



Presentatie ontwikkelmogelijkheden Tillenhof 2 te Huisduinen

14 maart 2022

Agenda

- Doelstellingen/kaders gebiedsontwikkeling Tillenhof 2
- Wat is er gebeurd sinds presentatie 21 juni 2021;
- Resultaten parkeeronderzoek;
- Herijking regelgeving stikstofuitstoot;
- Presentatie diverse ontwikkelsuggesties;
- Ophalen reacties op deze ontwikkelsuggesties;
- Doorkijk vervolgproces.

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



Aandachtspunten

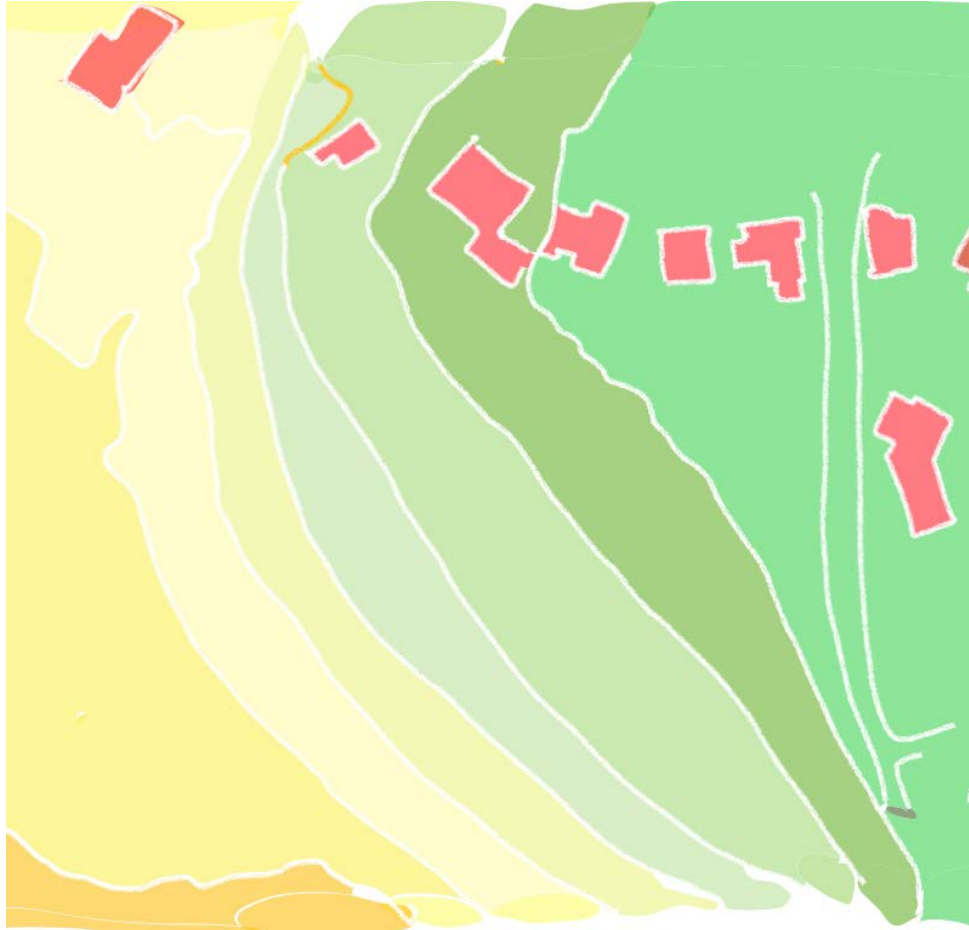


Dorpsweefsel



Parkeerrouting

Aandachtspunten

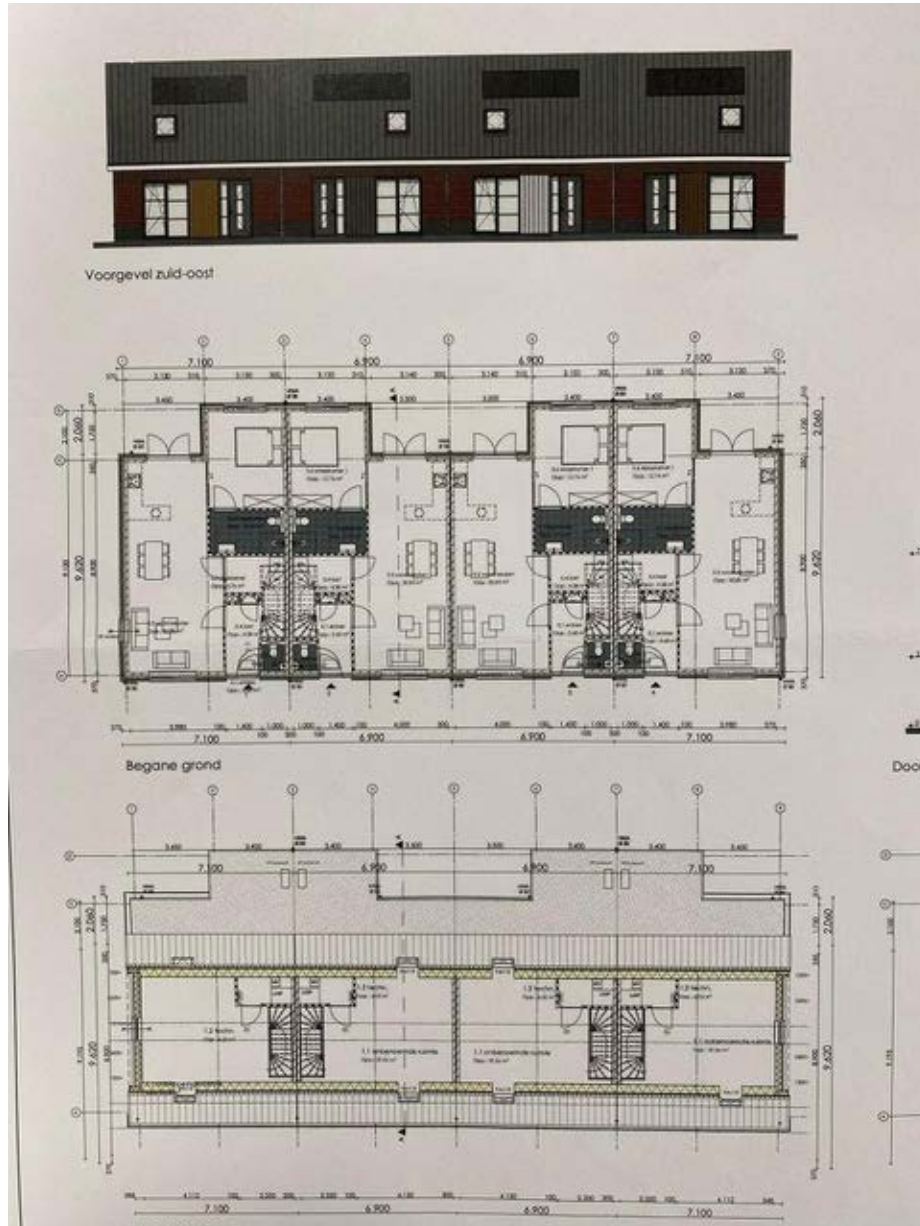


Landschap



Sociale veiligheid

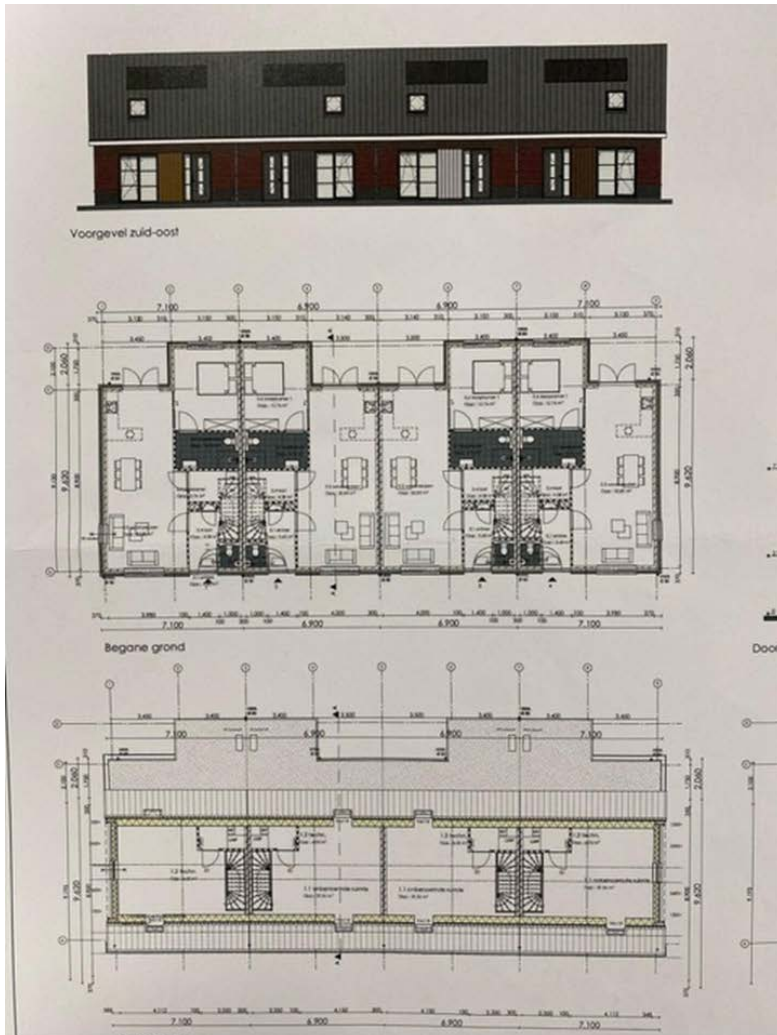
Aandachtspunten vorige bijeenkomst



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

Referentie ouderenwoningen in deze presentatie



laagbouwvarianten

Doel van deze bijeenkomst

Het beoordelen van de ruimtelijke schets suggesties
(=gebiedsontwikkeling, nog geen uitwerking van bebouwing)

en het aangeven van wensen/aandachtspunten en
voorkeuren hierin.

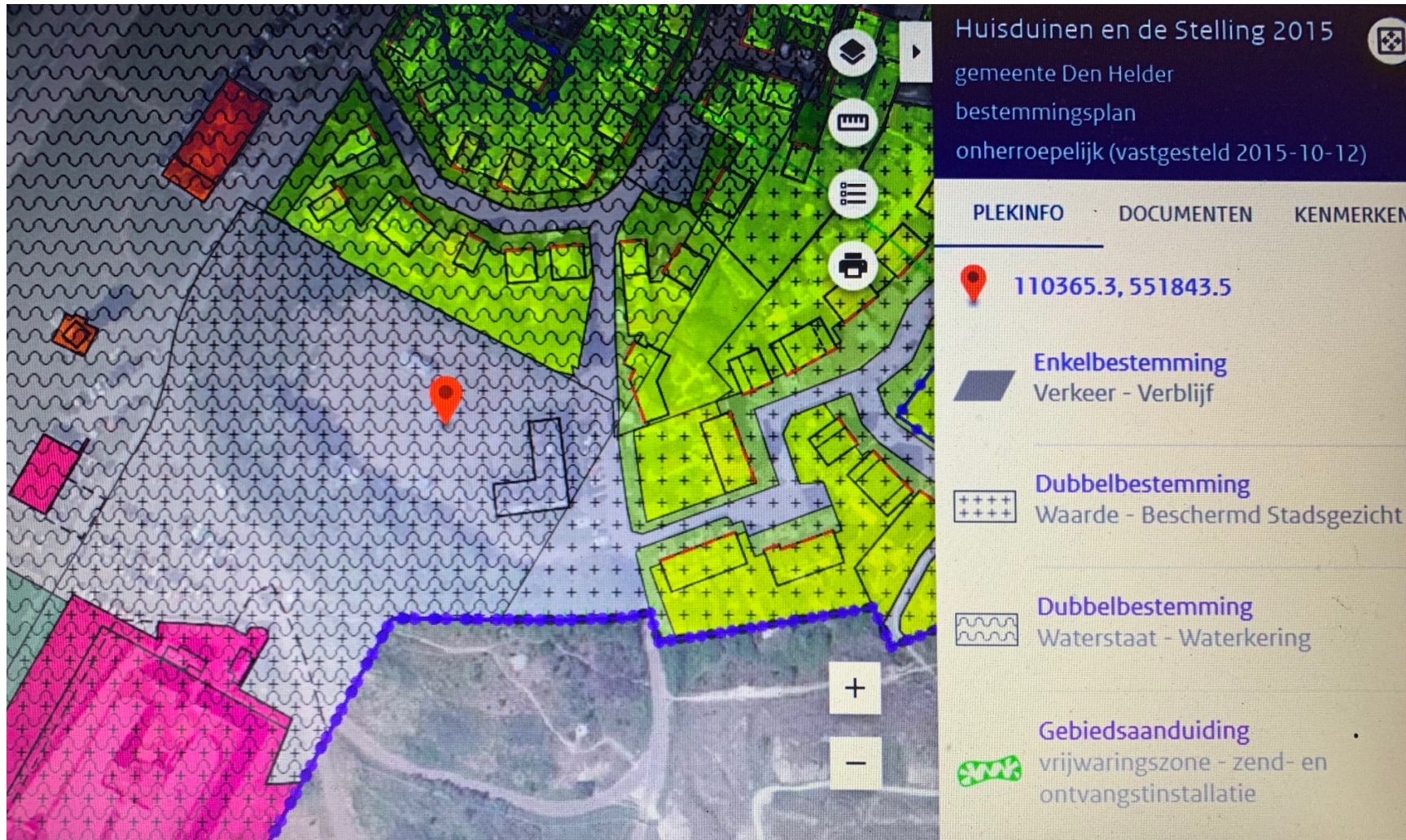
Perceel Tillenhof 2



Perceel circa 4.250 m²

Aankoop strook
Hoogheemraadschap
circa 750 m²

Huidige bestemmingsplan



Voor de ontwikkeling is een bestemmingswijziging noodzakelijk

Wat aan deze bijeenkomst vooraf ging

- 17 maart 2020 Collegebesluit presentatie ontwikkelvarianten aan Huisduinen
- 7 mei 2021 informatiebrief stand van zaken naar Huisduinen
- 7 mei 2021 raadsinformatiebrief stand van zaken
- 21 juni 2021 digitale dorpsbijeenkomst
- 23 juni 2021 presentatie raadscommissie > verzoek om parkeervisie
- december 2021 parkeeradvies gereed
- 16 februari 2022 gesprek met Huisduiner Belang
- 9 maart 2022 gesprek bewoners Zeeweg verplaatsing kleedruimte zwemvereniging
- Onderzoek naar andere locatie kleedruimte zwemvereniging

Resultaten parkeeronderzoek

Huidige situatie parkeren dijkzone:

- P-terrein Nog Al Wiedus 33 pp
 - P-terrein A. VerHuellplein 60 pp
 - Tillenhof 55 pp
- 148 pp

Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor:

- de horeca op de dijk en in het Fort
- de museale functie van het Fort
- het strand

In 2018 parkeeronderzoek verricht:

- weekend buiten het seizoen
- 2 weekenden in juli op echte stranddagen

Resultaten parkeeronderzoek

Hoofdconclusies parkeervisie Huisduinen i.r.t. Tillenhof 2 (dec 2022):

De parkeervraag van bezoekers neemt tot aan 2035 toe met circa 50 parkeerplaatsen. Het is niet mogelijk om de toenemende vraag volledig te faciliteren op de huidige parkeerlocaties voor bezoekers.

Parkeeronderzoek toont aan dat alle parkeerlocaties voor bezoekers goed worden gebruikt. De parkeerlocaties Atlantikwall, Badhuisstraat en Tillenhof worden minder goed benut. Dit heeft vooral te maken met de zichtbaarheid van de parkeerlocaties en de loopafstand naar het Fort, strand en de duinen.

Verder concluderen we het volgende:

- Er is niet één locatie waarmee je eenvoudig de toekomstige vraag kunt oplossen. Locaties waar ruimte lijkt voor uitbreiding liggen te ver van de voorzieningen om te voldoen aan de maximale gemeentelijke loopafstanden.
- Op de huidige parkeerlocaties is uitbreiding van de capaciteit niet of nauwelijks mogelijk. Wel zijn er kansen om de parkeerplaatsen te formaliseren, al dan niet in combinatie met een herinrichting.
- Hoewel de meeste parkeerlocaties zijn gelegen langs de belangrijkste aanrijroutes (Zeeweg/ Badhuisstraat) zijn er kansen voor een betere parkeerverwijzing. Een betere parkeerverwijzing draagt bij aan de zichtbaarheid en betere benutting van bestaande parkeervoorzieningen en het tegengaan van zoekverkeer (en daarmee overlast voor omgeving). Dit geldt specifiek voor Tillenhof, Badhuisstraat en Atlantikwall.

Resultaten parkeeronderzoek

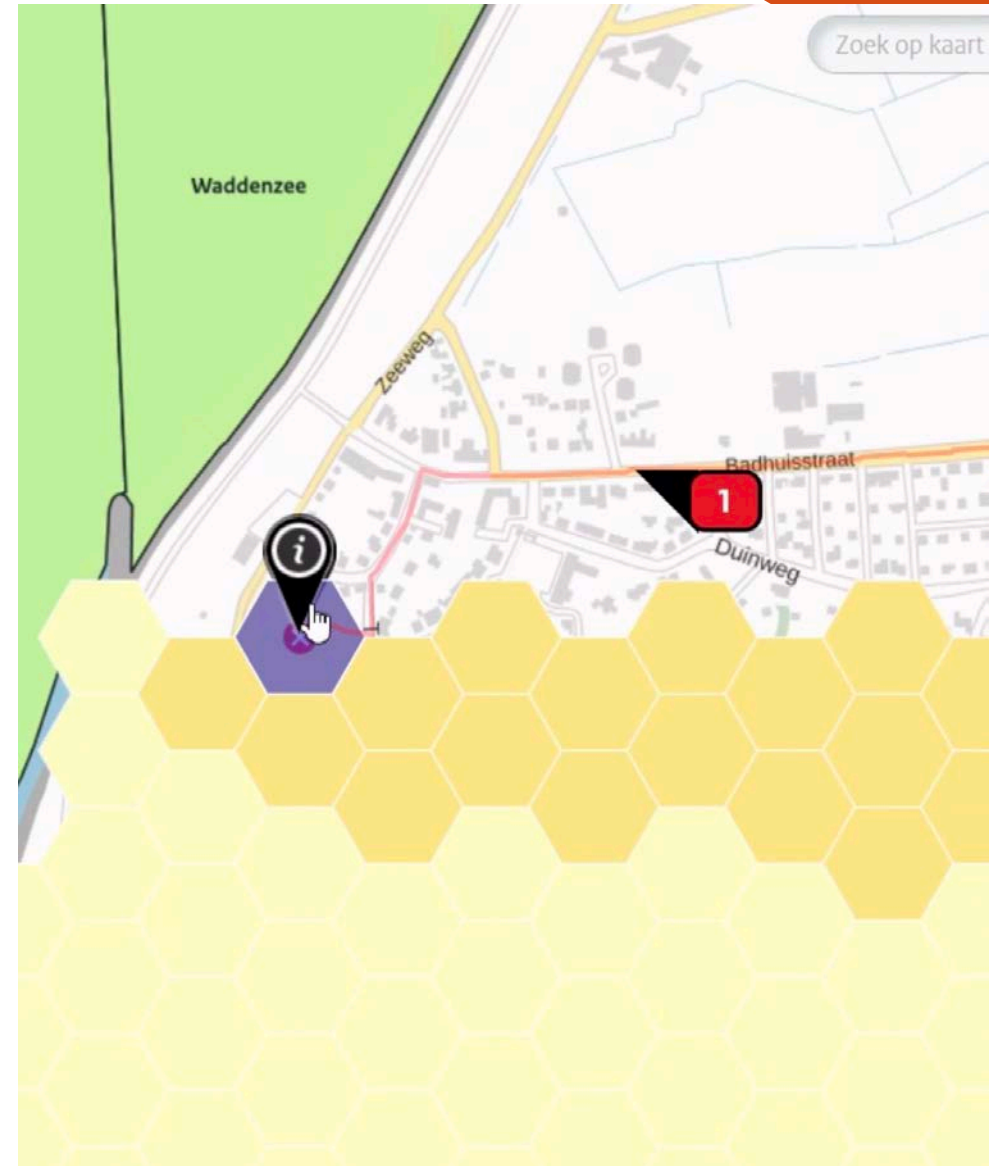
Hoofdconclusies parkeervisie Huisduinen i.r.t. Tillenhof 2 (dec 2022):

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

Stikstofonderzoek

- Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.
- In plaats hiervan is de AERIUS calculator in het leven geroepen die de stikstofdepositie berekent als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. De AERIUS calculator beoordeelt de uitstoot binnen hexagonalen.
- Beoordeling geschiedt op realisatiefase en gebruiksfase. Beoordeling realisatiefase vervalt mogelijk.
- Aanvullend op AERIUS-berekening is onderzoek nodig naar de effecten op specifieke soorten.



Conclusies stikstofonderzoek Tillenhof 2 (OUD)

- Iedere ontwikkeling op Tillenhof 2 betekent een verzwaring van de stikstofuitstoot op het duinengebied.
- De landelijke stikstofbank biedt ruimte voor verzwaring, Deze ruimte is gecreëerd door de snelheid op autowegen terug te brengen naar 100 km/uur.
- De maximale ontwikkelmogelijkheden zijn gebaseerd op de ruimte die deze stikstofbank biedt.
- Maximale ontwikkelmogelijkheden gebruiksfase Tillenhof 2: maximaal 15 woningen (bij appartementen eventueel 16)
- Maximale ontwikkelmogelijkheden realisatiefase Tillenhof 2: maximaal 12 woningen (mits met elektrisch materieel wordt benut en zoveel mogelijk prefab bouw)
- Verplaatsen parkeren naar de andere zijde van Huisduinen heeft geen substantieel positief effect mbt stikstofuitstoot duinen.

Conclusies stikstofonderzoek Tillenhof 2 (NIEUW)

- Op dit moment ligt bij de rechter voor hoe om te gaan met de vrijstelling voor de aanlegfase. Een termijn is hiervoor niet te geven. Op het moment dat besloten wordt de vrijstelling voor aanlegactiviteiten in te trekken, dit is een risico.
- Sinds januari 2022 is het rekenmodel geactualiseerd. Wegverkeer van >5km afstand moet ook meegenomen worden in de calculatie. Omdat het plangebied praktisch tegen Natura2000 ligt, wordt als gevolg hiervan geen extra (nadelig) effect verwacht.

Conclusies stikstofonderzoek Tillenhof 2 (NIEUW)

- Salderen:

Extern salderen ligt op dit moment onder het vergrootglas, maar heeft geen effect voor Huisduinen;

Intern salderen: wat betreft het project in Huisduinen, is intern salderen nog wel een lastig punt vanwege overige bebouwing binnen het dorp en de wijze waarop dat meegenomen kan worden in de berekening.

- Stikstofregistratiesysteem: de stikstofbank is gevuld met de effecten van de snelheidsverlaging op de snelwegen. Hiervan kan nog gebruik worden gemaakt, maar ook bij deze systematiek is het de vraag of het stand houdt.

Ruimtelijke analyse Tillenhof Huisduinen



Ligging Tillenhof in omgeving



Wonen op de overgang van duin naar dorp

Inspiratie voor wonen in Huisduinen

Oostenrijkse woningen



Wonen in het bos



Parkeren onder de bomen

Inspiratie parkeerplaats Tillenhof



Referenties uit het dorp



- Woningen met een afmeting van 6/7 tot 10/11 m
- Volledig programma begane grond
- Twee drie of vier onder 1 kap

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

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 voorlans, mogelijk aansluiting naar het fort

Impressie schets gedeeltelijk herstel landschap 1



14 MAART 22
TILBURG SCHETSDOEP 1

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 voorlans, mogelijk aansluiting naar het fort

Impressie schets gedeeltelijk herstel landschap 2



14 MAART '22
TILLENHOF SCHETS DOORP 2

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

Impressie schets 4 herstel landschap en verbinding dorp-dijk



De vier modellen op een rij



Vervolgproces

- De gepresenteerde schetssuggesties betreffen nog geen concrete plannen.
- De gepresenteerde aanpassingen betreffen verwerking van reacties vorige sessie en uitgangspunten parkeeradvies.
- Op basis van uw reacties wordt beoordeeld welke suggesties verder uitgewerkt kan/kunnen worden.
- Dit kan dus ook een geheel nieuwe variant zijn.

Vervolgproces

- De presentatie wordt 2,5 week op het platform ingesprek.denhelder.nl gepresenteerd en men kan hierop reageren.
- Daarna worden/wordt de overgebleven suggestie(s) verder uitgewerkt met vraagstellingen. We gaan samen met de bewoners en de stakeholders binnen het dorp het vervolggesprek aan.
- Hierbij komen ook de uitwerking van de bebouwing aan de orde en de financiële kaders (tenminste sluitende grondexploitatie).
- De vervolgsessie(s) zijn live (mits Coronamaatregelen dit blijven toestaan).