
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Sigrid Hafkenscheid

E-mail: s.hafkenscheid@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2022-059649**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling stedenbouwkundig schetsplan gebiedsontwikkeling Tillenhof 2 te Huisduinen

Publiekssamenvatting:

Het perceel Tillenhof 2 is in herontwikkeling 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 het stedenbouwkundig schetsplan in ontwikkeling met participatie vanuit de dorpsbewoners van Huisduinen en zakelijke stakeholders. Ter onderbouwing van het stedenbouwkundig schetsplan is een parkeervisie voor recreatief parkeren in Huisduinen opgesteld. Deze parkeervisie is ter kennisname bij de besluitvormingsstukken gevoegd. De ontwikkeling van Tillenhof 2 is opgedeeld in 2 fasen. Het parkeerterrein op Tillenhof zal mogelijk samenhangen met de herinrichting van de Zeeweg waardoor de 55 recreatieve parkeerplaatsen geheel of slechts deels op Tillenhof 2 blijven. Hiervoor wordt een programma van eisen opgesteld in overleg met het dorp. Het stedenbouwkundig schetsplan vormt de basis voor verdere uitwerking van zowel de inrichting van de openbare ruimte als de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de woningen in de vervolgfase. Ook in deze vervolgfase zal intensief met bewoners en stakeholders worden samengewerkt.

Geadviseerd besluit

1. het stedenbouwkundig schetsplan van de gebiedsontwikkeling Tilenhof 2 vast te stellen.

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 Noord-Holland.

Grondeigendom

Het perceel Tillenhof 2 bevindt zich binnen de beschermingszone van de waterkering en is pal naast Natura 2000-gebied gelegen. Op dit moment loopt een aankooptraject voor een smalle strook rondom het perceel Tillenhof 2 van het HHNK.

Stikstof

Het aantal woningen wordt beperkt vanuit de stikstofmogelijkheden en de landschappelijke inpassing. Wegens de doelstelling van een financieel sluitend plan zal het aantal woningen tenminste 9 stuks bedragen en vanwege de andere randvoorwaarden maximaal circa 16 stuks. Deze exacte uitwerking volgt in de vervolgfase, ook ten aanzien van de exacte woningcategorieën (huur of koop), samen met de uitwerking van het inrichtingsplan.

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.

Visie op parkeren

Het eerste conceptrapport over het recreatief parkeren in Huisduinen (december 2021) gaf aan dat het recreatief piekparkeren het beste gepositioneerd kon worden op Tillenhof 2. Recent is echter het vraagstuk van een mogelijke herinrichting van de Zeeweg en het Admiraal Verhuellplein aan de orde gekomen, leidend tot het opstellen van een programma van wensen samen met het dorp met betrekking tot deze mogelijke herinrichting. In samenhang hiermee is de ontwikkeling van Tillenhof 2 opgeknipt in 2 fasen: fase 1 betreft de woningbouwzone in de nieuwe duinuitloper en deze ontwikkeling kan onverminderd doorgaan. Fase 2 betreft de recreatieve piekparkeerplaats in het nieuw aan te leggen duinbos en deze kan mogelijk deels omgezet worden naar duingebied met enkele woningen, mocht de herinrichting van de Zeeweg/Admiraal Verhuellplein doorgaan met deels piekparkeren op de dijk. Het programma van wensen voor de Zeeweg en het Admiraal Verhuellplein wordt in de uitwerkingsfase afgerond.

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. Deze zaken worden in de vervolgfase verder uitgewerkt. Speciale aandacht is er voor sociale veiligheid, omdat de afgelegen ligging leidt tot ongewenste situaties en overlast op het perceel.

Ontwikkeling vastgoed

Ook de wijze van ontwikkelen en in de markt zetten van de woningen worden in de vervolgfase uitgewerkt.

Doelen en resultaten

Realiseren woningbouw voor ouderen, realiseren ruimte voor recreatief piekparkeren, realiseren verbindingroute tussen Atlantikwallcentrum en Fort Kijkduin, landschapsherstel/verbetering ruimtelijke kwaliteit en verbeteren sociale veiligheid.

Kaders en omstandigheden

Er ligt een relatie met de mogelijke herinrichting van de Zeeweg en het Admiraal Verhuellplein. Dit gaat de exacte invulling van de tweede fase van Tillenhof 2 bepalen.

De exacte woningprogrammering wordt bepaald door twee factoren:

- de wens vanuit het dorp Huisduinen om de woningen op deze locatie te richten op ouderenhuisvesting
- de noodzaak om een sluitende grondexploitatie te bewerkstelligen. Het plan bevat relatief veel in te richten openbaar gebied en slechts weinig woningen.

Hiermee zal het programma mogelijk niet gaan aansluiten op de woningprogrammering van het coalitieakkoord dat ruim na de start van dit project tot stand is gebracht.

Kaders

Het realiseren van woningbouw conform de Woonvisie Den Helder 2020-202;

2020-027713 Plan van Aanpak Woningbouwopgave;

Voor de uiteindelijke realisatie van het plangebied is een nieuw op te stellen bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Onderlegger voor dit nieuwe bestemmingsplan is het stedenbouwkundige schetsplannen. Het is wenselijk dat de raad deze eerst vaststelt.

Argumenten en alternatieven

Tijdens de planontwikkelingswerkzaamheden zijn diverse varianten aan de participanten voorgelegd (bewoners en stakeholders). Dit heeft uiteindelijk geleid tot het voorgelegde stedenbouwkundig schetsplan. Zie hiervoor de participatiebijlage bij het stedenbouwkundig boekje.

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 belanghebbende stakeholders tot stand gebracht. Een verantwoording hiervan, de participatienotitie, is opgenomen als bijlage in het boekje met het stedenbouwkundig schetsplan.

Het voorstel leent zich op grond van de referendumverordening gemeente Den Helder 2012 voor het houden van 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 vervolgfase gaan we deze uitgangspunten verder uitwerken en trachten we hierbij zoveel mogelijk biobased materiaal toe te passen (inrichtingsplan) en voor te schrijven (randvoorwaarden voor de woongebouwen).

Financiële consequenties

Het stedenbouwkundig schetsplan is op financiële haalbaarheid getoetst door middel van een haalbaarheidsberekening. Het schetsplan lijkt op basis hiervan financieel sluitend te kunnen worden gerealiseerd. Uitwerking hiervan volgt in een grondexploitatie die in de uitwerkingsfase ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

De werkzaamheden van de huidige stedenbouwkundige schetsfase en de vervolgfase (uitwerkingsfase) komen te laste van de woningbouwbudgetten zoals reeds vastgelegd in de kadernota.

Uitvoering en planning

De vervolgfase, de uitwerkingsfase, is reeds in voorbereiding. Een eerste bijeenkomst met het dorp hierover heeft plaatsgevonden op 12 oktober jl. Deze uitwerkingsfase omvat de volgende producten:

- uitwerking inrichtingsplan

- uitwerking randvoorwaarden woningen (de kavelpaspoorten) en de wijze waarop deze bebouwing in de markt wordt gezet
- bestemmingsplan
- grondexploitatie

Naar verwachting worden deze producten als resultaten van de uitwerkingsfase in het derde kwartaal van 2023 ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

In de uitwerkingsfase wordt parallel aan deze producten in kwartaal 1 van 2023 het programma van wensen voor een mogelijke herinrichting van de Zeeweg/Admiraal Verhuellplein opgesteld, tezamen met een inventarisatie van recreatieve gebruiksmogelijkheden van de dijk.

In 2024 worden de werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken van het gebied aanbesteed en naar verwachting zullen de eerste bouwwerkzaamheden van de woningen in 2025 plaatsvinden.

Communicatie

De totstandkoming van het stedenbouwkundig schetsplan is met uitgebreide participatie gepaard gegaan, zie onder 'bestuurlijke vernieuwing' en de participatiebijlage van het stedenbouwkundig boekje. Voorafgaand aan de besluitvorming over stedenbouwkundig schetsplan heeft afstemming hierover plaatsgevonden met Huisduiner Belang en met de diverse zakelijke stakeholders. Het boekje met het stedenbouwkundig schetsplan betreft een openbaar stuk dat via de gemeentewebsite is in te zien.

Den Helder, 13 december 2022

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
K. (Koen) van Veen





CONCEPT - Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2022-059649
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling stedenbouwkundig schetsplan gebiedsontwikkeling Tilenhof 2 te Huisduinen

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 13 december 2022,

besluit:

1. het stedenbouwkundig schetsplan van de gebiedsontwikkeling Tilenhof 2 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van