

Rol participatie bij gebiedsontwikkeling Tillenhof 2

SH/IP/20221130

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 stikstofbeperkingen 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 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 reageren 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, 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.

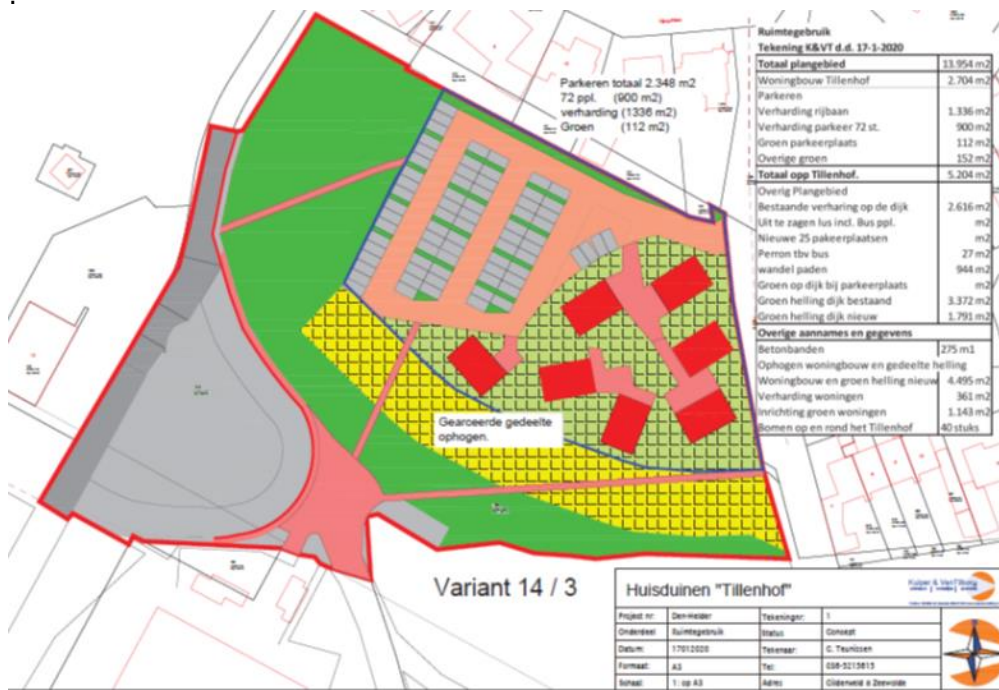
Begin 2020 vroegen enkele bewoners van Huisduinen een gesprek aan met de suggestie om een parkeeroptie te onderzoeken bij het speelterrein op de hoek van de H.W.

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 voornamelijk 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 grondexploitatieschetsen 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 Tillehof 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.

WONINGBOUW Wens voor seniorenappartementen op de Tillenhof

'Villa's? Die zijn er hier op Huisduinen al genoeg'

Zeker 25 appartementen voor ouderen op Huisduinen. Dat heeft Huisduiner Belang voor ogen met het parkeerterrein aan de Tillenhof. „We hebben inmiddels al een wachtlijst.”



Marischka de Jager
m.de.jager@medialust.nl

Huisduinen ■ De gemeente maakte vorig jaar mei bekend woningbouwplannen te hebben voor verschillende plekken verspreid over de stad. Zo zijn er plannen voor dijk-woningen op de plek van het voormalige Huys Tijdverdrif en zo'n zestig appartementen aan weerszijden van Station Zuid. Ook voor de Tillenhof had de gemeente plannen: zes vrijstaande villa's.

Maar villa's heeft Huisduinen genoeg, zegt Jan Dop, voorzitter van Huisduiner Belang. En daarbij, woningen voor ouderen is een wens die leeft onder de bewoners. Dat kwam onder andere naar voren tijdens bijeenkomsten die zijn gehouden in het kader van de zogeheten omgevingsvisie.

Ook zouden seniorenwoningen prima passen binnen Thuisduinen, het project waarmee wordt gekeken hoe een kleine gemeenschap als Huisduinen op termijn zelfvoorzienend of in ieder geval zelfvoorzienend kan worden.

Hier blijven

„Er is nu al grote animo. We hebben inmiddels al een wachtlijst met inwoners die belangstelling hebben”, zegt Jan Dop. „Het gaat om mensen die veertig, vijftig jaar op Huisduinen wonen. Die willen hier op het dorp blijven. Dat is wel het uitgangspunt. Dat de appartementen worden gebouwd voor Huisduinners.” Het is de bedoeling dat toekomstige bewoners van het com-



Rechts onder de Tillenhof. Huisduiner Belang wil hier gelijkvloerse appartementen voor ouderen.

ARCHIEFFOTO GEMEENTE DEN HELDER

„Er is al veel animo, we hebben een wachtlijst

Andere plekken op Huisduinen voor een dergelijk initiatief, zijn er niet, zegt Dop. „We hebben nog wel gekeken naar de plek langs de Duinweg waar een woning te koop heeft gestaan. Maar die was al verkocht.”

Dop voorziet dat de bouw van seniorenappartementen de doorstroming op het dorp bevordert. „Dan komt er weer plek voor jongere bewoners. En dat komt de leefbaarheid alleen maar ten goede.”

Huisduiner Belang heeft al contact gelegd met de gemeente over de plannen. Binnenkort volgt een presentatie. Architect Duco Kapitein is overstad een ontwerp te maken il-



Ook parkeerterrein voor Fort Kijkduin. En een lift

Het plan is om op het terrein ook parkeerterrein te realiseren voor bezoekers aan Fort Kijkduin. Voorzitter Jan Dop van Huisduiner Belang denkt zelfs aan het plaatsen van een lift zodat bezoekers en bewoners niet een hele klim naar boven hoeven te maken.

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
kenmerk :-

zaaknummer : 2021-007781
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 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.

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 Tillenhof 2 verzonden.

Betreft: Ontwikkeling Tillenhof 2 Huisduinen

Aan de leden van de Gemeenteraad

De voormalige Rijkswaterstaatwerf aan Tillenhof 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 Tillenhof 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.

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 Tillenhof 2

Beste bewoners van Huisduinen,

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

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.

De doelstellingen van de ontwikkeling van Tillenhof 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 duingebied. 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.

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.

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 Tillenhof 2 als woongebied in duinlandschap

- de variant van Huisduiner Belang, het ouderenhofje



Plan van Huisduiner Belang voor Tillenhof 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 schept 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 parkeer ruimte 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 gemeentepolitiek.

„Huisduinen is misschien wel het mooiste kustdorp van Nederland”, stelt de politicus. „Veel mooier dan Bergen aan Zee waar een boulevard het authentieke duingevoel 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 Kustwachtstoren.”

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 zoiets vorm kan krijgen”, meldt Blank. „Er werd de suggestie gedaan van een transferium met pendelbussen, maar dat lijkt me nu net weer een brug te ver.”

Het Huisduiner Poldertje 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
zaaknummer : 2021-007781
bijlagen : 0 telefoon 06-50056813

brief van
kenmerk :-

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. Zo zullen de stikstofmogelijkheden verdeeld moeten worden over de diverse belangen en doelstellingen voor Huisduinen. We plannen na de zomervakantie een vervolgbijeenkomst om de nieuwe inzichten met u te delen.

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 verkenningfase 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 vervalst en dat we op zoek gaan naar een andere passende locatie.



Voorgestelde locatie van de zwemcontainer op de parkeerplaats bij Nogal Wiedus

Voorbereidingen 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 wisselend 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 schetssuggesties 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 schetssuggesties 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 19uur**. Praat u ook mee?

Het gesprek zal plaatsvinden via de app Zoom. U kunt deelnemen via de link zoom.us/j/89656630479, 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.ingesprek.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](https://www.ingesprek.denhelder.nl). Mede op basis van alle reacties ontvangen op 14 maart en de reacties ontvangen via [ingesprek.denhelder.nl](https://www.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 reeds 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 subsuggesties) 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

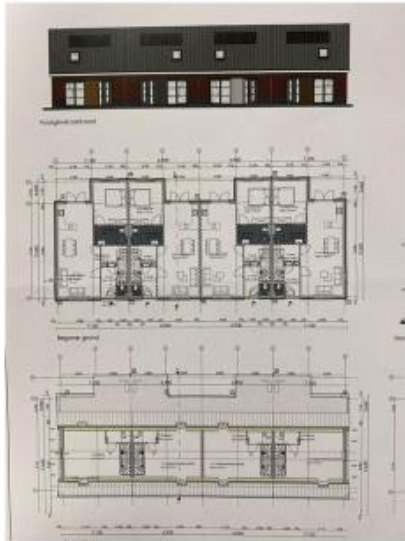
Overige aandachtspunten bij deze ontwikkeling:

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



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 genoodzaakt 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 Tillennhof naar de Zeeweg met aan weerszijden langsparkeren en bebouwingsmogelijkheden

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 bebouwingsmogelijkheden 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 bijeenkomst werd afgesloten met het toelichten van het vervolgproces. Onderdeel daarvan was de mogelijkheid om te reageren en een voorkeurschetsvariant aan te geven via ingesprek.denhelder.nl. De direct omwonenden van Tillenhof 2 vroegen tijdens de bijeenkomst om een extra bijeenkomst met deze beperktere groep. Hier is gehoor aan gegeven.

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.

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

REGIO 

19

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 gepresenteerde 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 ingehuurde 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 ouderenwoningen 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 doorkijk 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 gaven de voorkeur voor de variant met halflandschapsherstel aan. Dit is in de brief gecommuniceerd.

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.

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

brief van
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. 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

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.
- deels inventarisatie wensen Zeeweg/Admiraal Verhuellplein 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 Tillenhof 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 Tillenhof 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.

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 Tillenhof 2
 - De uitwerking van de bebouwing. Uitgangspunt is wonen voor ouderen. Welke woningtypologieën, exacte positionering en aantallen gaan er exact op Tillenhof 2 komen?

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 Tillenhof 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 Tilenhof 2

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

Actualisatie stikstofonderzoek Tillenhof 2

Herijkingen ontwikkelmogelijkheden Tillenhof 2 op basis van stikstofbeperkingen:

In de realisatiefase

Uitgaan van prefab bouw met elektrische montage op Tillenhof 2. Aan/afvoer geschiedt door reguliere dieselauto's.

Aantal bouwbare woningen/jaar stijgt van 1 woning naar 10 woningen.

Gezocht wordt naar mogelijkheden voor circulair/biobased bouwen.

In de gebruiksfase

De woningbouw op Tillenhof 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 vleermuizen 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 herin te richten 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 afronding ontwerp bestemmingsplan en het participatievolgproces

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.

Vervolgparticipatie na bijeenkomst 12 oktober 2022: bijeenkomst over parkeren 19 juni 2023

Conform de motie over het recreatief parkeren in Huisduinen naar aanleiding van de vaststelling van het stedenbouwkundig schetsplan van Tillenhof 2 op 23 januari 2023 zijn er parkeeronderzoeken en parkeeradviezen uitgevoerd in Huisduinen. Op 19 juni 2023 zijn tijdens een bewonersbijeenkomst de motie en het resultaat van dit nadere onderzoek gepresenteerd. Hierbij zijn een vijftal parkeersuggesties aan de dorpsbewoners voorgelegd ter beoordeling aan de hand van een vragenlijst.

Doel van de bijeenkomst

Aanleiding:

- Motie raadsvergadering op 23 januari 2023 bij vaststelling stedenbouwkundig schetsplan Tillenhof 2

2. Aangenomen motie Zoekopdracht recreatief parkeren Huisduinen:

.....

Draagt het College van burgemeester en wethouders op:

- In de uitwerking van het schetsplan Tillenhof 2 de **aanleg van recreatieve parkeerplaatsen te minimaliseren**;
- In de **directe nabijheid** van Huisduinen **op zoek** te gaan naar een **mogelijkheid tot recreatief parkeren**. Dit in samenspraak met de **stakeholders**;
- Het schetsplan polderzoom Huisduinen organisatorisch **sluiten van de verdere uitwerking van het Schetsplan Tillenhof 2** te organiseren;
- t.a.v. de uitvoering van bovenstaande punten **voor het zomerreces 2023** de raad te informeren.

sheet uit de presentatie van 19 juni 2023

Diverse suggesties recreatief parkeren



Suggestie 1: piekparkeren 100% Tillenhof

Suggestie 2: piekparkeren 56% Tillenhof

Suggestie 3: piekparkeren 0% Tillenhof

Suggestie 4: transferiumparkeren bij Mesdagstraat

Suggestie 5: geen tekening: transferium aan de oostrand
van het dorp

sheet uit de presentatie van 19 juni 2023

Vragen aan u

N.B. het doel is het bereiken van circa 212 parkeerplaatsen

1. Vindt u dit aantal van circa 212 noodzakelijk en zo niet, waarom niet?
2. Vindt u vergroening Admiraal Verhuellplein belangrijk, of wenst u maximaal parkeren op het plein?
3. Vindt u separate kitesurfplekken op de dijk leiden tot verbetering? N.B. Bij Storm aan Zee onderzoeken we de vestiging van Zeezwemvereniging Marsdiep en realisatie van kleedruimte kitesurfers
4. Vindt u de verbetering van het voetgangersverkeer naar het strand belangrijker dan de 'rondrijroute' op de parkeerplaats van Nogaal Wiedus?
5. Vindt u 8 parkeerplekken langs de Zeeweg 19 t/m 23 wel/niet wenselijk?
6. Vindt u haaks parkeren langs de Zeeweg tussen Mesdagstraat en Lange Jaap wel/niet wenselijk? Of vindt u het wenselijk in relatie tot een andere verbetering?
7. Vindt u het belangrijk dat het accent op parkeren naar de noordzijde van Huisduinen wordt verplaatst?
8. Vindt u reservering voor groei van toekomstig parkeren noodzakelijk?
9. Vindt u een transferium aan de rand van het dorp wenselijk?
10. Welke integrale parkeersuggestie vindt u het beste? Dit mag één van de gepresenteerde suggesties zijn of een combinatie van onderdelen uit de diverse suggesties. In dat geval graag gedetailleerd uw voorkeur beschrijven met als doel ca 212 parkeerplekken en ruimte voor groei in de toekomst.

sheet uit de presentatie van 19 juni 2023

Het resultaat van de beantwoorde vragen is gepresenteerd op de gemeentelijke website. Hierbij is de voorkeur uitgesproken voor een te zijner tijd te realiseren herinrichting van de Zeeweg / Admiraal Verhuellplein en de verkleining van de recreatieve piekparkeerplaats op Tillenhof 2 naar totaal 31 recreatieve parkeerplekken.

Op basis hiervan zou een deel van Tillenhof 2 vrijkomen voor de realisatie van extra woningen. Zie het rode vlak in de onderstaande sheet van 12 oktober 2022. OP die datum was al aangekondigd dat in het geval van een kleinere recreatieve piekparkeerplaats er extra woningen in het rode vlak gerealiseerd zouden worden. Deze 2 extra woningen zijn

uiteindelijk in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen (in totaal 11 woningen in plaats van 9 woningen).

Parkeeronderzoek Sweco

Bij een eventuele herinrichting van de Zeeweg kan mogelijk het met rood aangeduide deel van het parkeren op Tillenhof 2 komen te vervallen.

Om deze reden wordt Tillenhof in 2 fasen opgedeeld:

- Fase 1 (blauw omzoomd) betreft de zone langs de duinen met de woningbouw. Deze nog nader uit te werken woningen met de wandelroute naar Fort Kijkduin en de bewonersparkeerplaatsen wordt verder uitgewerkt.
- Fase 2 (geel omzoomd) betreft de parkeerplaats, die mogelijk kleiner wordt, afhankelijk van de Zeewegtransformatie. Dan kan binnen deze fase deels extra woningbouw worden gerealiseerd (binnen het rood omzoomde deelgebied).



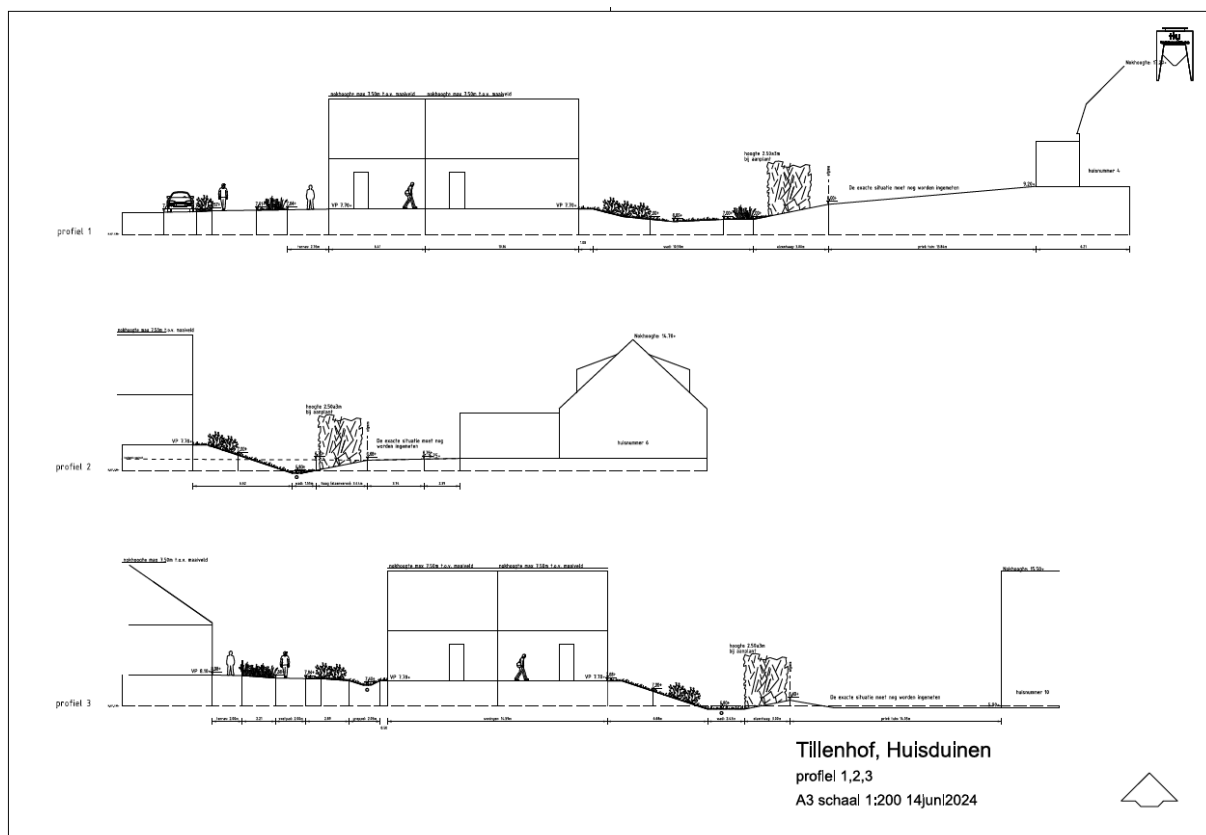
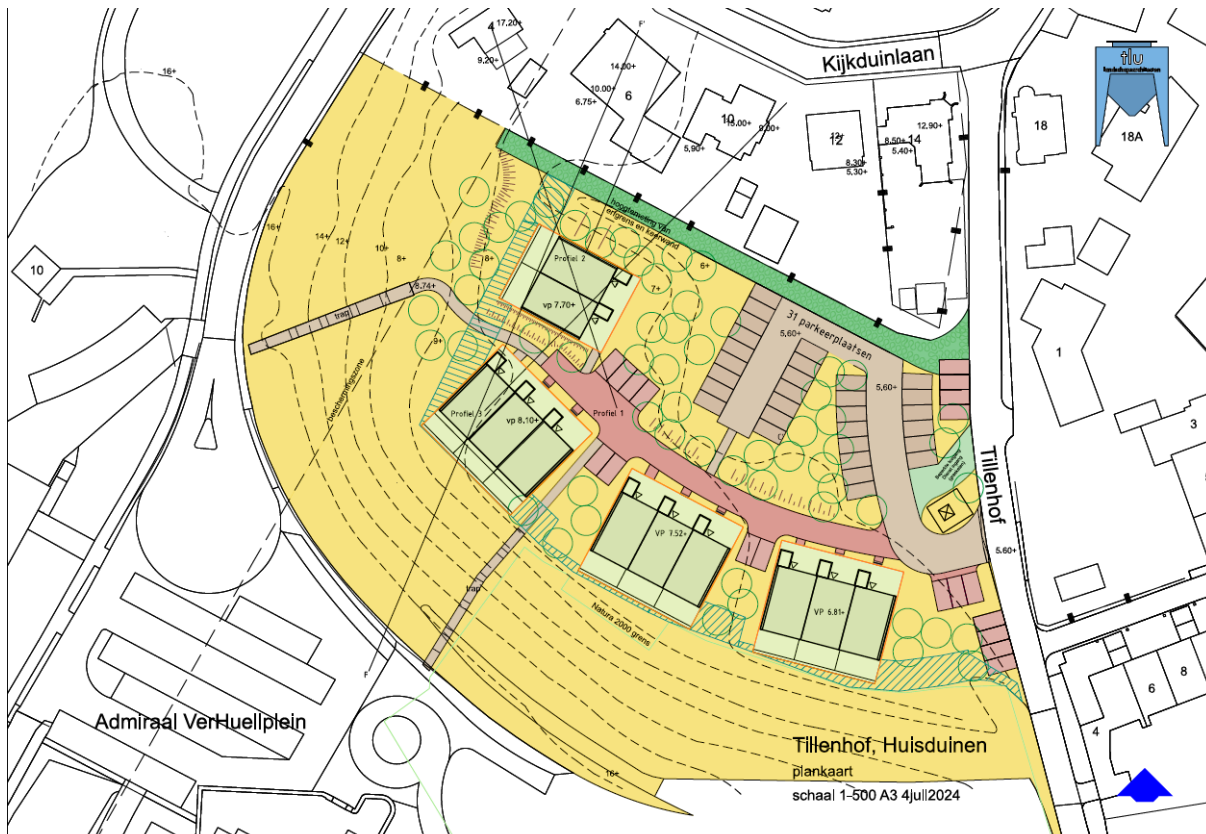
sheet uit de presentatie van 12 oktober 2022 betreffende de locatie van eventuele extra woningen op Tillenhof 2

ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan tot moment vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tussen 30 december 2023 en 9 februari 2024. Op 23 januari 2024 is een informatiebijeenkomst georganiseerd in het dorpshuis te Huisduinen waarbij toelichting werd gegeven op het ontwerp bestemmingsplan en mensen vragen konden stellen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn, in lijn met de resultaten van de verkeersadviezen en -onderzoeken, 11 woningen in het plangebied opgenomen.

Op 9 februari 2024 waren er 6 zienswijzen op het bestemmingsplan binnen gekomen. Deze zienswijzen zagen vooral op de extra woningen in het rode vlak. Met deze zienswijzenindieners hebben diverse gesprekken plaatsgevonden: op 28 februari, 5 april, 6 mei en 3 juni 2024 met uitwisseling van tekeningen. Dit heeft geleid tot een aangepaste verkaveling en andere aanleghoogten van het duinlandschap. Deze aanpassing is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn beantwoord in de zienswijzennota en de aanpassingen zijn hierin toegelicht.



Aangepaste verkaveling met doorsneden, naar aanleiding van zienswijzen, verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Tillenhof 2