

**Nota van Beantwoording  
ontwerpbestemmingsplan  
Tillenhof 2 te Huisduinen**

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Tillenhof 2 en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende de genoemde termijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Er zijn binnen de genoemde termijn 6 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn ingediend door:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.



De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en op het ontwerpbeeldkwaliteitplan worden onderstaand behandeld.

<b>Zienswijze 1</b>			
Vraagnummer	Vraag	Reactie	Aanpassing bestemmingsplan ja/nee/hoe
1.1	Wat cliënten betreft is het participatietraject niet zorgvuldig doorlopen op onderdelen. Zo hebben cliënten aandacht gevraagd om recht tegenover hun woning geen parkeerplaatsen te voorzien maar daar een groene inpassing te maken. Cliënten zien zich plotseling overvallen door dit onderdeel van het ontwerp nu zij geen terugkoppeling hebben gekregen ter zake en eerder de indruk werd gewekt dat er rekening zou worden gehouden met deze wens.	De in/uitrit van de huidige grote parkeerplaats op Tillenhof 2 is momenteel gelegen recht tegenover de woning van de respondenten. Respondenten hebben gevraagd om de entree van deze parkeerplaats te verschuiven en hier is bij het ontwerp gehoor aan gegeven. De participatie heeft dus gewerkt. Er is geen verzoek geweest over de wijze van inpassing van de huidige parkeerplaatsen langs de straat Tillenhof. Deze zijn behouden langs de weg in verband met het gebruik hiervan door de huidige bewoners van Tillenhof, inclusief door de respondenten. Deze parkeerplaatsen staan al ingetekend sinds de presentatie van 14 maart 2022.	Geen aanpassing
1.2	Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de	Het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen vanaf 30 december 2023. Er is ten	Geen aanpassing

	<p>invoering van de Omgevingswet ten koste is gegaan van de zorgvuldigheid van het proces. Immers u diende voor 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage te leggen om dit nog onder het inmiddels oude recht te laten vallen.</p>	<p>behoefte van het ontwerpbestemmingsplan een zorgvuldig proces doorlopen. Het (ontwerp)bestemmingsplan voldoet aan het recht zoals dat voor 1 januari 2024 van kracht was.</p>	
1.3	<p>Los van de onzorgvuldigheid in het voortraject getuigt eea ook anderszins niet van zorgvuldige besluitvorming tegen de achtergrond van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro. Dit zowel daar waar het gaat om hun woon- en leefklimaat meer specifiek ook in relatie tot de gezondheidstoestand van één van mijn cliënten die geen sterk licht kan verdragen en dus ook niet de verlichting van koplampen maar ook nu de verkeersveiligheid niet gewaarborgd is. Zie voor het aspect lichthinder bijvoorbeeld meer specifiek een recente uitspraak van de Afdeling (202200381/1/R3) en waarbij ik namens mijn cliënt hoger beroep aantekende.</p>	<p>De nieuwe situatie betreft juist een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is sprake van een in/uitrit van een parkeerplaats met 55 parkeerplekken tegen de woning van de respondenten. In de nieuwe situatie is er sprake van enkele haakse parkeerplekken voor het huis van de respondenten. De situatie is juist verbeterd. De aangehaalde jurisprudentie ziet toe op een situatie die onvergelijkbaar is met de situatie ter plaatse van onderhavig bestemmingsplan.</p>	Geen aanpassing
1.4	<p>Wat betreft het aspect verkeersveiligheid meer specifiek in relatie tot het draaien op de weg ontbreekt een deskundige onderbouwing bij het ontwerp. Wat cliënten betreft wordt het voornemen om 3 parkeerplaatsen</p>	<p>In de huidige situatie is reeds sprake van een zevental haaks parkeerplekken langs de Tillenhof die dagelijks gebruikt worden door de huidige bewoners waaronder ook de respondenten. Omdat de inrit naar de achtergelegen parkeerplaats op Tillenhof 2 op verzoek van respondenten is verschoven naar het zuiden zijn de haakse parkeerplekken</p>	Geen aanpassing

	tegenover hun woning te realiseren uit het plan gehaald door ter plaatse geen verkeersbestemming te leggen maar een bestemming Groen met een voorwaardelijke verplichting tot een afschermdende aanplant van het plangebied.	iets naar het noorden verschoven. Daarnaast is de het aantal parkeerplaatsen op Tillinghof 2 verminderd ten opzichte van het huidige aantal van 55 plekken dus per saldo is de situatie voor respondenten er op vooruit gegaan.	
1.5	Zoals u bekend spelen er thans reeds waterhuishoudkundige problemen op en mbt het projectperceel en waarbij water afstroomt van het projectperceel naar het perceel van cliënten als laagste punt.	Op dit moment is sprake van een volledig verhard terrein op de locatie Tillinghof 2 met oude riolering die niet meer functioneert. In de nieuwe situatie is sprake van minder verharding en meer groen en is er sprake van afwatering via een wadi met een overstort op nieuwe riolering. De situatie op Tillinghof 2 zal waterhuishoudtechnisch verbeteren.	Geen aanpassing
1.6	Wat cliënten betreft is de in het bestemmingsplan beschreven verbeterde watersituatie een te lichtzinnige benadering. Ten eerste getuigt een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie niet noodzakelijkerwijs van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro. Ten tweede ontbreekt ook een nadere uitwerking van aspecten als een 'voldoende waterberging' laat staan een borging rechtens. Ook blijkt uit niets dat er rekening is gehouden met de beoogde ophoging van het projectperceel.	Het beschrevene in het bestemmingsplan is getoetst door Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (HHNK) en vormt het basisuitgangspunt voor de verdere uitwerking in de nog lopende uitwerking. Dit zal voldoen aan het gestelde van artikel 3.1 Wro. Het bestemmingsplan staat overal water en waterhuishoudkundige werken toe, waarmee ruimtelijk voorzien kan worden in voldoende maatregelen.	Geen aanpassing
1.7	Dat een ophoging van het perceel wordt beoogd is helder maar onduidelijk is hoeveel het perceel	Alle hoogtematen uit het stedenbouwkundig plan zijn gebaseerd op officiële hoogtebestanden zoals <a href="http://www.AHN.nl">www.AHN.nl</a> . (Algemene	Geen aanpassing op basis van zienswijze 1.7. Wel is de verkaveling ten dele aangepast naar

	<p>al dan niet plaatselijk wordt opgehoogd. Ook de effecten van de beoogde herinrichting van het Verhuellplein zullen betrokken moeten worden. En de effecten op de archeologie Een integrale beschouwing ontbreekt in het geheel. Respondenten beweren dat zij op 1 meter +NAP wonen en niet op 5,60 meter +NAP.</p>	<p>Hoogtekaart Nederland). Deze gegevens worden regelmatig up to date gehouden. Op deze website staat de hoogte van de oprit/woningentree van respondenten aangegeven als 5,05 meter + NAP. De straat Tillenhof loopt op van 4,95 meter +NAP vanaf de kruising met de Kijkduinlaan tot 5,90 meter +NAP richting de duinen. Het voorterrein van het huidige kantoorpand op Tillenhof 2 ligt op circa 5,60 meter + NAP en het terrein Tillenhof 2 loopt op richting de teen van de dijk naar 7,00 meter + NAP. Ter voorbereiding op verdere uitwerking en op de uitvoering zullen nadere inmetingen op locatie worden gedaan. Afhankelijk van de noodzakelijke vergravingen zal mogelijk nader archeologisch onderzoek worden verricht. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de reeds uitgevoerde wegcunetten op het terrein. De hoogtematen van de omgeving en op het terrein kloppen.</p>	<p>aanleiding van andere zienswijzen en in samenhang hiermee is een deel van de nieuwe duinen op Tillenhof 2 in hoogte aangepast en verlaagd.</p>
1.8	<p>Zoals u bekend is ook het projectperceel bekend met zogenoemde valwinden. Dit gegeven heeft effecten voor de beoogde natuurlijke ophoging met zand. Cliënten vrezen dat het zand zal wegwaaien en ook cq met name naar hun perceel toe. Uit het ontwerp blijkt niet dat u dit risico voor ogen heeft gehad laat staan waarborgen rechtens heeft ingebouwd om te kunnen betogen dat het ontwerp deswege getuigt van een goede ruimtelijke</p>	<p>Bij de realisatie van het nieuwe plan zal sprake zijn van verschillende woongebouwen, een geaccidenteerd terrein en van begroeiing waaronder bomen. Deze gevarieerde inrichting zal de valwinden meer breken dan nu het geval is waarbij de wind zonder enige hindernis over het terrein naar de woning van de respondenten kan waaien. De beoordeling van windeffecten zal onderdeel uitmaken van de uitwerking van het plan. Dit zal bepalend zijn voor de inrichting van het gebied met beplanting. Naast de positionering van de gebouwen en het geaccidenteerde terrein met onverharde delen zal ook de wijze van beplanten een extra winddempend effect hebben</p>	<p>Geen aanpassing</p>

	ordening ex artikel 3.1 Wro.		
1.9	Cliënten stellen zich op het standpunt dat het ontwerp niet zorgvuldig is voorbereid en in strijd is met het motiveringsbeginsel. Het ontwerp getuigt niet te strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro. Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet/niet ongewijzigd vast te stellen.	Gezien de beantwoordingen van de zienswijzen onder de nummers 1.1 tot en met 1.8 voldoet deze ontwikkeling nog steeds aan een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro	Geen aanpassing
<b>Zienswijze 2 (aangeleverd als bijlage bij zienswijze 3)</b>			
Proces en aantal woningen			
2.1	Tot onze verassing blijkt er in het plan dat nu ter inzage ligt een extra bouwvlak toegevoegd te zijn en het plan niet meer uit 9 maar uit 11 woningen bestaat waardoor de opzet van het plan sterk is gewijzigd. Daarnaast is de parkeermogelijkheid op het terrein sterk verminderd.	Op 12 oktober 2022 hebben we een bijeenkomst over de ontwikkeling gehad. De plansuggestie met 9 woningen die op dat moment nog uitgangspunt was stond ter discussie. Men vroeg zich af of de omvang van de parkeerplaats op Tillenhof 2 wel nodig was. Diverse dorpsbewoners vonden meer woningbouw en minder parkeren beter. Het doel van de bijeenkomst op 12 oktober 2022 staat in de presentatie: " Welke woningtypologieën, exacte positionering en aantallen gaan er exact op Tillenhof 2 komen?"  In de presentatie van 12 oktober 2022 staat duidelijk aangegeven dat er sprake is van extra woningbouw in het rode vlak in het geval dat de parkeerplaats verkleind kan worden (zie afbeelding op de gemeentelijke website). Deze locatie voor mogelijke extra woningbouw op Tillenhof 2 is tijdens de bijeenkomst op 12 oktober 2022 niet ter discussie gesteld. Tijdens de bijeenkomst heeft iedereen samen met een	Plan ten dele aangepast zoals beschreven onder 'Reactie'

		<p>architect aan de hand van een kartonnen werkmaquette in groepjes de bebouwingmogelijkheden verkend.</p> <p>Conclusie aan het eind van de bijeenkomst was dat men akkoord kon gaan met maximaal 16 woningen op Tillenhof 2. Dat aantal is nu 11 woningen geworden. Hiermee voldoet het plan aan alle vereisten zoals toen is besproken.</p> <p>Op 19 juni 2023 is er een bijeenkomst georganiseerd met de bewoners van Huisduinen over de resultaten van het parkeeronderzoek. Wij hebben daarbij de voorkeursvariant voor de inrichting van de Zeeweg en het Admiraal Verhuellplein besproken. Dit heeft geleid tot de tekening voor weg/plein die op de gemeentelijke website staat. Conclusie was hierbij ook dat de parkeerplaats op Tillenhof 2 daadwerkelijk verkleind kon worden. De tekening met de melding dat er dan extra woningen gebouwd konden worden in het rode vlak is ook bij die bijeenkomst gepresenteerd. Alleen de exacte invulling hiervan op deze plek is bij die bijeenkomst niet besproken omdat de focus van die bijeenkomst lag op de discussie over de Zeeweg en het Verhuellplein.</p> <p>Na die datum hebben we de exacte invulling van het rode vlak uitgewerkt binnen de met de bewoners van Huisduinen afgesproken kaders:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Focus op woningen voor ouderen</li><li>- Maximaal 16 woningen op Tillenhof 2</li></ul> <p>In het rode vlak zijn in het ontwerp bestemmingsplan 3 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt van 1 laag met kap op een kleine duinverhoging passend bij het uitgangspunt van</p>	
--	--	---	--

		<p>landschapsherstel. Voor het bestemmingsplan is een inloopbijeenkomst georganiseerd op 23 januari 2024 in het dorps huis van Huisduinen om toelichting te geven over de uitwerking. In de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan hebben de direct omwonenden via een aantal zienswijzen aangegeven met de exacte invulling van de extra woningen op Tillenhof 2 het niet eens te zijn. Dit heeft geleid tot een aantal gesprekken met vertegenwoordigers namens deze omwonenden. Deze overleggen hebben geleid tot een planaanpassing waarbij de ophoging op deze locatie is verlaagd, één woning is verschoven van de locatie aan de kopzijde van de parkeerplaats naar de duinzone en waarbij de resterende twee woningen op deze locatie gedraaid zijn met de terrassen gericht naar de dijk en niet naar de woningen aan de Kijkduinlaan. De extra overleggen met vertegenwoordigers van de bewoners van de Kijkduinlaan hebben plaatsgevonden op 28 februari, 5 april, 6 mei en 3 juni jl. (naast telefonisch overleg).</p>	
2.2	<p>In het 'Stedenbouwkundig Schetsplan' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2023) en in de tekeningen die voorheen aan ons zijn getoond waren 9 woningen geplaatst aan de zuidzijde van het terrein. In het plan was sprake van een definitieve oplossing voor recreatief parkeren (46 parkeerplaatsen), het realiseren van woningbouw (9 woningen en 18 parkeerplaatsen</p>	<p>Het stedenbouwkundig schetsplan met 9 woningen van 23 januari 2023 is juist door een aangenomen motie van de raad tijdens deze vergadering heroverwogen. Dit heeft geleid tot de aanpassing van het plan zoals nu uitgewerkt in het bestemmingsplan. Daaraan heeft uitgebreid parkeeronderzoek ten grondslag gelegen. De wandelroute is nog steeds uitgangspunt met een tweetal trappen naar de dijk/Fort Kijkduin met voldoende ruimte. Door introductie van</p>	<p>Planaanpassing zoals beschreven in de reactie</p>



	<p>voor bewoners), het formaliseren van het parkeren langs de weg de Tillenhof (de parkeerplaatsen worden in de huidige situatie reeds gebruikt, zie bijlage B) en het realiseren van een aantrekkelijke wandelroute tussen Fort Kijkduin en het Atlantikwallcentrum. Tevens was er ruimte gecreëerd voor landschapsherstel. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn nu drie blokken aan de zuidzijde geplaatst en één blok aan de noordzijde. Hiermee wordt de openheid van het oorspronkelijke plan losgelaten. Er is geen sprake meer van een open landschap. Door de verdichting aan de westzijde van het plan ontstaat een bijzondere situatie die geen recht doet aan de ambitie om woningen in een landschappelijke setting te plaatsen en het landschap te herstellen. Tevens wordt het parkeren niet opgelost en er wordt geen aantrekkelijke route over het terrein gecreëerd. Hiermee wordt geen gehoor gegeven aan de bestuursopdracht.</p>	<p>het verduinde landschap op Tillenhof 2, de duinbegroeiing en de boimen op/om de parkeerplaats (duinbosje) is sprake van landschapsherstel. Dit uitgangspunt is reeds sinds 2019 geïntroduceerd. Ook is er ruimte voor een landschappelijk ingepaste wadi t.b.v. de afvoer van hemelwater. Het plan heeft nog steeds een open karakter. De verkleining van de parkeerplaats past bij de recente inzichten verkregen uit het recente parkeeronderzoek. Na ontvangst van zienswijzen 2 tot en met 6 hebben diverse gesprekken met enkele indieners en adviseurs van de indieners van de zienswijzen plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan. Hierbij zijn de volgende zaken aangescherpt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de drie woningen aan de kop van de parkeerplaats zijn teruggebracht naar 2 woningen;</li> <li>- de woningen zijn gedraaid ten opzichte van de woningen aan de Kijkduinlaan. Er is sprake van 1 kopgevel in de richting van deze gericht naar de bestaande woningen aan de Kijkduinlaan.</li> <li>- In deze kopgevel mag op de verdieping geen raam komen die uitzicht zou kunnen geven op de woningen aan de Kijkduinlaan.</li> <li>- het duin op deze locatie is iets verlaagd ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan, van 8,30 + NAP naar 7,7 + NAP. Het huidige maaiveldniveau ter plaatsen van deze 2 nieuwe woningen achter op Tillenhof 2 is momenteel 6,80 tot 7,00 meter + NAP.</li> </ul>	
2.3	<p>Door het parkeren te intensiveren door het terrein te verkleinen is er geen sprake meer van dat het parkeren te gast is in het landschap.</p>	<p>Het parkeren is niet geïntensiveerd. Er is gebleken dat er vrijwel jaarrond weinig op deze locatie geparkeerd wordt. De maximale recreatieve parkeerpiek vindt slechts een aantal dagen per jaar plaats. Het uitgangspunt</p>	Geen aanpassing

		van parkeren te gast in het landschap staat nog overeind. Er is geen sprake van intensivering van parkeernom op het terrein Tillenhof 2, juist van vermindering van parkeren.	
2.4	Op woningniveau kan opgemerkt worden dat de toevoeging van het noordelijke blok voor een "gepropte" positionering van de twee tegenover elkaar liggende westelijke bouwblokken zorgt waarbij er weinig sprake is van privacy. Deze situering komt de kwaliteit van het plan niet ten goede.	Zie beantwoording zienswijzen 2.1 en 2.2, Zie tevens het aangepaste plan en de doorsneden zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is door het verplaatsen van 1 woning naar de woningbouwstrook langs de duinen en door het draaien van de resterende 2 woningen met de achterzijde naar de dijk en door het verlagen van dit duingedeelte van 8,30+ NAP naar 7,70+ NAP meer ruimte gecreëerd op deze plek. De oude haag met veel dood hout op de grens van Tillenhof 2 naar de achtertuinen van de woningen aan de Kijkduinlaan wordt opnieuw aangeplant met een zodanige hoogte dat de privacy tussen beide gebieden geborgd is.	Zie beschreven planaanpassing onder reactie.
2.5	De eerder geprojecteerde 9 woningen pasten in het beleid van de provincie Noord- Holland. Op de kaart Woningbouwlocaties van de provincie Noord- Holland is voor het plangebied Tillenhof 2 de woningbouwopgave van 10 woningen aangeduid, te realiseren in de periode 2025-2030. Op de kaart is tevens het plangebied aangeduid. De westelijke begrenzing die opgenomen is in de woningbouwmonitor ligt verder naar het oosten dan de bouwvlakken in het plan zoals dit nu voorligt	Het bestemmingsplan Tillenhof 2 is afgestemd met de provincie voorafgaand aan de terinzagelegging en akkoord bevonden. De kaart die woningbouwlocaties geeft locaties slechts indicatief weer en heeft geen juridische status. Het provinciale beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.	Geen aanpassing
Planregels bestemmingsplan			
2.6	Er zijn geen aanduidingsvlakken aangegeven op de verbeelding waar in de	Deze omissie was reeds geconstateerd. Deze aanduidingsvlakken worden opgenomen in de verbeelding.	Aanpassing: aanduidingsvlakken opnemen in de verbeelding m.b.t. de

	<p>bestemming 'Groen' terrassen mogen worden gemaakt. Hierdoor is het niet duidelijk waar buitenruimte wel en niet gebouwd mag worden.</p>		<p>aanlegmogelijkheden voor terrassen. Voor alle woningen is sprake van een terras van 3,50 meter diep over de volle breedte van de woning aan de achterzijde. Er is geen mogelijkheid voor realisatie van balkons.</p>
2.7	<p>In de regels wordt onder 3.2.1 Gebouwen in de bestemming 'Groen' en 5.2.1 Gebouwen in de bestemming 'Wonen' gesproken over balkons en terrassen. Volgens de omschrijvingen in artikel 1 Begrippen zijn balkons en terrassen wel een bouwwerk maar geen gebouw. Hiermee vallen balkons en terrassen dus niet onder Bouwregels-gebouwen maar onder Bouwregels-Bouwwerken geen gebouwen zijnde.</p>	Zie reactie zienswijze 2.6	<p>Planregels aanpassen zoals beschreven in reactie 2.6.</p>
2.8	<p>In 3.2.1, lid 2 onder b is aangegeven dat één balkon is toegestaan aan de achterzijde. Op bladzijde 10 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen: "Elke woning beschikt voorts over een berging en een buitenruimte (in de vorm van een terras, dan wel middels een balkonconstructie). Deze berging en buitenruimte zijn aan de voorzijde van de woningen voorzien." Hierbij wordt dus aangegeven dat de buitenruimte aan de voorzijde gerealiseerd zal worden en tevens dat er sprake zal zijn van of een terras of een balkon. Weliswaar is onder 3.2.2 lid d onder 3</p>	<p>De woningen hebben zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een buitenruimte. Aan de voorzijde zit een berging. Deze is aan de achterzijde niet toegestaan. De aanduidingsvlakken voor terrassen en balkons in de bestemming Groen komen op de verbeelding. De mogelijkheid voor de realisatie van een balkon is komen te vervallen. De terrassen aan de achterzijde mogen slechts voorzien worden van een erfscheiding van 2 meter diep en 2 meter hoog tussen 2 aaneengesloten woningen, dus niet aan de kopzijden van de blokken. Bij de planaanpassing zoals beschreven in reactie 2.2 en 2.4 is sprake van het vervallen van de mogelijkheid van het realiseren van balkons./ .</p>	<p>Planregels aanpassen zoals beschreven in de reactie.</p>

	<p>aangegeven dat het terras niet begrensd mag worden door een gebouwde voorziening (dus ook niet door de onderzijde van een balkon) maar dit is wel erg onduidelijk opgenomen en kan tot verwarring leiden. Tevens is de achtergevel alsmede de voorgevel niet gedefinieerd. In artikel 1 is weliswaar een omschrijving gegeven van de voorgevel: "1.42 voorgevel: De naar de weg gekeerde gevel of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt." Vanwege het ontbreken van een ontsluitende straat bij de twee meest westelijke bouwvlakken zouden we liever zien dat middels een aanduiding aangegeven wordt waar een terras geplaatst mag worden.</p>		
2.9	<p>We maken uit de regel 3.2.1.3.c op dat het de bedoeling is om een uitzondering te maken voor de drie woningen die nu geprojecteerd zijn in het meest noordwestelijke bouwvlak.</p>	<p>Dit uitgangspunt is aangepast. Zie reacties 2.2, 2.4 en 2.8. Alle woningen krijgen een terras aan de achterzijde van 3,50 meter diep. Er komen geen balkons.</p>	<p>Planregel aanpassen</p>
2.10	<p>Aangezien een balkon volgens artikel 1 Begrippen onder "Bouwwerken geen gebouwen zijnde" valt geldt volgens de regels een maximale hoogte voor balkons van 2 meter.</p>	<p>Het plan is aangepast. Er komen geen balkons meer.</p>	<p>Planregel aanpassen. Er kunnen geen balkons worden gerealiseerd.</p>
2.11	<p>In 3.2.2, lid d onder 2 is de uitzonderingsregel die opgenomen is in 3.2.1, lid 2 onder c en 3.2.1, lid 3 onder c niet overgenomen.</p>	<p>Zie reactie 2.9 en 2.10</p>	<p>Planregel aanpassen zoals beschreven onder reacties 2.9 en 2.10..</p>

2.12	Aangezien de massavorm van een dak niet bepaald is, is de bouw van een plat dak niet uitgesloten. Hiermee is ook de optie om een dakterras te creëren een mogelijkheid. Dit sluit niet aan op de gepresenteerde wensbeelden uit het beeldkwaliteitsplan.	Opmerking klopt. Planregel aanpassen dat op de tweede bouwlaag een dakterras niet is toegestaan. Ook komt er een planregel dat er geen ramen op de verdiepingslaag in de kopgevel zijn toegestaan. Uitgangspunt is dat er een zadeldak op de bouwblokken komt met een nog parallel aan de voorgevel.	Planregel aanpassen zoals beschreven in de reactie.
2.13	Wederom gemeten vanaf de achtergevel nemen we aan. Indien deze regel blijft behouden graag toevoegen.	Opmerking klopt. Planregel aanpassen, vervangen door aanduidingsvlak op de verbeelding.	Bestemmingsplan is aangepast. De regel is nu een aanduidingsvlak op de verbeelding geworden.
Beeldkwaliteitplan			
2.14	"Zowel aan de voor- als achterzijde zijn ze voorzien van een terraszone." Hier is een tekening bij bijgevoegd waarop gesuggereerd wordt dat de woningen aan de zuidzijde een terras aan de noord- en zuidzijde krijgen en de 3 woningen aan de noordzijde van het plan enkel een terras aan de zuidzijde. Op basis van bovenstaande delen kan geconcludeerd worden dat de buitenruimte enkel uit terrassen bestaat. Dit sluit aan bij het geschetste beeld in het beeldkwaliteitsplan. Op bladzijde 10 van het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over een terras of balkon waarbij de suggestie wordt gedaan het terras te laten zweven. De referentiebeelden maken duidelijk dat een balkon dat niet aansluit op de begane grond van de woning niet passend is in het beoogde beeld. Terrassen en zwevende terrassen passen duidelijk wel in het beoogde beeld.	Alle woningen krijgen een terras van 3,50 meter diep, er zijn geen balkons toegestaan. De verkaveling is aangepast in overleg met de zienswijzenindieners. Zie beantwoording 2.2, 2.5 en 2.8.	Beeldkwaliteitplan is aangepast.

2.15	Op bladzijde 10 van het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over een terras of balkon waarbij de suggestie wordt gedaan het terras te laten zweven. De referentiebeelden maken duidelijk dat een balkon dat niet aansluit op de begane grond van de woning niet passend is in het beoogde beeld. Terrassen en zwevende terrassen passen duidelijk wel in het beoogde beeld.	Zie reactie 2.14	Planaanpassing is verwerkt in het bestemmingsplan. Zie tevens de nieuwe doorsnede in de toelichting. Het beeldkwaliteitplan is hierop aangepast.
2.16	In het beeldkwaliteitplan zijn voorbeeldplattegronden opgenomen waaruit blijkt dat uitgegaan wordt van een maat van 6,60 x 14m. inclusief buitenruimte. De bouwvlakken zijn nu 14 meter diep. Vraag is daarmee waarom de buitenruimte tevens geregeld moeten worden in de bestemming groen.	Het woonbestemmingsvlak is aangepast naar 11 meter diep (1 laag met kap) met een zone van 2,75 meter hiervoor gelegen waarin schuurtjes en pergola's mogelijk zijn gemaakt van 1 bouwlaag. Het achterterras van 3,50 meter diep is met een aanduidingsvlak opgenomen in de groenbestemming. Deze terrassen mogen niet bebouwd worden met uitzondering van een scherm tussen de aansluitende buurwoningen met een breedte en hoogte van 2 meter. De terraszone aan de achterzijde is bewust bestemd in de groenbestemming om aanbouwen in deze terraszone onmogelijk te maken.	Aangepast conform beschrijving onder reactie
2.17	Wij zijn van mening dat het situeren van (zwevende) terrassen aan de zuidzijde van de woningen, op peil-niveau in een glooiend landschap veel meer beeldkwaliteit met zich mee zal brengen dan balkons en voor de bewoners niet minder aantrekkelijk zou zijn. Daarom zouden we u willen verzoeken het plan op de volgende punten aan te passen: Enkel terrassen toestaan als buitenruimte ter	Zie de beantwoordingen van de eerdere zienswijzen 2.2, 2.4, 2.8 en 2.14	Aanpassingen zoals in reactie beschreven

	<p>plaatse van een toe te voegen aanduiding aan de zuidzijde van de woningen.</p> <p>Ter voorkoming van onduidelijkheid het begrip terras goed beschrijven in de begrippen (zwevend toegestaan tot max hoogte peil).</p> <p>Overige buitenruimte niet mogelijk maken (loggia's, balkons, dakterrassen).</p> <p>En bovenstaande op de juiste wijze verwerken zodat er geen onduidelijkheid ontstaat over de bouwmogelijkheden.</p>		
2.18	<p>Wij zouden u willen verzoeken de landschappelijke inpassing samen met de aanwonenden vorm te geven en middels een voorwaardelijke verplichting juridisch te borgen in het bestemmingsplan.</p> <p>Vanwege het ontbreken van een inrichtingsplan of landschappelijke inrichting maken we bezwaar tegen het ontwerpbeeld kwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Er is bij de bijeenkomsten met de dorpsbewoners uitgelegd dat we nogmaals bijeen zullen komen om de uitwerking van de openbare ruimte van Tillenhof 2 te bespreken. Het vraagstuk van de afwatering en de wijze van beplanten en de inpassing van wandelroutes vormen daar onderdeel van. Deze uitwerking gaan we niet juridisch borgen in het bestemmingsplan om juist bij de gezamenlijke uitwerking het juiste maatwerk te kunnen realiseren. Wat betreft de zorg over de afwatering, zie de eerdere beantwoordingen hierover en de toe te voegen doorsnede in het bestemmingsplan.</p>	<p>Doorsnede met toelichting opnemen in het bestemmingsplan Haag wordt in de verbeelding specifiek aangeduid en bestemd met de voorwaardelijke verplichting dat deze geplant moet zijn alvorens de nieuwbouwwoningen in gebruik mogen worden genomen.</p>
<b>Ophoging</b>			
2.19	<p>Uit de tekeningen bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan (b.v. bijlage B bij het archeologisch onderzoek) blijkt dat het terrein behoorlijk opgehoogd zal worden (hoeveelheid aan te vullen grond: 5.414,5 m?). Door deze ophoging komen de geprojecteerde nieuw te bouwen woningen heel veel hoger te liggen dan de omliggende bebouwing. Wij maken ons zorgen over het grote</p>	<p>In de in het bestemmingsplan opgenomen doorsneden is duidelijk te zien hoe de aansluiting tussen het nieuwe duin en de omringende woningen wordt uitgevoerd. Dit betreft de zone waar de twee noordwestelijke woningen zijn gepositioneerd. Deze zone betreft het hoogste deel van het nieuwe duin. Dit is verlaagd naar 7,70 + NAP. Tillenhof 2 is op dit moment tussen de 6,80+ NAP en 7,00 + NAP op deze locatie. Op dit moment ligt dit deel van Tillenhof 2 dus al iets hoger dan de belendende woningen.</p>	<p>Doorsnede met toelichting opnemen in het bestemmingsplan (reactie 2.15 en 2.17)</p>

	<p>hoogteverschil en de gevolgen die dit zal hebben voor de afvoer van water. Er is beschreven dat het water zal worden opgevangen in een wadi die op het laagste punt gerealiseerd zal worden. Omdat er een inrichtingstekening ontbreekt kunnen wij niet zien waar de wadi voorzien is. Wel zien wij een zeer groot hoogteverschil tussen de woningen die geprojecteerd en de tuinen aan de Kijkduinlaan. Wij hebben in het plan geen maatregelen kunnen vinden tegen het tegengaan van wateroverlast.</p>	<p>Het niveauverschil met de belendende woningen betreft ter hoogte van Kijkduinlaan 6 in de nieuwe situatie een verschil van circa 0,95meter. In de ruim bemeten tussenzone op het terrein van Tillenhof 2 naar de oerceelgrens van de woningen aan de Kijkduinlaan loopt dit niveauverschil sterk af, eindigend met een wadi die het water buffert met een overstort op het riool aan de voorzijde van het perceel aan de oostkant van Tillenhof 2. Zie tevens de doorsnede die wordt opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	
parkeren			
2.20	<p>Wij maken bezwaar tegen het verkleinen van de overloopparkeercapaciteit van de eerdergenoemde 55 overloopparkeerplaatsen naar de nu effectief 20 ingetekende overloopparkeerplaatsen. Hiermee wordt niet voldaan aan de bestuursopdracht om al het recreatief parkeren op de Tillenhof op te lossen.</p>	<p>Respondenten rekenen op basis van vervanging van de huidige 55 plekken op Tillenhof 2 en dat is niet aan de orde. De tellingen, onderzoeken en adviezen van Trajan, Sweco en Goudappel hebben inzichtelijk gemaakt dat er een verschil gemaakt moet worden in de omvang van het piekparkeren en het aantal dagen per jaar dat er sprake is van recreatief piekparkeren. Dit hebben we toegelicht bij de bijeenkomst op 19 juni 2023.</p> <p>Er is vaker sprake van een subpiek en slechts enkele dagen per jaar van een zeer hoge piek. Dat betekent dat een parkeerplaats van 55 plekken op Tillenhof 2 nagenoeg altijd bijna leeg tot beperkt vol zal zijn. Dat hebben we de afgelopen paar jaar gevolgd. Als er sprake is van een grote piekdag (enkele dagen per jaar) is er nog voldoende plek over in het gehele dorp. Tijdens de bijeenkomst van 9 juni 2023 was men het erover eens dat we het aantal parkeerplekken op Tillenhof zouden verminderen. De 9 extra</p>	Geen aanpassing



		<p>kitesurfplekken op de dijk moeten dubbel worden gerekend. Het gaat om grote auto's/bussen met soms ook een aanhanger die op dit moment dubbele parkeerplekken innemen op het Admiraal Verhuellplein. Bij de nieuwe inrichting van het plein kan dat niet meer en moeten deze grote auto's dus op de dijk gaan staan. Uit de tellingen met kentekencontrole is gebleken dat een kwart van de geparkeerde auto's uit Den Helder (buiten Huisduinen) komt. De fietsparkeervoorzieningen rondom Fort Kijkduin en de strandopgang zijn reeds verbeterd en worden nog verder verbeterd. Verder wordt de kustbus een jaarrond bus met een halte op het Admiraal Verhuellplein. De woningen op Tillenhof 2 worden ouderenwoningen op nadrukkelijk verzoek van de bewoners van Huisduinen. Het bruto vloeroppervlak van de woning is daaraan gerelateerd. In de parkeerparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat de voorziene parkeer capaciteit volstaat voor de nieuwe bewoners én de recreanten. De reacties van de bewoners op het parkeervraagstuk op 19 juni 2023 zijn gepubliceerd op de gemeentewebsite, projectpagina Tillenhof 2.</p>	
<b>Zienswijze 3 (zienswijze 2 is een bijlage van deze zienswijze)</b>			
3.1	<p>Wij verzoeken u om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het noordelijke bouwvlak vervalt en ons uitzicht en privacy gewaarborgd blijven. Vanwege de nabije ligging en de beoogde ophoging van het terrein is de wijze waarop de buitenruimte aangelegd en gebruikt wordt van grote invloed op</p>	<p>Zie de planaanpassingen zoals beschreven in de reacties van zienswijzen 2.2, 2.4 en 2.8. Tijdens het planproces van de afgelopen jaren waren er juist klachten over overlast van de parkeerplaats van Tillenhof 2 (sociaal onveilig). De wens om ouderenwoningen in het dorp te realiseren tot een</p>	<p>Aangepaste verkaveling in overleg met zienswijzenindieners</p>

	<p>ons woongenot. Als de drie woningen achter onze woning een balkon of dakterras zouden krijgen worden we geconfronteerd met inkijk in de tuin en in alle ruimtes aan de zuidzijde van onze woning (de meest gebruikte ruimtes in onze woning). Dit zou ons woongenot ernstig schaden.</p> <p>Uit de tekening maken we op dat het voornemen is om ook het maaiveld ter' plaatse van het meest noordwestelijke woningblok op te hogen waardoor het hoogteverschil met het aanliggende woningperceel (Kijkduinlaan 6) (8,50-6,75=) 1,75 meter bedraagt. Door deze ophoging komen de geprojecteerde nieuwe te bouwen woningen heel veel hoger te liggen dan onze woning.</p> <p>Hierbij verzoeken wij u om het terrein direct ten zuiden van ons perceel niet op te hogen en het plan zodanig aan te passen dat de hoogtes van ons perceel aansluiten op het plan.</p>	<p>maximum van 16 stuks en de wens om Tillinghof een veilig onderdeel uit te laten maken van het dorp met een wandelverbinding en beperkt piekparkeren zodat de parkeerplaats niet voor het overgrote deel van het jaar leeg zou blijven hebben geleid tot dit stedenbouwkundig plan..</p>	
3.2	<p>In het beeldkwaliteitplan zijn zowel criteria voor de bebouwing als criteria voor de openbare ruimte opgenomen. Met deze combinatie wordt een totaal wensbeeld geschetst Een tekening met een landschappelijke inrichting ontbreekt echter. Als aanwonende is het van grote invloed op enerzijds ons uitzicht en anderzijds onze privacy hoe de bomen op het terrein geplaatst worden en welke soort en maat geplaatst zullen worden, op welke hoogte. In de eerdere plannen was een groene bufferzone</p>	<p>Er is afgesproken met de dorpsbewoners dat we de uitwerking van de openbare ruimte van Tillinghof 2 ook weer via bijeenkomsten met elkaar bespreken en beoordelen. De inbreng wordt meegenomen in de uitwerking. Dit geldt voor alle dorpsbewoners en niet alleen voor de direct omwonenden.</p>	Geen aanpassing

	<p>voorzien tussen de percelen aan de Kijkduinlaan en het plangebied. Deze zone zien we nu niet meer terug op de tekening. Wij zouden u willen verzoeken de landschappelijke inpassing samen met ons en onze burens vorm te geven en middels een voorwaardelijke verplichting juridisch te borgen in het bestemmingsplan. <i>Vanwege</i> het ontbreken van een inrichtingsplan of landschappelijke inrichting maken we bezwaar tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan.</p>		
Planschade			
3.3	<p>Wij vrezen dat onze woning aanzienlijk in waarde daalt na realisering van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt.</p>	<p>De afgelopen jaren waren er vooral veel klachten over het ongewenste medegebruik van het perceel Tillenhof 2. Doordat het terrein nagenoeg altijd ongebruikt is, vinden er ongewenste activiteiten plaats mede door het gebrek aan toezicht op het perceel. De locatie is vooral in de avonden sociaal onveilig. Dit heeft mede geleid tot rommel en afval en niet afgesproken medegebruik door niet bekende personen. Op dit moment is het ook de plek voor de afvalcontainer van de strandexploitatieorganisatie. De introductie van woningbouw voor ouderen op Tillenhof 2 leidt juist tot een sociaal veilige locatie en maakt herstel van het landschap mogelijk. Deze ingrepen zijn ons inziens niet waardeverminderend. Het plan voorziet verder in voldoende waarborgen (een haag, geen balkons/dakterrassen, een gunstige situering van gebouwen, geen ramen op verdiepingen in de zijgevel, etc), waardoor nadelige effecten voor omwonenden</p>	<p>Zie planaanpassing conform beschrijving reacties zienswijzen 2.2, 2.4 en 2.8.</p>

		zoveel mogelijk voorkomen worden.. Zie beantwoordingeerdere zienswijzen.	
<b>Bijgevoegde doorsneden bij zienswijze</b>			
3.4	De bijgevoegde doorsneden zouden duiden op inkijk vanuit de woningen in de tuin van respondent en van belemmering van zicht vanuit de woning van de respondent op Fort Kijkduin	In de doorsneden is geen rekening gehouden met alle reeds aanwezige beplanting op de duinen en met de beplanting van de huidige haag. Daarnaast is de zichtlijn getekend vanaf de bovenrand van de uitgebouwde serre. Dat is geen kijk/ooghoogte. Het zicht op het Fort is dus nu al zeer beperkt tot afwezig. In overleg met de zienswijzenindieners is gekomen tot een planaanpassing zoals beschreven in de reacties 2.2, 2.4 en 2.8. Zie de doorsneden in de toelichting van het bestemmingsplan.	Planaanpassing conform reacties op zienswijzen 2.2, 2.4 en 2.8
<b>Zienswijze 4</b>			
4.1	Aantal (11) geplande woningen en de locatie van de woningen op het terrein. De woningen staan als hokje ingetekend dat te klein overkomt als je de afmetingen van een woning realistisch gaat beschouwen. Zeker als hier ook personen op leeftijd met hulpmiddelen als bv. een looprek moeten wonen. Hier wordt een vertekend beeld geschetst.	De gesuggereerde woningplattengronden in het beeldkwaliteitplan voldoen aan de vereisten voor ouderenwoningen en zijn uitgewerkt door een architect met ervaring op dit gebied. De gesuggereerde woningen voldoen. De plattengonden in het beeldkwaliteitplan zijn aangepast aan de recente inzichten en vervangen door een nieuwe plattegrond. Ook de verbeelding is hierop aangepast.	Aanpassing voorbeeldplattegrond
4.2	Aantal (31) geplande parkeerplaatsen en de locatie van de parkeerplaatsen op het terrein. Het dorp moet blijikbaar de parkeerproblemen van het Fort oplossen en wordt daarmee opgezaagd met meer verkeersbewegingen in straatjes die daar qua infrastructuur niet op aangepast zijn of kunnen worden	Zie beantwoording zienswijze 2.20 en de parkeerparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. De voorziene parkeercapaciteit volstaat voor de parkeerbehoefte van de bewoners en de recreanten.	Geen aanpassing
<b>Zienswijze 5</b>			
5.1	We hebben zorgen ten aanzien van de schaduw	De woning van Kijkduinlaan 4 (9,30 meter + NAP) ligt hoger	Geen aanpassing

	<p>die de woningen projecteren in onze tuinen, op de woningen en op onze zonnepanelen. We hebben in het bestemmingsplan geen bezonningsstudie terug kunnen vinden. Gezien de ligging van het noordelijke woonblok, de hoogte van de woningen en de verhoging van het maaiveld, die niet vastgelegd is, sluiten we schaduw hinder niet uit. Kunt u ons aangeven wat de impact is van schaduw op onze percelen (tuin, ramen en zonnepanelen)? En, uiteraard geruststellender, deze zorg weg willen nemen bij de verdere uitwerking van het plan?</p>	<p>dan de beoogde nieuwe woningen op Tillenhof 2 (aangepast naar vloerpeil 7,70+ NAP). De zonnepanelen van Kijkduinlaan 4 liggen 3 meter hoger (12,30 meter + NAP). De afstand van de nok van de dichtsbijgelegen nieuwbouwwoning tot de schuur met de zonnepanelen op het dak van Kijkduinlaan 6 is ongeveer ruim 30 meter. Het laagste punt van de zonnepanelen (circa 10 meter + NAP) met deze nokhoogte (circa 15,1 meter + NAP) betreft een hoek van ongeveer 11 graden. Op 21 december staat de zon het laagst en is de zonnehoek 14,5°, dus hoger dan deze 11 graden. Daarnaast liggen de zonnepanelen van Kijkduinlaan 6 pal west/noordwest en liggen de nieuwe woningen zuidelijk-oostelijk hiervan.</p>	
5.2	<p>Tijdens het overleg met de gemeente in februari (globale verkavelingssuggestie) en tijdens een tweede gesprek op 5 april 2024 (uitgewerkt voorstel) is een aangepaste verkaveling door respondenten ter beoordeling voorgelegd met het verzoek het plan hierop aan te passen.</p>	<p>De meegegeven tekening van 5 april is beoordeeld en is helaas niet uitvoerbaar. Op 16 april is dit beoordelingsresultaat met respondenten gedeeld. De beoordeling luidt als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is geen sprake van herstel van duinlandschap. Dit uitgangspunt geldt al vanaf 2019.</li> <li>- Er is geen ruimte over voor de aanleg van een wadi.</li> <li>- De woningen steken door de grondeigendomsgrens, de bestemmingsplangrens en de waterkeringsgrens heen.</li> <li>- Er is sprake van een te aaneengesloten bebouwing langs het duin. Het uitgangspunt van doorzichten is amper aanwezig.</li> </ul>	<p>Planaanpassing conform beschrijving reactie.</p>

		Nadien hebben diverse gesprekken met de respondenten plaatsgevonden, hetgeen heeft geleid tot een planaanpassing zoals beschreven in de reacties op zienswijzen 2.2, 2.4 en 2.8.	
5.3	Als laatste punt vragen wij aandacht voor de bereikbaarheid van het Fort Kijkduin. De Tillenhof 2 wordt bebouwd en er blijven zeer weinig parkeermogelijkheden over voor het parkeren van bezoekers van strand, horeca, durfsporten en voor bezoekers van het Fort Kijkduin. De bestuurlijke leemte bij St. Erfgoed Den Helder en Willemsoord B.V. mag niet gebruikt of misbruikt worden.	Zie beantwoording zienswijze 2.20	Geen aanpassing
<b>Zienswijze 6: reactie commissievergadering over de grondexploitatie 26-2-2024</b>			
6.1	Door wethouder Wouters werden steekhoudende zorgen weggewuifd onder het mom van dat de zorgen niet van invloed waren op de grondexploitatie maar op het bestemmingsplan. Dit is onjuist. Met het vaststellen van de grondexploitatie ligt het aantal woningen, het aantal parkeerplaatsen en het ambitieniveau van de inrichting van het resterende terrein vast. Het is dus wel degelijk van invloed.	Er is overleg met de respondenten geweest en dit heeft geleid tot enkele planaanpassingen. Zie hiervoor de eerdere beantwoordingen van de zienswijzen. Deze aanpassingen hebben geen effect op de grondexploitatie.	Wel planaanpassing, geen grondexploitatie-aanpassing.
6.2	De noordelijke 3 woningen zijn op 2 meter hoogte geplaatst.	Deze aanname is onjuist. De huidige hoogte ter plaatse is momenteel circa 6,85 meter + NAP tot 7,00 meter + NAP en deze gaat naar 7,70 meter + NAP. Dat is een beperkte verhoging van circa 0,70 tot 0,85 meter.	Planaanpassing zoals beschreven in de reacties 2.2, 2.4 en 2.8.
6.3	Tevens zijn de woningen voorzien van veel extra bouwmogelijkheden in de bestemming groenen verkeer.	Deze aanname is onjuist. De woningen hebben binnen het aanduidingsvlak aan de achterzijde van de woningen de ruimte voor een terras van	Planaanpassing conform eerdere zienswijzen. Aanpassing

		3,50 meter diepTussen de terrassen van aansluitende woningen is uitsluitend een erfafscheiding toegestaan van 2 meter diep en 2 meter hoog.In een voorerfstrook is ruimte voor pergola's en bergingen. Overige bebouwing is niet toegestaan. De bouwmogelijkheden in de infrabestemming betreffen reguliere zaken tbv verkeersborden en nutsvoorzieningen.	verbeelding en planregels
6.4	De woningtypologie wijzigt van seniorenhuurwoningen die voor doorstroming in Den Helder gaat zorgen naar dure koopwoningen	Deze aanname klopt niet. De in het beeldkwaliteitplan gesuggereerde plattegronden betreffen seniorenwoningen. De voorbeeldplattegronden zijn up-to-date gemaakt met de laatste inzichten. Het betreffen nog steeds ouderenwoningen. Het is nog steeds de intentie om de woningen in de markt te zetten als huurwoningen voor senioren.	Plattegrond aangepast in beeldkwaliteitplan.
6.5	Parkeren is niet meer opgelost door toevoeging van 2 extra woningen en desituering van woningen aan de noordzijde.	Voor de beantwoording van het parkeervraagstuk wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2.20 en naar de parkeerparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is voldoende parkeercapaciteit voorzien voor de bewoners en de recreanten.	Geen aanpassing
6.6	Het pad over het terrein wordt door alle uitbouwmogelijkheden belemmerd worden binnen de regels van het plan (de basis van de subsidie van het Waddenfonds).	Deze aanname klopt niet. Het pad blijft ingepast in het plan met twee opgangen naar de dijk/Fort Kijkduin. Er zitten geen extra bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan die dit verhinderen.	Geen aanpassing
6.7	De functies zijn niet meer te gast in het landschap: als elke bewoner de bouwmogelijkheden gebruikt (grote kans bij koop) zal slechts 35% van het plangebied onverhard en onoverdekt blijven. Dan is het landschap niet meer leidend.	Het perceel Tillenhof 2 is momenteel 100% verhard en loopt geleidelijk op.. In de nieuwe situatie is sprake van extra groen en verduining. Op en om de parkeerplaats komen bomen en de verharding op het terrein wordt zoveel mogelijk waterdoorlatend uitgevoerd. . Door verkleining van het parkeeroppervlak met 2 extra woningen is de situatie nog verder vergroend.	Planaanpassing zoals eerder beschreven in 2.2, 2.4 en 2.8.

6.8	De Wethouder gaf met betrekking tot de ophoging van het terrein aan dat er al vanaf het begin van het project duidelijk was dat het terrein opgehoogd zou worden en dat de ophoging maximaal 1 meter zou zijn. Dit is volgens de informatie uit het ontwerpbestemmingsplan onjuist.	Het huidige maaiveld momenteel loopt op van circa 5,60+ NAP langs Tillenhof tot circa 7,00 + NAP langs de dijk. In de nieuwe situatie loopt dit op van 5,60+ NAP naar 8,10+ NAP op het hoogste punt in de hoek van de duinrand met de dijk. De gemiddelde ophoging is daarmee zelfs iets minder dan 1 meter. Het uitgangspunt van partiële ophoging dateert al vanaf 2019.	Geen aanpassing.
6.9	Er is helemaal nooit gesproken over dure grote koopwoningen. Er zouden kleinere huurwoningen (110m <sup>2</sup> bvo) komen voor lokale woningzoekendesenioren (die kleiner willen wonen volgens het BKP) om zo de woningdoorstroming te bevorderen. Echter met de situering van zeer grote woningen van ca 165m <sup>2</sup> bvo (mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan) wordt dit uitgangspunt losgelaten. Uit de stukken kan opgemaakt worden dat de gemeente er zelf nu op voorhand al vanuit gaat dat huur niet haalbaar gaat zijn. Hiermee komen de woningen dus vrij als koopwoningen voor iedereen.	De woningen zijn niet groot, maar betreffen seniorenwoningen waarbij rekening moet worden gehouden met een badkamer en slaapkamer op de begane grond met draaicirkels voor rollators en rolstoelen. Vandaar het grote begane grondprogramma. De verdieping is klein en de woningen vallen binnen de categorie 'kleine woningen'. Zie hiervoor tevens de gesuggereerde plattegronden in het beeldkwaliteitplan. Het uitgangspunt van ouderenwoningen in de huur geldt nog steeds.	Aangepaste plattegrond in beeldkwaliteitplan.
6.10	De wethouder geeft aan dat er een plan ligt met 11 woningen en 31 parkeerplaatsen voor recreanten. Dit is onjuist. Er zijn per saldo slechts 20 parkeerplaatsen over voor recreantenover omdat er te weinig bewonersparkeren gerealiseerd zijn in het plan, met als gevolg dat er door bewoners ook geparkeerd zal moeten worden op de plaatsen die ingetekend zijn als recreantenparkeerplaatsen.	Zie antwoord zienswijze 2.20	Geen aanpassing


