



Presentatie ontwikkelmogelijkheden Tillenhof 2 te Huisduinen

21 juni 2021

# Doelstelling van de bijeenkomst

- Presentatie ontwikkelmogelijkheden Tillenhof 2 in relatie tot stikstofuitstoot belendende duinengebied (Natura-2000);
- Presentatie diverse ontwikkelvarianten;
- Ophalen reacties op deze varianten tbv verdere planvorming;
- Doorkijk vervolgproces.

# Huidige situatie en doelstellingen

Voormalig RWS terrein met opslag/parkeerplaats en kantoor/werkplaats  
Huidig gebruik: piekparkeerplaats en antikraak

## Doelstellingen toekomst:

- Recreatief piekparkeren
- Woningbouw, voor zover in te passen
- Faciliteren loopverbinding tussen Atlantikwall Centrum en Fort Kijkduin



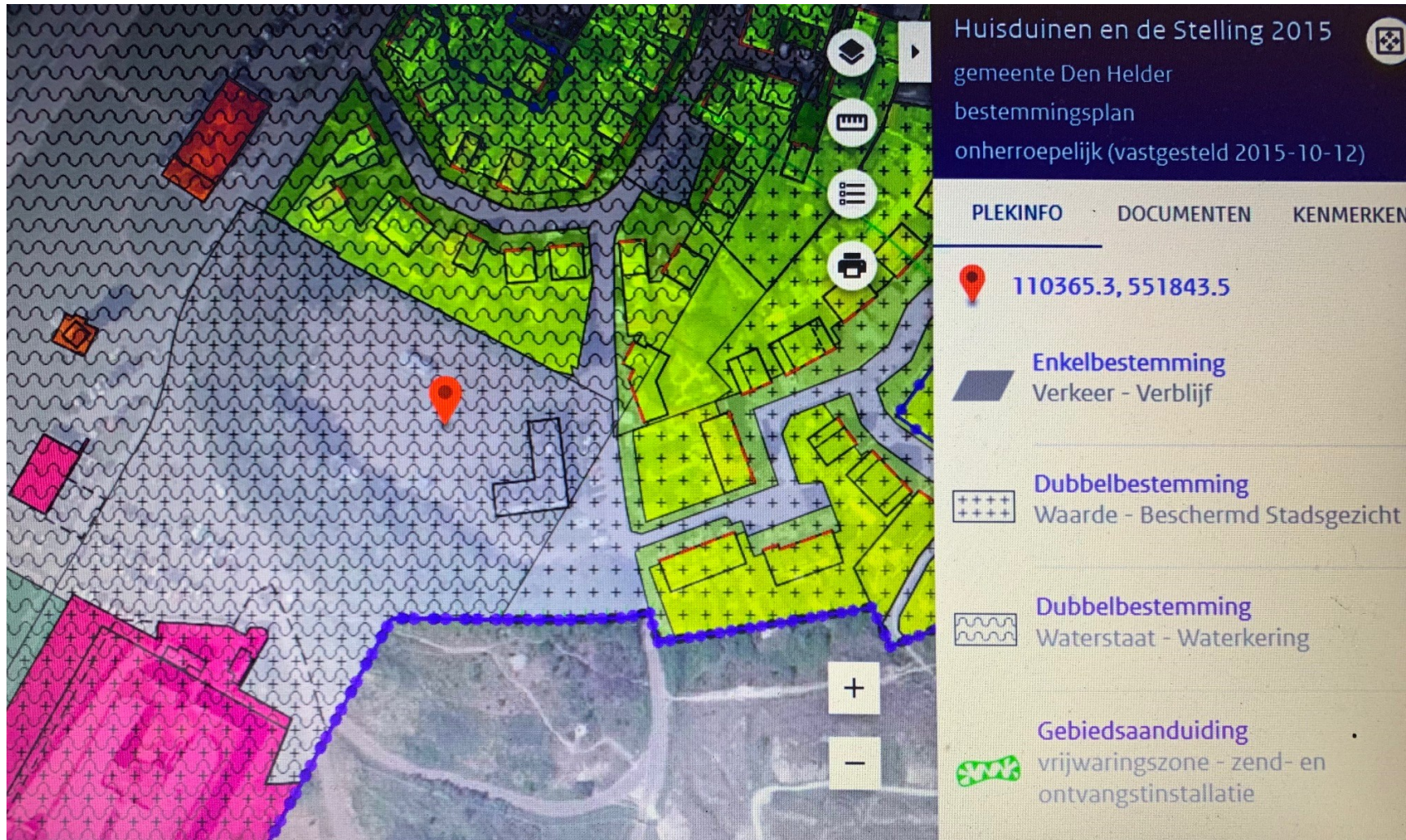
# Perceel Tillenhof 2



Perceel circa 4.250 m<sup>2</sup>

Aankoop strook  
Hoogheemraadschap  
circa 750 m<sup>2</sup>

# Huidige bestemmingsplan



Huisduinen en de Stelling 2015  
gemeente Den Helder  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2015-10-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

110365.3, 551843.5

- Enkelbestemming  
Verkeer - Verblijf
- Dubbelbestemming  
Waarde - Beschermd Stadsgezicht
- Dubbelbestemming  
Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduiding  
vrijwaringszone - zend- en  
ontvangstinstallatie

The screenshot displays a digital interface for a zoning plan. On the left, a map shows various colored zones: a large blue wavy patterned area, a green area with a grid of small crosses, a yellow area with a grid of small crosses, and a pink area with a grid of small crosses. A red location pin is placed on the blue wavy area. On the right, a dark blue header contains the title 'Huisduinen en de Stelling 2015' and the municipality 'gemeente Den Helder'. Below this, the plan is identified as 'bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2015-10-12)'. A navigation bar includes 'PLEKINFO', 'DOCUMENTEN', and 'KENMERKEN'. The 'PLEKINFO' section shows the coordinates '110365.3, 551843.5'. The 'KENMERKEN' section lists four categories: 'Enkelbestemming Verkeer - Verblijf' (represented by a blue square), 'Dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht' (represented by a grid of small crosses), 'Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering' (represented by a wavy pattern), and 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - zend- en ontvangstinstallatie' (represented by a green wavy pattern).

Voor de ontwikkeling is een bestemmingswijziging noodzakelijk

# Wat hieraan vooraf ging

- 17 maart 2020 Collegebesluit presentatie ontwikkelvarianten aan Huisduinen
- wegens Corona uitstel presentatie
- Begin juni 2020 gesprek met enkele Huisduiners over een andere parkeeroptie
- begin april 2021 persbericht plan Huisduiner Belang voor 25 ouderenappartementen op Tillenhof 2
- 7 mei 2021 informatiebrief stand van zaken naar Huisduinen
- 7 mei 2021 raadsinformatiebrief stand van zaken
- 10 juni 2021 uitnodigingsbrief bijeenkomst

# Recreatief parkeren Huisduinen

## 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

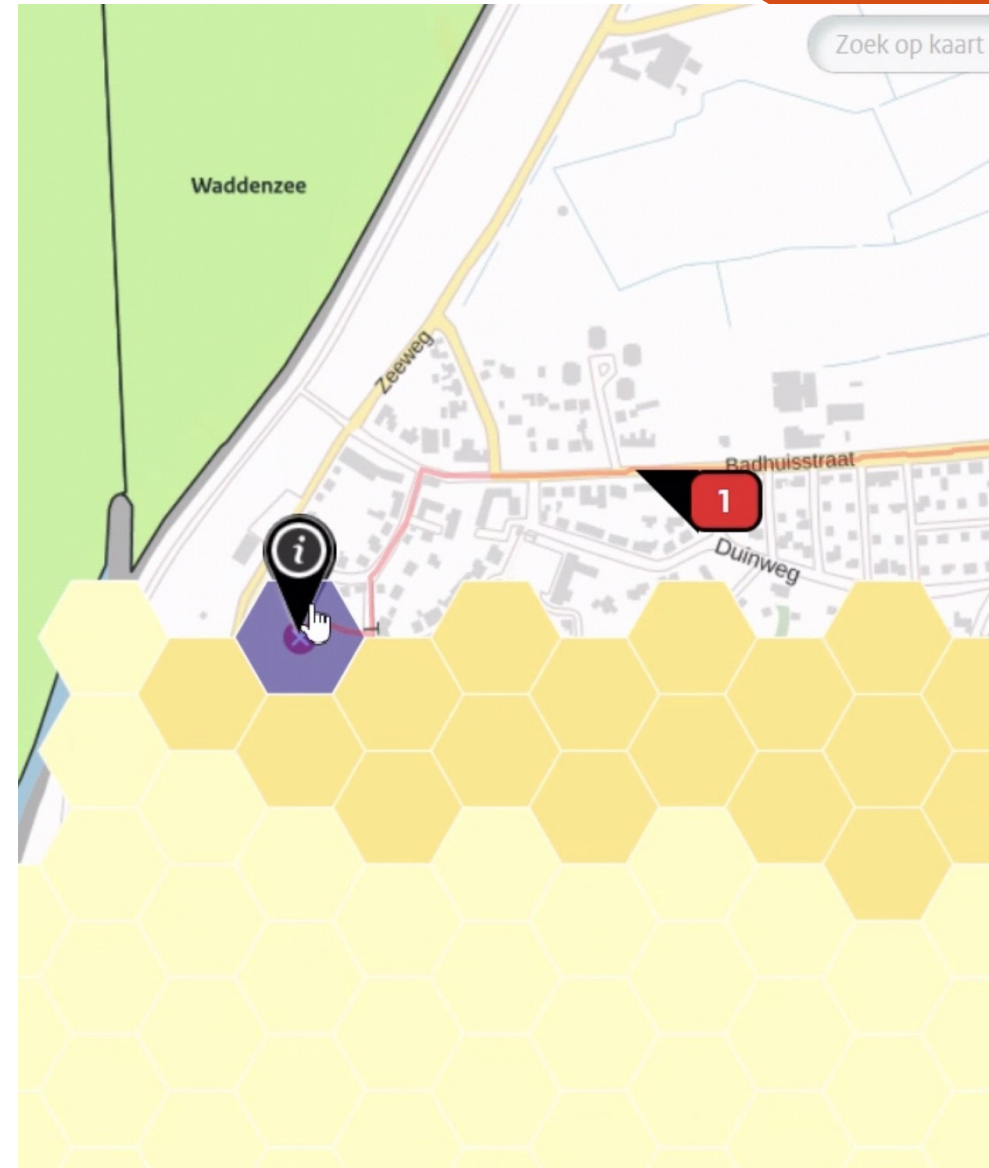
# Conclusies parkeeronderzoek

- op de zomerdagen met strandbezoek zijn alle parkeerplekken vol.
- op zomerdagen tevens een verhoogde parkeerdruk op straten in het dorp, Vermoedelijk door bezoekers die uitwijken wegens volle parkeerterreinen. Dit is niet zeker.
- aanname dat er minimaal 150 parkeerplekken nodig zijn om in de parkeervraag in het seizoen te voorzien lijkt reëel. Dit is voldoende voor huidige seizoen-parkeervraag, met op stranddagen in het weekeind overloop naar straten in het dorp.
- kanttekening: functies in het fort zijn nog niet volledig ingevuld (zoals de horeca).
- op weekeinddagen buiten het seizoen zijn VerHuellplein en het terrein bij Nog Al Wiedus vrijwel vol, Tillenhof wordt dan vrijwel niet gebruikt.
- op werkdagen buiten het seizoen is de parkeervraag nog lager.
- de parkeervraag van toekomstige ontwikkelingen in deze omgeving zal niet op de huidige parkeervoorzieningen kunnen drukken en zal zelf moeten voorzien in de parkeervraag.
- voorbeeld hiervan is het Atlantikwall centrum. Hier zijn 32 parkeerplaatsen gerealiseerd, tevens gebruikt als bezoekersparkeren nieuwbouwwoningen.



# 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 hexagonen.
- 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

- 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.

# Ruimtelijke analyse Tillenhof Huisduinen



# Huisduinen topografische kaart 1963

een dorp tussen duin en dijk

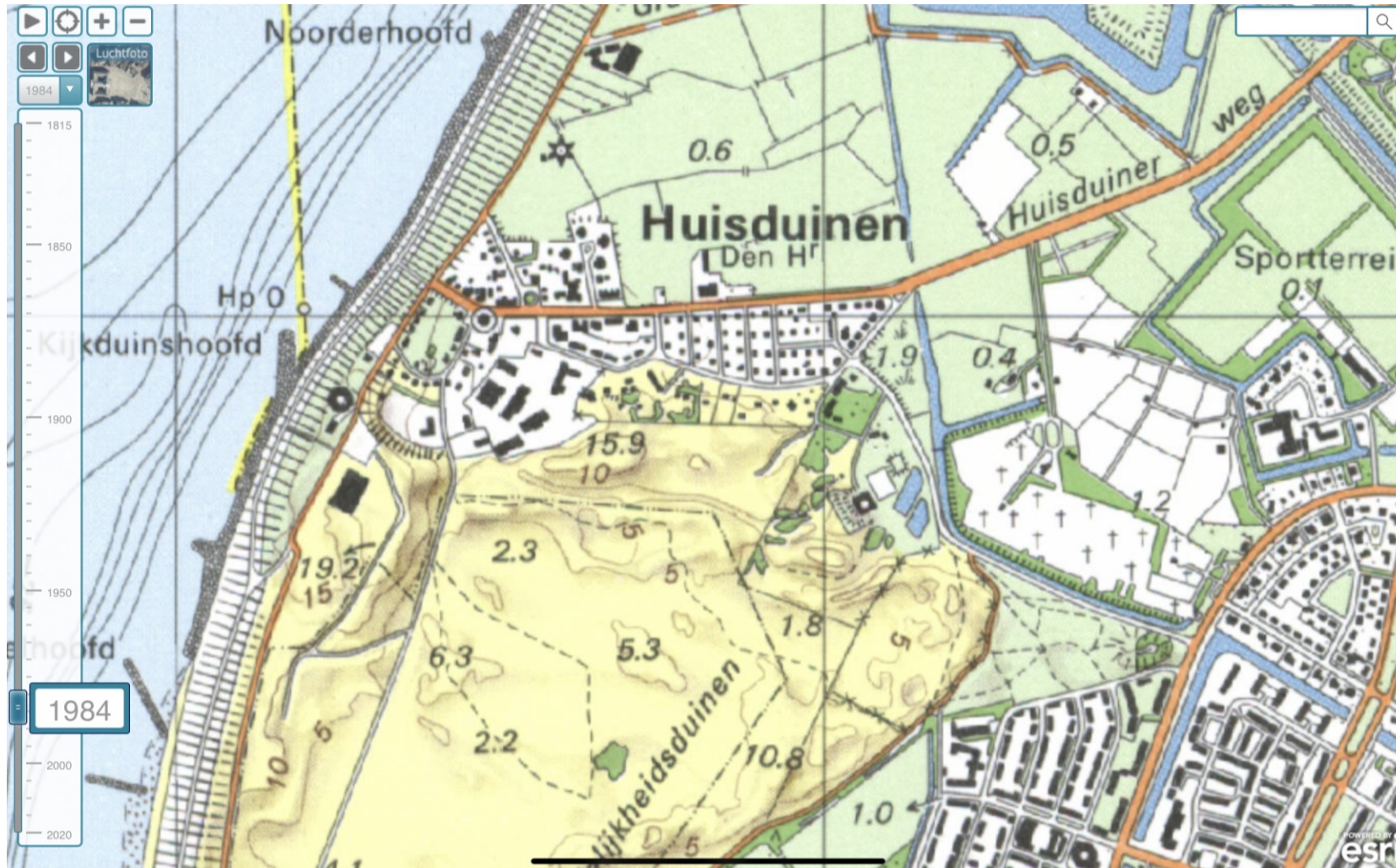


# Huisduinen topografische kaart 1980

een litteken in het landschap

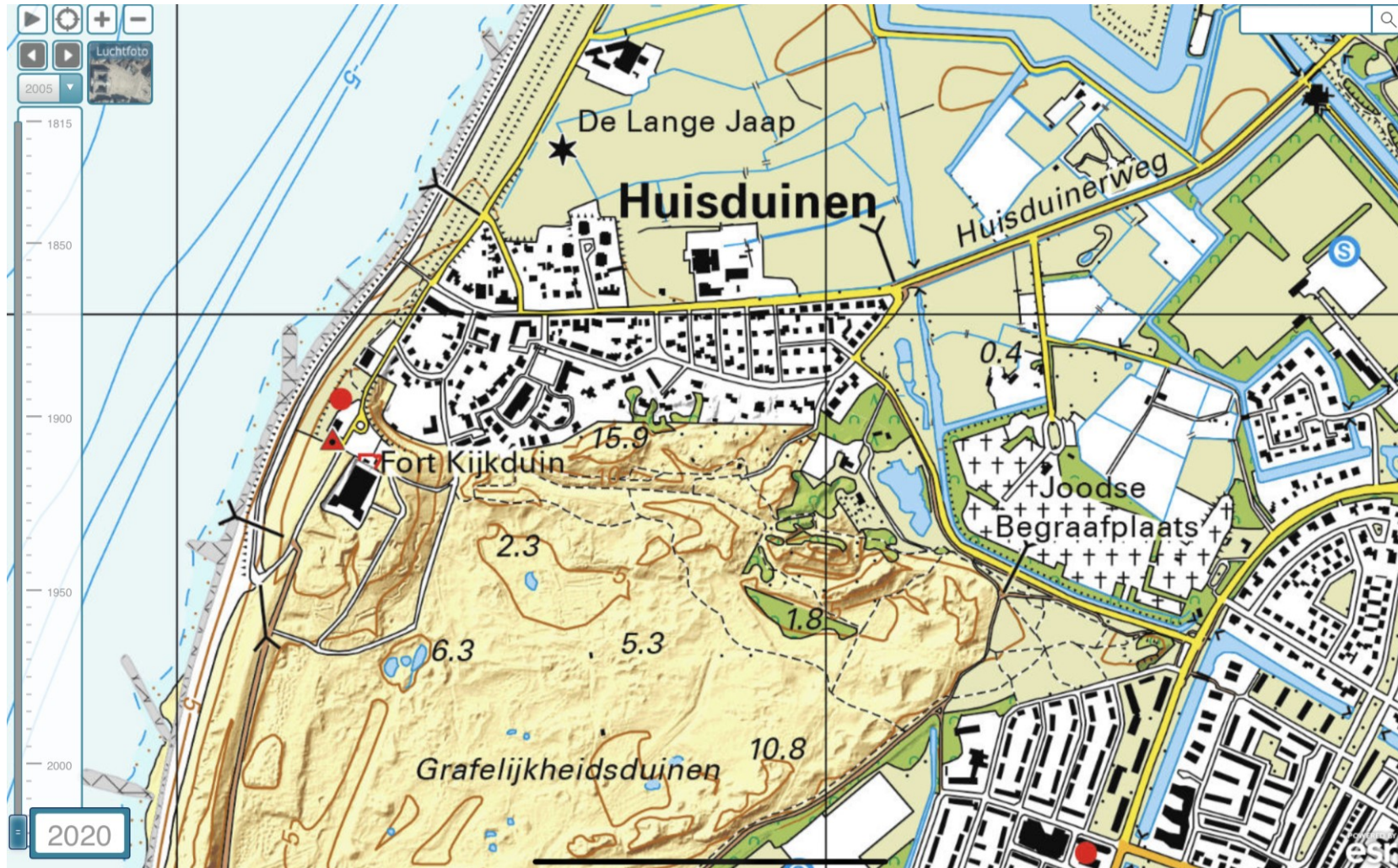


# Huisduinen topografische kaart 1984



# Huisduinen topografische kaart 2020

dorp is uitgebreid



# Ligging in de omgeving





# Recreatie



# Ligging Tillenhof in omgeving



# Wonen



# Recreatie



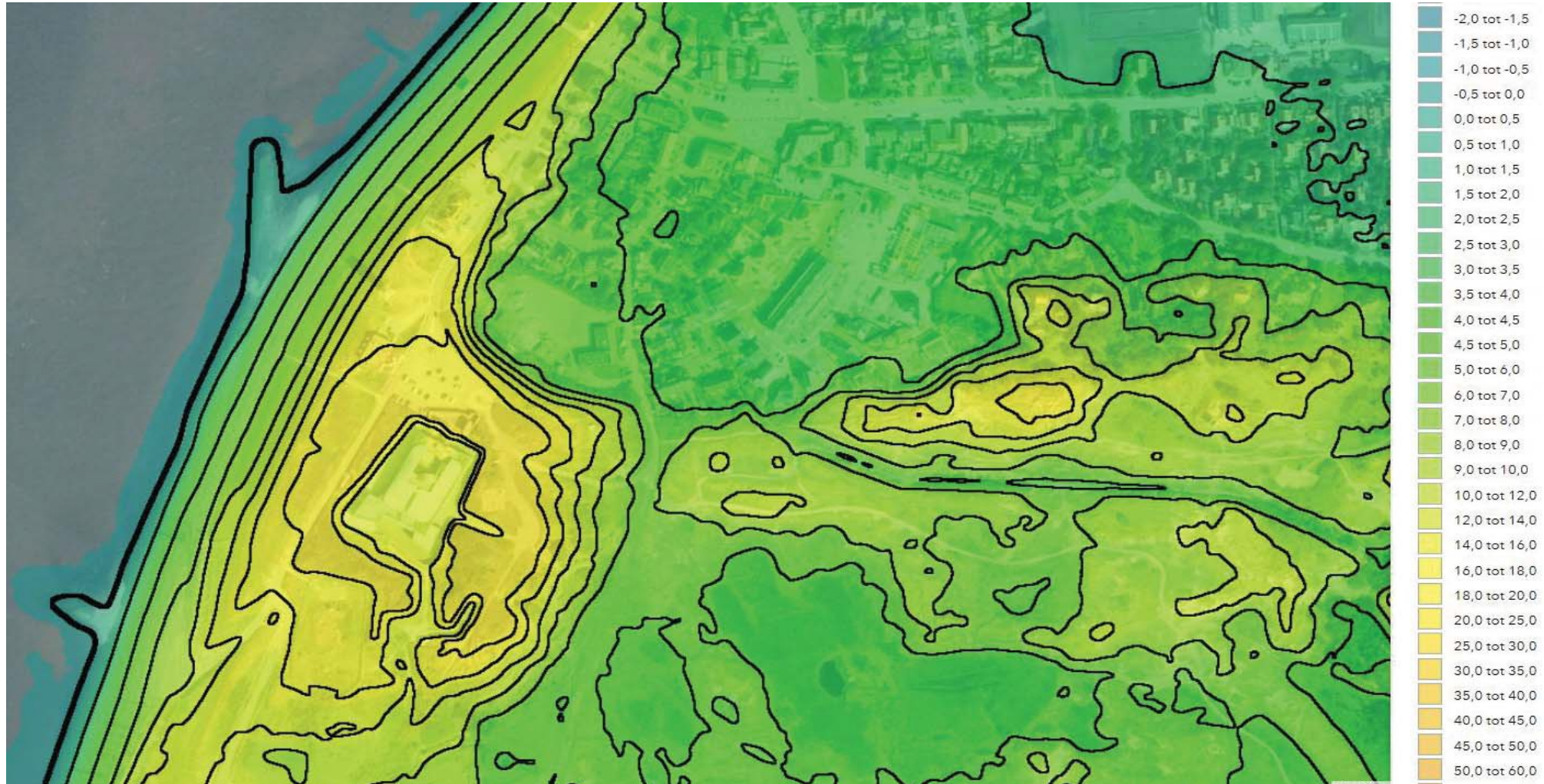
# Potentiele publiekstrekkers door het jaar



# Parkeren



# Hoogtekaart



# Litteken





# Nieuwe overgang tussen duinen en dorp

- Parkeren ten behoeve van de diverse functies
- Wonen op de overgang van duin naar dorp en ogen op de parkeerplaats
- De vliegden weer terugbrengen
- Parkeren onder de bomen
- Route tussen Atlantikwal en Fort Kijkduin

# Eerste schets, wonen in (huis-)duinen



# 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



# Variant parkeren met wonen op Tillenhof 2



- Recreatief piekparkeren onder de bomen, circa 95 parkeerplaatsen
- Wonen, zes kleine 2-1 kappers zonder tuin in de duinen
- Wandelroute tussen Atlantikwall Centrum en Fort Kijkduin

# Variant parkeren bij H.W. Mesdagstraat



- Circa 90 parkeerplaatsen H.F. Mesdagstraat
- Woningbouw op Tillenhof 2
- Zeeweg wordt promenade

# Variant parkeren Mesdagstraat en wonen op Tillenhof 2



- Acht 2-1 kapwoningen
- Zes rijwoningen

# Variant parkeren Mesdagstraat en wonen op Tillenhof 2



Twaalf 2-1 kapwoningen



# Herinrichting Zeeweg



# Intitiatief Huisduiner belang

26 ouderenwoningen ontsloten via een hof en 100 pp



Deze variant  
overschrijdt in de  
huidige vorm de  
stikstofbeperkingen

# 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.