlage

Rol participatie bij gebiedsontwikkeling Tillenhof 2 Huisduinen



december 2022

Kader/context

Tillenhof 2 is het voormalige werkterrein van Rijkswaterstaat en is al enkele jaren in bezit van de gemeente Den Helder. In de tussentijd is het tijdelijk gebruikt als piekparkeerplaats en het bestaande pand gaf onderdak aan enkele antikraakfuncties.



Zicht over de dijk met rechts aan de voet van de dijk het Tillenhof 2-terrein

In 2019 is de gemeente gestart met voorbereidingen op het herontwikkelen van dit terrein. De doelstellingen hierbij zijn: het opvangen van recreatief piekparkeren binnen Huisduinen en, voor zover dit is in te passen, het realiseren van woningbouw. De doelstelling van de woningbouw is mede het verkrijgen van een sluitende grondexploitatie.

Bij deze herontwikkeling hoort uiteraard de ligging tegen Natura 2000 gebied te worden meegewogen wegens de stikstofbeper-

kingen die dit met zich meebrengt. Door aanscherping van de wet- en regelgeving met betrekking tot stikstof, bleek en blijkt het een continu aandachtspunt om te beoordelen wat de stikstofbeperkingen op deze locatie toestaan. Een eerste beoordeling hiervan heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de start van het participatietraject.

Tillenhof 2 ligt op een prominente plek in het dorp Huisduinen en de betrokkenheid van de bewoners van Huisduinen bij deze ontwikkeling is groot. Zorgvuldige participatie is bij deze herontwikkeling een essentieel uitgangspunt. Deze memo legt verantwoording af over de wijze waarop participatie een rol heeft gespeeld bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig schetsplan.

Participatiepartijen/belanghebbenden en wijze van participeren

Bij de ontwikkeling van Tillenhof 2 liggen er niet alleen relaties met de bewoners, maar ook met de diverse zakelijke stakeholders.

Met de bewoners is vooral via brieven, bijeenkomsten (door Corona voornamelijk digitaal) en via [ingesprek.denhelder.nl](https://www.ingesprek.denhelder.nl) gecommuniceerd. Diverse bewoners wilden een persoonlijk gesprek. Tussen de bijeenkomsten door is er diverse keren via een bewonersbrief gecommuniceerd. Hierin werd de stand van zaken van het project aan de bewoners van Huisduinen uitgelegd. Het hele dorp ontving voor de bijeenkomsten een uitnodiging. In verband met Corona hebben we de bijeenkomsten in juni 2021 en maart 2022 noodgedwongen online gedaan, in de vorm van een webinar, met een presentatie en de mogelijkheid om te rea-

geren en vragen te stellen. Aan de webinars namen gemiddeld enkele tientallen bewoners deel.

Tijdens de bijeenkomsten kon gereageerd worden en men kreeg de tijd om in de weken erna te reageren via de email. Naast fysieke bijeenkomsten en online webinars, worden de plannen gedurende enkele weken geplaatst op het gemeentelijke laagdrempelige online platform, [ingesprek.denhelder.nl](https://www.ingesprek.denhelder.nl), als middel voor participatie. Bij de laatste bijeenkomsten in maart en oktober 2022 is hiervan gebruik gemaakt en konden bewoners in de weken na de bijeenkomst op de plannen reageren.

De gesprekken met de zakelijke stakeholders waren vooral separaat, los van de bijeenkomsten. De stakeholders werden wel bij de bijeenkomsten uitgenodigd, maar kwamen daar door drukke werkzaamheden veelal niet opdagen. De participerende partijen zijn:

- Bewoners Huisduinen en specifiek de direct omwonenden van Tillenhof 2
- Huisduiner Belang
- Zwemvereniging Marsdiep
- Landschap Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)
- Fort Kijkduin (Erfgoedorganisatie Den Helder)
- Restaurant Storm aan Zee
- Restaurant Nogal Wiedus
- Grand Hotel Beatrix

In 2021 en begin 2022 vonden er geen afzonderlijke gesprekken plaats met Huisduiner Belang, maar werd deze beschouwd

als onderdeel van de reguliere bewonersparticipatie en kreeg Huisduiner Belang de brieven en de reguliere uitnodigingen voor de bijeenkomsten. Pas eind 2022 werden afzonderlijke gesprekken met Huisduiner Belang opgestart.

Voorbereidingen op de eerste bijeenkomst met Huisduinen tot en met collegebesluit maart 2020

In 2019 zijn op ambtelijk niveau diverse studies (16 varianten) voor de ontwikkeling van het gebied gemaakt en beoordeeld. Hieruit is een eerste schets geselecteerd die de basis voor de gesprekken met het dorp zou gaan vormen. Deze variant kende twee subvarianten: met en zonder koppeling met het verbeteren van de landschappelijke inpassing van het parkeerterrein bij het fort op de dijk, het Admiraal Verhuellplein. Het aantal parkeerplaatsen zou bij het fort zou bij de gekoppelde subvariant verminderen en toegevoegd worden aan de 55 bestaande, tijdelijk ingerichte parkeerplaatsen op Tillenhof 2.

Op 17 maart 2020 heeft het College een besluit genomen over de presentatie van deze eerste schetsvarianten voor Tillenhof 2 aan de bewoners van Huisduinen.

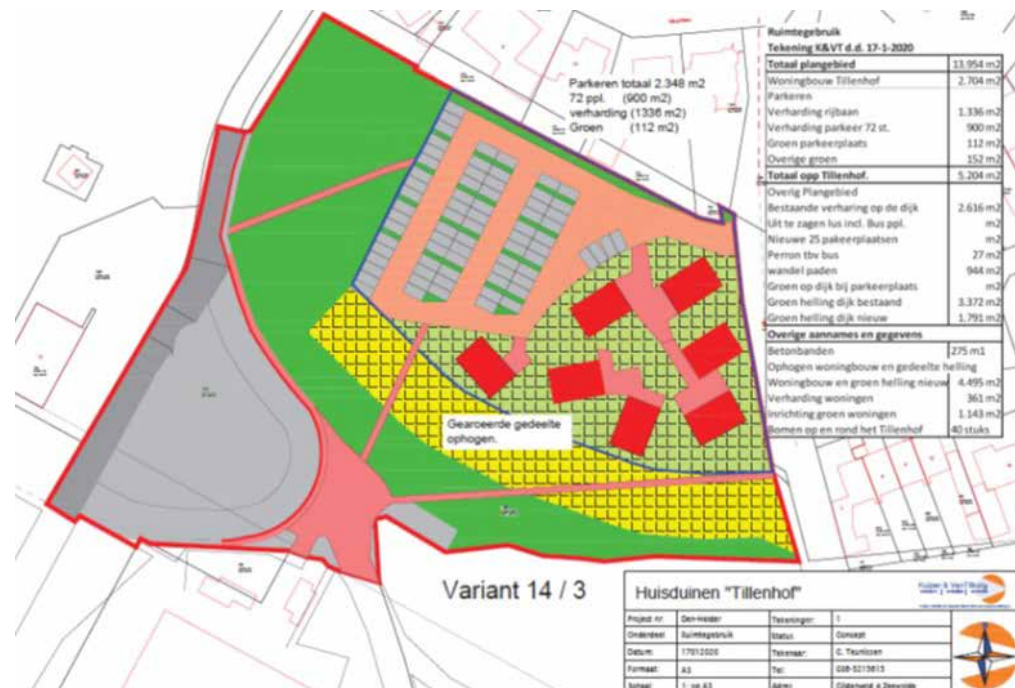
Begin 2020 vroegen enkele bewoners van Huisduinen een gesprek aan met de suggestie om een parkeeroptie te onderzoeken bij het speelterrein op de hoek van de H.W. Mesdagstraat en de Zeeweg. Hierdoor zou Tillenhof 2 een fraai woongebied kunnen worden met een speelplek op deze locatie. Er is afgesproken om deze optie mee te nemen in de bijeenkomst met het dorp.

Door Corona en om capaciteitsredenen is deze participatie niet direct gestart. Bijeenkomsten via webinars waren nog niet gebruikelijk en de beperkingen leken vooralsnog niet lang te gaan duren. Er is dus gewacht met het organiseren van de participatie. Het participatietraject heeft alsnog een doorstart gekregen in het voorjaar van 2021.



Subvariant met koppeling met herinrichting van het Admiraal Verhuellplein ten behoeve van de eerste participatiebijeenkomst

De grondexploitatie schetsen bij het collegebesluit ten behoeve van de doorrekening van de beide subvarianten.



Doorstart vanaf voorjaar 2021/ initiatief ouderenhofje Huisduiner Belang

Op 30 maart 2021 verscheen er een persbericht met een plan in een schetsfase van Huisduiner Belang voor 25 ouderenappartementen op Tillenhof 2.

Naar aanleiding van dit bericht heeft in april 2021 bestuurlijk en ambtelijk overleg plaatsgevonden met Huisduiner Belang en hierbij is afgesproken dat het voorgestelde ouderenhofje van Huisduiner Belang meegenomen zou worden in de bijeenkomst met het dorp.



Artikel over het plan van Huisduiner Belang in Noordhollands dagblad van 30 maart 2021

De voorbereidingen op de online bijeenkomst van juni 2021

Op 4 mei 2021 is er een informatiebrief verstuurd naar de bewoners van Huisduinen. Hierin werd vermeld dat dit private initiatief niet los gezien kon worden van de gemeentelijke voorbereidingen en dat het meegewogen zou worden binnen ons participatietraject. Ook werd aangegeven dat we bezig waren met beoordeling van wat de stikstofbeperkingen op deze locatie toestaan.

datum : 4 mei 2021 team Omgeving
 mw. S. Hafkenscheid brief van
 zaaknummer : 2021-007781 kenmerk :-
 bijlagen : 0 telefoon 06-50056813

onderwerp
 Toekomst Tillenhof 2
 Postbus 36 1780 AA Den Helder www.denhelder.nl
 telefoon 14 0223

Geachte Bewoners

Beste bewoner(s) van Huisduinen,
 Met deze brief willen wij u bijpraten over de stand van zaken betreffende de toekomst van Tillenhof 2.

Tillenhof 2 is het voormalige werkkerrein van Rijkswaterstaat en is al enkele jaren in bezit van de gemeente Den Helder. In de tussentijd is het tijdelijk gebruikt als piekparkeerplaats en het bestaande pand gaf onderdak aan enkele antikraakfuncties.

In 2020 is de gemeente gestart met voorbereidingen op het herontwikkelen van dit terrein. De doelstellingen hierbij zijn: het opvangen van recreatief piekparkeren binnen Huisduinen en, voor zover dit is in te passen, het realiseren van woningbouw. Bij deze herontwikkeling hoort uiteraard de ligging nabij Natura 2000 gebied te worden meegewogen. We zijn op dit moment, door aanscherping van wet- en regelgeving hierover, aan het beoordelen wat de stikstofbeperkingen op deze locatie toestaan. Dit doen we ter voorbereiding op de start van het participatietraject met betrekking tot deze ontwikkeling met de bewoners van Huisduinen.

Parallel hieraan is een privaat initiatief voor de locatie Tillenhof 2 in een schetsfase ontwikkeld. Deze is door de initiatiefnemers recent in de pers gepresenteerd. Dit initiatief kan niet los worden gezien van gemeentelijke voorbereidingen. We zullen dit initiatief meewegen binnen ons participatietraject.

We verwachten in mei de resultaten van het stikstofonderzoek binnen te krijgen. U ontvangt diezelfde maand een uitnodiging voor een bewonersbijeenkomst over de herontwikkeling van Tillenhof, waarschijnlijk te houden in juni a.s. Door de coronamaatregelen vindt deze bijeenkomst digitaal plaats.

Parallel aan de brief aan Huisduinen is begin mei een raadsinformatiebrief over de stand van zaken van de ontwikkeling van Tillinghof 2 verzonden.

Betreft: Ontwikkeling Tillinghof 2 Huisduinen

Aan de leden van de Gemeenteraad

De voormalige Rijkswaterstaatwerf aan Tillinghof 2 is al enkele jaren in bezit van de gemeente Den Helder. Vorig jaar is gestart met de voorbereidingen van de herontwikkeling van dit terrein. In de afgelopen jaren heeft het terrein gefunctioneerd als piekparkeerplaats met antikraakfuncties in het bestaande pand. Doelstellingen van de herontwikkeling zijn: ruimte bieden voor het recreatief piekparkeren in Huisduinen ter voorkoming van parkeeroverlast binnen het dorp en in beperkte mate woningbouw. Ter voorbereiding op de start van de participatie met de bewoners van Huisduinen wordt op dit moment gewerkt aan het verkrijgen van inzicht in de stikstofbeperkingen naar aanleiding van de aanscherping van wet- en regelgeving op dit gebied.

Parallel hieraan is een privaat initiatief voor woningbouw op Tillinghof 2 tot stand gekomen dat, voorafgaand aan de participatie, reeds in de lokale pers is gepresenteerd. Dit initiatief staat niet op zichzelf, maar zal in het gemeentelijk proces met modellenstudies in de participatie worden meegewogen.

Naar verwachting hebben we in mei meer inzicht in de stikstofbeperkingen en kan aansluitend het overleg met de bewoners van Huisduinen en andere belanghebbenden (waaronder de private initiatiefnemers) worden opgestart.

Raadsinformatiebrief mei 2021

Op 10 juni is er een uitnodigingsbrief naar de bewoners verstuurd voor een online bijeenkomst op 21 juni 2021.

Wegens de onbekendheid bij velen over de wijze waarop een digitale bijeenkomst werkt kon men voorafgaand aan de bijeenkomst oefenen met de digitale ondersteuner. Hier werd door enkelen gebruik van gemaakt.

verzendinggegevens
datum : 10 juni 2021
zaaknummer : 2021-007781
bijlagen : 0

behandeld door
team Omgeving
mw. S. Hafkenscheid
telefoon (0223-67) 8922

uw gegevens
brief van
kenmerk :

onderwerp
Ontwikkeling Tillinghof 2

Beste bewoners van Huisduinen,

Op 4 mei jl. ontving u van ons een brief met een stand van zaken over de toekomst van Tillinghof 2. In deze brief hebben we aangekondigd een bewonersbijeenkomst te houden over de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie na beoordeling van de stikstofbeperkingen. Deze beoordeling is inmiddels gereed en hierbij nodigen wij u uit voor deze bijeenkomst.

Tillinghof 2 is het voormalige werkterrein van Rijkswaterstaat en is al enkele jaren in bezit van de gemeente Den Helder. In de tussentijd is het tijdelijk gebruikt als piekparkeerplaats en het bestaande pand gaf onderdak aan enkele antikraakfuncties. De doelstellingen van de ontwikkeling van Tillinghof 2 zijn: het opvangen van recreatief piekparkeren binnen Huisduinen en, voor zover dit is in te passen, het realiseren van woningbouw. Recent zijn diverse ontwikkelvarianten getoetst op stikstofemissie op het aangrenzende duinengebied. Daarbij is tevens het privaat initiatief getoetst. De na deze toets overgebleven varianten worden bij de bijeenkomst aan u gepresenteerd en wij horen graag uw reacties hierop. Deze reacties worden meegewogen in de uit te werken variant(en).

Bij deze nodigen wij u uit voor de digitale bijeenkomst op maandag 21 juni a.s. om 19.00 – 21.00 uur. U kunt zich hiervoor per email aanmelden bij Paul Groen via paul.groen@worldofminds.com. U ontvangt dan van hem een email met de Zoomlink en nadere toelichting over het gebruik van Zoom. Op 21 juni kunt u reeds inloggen vanaf 18.30 uur als u nadere ondersteuning van Paul Groen over het gebruik van Zoom wenst.

Bij deze bijeenkomst zijn de drie varianten gepresenteerd:

- de variant zoals voorgelegd aan het college van B&W met de twee subvarianten (met en zonder koppeling herinrichting Admiraal Verhuellplein)



- de variant op basis van een verzoek van enkele bewoners van Huisduinen om het parkeren te verplaatsen naar de de H.W. Mesdagstraat



Suggestie parkeren bij de HW Mesdagstraat met suggestie ontwikkeling Tillinghof 2 als woongebied in duinlandschap

- de variant van Huisduiner Belang, het ouderenhofje



Plan van Huisduiner Belang voor Tillinghof 2: 26 ouderenwoningen in een hofje met een parkeerplaats voor 100 auto's.

De stikstofbeperkingen voor deze ontwikkeling zijn op basis van een eerste AERIUS-berekening toegelicht. Op basis van de toenmalige regelgeving konden in de gebruiksfase maximaal 15 woningen in Huisduinen gebouwd worden. Uitgaande van de twee woningen die bij het OS&O-terrein op dat moment in bouwvoorbereiding waren zouden er dan 13 woningen voor Tillenhof overblijven. Het plan van Huisduiner Belang ging ver over deze grens heen.

Ook het vervolgproces is bij de bijeenkomst toegelicht, zie de bijgevoegde presentatiedia hierover.

Vervolgproces

- De gepresenteerde ontwikkelvarianten betreffen nog geen concrete plannen.
- Op basis van uw reacties wordt beoordeeld welke variant(en) verder uitgewerkt kan/kunnen worden.
- Dit kan dus ook een geheel nieuwe variant zijn.
- Er volgen meer bijeenkomsten met Huisduinen om de uitwerkingen te bespreken na het zomerreces.

Aanvullend op de reacties tijdens de online bijeenkomst zijn via de mail na deze bijeenkomst circa 15 reacties binnen gekomen na de bijeenkomst met suggesties voor de verdere uitwerking. Deze zijn meegenomen in het vervolgproces.

Presentatie raadscommissie 23 juni 2021 en de tweede informatiebrief aan Huisduinen

Op 23 juni 2021 is de stand van zaken van het project gepresenteerd aan de raadscommissie. Deze vroeg aandacht voor een integrale aanpak van toekomst van parkeren in verband met de toeristische rol van Huisduinen. Niet alleen Tillenhof 2 is in ontwikkeling, maar ook Fort Kijkduin. Daarnaast is er sprake van autonome groei van recreatie.

We hebben op basis van dit verzoek opdracht verleend aan een tweetal verkeersbureaus om een integrale parkeervisie voor Huisduinen, op te stellen, mede op basis van een actualisatie van een verkeers- en parkeeronderzoek. Het ene deel van het advies betreft een nader onderzoek naar de mogelijkheden voor recreatief parkeren binnen Huisduinen (basisrapport eind 2021 en aanvulling oktober 2022). Het tweede advies betreft de feitelijke middellange termijn visie als oplegnotitie op het eerste advies. De resultaten van deze visie worden parallel aan het stedenbouwkundig schetsplan ter besluitvorming voorgelegd.

In het Noordhollands Dagblad (NHD) verschenen twee artikelen, op 21 juli en op 24 juli, over de ontwikkeling van Tillenhof 2. Het eerste artikel betrof het idee van Huisduiner Belang om een ouderenhofje te realiseren. Hierbij werd niet ingegaan op de stikstofbeperkingen en op het gebrek aan resterende ruimte met dit hofje om de gesuggereerde parkeerplekken op deze locatie te kunnen maken.



Het bouwplan van Huisduiner Belang.

ILLUSTRATIE MONIQUE DOZY

Plan Tillenhof scheidt ruimte voor parkeren Fort Kijkduin

Huisduinen ■ Er wordt nog gesteggeld over het aantal woningen en ruimte voor parkeren, maar het moet gek lopen als het plan van Huisduiner Belang voor seniorenwoningen op het Tillenhof niet wordt uitgevoerd.

Waar de gemeente nog zes villa's zag verrijzen op het parkeerterrein aan de voet van Kijkduin, heeft HB een andere visie: een hofje voor oudere Huisduiners die op het dorp blijven wonen. „Villa's heeft Huisduinen al genoeg”, zei voorzitter Jan Dop dit voorjaar.

Een kleinschalig bouwplan voor de Tillenhof kan ook ruimte scheppen voor het parkeren van auto's door bezoekers van Fort Kijkduin. Afgelopen maand zijn twee vergaderingen door de gemeente gewijd aan dit

hoekje van Huisduinen. Het onderwerp parkeren in het dorp werd daarbij door diverse politieke partijen benoemd. Huisduiner Belang meent dat meer parkeerruimte op de Tillenhof de parkeerdruk voor het fort zal doen verminderen. Er moet dan wel een trap naar het fort komen.

Eerder werd bekend dat er een wachtlijst is van Huisduiners die een seniorenwoning willen. „Daar staan ook mensen van buiten Huisduinen op”, zegt Dop. Vorige maand heeft de gemeente een digitale participatie-bijeenkomst gehouden over plannen in Huisduinen.

Als het aan Huisduiner Belang ligt, komt er ook een presentatie van het plan voor de seniorenwoningen in het dorpshuis.

Het tweede artikel in het NHD ging over een visie van enkele gemeentelijke politieke partijen op de toekomst van toeristisch parkeren in Huisduinen, waarbij werd verwezen naar een van de parkeersuggesties uit de presentatie aan de raad.

Huisduinen weert vreemd blik

Arie Booy

Huisduinen ■ Niet parkeren op de Tillenhof of het Admiraal Verhuellplein voor fort Kijkduin, maar op een nieuw terrein achter de Mesdagstraat. Dat plan lanceert PvdA-voorman Pieter Blank binnen de gemeenteraad.

„Huisduinen is misschien wel het mooiste kustdorp van Nederland”, stelt de politicus. „Veel mooier dan Bergen aan Zee waar een boulevard het authentieke duingefoel heeft weggenomen. Er wordt nu gesproken over parkeren op het voor kleinschalige woningbouw bestemde Tillenhof. Ik wil een stap verder gaan en een begin maken met het weren van auto's van bezoekende badgasten uit de kern van het dorp.”

Nu heeft een ieder nog onge-

stoord toegang tot de belangrijkste monumenten van Huisduinen. Per auto kun je vlak voor fort Kijkduin komen. In de zomer staat het daar hutjemutje met geparkeerd blik. Het is Blank en zijn fractie een doorn in het oog: „Ik heb begrepen dat de dorpsraad denkt aan een parkeerterrein tussen de Mesdagstraat en de Lange Jaap in. Dat hoeft allemaal niet megagroot, maar wel met genoeg ruimte om de parkeerdruk weg te nemen van de omgeving van Kijkduin, de horecazaken aan de kust en de Kustwachtoren.”

Pendelbussen

Voorzitter Jan Dop van Huisduiner Belang spreekt tegen dat het parkeeridee van die kant komt: „Het is geen suggestie van ons, maar van een aantal bewoners die naast de Tillenhof wonen. Ik heb er voor het eerst van gehoord tijdens de digitale

vergadering die aan de Tillenhof was gewijd.”

Pieter Blank heeft als fractievoorzitter van de socialisten heeft enkele weken geleden gepeild hoe andere partijen er over denken en constateert dat anderen zijn mening delen dat er iets aan het vreemde blik in Huisduinen gedaan kan worden: „Natuurlijk verschillen de ideeën over de wijze waarop zo iets vorm kan krijgen”, meldt Blank. „Er werd de suggestie gedaan van een transitorium met pendelbussen, maar dat lijkt me nu net weer een brug te ver.”

Het Huisduiner Polderje acht de PvdA uitgesloten van ingrepen, maar het deel van Huisduinen nabij de vuurtoren is meer geschikt. Blank: „Het is nu eenmaal een feit dat de kustplaats steeds geliefder wordt bij recreanten. Het aantal B&B's is groeiende. Daar moeten we als gemeente iets mee.”

Naar aanleiding van de diverse persberichten hebben we op 26 juli 2021 een nieuwe informatiebrief naar de bewoners van Huisduinen gestuurd. In de brief gaven we aan dat het project nog in de verkenningsfase verkeerde en er nog geen sprake was van concrete planvorming. Daarnaast veronderstelde de tekening bij het artikel een omvang die in relatie tot stikstof niet mogelijk was. We benadrukten het open planproces waarin de planvorming voor Tillenhof 2 tot stand komt.

We hebben er in de brief op gewezen dat we het verzoek van de raadscommissie voor een integrale parkeervisie hebben opgepakt en dat gestart was met het opstellen hiervan.

datum : 26 juli 2021	team Omgeving mw. S. Hafkenscheid	brief van
zaaknummer : 2021-007781		kenmerk :-
bijlagen : 0	telefoon 06-50056813	

onderwerp
Toekomst Tillenhof 2

Beste bewoners van Huisduinen,

Op 4 mei 2021 ontving u een brief met de stand van zaken over de toekomst van Tillenhof 2. Belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van Tillenhof 2 zijn de stikstofbeperkingen in relatie tot het belendende Natura 2000 gebied. Op 21 juni 2021 is een presentatie gegeven voor alle bewoners van Huisduinen over de ontwikkelmogelijkheden van Tillenhof 2 en het vervolgproces. De reacties uit deze bijeenkomst worden meegewogen in het vervolgproces.

Op 23 juni 2021 is de stand van zaken gepresenteerd aan de raadscommissie. De raadscommissie heeft, vanwege de toeristische rol van Huisduinen, aandacht gevraagd voor een integrale aanpak van de toekomst van het parkeren. Niet alleen Tillenhof 2 is in ontwikkeling, maar ook Fort Kijkduin en er is sprake van zelfstandige groei van de recreatie. We zijn momenteel gestart om deze integrale parkeervisie voor Huisduinen invulling te geven, mede op basis van een actualisatie van het verkeers-/parkeeronderzoek. Deze integrale benadering bepaalt ook de rol die Tillenhof 2 in de toekomst krijgt en welk programma daarbij passend is, zoals ook aangegeven in de presentatie van 21 juni 2021. Planvorming van Tillenhof 2 vindt plaats in een open planproces met het hele dorp en zodra planvorming concreet gaat worden gaan we hierover weer met u in gesprek.

In het Noordhollands Dagblad verschenen op 21 juli en 24 juli 2021 artikelen over de ontwikkeling van Tillenhof 2. Het artikel van 21 juli 2021 gaat over het idee van Huisduiner Belang om op Tillenhof 2 een ouderenhofje te realiseren. Op dit moment verkeert Tillenhof 2 nog in de verkenningsfase en is er nog geen sprake van concrete planvorming. De tekening bij dit bericht betreft een suggestie die qua omvang stikstof-technisch niet mogelijk is, zoals ook aangegeven in de presentatie van 21 juni 2021. Planvorming van Tillenhof 2 vindt plaats in een open planproces met het hele dorp en zodra planvorming concreet gaat worden gaan we hierover weer met u in gesprek.

Het artikel van 24 juli 2021 gaat over de visie van enkele gemeentelijke politieke partijen op de toekomst van het toeristisch parkeren in Huisduinen, onder verwijzing naar één van de parkeersuggesties uit de presentatie van 23 juni 2021 in de raadscommissie. Zoals hierboven aangegeven hebben we het verzoek van de raadscommissie over het parkeren opgepakt en zijn we bezig om de parkeermogelijkheden te onderzoeken. We komen hierover bij u terug in de volgende bijeenkomst. Ik hoop u hiermee voorlopig voldoende te hebben ingelicht. Een uitnodiging voor een vervolgbijeenkomst ontvangt u na de zomer.

Informatiebrief van 26 juli 2021

Bijeenkomst bewoners/bedrijven Zeeweg 9 maart 2022

Om te komen tot ontwikkeling van Tillenhof 2 moet een nieuwe plek worden gevonden voor een plaatsing van de zwemcontainer. Voorkeur hierbij is een jaarrond plaatsing, dus nabij de zee op de dijk, zodat de zwemcontainer niet twee keer per jaar met groot materieel verplaatst hoeft te worden. In overleg met het Hoogheemraadschap werd plaatsing op de parkeerplaats bij Nogal Wiedus een passende plek gevonden. Op 9 maart 2022 hebben we een bijeenkomst (in het Beatrixhotel) georganiseerd om deze beoogde locatie met de direct omwonenden en bedrijven aan de Zeeweg te bespreken. De meningen hierover waren vrijwel unaniem negatief en ter plekke is besloten dat dit voorstel wegens onvoldoende draagvlak vervalt en dat we op zoek gaan naar een andere passende locatie.



Voorgestelde locatie van de zwemcontainer op de parkeerplaats bij Nogal Wiedus

Vorbereidingen op de bijeenkomst van 14 maart 2022

De gepresenteerde modellen van bijeenkomst van 21 juni 2021 hebben diverse reacties opgeleverd vanuit de omgeving van de H.W. Mesdagstraat op het model met het parkeren op deze locatie. Hier was weerstand tegen vanuit de direct omringende buurt. Met enkelen van hen hebben we een persoonlijk gesprek gehad. Daarnaast gaf het eerste parkeeradvies aan dat een groot cluster recreatief parkeren op deze locatie aan de noordrand van het dorp te ver af gelegen zou zijn van het recreatieve kerngebied aan de zuidzijde van het dorp. Dit zou ongewenst parkeren elders in het dorp teweeg brengen. Daarmee is deze variant van 21 juni 2021 vervallen.

De bewoners van Huisduinen hebben breed aangegeven dat de woningbouw op Tillenhof 2 geschikt moet zijn voor ouderen en daarmee voor doorstroming vanuit het dorp kan zorgen. Dit uitgangspunt is meegenomen naar de presentatie van 14 maart.

Met de wetenschap dat de AERIUS-stikstofberekening voor Tillenhof van 2021 de ontwikkelmogelijkheden sterk beperkt en dat de in beweging zijnde regelgeving alleen maar verdergaande aanscherpingen zal gaan opleveren is het door Huisduiner Belang geopperde plan voor een ouderenhofje met 26 woningen op deze locatie niet mogelijk. Deze ontwikkelvariant kan dus niet meer worden meegenomen in de vervolgpresentatie van 14 maart. Op 16 februari 2022 hebben we een overleg gepland met Huisduiner Belang om dit met hen te bespreken. Hierbij kwam ook het aandachtspunt van de verkeersveiligheid op de Zeeweg aan de orde. Huisduiner Belang wenste de volgende bijeenkomst graag fysiek te laten plaatsvinden. De Coronabeperkingen waren in deze periode echter nog sterk wis-

selen en de ervaring leerde ook dat vooral ouderen nog steeds voorzichtig waren met grotere fysieke bijeenkomsten. De bijeenkomst zou dus helaas nogmaals digitaal moeten plaatsvinden. De online bijeenkomst is uiteindelijk gepland op 14 maart 2022 en de uitnodiging vond plaats door middel van een flyer.

Praat mee over de gebiedsontwikkeling van Tillenhof 2!

In juni 2021 hebben we een bijeenkomst gehad over de gebiedsontwikkeling op Tillenhof 2. Bij een presentatie aan de raadscommissie in diezelfde periode kwam het verzoek om een visie te ontwikkelen op parkeren in heel Huisduinen voordat we verder zouden gaan met de ontwikkeling van Tillenhof 2.

In december 2021 is dit onderzoek afgerond. In de afgelopen maanden zijn we bezig geweest om mede op basis van het onderzoek de schetsuggesties van juni 2021 opnieuw tegen het licht te houden.

Het is nu een goed moment om dit alles met u door te nemen, de ontwikkelde schetsuggesties te tonen en toe te lichten en het gesprek daarover met elkaar te voeren. Tot slot kijken we vooruit, naar de vervolgstappen.

Daarom nodigen we u uit voor een online gesprek op **maandagavond 14 maart om 19 uur**. Praat u ook mee?

Het gesprek zal plaatsvinden via de app Zoom. U kunt deelnemen via de link zoom.us/j/9956630479, of door de QR-code op de achterkant te scannen. U hoeft zich niet aan te melden van tevoren.

De reden dat we toch nog voor online hebben gekozen, is dat er op dit moment nog heel veel Corona-besmettingen zijn. Hopelijk kunnen we in het vervolg wel weer fysiek bijeenkomen.

Wat gebeurt er na het gesprek?
Uiterlijk eind maart kunt u het verslag van het online gesprek terugvinden op de website [ingesprek.denhelder.nl](https://www.denhelder.nl), op de projectpagina van Tillenhof. Tevens kunt u het vinden op de website van de gemeente, www.denhelder.nl, eveneens op de projectpagina van Tillenhof.

U heeft nog tot en met woensdag 6 april de tijd om aanvullende opmerkingen aan ons mee te geven, via ingesprek.denhelder.nl. Mede op basis van alle reacties ontvangen op 14 maart en de reacties ontvangen via ingesprek.denhelder.nl gaan we vervolgens een eindvariant uitwerken.

We melden ons daarna opnieuw bij u om samen met het dorp de exacte inrichting van het gebied en de aard van de bebouwing door te spreken.

Op 14 maart kunt u meeds inloggen vanaf 18.30 uur als u nadere ondersteuning wenst bij het gebruik van Zoom. Paul Groen zit dan klaar om u te helpen. Zie de achterkant voor meer tips.

Voor inhoudelijke vragen over het project kunt u Ilse Posch, omgevingsmanager, bereiken op i.posch@denhelder.nl of via telefoonnummer 06-500 86 128.



De online bijeenkomst van 14 maart 2022

Op 14 maart 2022 vond de online bijeenkomst plaats. Doel van de bijeenkomst was het doornemen van vier schetssuggesties (in feite drie hoofdmodellen met voor één ervan twee sub-suggesties) en het ophalen van voorkeuren en wensen voor een specifieke schetssuggestie bij de bewoners.

Parallel hieraan werden de suggesties afgestemd in individuele gesprekken met de stakeholders.

Omdat de berichtgeving in de pers sterk gericht was op een bouwplan, en niet op de gebiedsontwikkelingsdoelstellingen van Tillenhof 2 is bij deze bijeenkomst expliciet aandacht besteed aan deze gebiedsontwikkelingsdoelstellingen, zie bijgevoegde dia uit de presentatie. Het gaat dus niet alleen om bebouwing, maar ook om zaken als sociale veiligheid, landschapsherstel en verbindingen.

Doelstellingen/aandachtspunten

Programmatische doelstellingen toekomst:

- Recreatief piekparkeren
- Woningbouw, voor zover in te passen
- Faciliteren loopverbinding tussen Atlantikwall Centrum en Fort Kijkduin

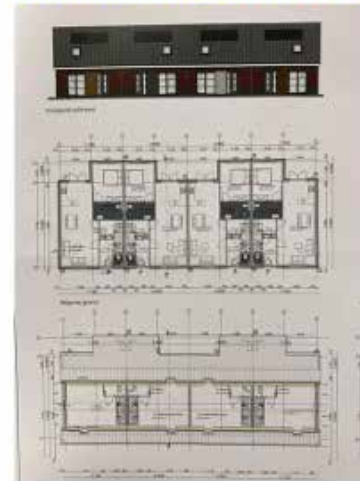
Overige aandachtspunten bij deze ontwikkeling:

- Landschappelijke inpassing
- Aanhechting op dorpsweefsel
- Sociale veiligheid
- Geen grondexploitatiekort



Ook het uitgangspunt van ouderenhuisvesting is bij deze bijeenkomst aan de orde geweest. Dat staat los van de bebouwingsvorm: hofje, rijtjeshuizen, geschakelde huizen enz. Zie de bijgevoegde dia. Op deze dia staat weergegeven wat de belangrijkste aandachtspunten uit de vorige bijeenkomst waren: ouderenwoningen en locatie recreatief piekparkeren.

Aandachtspunten vorige bijeenkomst



Aandachtspunten uit bijeenkomst 21 juni 2021:

- Vraagstuk waar piekparkeren het beste kan plaatsvinden: Tillenhof 2 of elders in het dorp
- Doorstroming ouderen vanuit het dorp

De eerste rapportage over het recreatief parkeren werd opgeleverd in december 2021. In deze rapportage werd de noodzaak voor de 55 piekparkeerplaatsen van Tillenhof 2 bekrachtigd. Hieruit kwam Tillenhof als de beste optie voor het recreatief piekparkeren met aandacht voor verbetering van de parkeerverwijzingen. Daarnaast werd het formaliseren van informele parkeerplaatsen langs de Zeeweg en bij Nogal Wiedus genoemd. Zie bijgaande dia uit de presentatie.

Resultaten parkeeronderzoek

Hoofdconclusies parkeervisie Huisduinen i.r.t. Tillenhof 2 (dec 2022):

Alle huidige parkeerplaatsen, inclusief het overloopgebied op Tillenhof, zijn op middellange en langere termijn nodig om het bezoekersparkeren in Huisduinen op een goede manier te faciliteren. Dit betekent dat de volledig benodigde parkeercapaciteit niet gelijk ontwikkeld hoeft te worden, maar stapsgewijs uitgebreid kan worden naarmate de vraag toeneemt. Voorkomen moet worden dat bezoekers van het Fort of strand genooddakt zijn om te parkeren in de woonstraten van Huisduinen. Hierna volgen enkele aanbevelingen om het parkeren voor bezoekers verder te optimaliseren en de overlast voor het dorp te beperken.

- Parkeerverwijzing voor betere benutting restcapaciteit en verminderen zoekverkeer.
- Tillenhof blijft voorlopig als overloopgebied beschikbaar om te voorzien in de piekbehoefte. Tillenhof wordt in de toekomst definitief ingericht als parkeerplaats.
- Formaliseren van informele parkeerplaatsen bij Nogal Wiedus, langs de Zeeweg en Tillenhof.
- Overige aanbevelingen ter verbetering van de bereikbaarheid

Bij de presentatie werd gemeld dat er aanscherpingen op de stikstofregels aan zouden komen en dat het maximale aantal te ontwikkelen woningen op Tillenhof 2 daardoor beperkt zouden gaan worden.

De gepresenteerde schetssuggesties voor Tillenhof 2 betroffen een viertal met een drietal landschappelijke inpassingsvarianten:

- een volledig duinherstelplan met een eenrichtingsweg vanaf Tillenhof naar de Zeeweg met aan weerszijden langsparkeren en bebouwingmogelijkheden

Schets 4 Herstel landschap en verbinding dorp-dijk



- 9 woningen met programma op begane grond
- Parkeren langs een straat die omhoog loopt in een richting
- Weinig verharding
- Veel sociale controle
- Landschap wordt hersteld
- Wandelroute langs weg

- een half landschapsherstelplan met deels duinen met woningen hierin en deels duinbos met parkeren hierin met hierbij 2 subvarianten om de diversiteit aan bebouwingmogelijkheden te visualiseren (in feite een verbeterde uitwerking van het eerder gepresenteerde model uit 2021).

Schets gedeeltelijk herstel landschap 1



- 6 woningen, kleine tweekappers met programma op begane grond
- Parkeren onder de bomen
- Zicht op parkeerplein
- Doodlopende weg
- Landschap wordt gedeeltelijk hersteld
- Wandelroute voorlangs, mogelijk aansluiting naar het fort

Schets gedeeltelijk herstel landschap 2



- 8 of 9 woningen
- met programma op begane grond
- Parkeren geconcentreerd, waardoor minder verharding nodig is
- Zicht op parkeerplein
- Doodlopende weg
- Landschap wordt gedeeltelijk hersteld
- Wandelroute voorlangs, mogelijk aansluiting naar het fort

- aanhaken bij het dorpsweefsel, hierdoor is bebouwing van een grotere aaneengesloten schaal mogelijk, zoals een hofje. Hierbij is geen ruimte voor landschapsherstel.

Schets voortzetting dorp



- Hof met 10 woningen
- Volledig programma begane grond
- Parkeren achter het hof, ook voor de woningen, waardoor tweedeling van het gebied
- Weinig of geen zicht op het parkeerplein
- Doodlopende weg
- Geen herstel landschap
- Wandelroute over hof en parkeerplaats naar bestaande trap

De schetssuggesties werden gepresenteerd en de mensen konden ter plekke via de chat online hun voorkeur aangeven. De bijeenkomst werd afgesloten met het toelichten van het vervolgproces. Onderdeel daarvan was de mogelijkheid om te reageren en een voorkeursschetsvariant aan te geven via [ingesprekdenhelder.nl](https://www.ingesprekdenhelder.nl). De direct omwonenden van Tillenhof 2 vroegen tijdens de bijeenkomst om een extra bijeenkomst met deze beperktere groep. Hier is gehoor aan gegeven.

Periode maart- oktober 2022, bijeenkomst direct omwonenden en gesprekken Huisduiner Belang, mogelijke koppeling met herprofilering Zeeweg/Admiraal Verhuellplein

De gevraagde bijeenkomst met de direct omwonenden van Tillenhof 2 vond plaats op 20 april in Hotel Beatrix. Bijna alle direct omwonenden waren aanwezig. Uit deze bijeenkomst kwam met grote meerderheid de voorkeur voor het halflandschapsherstelmodel. Zorgen werden geuit over de uitwerking, zoals afwatering, zetting van de ondergrond en stuiven van zand. De aandachtspunten zijn genoteerd en worden meegenomen in de uitwerkingsfase.

Over de plaatsing van de zwemcontainer hebben diverse overleggen met het Hoogheemraadschap en met de zwemvereniging plaatsgevonden, leidend tot een nieuwe plaatsingsuggestie op de dijk nabij Storm aan Zee. Met diverse stakeholders hebben individuele gesprekken plaatsgevonden.

Op 8 april 2022 verscheen een nieuw bericht in de pers over de ontwikkeling van Tillenhof 2.



De voorzitter van Huisduiner Belang werd geïnterviewd. Hij gaf aan dat de manier waarop de gemeente de ontwikkeling van Tillenhof 2 aanpakt een slecht voorbeeld was van participatie en dat Huisduiner Belang niet van plan was een reactie te geven op de varianten.

Deze berichtgeving heeft geleid tot een reeks van gesprekken tussen Huisduiner Belang, de werkgroep Tillenhof, de Kenniswerkplaats Huisduinen en de gemeente in de aanloop naar een vervolgbijeenkomst met het dorp in oktober 2022. Deze combinatie hebben het gedachtegoed achter het eerder gepre-

senteerde idee van het ouderenhofje toegelicht. Vanuit de gemeente hebben we onder meer ons open planproces toegelicht en de manier waarop we de participatie organiseren. Bij deze gesprekken is ook het onderwerp stikstof uitgebreid besproken in bijzijn van de extern ingehuurd stikstofadviseur van de gemeente. Hierbij is de aangepaste AERIUS-berekening voor Tillenhof toegelicht. Ook het parkeeradvies is uitgebreid besproken en toegelicht. Dit blijft echter een punt van discussie, het ene deel van het dorp vindt piekparkeren noodzakelijk en het andere deel niet. Er is gesproken over de wenselijkheid van ouderenhofwoningen en dat de uitwerking hiervan in bouwtypologie in een vervolgbijeenkomst aan de orde komt. Ook de noodzaak van andere gebiedsdoeleinden, zoals sociale veiligheid, een goede route tussen Atlantikwall Centrum en Fort Kijkduin en landschapsherstel zijn besproken. Inmiddels is er onderling begrip en is er draagvlak voor het planproces.

In deze periode is op ambtelijk niveau de noodzaak van groot onderhoud aan de Zeeweg en het Admiraal Verhuellplein ingebracht als mogelijke kans om een koppeling te leggen met de ontwikkeling van Tillenhof 2. Zeeweg en Admiraal Verhuellplein kunnen met eventuele ondersteuning van extra fondsen een andere inrichting krijgen, waarbij niet alleen een hogere inrichtingskwaliteit ontstaat (conform de inrichting van het Dorpsplein), maar ook een ander gebruik mogelijk kan worden gemaakt zoals het goed integreren van het huidige illegale parkeren langs de Zeeweg op piekmomenten en een hogere verblijfskwaliteit met bijvoorbeeld een terrasstrook voor het hotel. In samenhang hiermee zou het parkeren op Tillenhof 2 in omvang verminderd kunnen worden.

In de zomerperiode van 2022 is gebleken dat men op mooie piekdagen liever illegaal op de gele streep langs de Zeeweg parkeert, dan op Tillenhof, ondanks de parkeerbewegwijzering. De mogelijke koppeling tussen Zeeweg en Tillenhof zou dus kansen kunnen bieden voor beide locaties. Met Huisduiner Belang is deze mogelijke koppeling besproken en men was enthousiast over het idee om deze mogelijke koppeling voor te leggen aan het dorp bij de volgende bijeenkomst.

In lijn met deze gedacht zijn er twee aanvullingen op parkeervisie gevraagd: een verdere inventarisatie van de parkeermogelijkheden langs de Zeeweg op basis van duurzaam veilig wegverkeersvereisten en een oplegnotitie met een visiedoorkijk op de (middel)lange termijn. Tot nu toe was er altijd geredeneerd vanuit de maximale recreatieve parkeerpiek, nu is er meer aandacht voor een scheiding tussen een vaker voorkomende subpiek (reguliere mooie stranddagen) en een veel minder vaak voorkomende toppiek (mooi strandweer gecombineerd met bijvoorbeeld een evenement in Fort Kijkduin).

Fysieke bijeenkomst 12 oktober 2022 in Fort Kijkduin

Op 28 september 2022 hebben we een uitnodigingsbrief voor een fysieke bijeenkomst naar het hele dorp gestuurd waarin de doelen van de bijeenkomst werden toegelicht en men een doorblik kreeg in de stand van zaken van de ontwikkeling van Tillenhof 2.

De reacties tijdens de bijeenkomst van 14 maart, de bijeenkomst met de direct omwonenden van 20 april en de binnengekomen reacties via [ingesprek.denhelder.nl](https://www.ingesprek.denhelder.nl) gaven de voorkeur voor de variant met halflandschapsherstel aan. Dit is in de brief gecommuniceerd.

datum : 28 september 2022 team Omgeving
zaaknummer : 2021-007781 mw. S. Hafkenscheid
bijlagen : telefoon 06-50056813 kenmerk :-

onderwerp
Gebiedsontwikkeling Tillenhof 2 en herprofilering Zeeweg

Geachte bewoners van Huisduinen,

Uitnodiging

Met deze brief willen wij u graag uitnodigen voor de bijeenkomst over de ontwikkeling van Tillenhof 2. Daarnaast willen we met u een verkennend gesprek voeren over een mogelijke herinrichting van de Zeeweg en de wensen en kansen die daar liggen. Deze bijeenkomst vindt plaats op woensdag 12 oktober tussen 19.00 en 21.00 uur in Fort Kijkduin.

Tillenhof 2 is het oude werkterrein van Rijkswaterstaat en is al enige jaren in bezit van de gemeente Den Helder. In de tussentijd is het gebruikt als parkeerplaats op drukke dagen en het bestaande pand gaf onderdak aan antikraakfuncties. In 2020 is de gemeente gestart met voorbereidingen op het herontwikkelen van dit terrein. De doelstellingen hierbij zijn: het opvangen van drukte in recreatief parkeren binnen Huisduinen en, voor zover dit is in te passen, het realiseren van woningbouw. Bij deze herontwikkeling houden we uiteraard rekening met de ligging nabij Natura 2000-gebied. Ook sociale veiligheid moet bij deze ontwikkeling de aandacht te krijgen.

Stedenbouwkundig schetsplan

We hebben inmiddels de planfase van het stedenbouwkundig schetsplan afgerond. U heeft op de schetsvarianten gereageerd tijdens de brede bijeenkomst met het gehele dorp op 14 maart 2022 en via de presentatie van de schetsvarianten gedurende enkele weken op [ingesprek.denhelder.nl](https://www.ingesprek.denhelder.nl). Daarnaast hebben we reacties ontvangen via een bijeenkomst met de directe omwonenden van Tillenhof 2 op 20 april 2022. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige voorkeursvariant 'gedeeltelijk herstel landschap' (zie bijgevoegde schets).



Met deze voorkeurschetsvariant is de hoofdindeling van het terrein vastgelegd, te weten:
- parkeerplaats (55 bezoekersparkeerplaatsen) in een duinbos;
- woningen (geschikt voor ouderen) in een duinlandschap (precieze type en aantal is nog niet bepaald);
- ontsluiting parkeren en woningen via Tillenhof;
- een verbeterde wandelverbinding naar Fort Kijkduin.

Mogelijke herinrichting Zeeweg

De Zeeweg heeft groot onderhoud nodig. Dit biedt een aanleiding om naar de inrichting van dit gebied te kijken. Het gebied betreft het parkeerterrein op het Admiraal Verhuellplein en de Zeeweg tot aan de H.W. Mesdagstraat. Er liggen meerdere vraagstukken waarin met een mogelijke herinrichting van de Zeeweg rekening kan worden gehouden. Ook de inrichting van de dijk wordt hierbij bekeken (verbetering recreatief gebruik). Bij een herinrichting van de Zeeweg kan men denken aan bijvoorbeeld meer parkeren en/of naar bijvoorbeeld meer verblijfsgebied met de auto te gast. Het eventueel creëren van extra parkeermogelijkheid langs de Zeeweg kan effect hebben op het aantal benodigde parkeerplaatsen op Tillenhof 2. Vandaar dat we hierover met u in gesprek willen gaan op dezelfde bijeenkomst als waarin we over de verdere ontwikkeling van Tillenhof 2 met u spreken.

Gespreksonderwerpen tijdens de bijeenkomst

Wat in het stedenbouwkundig schetsplan van Tillenhof 2 nog niet is vastgelegd, is de precieze uitwerking van de inrichting, het precieze aantal woningen en de woningtypen. We staan nu aan het begin van de vervolgfase waarbij de inrichting van de openbare ruimte en de exacte ruimtelijke en programmatische kaders voor de bebouwing en het beeldkwaliteitsplan voor de woningen worden uitgewerkt. Ook de zone binnen Tillenhof 2 die mogelijk deels van parkeren kan gaan veranderen naar extra woningen door herprofilering van de Zeeweg wordt met u besproken. Het gesprek over de Zeeweg mag overigens de ontwikkeling van Tillenhof 2 niet gaan vertragen.

Hierover willen we verder met u in gesprek tijdens een bijeenkomst op woensdag 12 oktober 2022 in Fort Kijkduin tussen 19.00 en 21.00 uur.

Ook de geactualiseerde stikstofberekeningen en het parkeerrapport worden hierbij gepresenteerd. We beginnen met een presentatie van de stand van zaken en daarna gaan we in groepen de diverse onderwerpen bespreken, mede aan de hand van tekeningen en voorbeeldmateriaal. We willen bij deze bijeenkomst vooral van u horen wat u belangrijk vindt, wat u ongewenst vindt, wat uw ideeën zijn en wij horen graag uw reacties op het presentatiemateriaal met voorbeelden. Bij de uitwerking van het plan met de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing wordt uw inbreng meegewogen. Zodra we een eerste planuitwerking hebben gemaakt, komen we bij u terug om de uitwerking met u te bespreken en graag horen we dan wederom uw reacties die we weer meenemen bij de definitieve uitwerking. Ook deze wordt weer aan u gepresenteerd.

Stand van zaken overige werkzaamheden

In de tussentijd hebben we meer gedaan. Over de verplaatsing van de kleedruimte van de zwemvereniging hebben we op 9 maart 2022 overleg gehad met de bewoners van de Zeeweg. Op basis hiervan zijn we in overleg met het Hoogheemraadschap gekomen tot een jaarronde plaatsing van de kleedruimte op de dijk nabij de entree naar het strand. Daarnaast hebben we over het schetsplan gesprekken gevoerd met het Hoogheemraadschap en de Stichting Erfgoed Den Helder. We hebben nieuwe stikstofberekeningen laten maken op basis van de laatste inzichten, we hebben opdracht gegeven voor nader onderzoek naar de eventuele parkeermogelijkheden op de Zeeweg en we hebben inmiddels een eerste flora & fauna onderzoek laten uitvoeren.

De uitnodigings/informatiebrief van 28 september 2022

Met de keuze voor dit schetsplan is de hoofdindeling van het terrein vastgelegd, te weten:

- parkeerplaats (55 bezoekersparkeerplaatsen, inclusief het roodomlijnde deel) in een duinbos;
- woningen (geschikt voor ouderen) in een duinlandschap (precieze type en aantal is nog niet bepaald);
- ontsluiting parkeren en woningen via Tillenhof;
- een verbeterde wandelverbinding naar Fort Kijkduin.

De bijeenkomst van 22 oktober zat op het grensvlak van twee planstadia:

- deels kwesties die nog thuishoren in de stedenbouwkundige schetsplanfase, zoals de mogelijke koppeling met een herinrichting van Zeeweg/Admiraal Verhuellplein. Tijdens de bijeenkomst zouden wensen opgehaald worden met betrekking tot eventuele herprofilering van Zeeweg/Admiraal Verhuellplein en hiermee samenhangend een mogelijk ander gebruik van dijkzone.
- deels kwesties die thuishoren in de volgende ontwikkelfase, de uitwerkingsfase. Hierbij gaat het om wensen ten aanzien van de uit te werken inrichting van Tillenhof 2 en het nader bepalen van de wensen van omvang en type woningen op Tillenhof 2 binnen de kaders van het stedenbouwkundig schetsplan. Ook zijn hierbij de kansen voor biobased bouwen aan de orde gekomen.

Doel van deze bijeenkomst

- Aanvullend op het bovenstaande speelt groot onderhoud van de Zeeweg met een verkeersregime van 30 kilometer/uur. We willen met u bespreken of u graag transformatie van de Zeeweg wenst:
 - Meer parkeren langs de Zeeweg en daardoor minder parkeren op Tillehof 2
 - Op de Zeeweg meer ruimte voor verblijven en de auto meer te gast
- N.B. 1 Dit betreft een inventarisatie. Transformatie van de Zeeweg is nog geen officiële opgave
- N.B. 2 Mocht de Zeeweg transformeren met bijvoorbeeld meer ruimte voor parkeren, dan heeft dit invloed op de ontwikkeling van de parkeerplaats op Tillehof 2

Doel van deze bijeenkomst

- Het stedenbouwkundig schetsplan is gereed en zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan college en raad.
- We starten nu de uitwerkingsfase, waarbij de volgende zaken aan de orde komen:
 - De uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte op Tillehof 2
 - De uitwerking van de bebouwing. Uitgangspunt is wonen voor ouderen. Welke woningtypologieën, exacte positionering en aantallen gaan er exact op Tillehof 2 komen?

Dia's uit de presentatie over de doelen van de bijeenkomst

- deels inventarisatie wensen Zeeweg/AdmiraalVerhuellplein leidend tot een programma van wensen ten behoeve van gemeentelijke afwegingen m.b.t. de mogelijke aanpak hiervan
- het delen van de nieuwe locatie van de zwemcontainer op de dijk nabij Storm aan Zee welke we in overleg met Hoogheemraadschap en de zwemvereniging hebben bepaald.

In aanloop naar deze bijeenkomst hebben we de AERIUS-berekening voor Tillehof 2 opnieuw opgesteld op basis van recente herzieningen van stikstofbeleid (door gerechtelijke uitspraken). We hebben hierbij een variant laten uitrekenen waarbij in de gebruiksfase de bewoners van de woningen op Tillehof geen fossiele brandstofauto in bezit mogen hebben en geen open haard. Dit valt namelijk privaatrechtelijk in de verkoopakte vast te leggen. Ook hebben we een quick scan flora & faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken hebben we op 22 oktober gedeeld.

Actualisatie stikstofonderzoek Tillehof 2

Herijkingen ontwikkelmogelijkheden Tillehof 2 op basis van stikstofbeperkingen:

In de realisatiefase

Uitgaan van prefab bouw met elektrische montage op Tillehof 2. Aan/afvoer geschiedt door reguliere dieselauto's.
Aantal bouwbaar woningen/jaar stijgt van 1 woning naar 10 woningen.
Gezocht wordt naar mogelijkheden voor circulair/biobased bouwen.

In de gebruiksfase

De woningbouw op Tillehof 2 krijgt twee privaatrechtelijke beperkingen: geen open haard en geen fossiele brandstofvervoermiddel (auto, motor, brommer)
Maximaal aantal woningen stijgt van 5 naar theoretisch 41 woningen.
N.B. dit maximum is niet haalbaar wegens te weinig ruimte voor de bijbehorende parkeernorm en het uitgangspunt van landschapsherstel.

Dia uit de presentatie over stikstof

Flora & faunaonderzoek

Onderzoek naar aanwezige flora & faunawaarden:

- Bronnenonderzoek naar reeds aanwezige gegevens lokaal, provinciaal
- Gegevens Nationale Databank Flora en Fauna
- Locatiebezoek 22 juli 2022 met inventarisatie huisvestingsmogelijkheden fauna en aanwezige flora.



Kaphout en houtafval: goede huisvesting voor salamanders



Dakrand slooppand: goede huisvesting voor vleermuizen

Flora & faunaonderzoek

Quickscan komt op de gemeentewebsite.

Beoordeling diverse flora & faunasoorten:

- **Vleermuizen** > jaarrond onderzoek slooppand, 1^e ronde uitgevoerd
- **Grondgebonden zoogdieren** > leefgebied voor bunzing, wezel, rosse woelmuis en egel. Nader onderzoek bunzing en wezel.
- **Vogels** > kans op jaarrond beschermde broedplekken eksters. Werkzaamheden uitvoeren buiten broedseizoen.
- **Amfibieën** > kansen voor bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker en rugstreeppad. Werkgebied afzetten met scherm en aanwezige exemplaren afvangen.
- **Planten** > geen beschermde planten aanwezig

Dia's uit de presentatie over flora & fauna, aanvullend onderzoek naar vleermuisen loopt

Nieuwe locatie zwemcontainer



Mogelijkheden veranderen uiterlijk



Dia's uit de presentatie over de zwemcontainer

Om een mogelijke koppeling tussen ontwikkeling Tillenhof 2 en eventuele herinrichting Zeeweg/Verhuellplein optimale kansen te geven is in het gekozen stedenbouwkundig schetsplan voor Tillenhof 2 een fasering aangebracht:

- fase 1 betreft de duinzone met de woningen hierin en de herinrichting zone langs de bestaande weg Tillenhof (blauwe zone op de kaart). Hieraan wordt doorgewerkt.

- fase 2 betreft het parkeerterrein in het duinbos (gele zone op de kaart). Ten gevolge van een mogelijke verschuiving van parkeerprogramma naar de Zeeweg kan een deel van deze zone (rode zone op de kaart) veranderen naar woningbouw.



Het grootste deel van de avond bestond uit gesprekken in groepjes over de diverse thema's en het geven van ideeën en aandachtspunten. Vooral de gesprekstafel over de aard van de woningbouw was sterk interactief met een maquette waarin bewoners zelf diverse woningbouwtypen konden positioneren. Alle input wordt meegenomen en meegewogen bij de uitwerking, inclusief de reacties die in de periode erna nog binnenkomen via ingesprek.denhelder.nl.

Daarna gaan we weer naar de bewoners terug om de uitwerking met hen te bespreken. Die reacties worden meegenomen bij de definitieve uitwerking. Ook die zal aan de bewoners worden gepresenteerd. Nadere informatie over dit deel van de bijeenkomst volgt bij de besluitvorming over de uitwerking van het plan.

Algeheel beeld van de participatie tot nu toe en het participatievervolgproces

Het proces om te komen tot participatie voor de ontwikkeling van Tillenhof waarbij alle partijen zich voldoende gehoord voelden was een zoektocht en dit verliep niet altijd soepel. Tijdens het participatieproces ontstonden zo nu en dan 'brandjes' leidend tot persberichten met eigen plansuggesties. Inmiddels is dit allemaal goed in balans gekomen door vele extra gesprekken. De bijeenkomst van 12 oktober 2022 was hierdoor succesvol te noemen met een erg goede sfeer en positieve dialoog. Aanleidingen voor het onderling onbegrip in de eerste fase lijken de volgende aspecten te zijn:

- de onverwachte overval door Corona heeft geleid tot een te lange stilte in 2020/begin 2021;

- er vonden eerst onvoldoende tot geen separate gesprekken plaats met Huisduiner Belang. Huisduiner Belang werd slechts uitgenodigd bij de bijeenkomsten ;
- er was onduidelijkheid bij participanten over het verschil tussen gebiedsontwikkelingsdoelen en vastgoedontwikkeling, waarbij in de planfase van het stedenbouwkundig schetsplan er slechts sprake is van suggesties van bebouwing, maar nog geen exacte uitwerking hiervan.
- op basis van de voorgaande aspecten vond communicatie vanuit Huisduiner Belang vooral .via de pers plaats. Dit gaf onrust bij sommige andere participanten.
- bij de ontwikkeling van Tillenhof ontbrak een klankbordgroep, zoals we wel bij Station Zuid hebben gedaan. Hierdoor ontbrak de mogelijkheid van regelmatige tussentijdse afstemming tussen de bijeenkomsten in.

We denken met de positieve bijeenkomst van 12 oktober 2022 de basis te hebben gelegd voor een positief vervolg van het participatieproces voor de uitwerkingsfase. Ook een klankbordgroep zal hiervan onderdeel uitmaken.