

Raadscommissie Bestuur en Middelen

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Sigrid Hafkenscheid

E-mail: s.hafkenscheid@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2024-003840**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie Tillenhof 2

Publiekssamenvatting:

Het perceel Tillenhof 2 is in ontwikkeling met de volgende doelstellingen: ruimte bieden voor recreatief piekparkeren, het ontwikkelen van woningen ten behoeve van ouderen en het faciliteren van een goede wandelverbinding tussen Atlantikwallcentrum en Fort Kijkduin. Sinds 2020 is hieraan gewerkt, leidend tot de vaststelling door de gemeenteraad van het stedenbouwkundig schetsplan op 23 januari 2023. Dit is tot stand gekomen met participatie vanuit de dorpsbewoners van Huisduinen en zakelijke belanghebbenden. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig schetsplan is een motie 'zoekopdracht recreatief parkeren Huisduinen' aangenomen met als opdracht: in samenspraak met alle belanghebbenden het minimaliseren van het aantal recreatieve parkeerplaatsen op Tillenhof 2 en het in de nabijheid van Huisduinen zoeken naar een andere mogelijkheid tot recreatief parkeren. Dit heeft geleid tot een raadsinformatiebrief (2023-031181) waarbij minder parkeren op Tillenhof 2 het uitgangspunt is geworden en daarmee ruimte biedend voor enkele extra woningen. Het stedenbouwkundig schetsplan is hierop aangepast.

Dit aangepaste stedenbouwkundig schetsplan vormt de basis voor het bestemmingsplan dat op 19 december jl. door het college van B&W is vrijgegeven voor ter inzagelegging. Om te komen tot de daadwerkelijke ontwikkeling van het perceel Tillenhof 2 is de vaststelling van de grondexploitatie noodzakelijk. De grondexploitatie geeft de financiële kaders waarbinnen de realisatie plaatsvindt. Ook in deze vervolfase zal met bewoners en zakelijke belanghebbenden worden samengewerkt.

Geadviseerd besluit

1. de grondexploitatie Tillenhof 2 vast te stellen met een contante waarde van € 9.313,-;
2. akkoord te gaan met verwerking hiervan in de eerstvolgende Planning & Controldocumenten.

Niet digitale bijlagen

De grondexploitatie ligt ter inzage bij de Griffie.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Aanleiding en doelstellingen

Eind 2019 is gestart met de gebiedsontwikkeling van Tillenhof 2 te Huisduinen, leidend tot een collegebesluit in maart 2020 om met een eerste schetssuggestie voor de inrichting van het perceel de participatie te starten. Tillenhof 2 betreft een voormalig werkterrein van Rijkswaterstaat ten behoeve van de dijkversterking en is reeds enkele jaren in bezit van de gemeente Den Helder. Het pand is jarenlang op antikraakbasis verhuurd en het voormalige werkterrein wordt gebruikt als recreatieve piekparkeerplaats met 55 parkeerplekken.

Naast de programmatische doelstellingen (recreatief piekparkeren, woningbouw voor ouderen, wandelroute tussen Fort Kijkduin en Atlantikwallcentrum) is er een kwaliteitsdoelstelling met betrekking tot landschapsherstel van deze ooit uitgegraven krater in het landschap.

Participatie

Naast participatie door de bewoners van Huisduinen en Huisduiner Belang heeft afstemming plaatsgevonden met de horeca van Huisduinen, de erfgoedorganisatie (Fort Kijkduin), het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), Landschap Noord-Holland en de provincie. Op 23 januari 2024 is een inloopbijeenkomst voor het bestemmingsplan georganiseerd.

Grondeigendom

Het perceel Tillenhof 2 bevindt zich binnen de beschermingszone van de waterkering en is pal naast Natura 2000-gebied gelegen. De smalle strook grond rondom het perceel Tillenhof 2 van het HHNK wordt op dit moment getaxeerd t.b.v. aankoop door de gemeente.

Stikstof

Het aantal woningen wordt beperkt vanuit de stikstofmogelijkheden en de landschappelijke inpassing. Wegens de doelstelling van een financieel sluitend plan en behoud van een aantal piekparkeerplaatsen op het terrein bedraagt het aantal woningen 11 stuks. Dit zit binnen het maximale aantal van 16 woningen dat door de dorpsbewoners is aangegeven.

Om dit woningaantal op deze locatie te kunnen realiseren is sturing op stikstofuitstoot noodzakelijk, zowel in de realisatiefase (prefab bouwelementen die elektrisch gemonteerd worden) als in de bewoningsfase (geen fossiele brandstofauto en geen open haard). Deze stikstofsturing in de bewoningsfase zal worden vastgelegd in de koopakten van de woningen.

Woningbouw

De ontwikkeling van de 11 woningen is gericht op duurzame huisvesting van ouderen. Het gaat hierbij om dure woningen die bij voorkeur in de huur worden gerealiseerd, gericht op doorstroming van ouderen uit koopwoningen in de gemeente Den Helder. Hiermee zal het programma niet gaan aansluiten op de woningprogrammering van het coalitieakkoord dat ruim na de start van dit project tot stand is gebracht.

Mocht voor deze ontwikkeling in de huur geen belegger kunnen worden gevonden, dan zal ontwikkeling in de koop plaatsvinden. Over deze ontwikkeling van het vastgoed vindt overleg plaats met Huisduiner Belang en de Woningstichting/Helder Vastgoed over de mogelijke oprichting van een dorpscoöperatie als ontwikkelaar/belegger van deze woningen.

Voorbeelden van de mogelijke plattegronden van deze woningen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Tillenhof 2 dat ter inzage ligt.

Visie op parkeren

Conform de informatie uit de uitgevoerde parkeertellingen in 2023 en de diverse adviezen hierover is het aantal recreatieve parkeerplaatsen op Tillenhof teruggebracht van 55 naar 31 parkeerplaatsen (naast behoud van 7 parkeerplaatsen langs de straat Tillenhof en de extra parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen). Deze parkeertellingen en parkeeradviezen zijn uitgevoerd op basis van de parkeermotie die is aangenomen bij de vaststelling van het stedenbouwkundig schetsplan van

Tillenhof 2 op 23 januari 2023. We hebben uw raad over de resultaten via raadsinformatiebrief 2023-031181 geïnformeerd. Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan met 11 ouderenwoningen, in plaats van 9 ouderenwoningen.

Landschap en duurzaamheid

Basis voor de planontwikkeling vormt landschapsherstel van de uitgegraven duinen op deze locatie met hier ingepast de woningen en het parkeren. Hiermee is een optimale basis gelegd voor belangrijke thema's als klimaatbestendigheid, hittestressbestendigheid, waterbuffering en natuurinclusiviteit. Bij de materialisatie wordt zoveel mogelijk ingezet op circulariteit (hergebruik straatmateriaal) en toepassing van biobased materialen. Bij de ontwikkeling van de woongebouwen wordt ook aangestuurd op biobased bouw. In het beeldkwaliteitsplan zijn biobased materialen uitgangspunt. Speciale aandacht is er voor sociale veiligheid, omdat de afgelegen ligging leidt tot ongewenste situaties en overlast op het perceel.

Ontwikkeling vastgoed

Op dit moment lopen er gesprekken met vertegenwoordigers van het dorp, Huisduiner Belang, en met de Woningstichting/Helder Vastgoed met als onderzoeksdoel een mogelijke ontwikkeling van de woningen in de dure huur door een op te richten dorpscoöperatie. Doel hierbij is duurzaam behoud van deze woningen voor de doelgroep ouderen. Het gaat hierbij om mensen die een koopwoning in Den Helder achterlaten en dus voor doorstroming zorgen. Indien deze ontwikkeling door de beoogde coöperatie of door Woningstichting/Helder Vastgoed niet lukt, wordt de ontwikkeling alsnog via een tender in de markt gezet.

Doelen en resultaten

Het leggen van een financiële basis voor de realisatie van woningbouw voor ouderen, realisatie ruimte voor recreatief piekparkeren, realisatie verbindingroute tussen Atlantikwallcentrum en Fort Kijkduin, landschapsherstel/verbetering ruimtelijke kwaliteit en verbetering sociale veiligheid.

Kaders en omstandigheden

De grondexploitatie is gebaseerd op de kaders van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan d.d. 23 januari 2023 en maakt de realisatie van dit stedenbouwkundig plan mogelijk. In navolging van de toen aangenomen motie over het recreatief parkeren heeft overleg met de bewoners en ondernemers van Huisduinen plaatsgevonden over het recreatief parkeren binnen geheel Huisduinen. Dit heeft geleid tot een breed gedragen ontwerp voor de herinrichting van het Admiraal Verhuellplein en de Zeeweg. Deze valt echter buiten de grondexploitatie van Tillenhof 2. De aanpassingen op het perceel Tillenhof 2 zijn wel meegenomen in de grondexploitatie (31 recreatieve parkeerplaatsen en 11 ouderenwoningen). We hebben uw raad over de resultaten via raadsinformatiebrief 2023-031181 geïnformeerd. Er ligt een relatie met de mogelijke herinrichting van de Zeeweg en het Admiraal Verhuellplein.

Argumenten en alternatieven

Tijdens de planontwikkelingswerkzaamheden zijn diverse varianten aan de participanten voorgelegd (bewoners en zakelijke belanghebbenden). Dit heeft uiteindelijk geleid tot het voorgelegde stedenbouwkundig schetsplan met de aanpassing op basis van de uitgevoerde parkeermotie. Zie hiervoor de participatiebijlage bij het stedenbouwkundig boekje (raadsbesluit 23 januari 2023) en het verslag van de bijeenkomst met de dorpsbewoners over het recreatief parkeren in Huisduinen van 19 juli 2023 dat te vinden is op de projectpagina van de gemeentewebsite. Deze grondexploitatie maakt de realisatie van het vastgestelde stedenbouwkundig plan inclusief de aanpassingen op basis van de uitgevoerde parkeermotie mogelijk.

Bestuurlijke vernieuwing

Eén van de doelstellingen van bestuurlijke vernieuwing betreft het versterken van de relatie tussen burger en bestuur. Het stedenbouwkundig schetsplan voor de gebiedsontwikkeling Tillenhof is op basis van uitgebreide participatie door bewoners en andere zakelijke belanghebbenden tot stand gebracht. Een verantwoording hiervan, de participatienotitie, is opgenomen als bijlage in het boekje

met het stedenbouwkundig schetsplan (raadsbesluit 23 januari 2023) en de aanpassing op basis van de uitgevoerde parkeermotie (raadsinformatiebrief 2023-031181). De vaststelling van de grondexploitatie betreft een stap in een langer proces van besluitvormingsmomenten met vaststelling stedenbouwkundig schetsplan, uitvoering parkeermotie en ter inzagelegging bestemmingsplan (college B&W 19 december 2023). Hierop is geen aanvullende participatie van toepassing. Het voorstel komt juridisch niet aanmerking voor een referendum.

Duurzaamheid

Het stedenbouwkundig schetsplan is gebaseerd op landschapsherstel met woningen en parkeren gebouwen hierin te gast en op klimaatbestendigheid (tegengaan hittestress, waterbuffering) en natuurinclusiviteit. In de materialisatie wordt zoveel mogelijk ingezet op circulariteit (hergebruik straatmateriaal) en toepassing van biobased materialen. In het beeldkwaliteitsplan zijn biobased materialen uitgangspunt. Met deze materialisatie-uitgangspunten is rekening gehouden bij het opstellen van de grondexploitatie.

Financiële consequenties

Het stedenbouwkundig schetsplan dat op 23 januari 2023 door uw raad is vastgesteld was al op financiële haalbaarheid getoetst door middel van een haalbaarheidsberekening. Deze berekening is herhaald uitgevoerd op basis van de nadere inzichten tijdens de uitwerkingswerkzaamheden afgelopen jaar, waaronder de aanpassing van het stedenbouwkundig plan met de gewijzigde parkeerplaats en verandering van het aantal woningen. Deze herijkte haalbaarheidsberekening ligt ten grondslag aan de ter inzagelegging het bestemmingsplan (financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd). Recent is deze haalbaarheidsberekening omgezet naar een concept grondexploitatie (inclusief de boekwaarden tot en met 2023) en deze ligt nu ter besluitvorming voor. Deze grondexploitatie is sluitend, met een bescheiden positief saldo netto contant € 9.313, gebruik makend van een toegekende Waddenfondsbijdrage van €100.000,-. Hiervoor een beschikking met voorwaarden door het Waddenfonds afgegeven. Er is een beperkt risico dat we alsnog niet volledig aan de voorwaarden kunnen voldoen. In dat geval is er sprake van een saldotekort van € 100.000,- waarvoor dan een voorziening zal moeten worden getroffen in de gemeentelijke begroting.

Uitvoering en planning

De verwachte looptijd van het project is 3 jaar (2024 – 2026) tot en met oplevering van de laatste woningen en inrichting van het openbaar gebied.

In 2024 worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- bestemmingsplanprocedure voortzetten tot vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad (de ter inzagelegging valt nog onder de oude wetgeving),
- grondexploitatie vaststellen,
- afronding technisch ontwerp inrichtingsplan,
- sloop bestaand pand,
- opstellen bestek ophogen en uitvoering ophogen,
- opstellen bestekken en tekeningen bouwrijp en woonrijp maken van het gebied in 2 fasen (parkeerterrein / woonstrook),
- aanbesteding bouwrijp bestek en start bouwrijp werkzaamheden,
- verkoop woonkavels of eventueel start tender,
- aanbesteding woonrijp maken parkeerterrein.

Communicatie

De totstandkoming van het stedenbouwkundig schetsplan is met uitgebreide participatie gepaard gegaan, zie onder 'bestuurlijke vernieuwing' en de participatiebijlage van het stedenbouwkundig boekje. Aanvullend hierop heeft op 19 juli 2023 een bijeenkomst plaatsgevonden met de bewoners van Huisduinen over de wijze van recreatief parkeren binnen Huisduinen, leidend tot een voorkeursinrichting voor het Admiraal Verhuellplein, de Zeeweg en vermindering van het aantap recreatieve parkeerplaatsen op Tillenhof 2. Op 23 januari 2024 is een inloopbijeenkomst over het bestemmingsplan Tillenhof 2 georganiseerd. Er vindt verder regelmatig overleg plaats met Huisduiner Belang en zo nu en dan met de ondernemers binnen het dorp. De grondexploitatie betreft een geheim

document wegens aanbestedingsgevoeligheid en maakt dus geen onderdeel uit van de communicatie. Het dient wel als financiële basis voor de realisatie van het plan.

Den Helder, 30 januari 2024

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

secretaris
M.J. (Marc) Pothast

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, rounded initial 'M' followed by a cursive 'J' and the name 'Pothast' written in a smaller, more legible script.

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2024-003840
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie Tillenhof 2

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 30 januari 2024,

besluit:

1. de grondexploitatie Tillenhof 2 vast te stellen met een contante waarde van € 9.313,-;
2. akkoord te gaan met verwerking hiervan in de eerstvolgende Planning & Controldocumenten.

Aldus besloten in de raadsvergadering van