



Bewonersbijeenkomst Huisduinen
12 oktober 2022

Aanwezigen gemeente en gespreksleiders

gemeente Den Helder:

Sigrid Hafkenscheid	projectleider
Ilse Posch	omgevingsmanager
Martijn Visser	omgevingsmanager
Simon Broersma	gebiedsregisseur
Julian Bor	toerisme, recreatie en economie
Wethouder Chris de Koning(vervanger Petra Bais, projectwethouder)	

Gespreksleiders:

Duco Kapitein	KJK architecten
Patricia Tesselaar	KJK architecten
Hanneke Toes	tlu landschapsarchitecten
Marieke van Zuiden	tlu landschapsarchitecten
Ria van Dijk	bureau aan de dijk
Eva Hexspoor	Ruimtevolk

Gebiedsontwikkeling Tillenhof 2



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 Tillenhof 2

Doelstellingen/aandachtspunten

Programmatistische 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



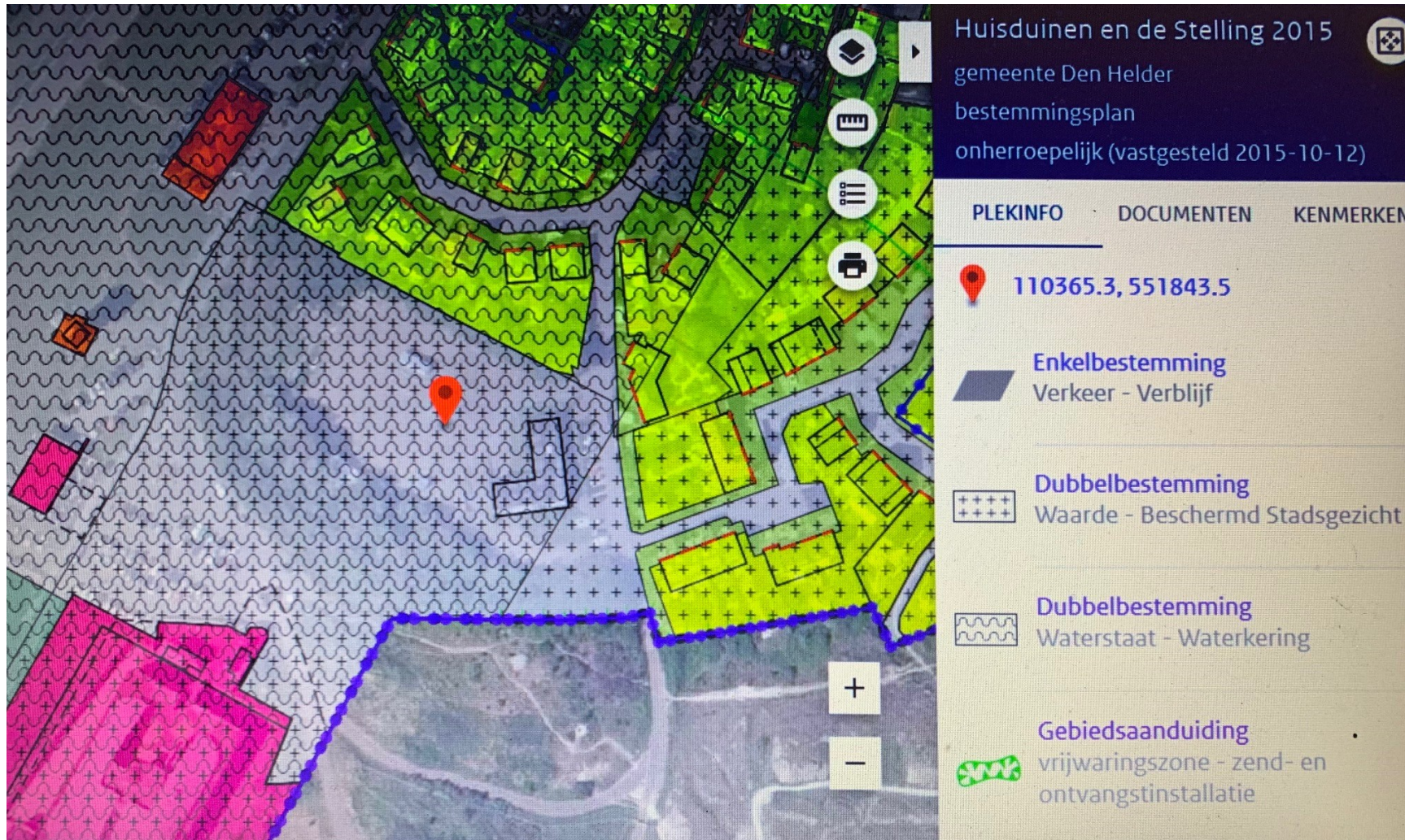
Perceel Tillenhof 2



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

Wat aan deze bijeenkomst vooraf ging

- Conclusie parkeerrapport bijeenkomst 14 maart 2022:
Behoud 55 piekparkeerplaatsen op Tillenhof 2 als beste optie voor recreatief parkeren voor Huisduinen.
- 14 maart 2022: bijeenkomst met Huisduinen over de diverse stedenbouwkundige schetsvarianten met als doel om te komen tot een voorkeursvariant.
- Na 14 maart overleg met de direct omwonenden
- Na 14 maart 2022 gedurende 2,5 weken presentatie varianten op ingesprek.denhelder.nl met hetzelfde doel.

Gekozen model



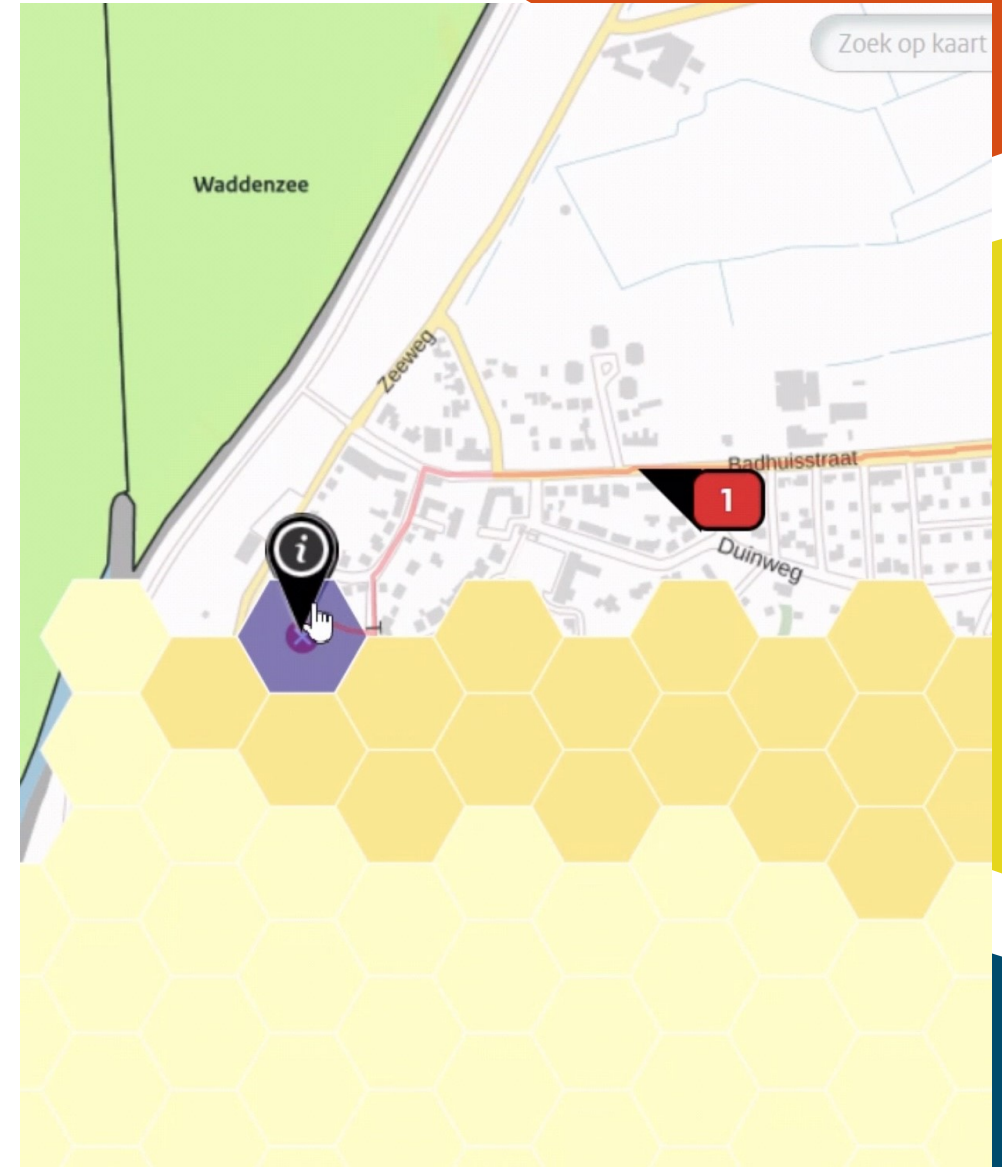
- Woningen voor ouderen, tenminste 9 stuks
- Recreatief parkeren onder de bomen (55pp)
- Zicht op parkeerplein
- Doodlopende weg
- Landschap wordt gedeeltelijk hersteld
- Wandelroute voorlangs, mogelijk aansluiting naar het fort

Wat aan deze bijeenkomst vooraf ging

- Herberekening ontwikkelmogelijkheden op basis van aangepaste stikstofregelgeving.
- Opdracht voor aanvulling op recreatief parkeeronderzoek Huisduinen.
- Opdracht voor flora & faunaonderzoek.
- In overleg met Hoogheemraadschap en zwemvereniging een goede jaarrondlocatie voor de zwemkleedruimte op de dijk.
- Diverse gesprekken met stakeholders: Hoogheemraadschap, Landschap Noord Holland, erfgoedorganisatie Den Helder (Fort Kijkduin), horecaondernemers, zwemvereniging, Huisduiner Belang

Actualisatie stikstofonderzoek

- De beoordeling van de verkeerseffecten van 5 kilometer naar 25 kilometer > hier geen substantieel effect.
- De stikstofruimte door verlaging snelheid op snelwegen van 120 naar 100 kilometer/uur komt voor ontwikkelingen te vervallen. Deze ruimte gaat naar natuurherstel > maximaal aantal van 15 woningen naar 5 woningen op Tillenhof 2
- De vrijstelling voor beoordeling stikstofuitstoot bij bouwactiviteiten komt te vervallen > bij reguliere bouw maximaal 1 woning per jaar bouwen op Tillenhof 2



Actualisatie stikstofonderzoek Tillinghof 2

Herijkingen ontwikkelmogelijkheden Tillinghof 2 op basis van stikstofbeperkingen:

In de realisatiefase

Uitgaan van prefab bouw met elektrische montage op Tillinghof 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 Tillinghof 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.

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

Quicksan 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

Natuurkansenonderzoek NL adviseurs

Door passende inrichting kansen voor biodiversiteit

4



6



Parkeeronderzoek Sweco

Piekparkeren:

- 55 pp op Tillenhof 2
- Aanvullend onderzoek naar mogelijkheden parkeren langs Zeeweg, waardoor een deel van het parkeren op Tillenhof 2 zou kunnen vervallen



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).



Biobased/circulair bouwen

Bij de uitwerking wordt aandacht besteed aan biobased en circulair bouwen:

- Biobased bouwen = er wordt gebruik gemaakt van natuurlijk gegroeide materialen zoals hout, hennep, vlas, plaggen, leem, riet, zeewier, stro, klei, lisdodde en miscanthus. Hiermee wordt dus CO2 gebonden.
- Circulair bouwen = hoogwaardig hergebruik van bouwmaterialen met als doel verminderen van afval en grondstoffschaarste.



Biobased: geveltegels van riet, blauwalg en cellulosevezels uit rioolslib

Upcyclen: kantoormeubilair gemaakt van plastic flesjes

Onderwerpen vanavond met betrekking tot Tillenhof

- Soort woningen / architectuur
- Openbare ruimte

Gekozen model vertaald



Vogelvlucht schets



Onderwerpen: wonen

Soort woningen:

- grootte
- architectuur
- huur of koop, zorg



Wonen



Werkwijze / opzet studie

Het projectgebied kan worden verdeeld in 3 zones:

- wonen, incl. bewonersparkeren, tuinen, paden
- toeristisch parkeren,
- groene helling van de zeewering.

Invulling woonzone, programma

huisvesting voor ouderen die in het dorp willen blijven wonen. Dat omvat

- 3-kamer seniorenwoningen van circa 80 m2 BVO.
- Minimaal 9 woningen ivm kostenopzet
- 1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen hoog

Aanpak invulling – archetypes

Welke bouwvormen kunnen we als archetypisch voor Huisduinen vaststellen. Deze archetypes zijn gedocumenteerd via moodboard, en deze zijn getest op hun toepasbaarheid in het projectgebied. Dit zijn:

- het compacte vrijstaande woonhuis
- de grote vrijstaande villa
- 2 of 3 woningen onder 1 kap
- het hofje
- de rijtjeswoning

1802 Tillenhof studie woningtypologie / bouwenveloppes

1



Opzet zonering. Projectgebied wordt zuidelijk begrensd door natura 2000 gebied, westelijk door de helling zeewering.

Wonen



Woningtypes – programma

De archetypes worden in het projectgebied gelegd en getest op hun toepasbaarheid. Zo bepalen we welke types het beste passen, zowel landschappelijk als in: hoeveel woningen passen er bij welk type. Daarbij komen drie mogelijke samenstellingen naar voren:

- strooien – losse huizen in de woonzone gelegd, alsof ze strooigoed zijn;
- schakelen – woningen samenvoegen in een groter volume zoals bijvoorbeeld 3 onder 1 kap, een villa of een hofje;
- stapelen – losse woningen boven elkaar plaatsen als etagewoning of in een groter volume zoals een villa.

Door de combinatie van stapelen/ schakelen komen woonvormen in beeld waar ook ruimte is voor samenkomst en gedeelde voorzieningen: de op elkaar betrokken ouderenwoningen, verzameld in bijvoorbeeld een hofje of groter woonhuis.

Voorbeeld / illustratie van werkwijze: huisduiner archetype – weduwenhuisjes Driehuizen, ingepast op de projectlocatie en getest op toepasbaarheid.

1802 Tillenhof studie woningtypologie / bouwenveloppes

2



Wonen moodboard archetypes

kijk
architecten





Openbare ruimte

Openbare ruimte:

- inrichting
- sfeer
- routes
- verlichting
- waterberging
- hittestress
- biodiversiteit
- wind



Zeeweg/Dijk

Onderwerpen:

- Locatie zwemcontainer
- Transformatie zeeweg
- Nieuwe recreatieve functies
- Durfsporten



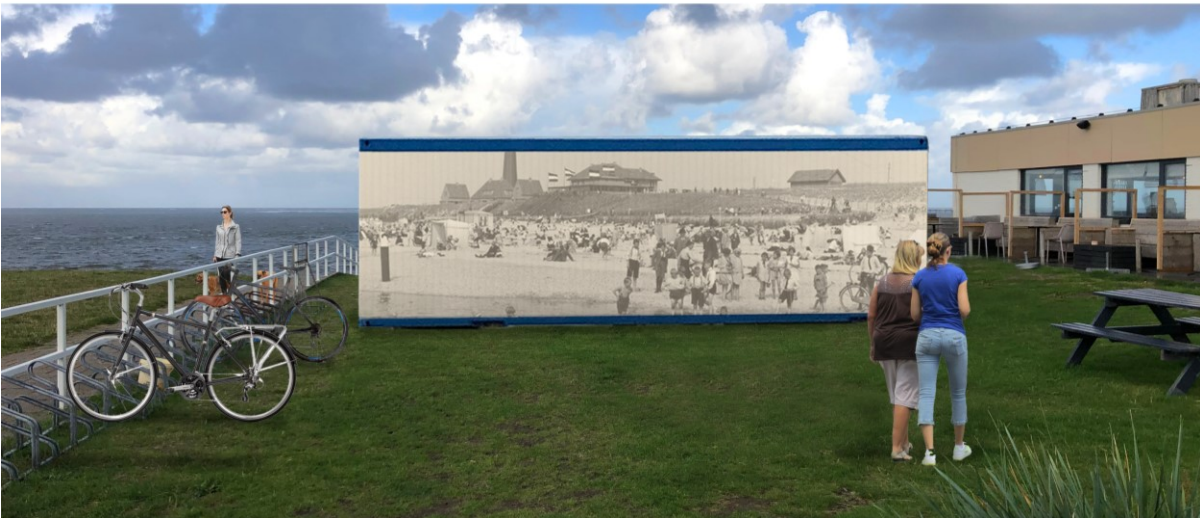
Nieuwe locatie zwemcontainer



Nieuwe locatie zwemcontainer



Mogelijkheden veranderen uiterlijk



(Nieuwe) functies op de Zeedijk

Zoals:

- Durfsporten
- Verblijf
- Nieuwe recreatieve functies



Mogelijke transformatie Zeeweg/parkeren in Huisduinen

- Inrichting
- Functie

Huidige situatie Zeeweg



Parkeren langs de Zeeweg



Flaneren langs de Zeeweg



Aan de slag!

- Uit elkaar in 5 groepen rondom de tafels in 5 rondes
 - Woningbouwmogelijkheden voor ouderen op Tillenhof 2
 - Openbare ruimte in Tillenhof 2
 - Mogelijke transformatie Zeeweg/parkeren in Huisduinen
 - (Nieuwe) functies voor de zeedijk
 - Onderzoeken stikstof, natuur, biobased bouwen, natuurinclusiviteit
- Daarna: korte terugkoppeling (21:10)

Vervolgproces

- De presentatie wordt op het platform ingesprek.denhelder.nl gepresenteerd en men kan hierop reageren.
- Parallel wordt het stedenbouwkundig schetsplan ter besluitvorming aan college en raad voorgelegd als afronding van de vorige fase. Het aangevulde parkeerrapport wordt hierbij meegenomen.
- De reacties tijdens de bijeenkomst en via [ingesprek.denhelder](https://ingesprek.denhelder.nl) worden benut voor de nadere uitwerking van bebouwing en inrichting.
- De uitwerkingen worden wederom met Huisduinen besproken in een vervolgbijeenkomst.
- De reacties op de Zeeweg worden benut om te komen tot een programma van eisen/wensen. Deze vormt de basis voor nader onderzoek naar een opdracht voor de Zeeweg met financiële dekking.