

Aan:	De gemeenteraad	Van team:	Omgeving
Portefeuillehouder:	Wethouder Bais	Adviseur:	Pieter de Vries
Betrokken portefeuillehouder:		E-mail:	p.de.vries@denhelder.nl
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000120748
Onderwerp:	Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Tillenhof 2 Den Helder		

Publiekssamenvatting:

Het bestemmingsplan Tillenhof 2 Den Helder maakt een nieuwe inrichting van het perceel Tillenhof 2 te Huisduinen mogelijk. In de nieuwe situatie wordt het gebied ingericht met elf woningen, een ten opzichte van de bestaande situatie kleinere parkeerplaats voor recreanten en een nieuwe looproute naar Fort Kijkduin. Een belangrijk onderdeel van het plan is om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren: de insteek is dat de woningen te gast zijn in een duinlandschap. Delen van het plangebied worden ingericht als duingebied en om de openheid te waarborgen mag er bij de woningen, op een klein bijgebouw ter hoogte van de voorgevel na, niet gebouwd worden. In het kader van landschapsherstel wordt het plangebied ook deels opgehoogd om een goede aansluiting met het omliggende landschap tot stand te brengen.

Voor het bestemmingsplan en de nadere uitwerking is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de geplande ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiedocument voor het te ontwikkelen gebied.

Geadviseerd besluit:

De gemeenteraad besluit:

1. de Nota van Beantwoording Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Tillenhof 2 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Tillenhof 2, Den Helder met identificatiecode NL.IMRO.0400.Tillenhof2023-VST1 vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Tillenhof 2 Huisduinen, definitieve versie van 18 april 2024, herziene versie d.d. 28 augustus 2024, vast te stellen en op te nemen als aanvulling op de geldende welstandsnota van de gemeente;
4. in relatie tot het bestemmingsplan Tillenhof 2, Den Helder bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.Tillenhof2023-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding en context

Het plangebied betreft een voormalig werkterrein van Rijkswaterstaat ten behoeve van de dijkversterking. Sinds de overdracht van het terrein aan de gemeente Den Helder wordt het terrein voor diverse (tijdelijke) doeleinden gebruikt, waaronder als piekparkeerplaats voor recreanten. De tijdelijke gebruiksfuncties van relatief lage kwaliteit hebben tot gevolg gehad dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de sociale veiligheid binnen het gebied te wensen overlaten.

De gebiedsontwikkeling van Tillenhof 2 is gestart in december 2019 op basis van de bestuurlijke opdracht om de locatie primair te ontwikkelen als recreatieparkeerplaats aangevuld met woningbouw. Dit proces heeft tot een 'stedenbouwkundig schetsplan gebiedsontwikkeling Tillenhof 2 te Huisduinen' geleid dat in januari 2023 door de raad is vastgesteld.

Een belangrijke passage daarbij is een in 2023 ingediende motie om nader onderzoek te doen naar de toekomst van het recreatief parkeren in Huisduinen. Deze motie is beantwoord via een raadsinformatiebrief (2023-031181) met onderzoeksbijlagen d.d. 18 juli 2023. Op basis van deze beantwoording is het definitieve aantal parkeerplaatsen en woningen op Tillenhof tot stand gebracht.

Doelen en resultaten

Het doel van dit bestemmingsplan is om de voorgestelde stedenbouwkundige invulling planologisch mogelijk te maken, waardoor er vergunning verleend kan worden voor de realisatie van elf woningen en een recreatieparkeerplaats binnen een aan te leggen hoogwaardig duinlandschap. Met de voorgestelde nieuwe invulling van het plangebied wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd en wordt een toekomstbestendige invulling aan het gebied gegeven. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor welstand bij de toekomstige vergunningverlening.

Kaders en omstandigheden

De gebiedsontwikkeling van Tillenhof 2 is gestart in december 2019 op basis van de bestuurlijke opdracht om de locatie primair te ontwikkelen als recreatieparkeerplaats aangevuld met woningbouw. Dit proces heeft tot een 'stedenbouwkundig schetsplan gebiedsontwikkeling Tillenhof 2 te Huisduinen' geleid dat in januari 2023 door de raad is vastgesteld.

De ontwikkeling van het gebied is op basis van co-creatie aangepakt, dat wil zeggen dat het stedenbouwkundig plan in samenwerking met bewoners van Huisduinen, specifiek omwonenden, en andere belanghebbende partijen tot stand is gebracht. Daarbij is tevens in een vroeg stadium overleg gevoerd met stakeholders zoals Huisduiner Belang, Zwemvereniging Marsdiep, Landschap Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Fort Kijkduin (Erfgoedorganisatie Den Helder), Restaurant Storm aan Zee, restaurant Nogal Wiedus en Grand Hotel Beatrix. Ook wordt er benodigde grond van het hoogheemraadschap gekocht.

In het Stedenbouwkundig Schetsplan (2023) en in bijlage 9 'Participatie gebiedsontwikkeling Tillenhof' bij de toelichting van dit bestemmingsplan is uitvoerig verslag gedaan van de gevoerde participatie.

Tot recent werd het plangebied gebruikt door de Zwemvereniging Marsdiep (er stond een kledingcontainer) en voor een afvalcontainer voor strandafval. Voor beide is in afstemming een alternatief gevonden.

Het plangebied grenst aan Natura 2000-gebied. Stikstof is bij de voorbereiding van het plan een belangrijk aspect geweest. Het plan is uitvoerbaar op voorwaarde dat de bewoners geen open haard mogen hebben (dat wordt privaatrechtelijk geborgd) en er met elektrisch materieel gewerkt wordt.

In 2023 is door de raad een motie met betrekking tot nader onderzoek naar de toekomst van het recreatief parkeren in Huisduinen ingediend. Deze motie is beantwoord via een raadsinformatiebrief (2023-031181) met onderzoeksbijlagen d.d. 18 juli 2023. Op basis van deze beantwoording zijn het definitieve aantal parkeerplaatsen en een beperkte uitbreiding van het aantal woningen (van 9 naar 11 woningen) op Tillenhof tot stand gebracht. Dit is vertaald in dit bestemmingsplan Tillenhof 2.

Het besluit over de grondexploitatie is op 11 maart 2024 door de gemeenteraad genomen.

Dit bestemmingsplan Tillenhof 2 vormt de juridisch-planologische vertaling van het vastgestelde stedenbouwkundig schetsplan. De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Conform jurisprudentie (onder andere: ECLI:NL:RVS:2016:106) dient het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld te worden om als toetsingskader voor welstand te kunnen dienen.

Argumenten en alternatieven

Het bestemmingsplan regelt de herstructurering van het gebied Tillenhof 2. Daarbij wordt de ruimtelijke situatie ter plaatse verbeterd. In de nieuwe situatie zijn er elf woningen, een ten opzichte van de bestaande situatie kleinere parkeerplaats voor recreanten (en deels dubbelgebruik voor bewoners) en een nieuwe looproute naar Fort Kijkduin voorzien.

Een belangrijk aspect bij het plan is de verbetering van de landschappelijke kwaliteit: de insteek is dat de woningen te gast zijn in een duinlandschap. Delen van het plangebied worden daarmee ingericht als duingebied. In het kader van landschapsherstel wordt het plangebied ook deels opgehoogd om een goede aansluiting met het omliggende landschap tot stand te brengen.

Met de nieuwe inrichting wordt het huidige ad hoc gebruik vervangen door een toekomstbestendige inrichting die tot betere natuurwaarden, een betere landschappelijke kwaliteit, een betere sociale veiligheid en tot een efficiënter ruimtegebruik zal leiden.

Met de woningbouw wordt invulling gegeven aan het streven van de gemeente om in voldoende woningen (specifiek voor de doelgroep ouderen) te voorzien.

Bij de beoogde inrichting staan de aspecten duurzaamheid en klimaatbestendigheid centraal. De insteek is om de woningen te realiseren met gebruikmaking van herbruikbare materialen, elektrisch materieel en een minder belastende prefab-bouwmethode. De inrichting van het gebied wordt voor een belangrijk deel onverhard uitgevoerd: dit heeft positieve effecten op de waterberging en hittestress.

De stedenbouwkundige invulling die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is het resultaat van een uitgebreid ontwerp- en participatieproces, waarbij rekening gehouden is met alternatieve invullingen. Ook is rekening gehouden met de zienswijzen van omwonenden (zes stuks) die op het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend. De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op de stedenbouwkundige indeling en de mogelijke nadelige effecten daarvan op aangrenzende percelen (belemmering uitzicht, invloed op privacy), op al dan niet uitgevoerde onderzoeken (effecten op onder andere waterafvoer, verstuiving) en de gekozen parkeeroplossing (men vreest te parkeeroverlast). De zienswijzen hebben tot een aantal wijzigingen, waaronder de stedenbouwkundige indeling en de verdere beperking van bouwmogelijkheden, geleid. Zo is een blok met woningen verschoven, gedraaid en verlaagd en zijn balkons niet langer toegestaan. Deze wijzigingen hebben tot doel om de effecten op uitzicht en privacy van omwonenden zoveel als mogelijk te beperken. De zienswijzen zijn behandeld in de Nota van Beantwoording Zienswijzen Tillenhof 2, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

Het bestemmingsplan in de huidige opzet sluit het beste aan bij bovenbeschreven aspecten.

Een alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De voorziene ontwikkeling kan niet mogelijk gemaakt worden op basis van het bestaande bestemmingsplan. Er dient dan een alternatieve ruimtelijke procedure gevoerd te worden om de ontwikkeling van het gebied te kunnen doorzetten.

Duurzaamheid

De aspecten duurzaamheid en klimaatbestendigheid hebben een centrale positie binnen het opgestelde plan. Zo wordt ernaar gestreefd om de voorziene woningen zoveel met toepassing van circulaire materialen te realiseren. Bij de inrichting van het gebied en de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van elektrisch materieel. In verband met het voorkomen van negatieve effecten op Natura 2000-gebied wordt geregeld dat de bewoners geen openhaard mogen hebben (dat wordt privaatrechtelijk geborgd). Daarnaast is er bijzondere aandacht voor de landschappelijke invulling van het plangebied, waarbij aangesloten wordt bij het omliggende duinlandschap. Dit houdt in dat

landschapsherstel wordt doorgevoerd, hetgeen tot versterking van landschappelijke/natuurwaarden leidt. Grote delen worden onverhard aangelegd; dit heeft positieve effecten op de waterberging en op het voorkomen van hittestress.

Bestuurlijke vernieuwing

In het kader van de stedenbouwkundige invulling van het gebied is een uitvoerig participatietraject doorlopen. De ontwikkeling van het gebied is op basis van co-creatie aangepakt, dat wil zeggen dat het stedenbouwkundig plan in samenwerking met bewoners van Huisduinen, specifiek omwonenden, en andere belanghebbende partijen tot stand is gebracht. Daarbij is tevens in een vroeg stadium overleg gevoerd met stakeholders zoals Huisduiner Belang, Zwemvereniging Marsdiep, Landschap Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Fort Kijkduin (Erfgoedorganisatie Den Helder), Restaurant Storm aan Zee, restaurant Nogal Wiedus en Grand Hotel Beatrix. Ook in het kader van het ontwerpbestemmingsplan is er een informatieavond georganiseerd en zijn er overleggen met indieners van zienswijzen geweest. In het Stedenbouwkundig Schetsplan (2023) dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan en in bijlage 9 'Participatie gebiedsontwikkeling Tillenhof' bij de toelichting van dit bestemmingsplan is uitvoerig verslag gedaan van de gevoerde participatie.

Financiële consequenties

De voorgestelde bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk woningbouw en een recreatieve piekparkeerplaats te realiseren. De gemeente is eigenaar van het grootste deel van het terrein. Circa 800 m² belendende strook dient te worden aangekocht van het Hoogheemraadschap. Dit heeft tot gevolg dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van de strook grond, het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van de kavels en door een bijdrage van het Waddenfonds. Er is sprake van een sluitende exploitatie, dit houdt in dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van de kavelverkoop en de Waddenfondsbijdrage. Derhalve kan gesteld worden dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de grondprijs en de Waddenfondsbijdrage is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied anderszins verzekerd.

Er wordt verwezen naar het besluit van de gemeenteraad van 11 maart 2024 om de grondexploitatie voor Tillenhof 2 vast te stellen.

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.

Communicatie

De totstandkoming van het stedenbouwkundig schetsplan en het bestemmingsplan is met uitgebreide participatie gepaard gegaan, zie onder 'bestuurlijke vernieuwing' en de participatiebijlage van het stedenbouwkundig boekje en bijlage 9 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt met een publicatie op www.officiëlebekendmakingen.nl (gemeentebled) kenbaar gemaakt (dit is wettelijk voorgeschreven). Ook wordt een kennisgeving in het huis-aan-huisblad geplaatst. De stukken worden ook op de website van de gemeente geplaatst. De indieners van de zienswijzen worden direct per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan.