Van: XX gtpvastgoed.nl
Verzonden: maandag 10 maart 2025 12:36
Aan: Griffie Gemeente Heiloo <griffie@Heiloo.nl>
nderwerp: RIA inzake Nota kostenverhaal Heiloo 2024 / Heiloo

Geachte Raadsleden,

Allereerst is het buitengewoon ongelukkig voor alle betrokkenen partijen dat de gebiedsontwikkeling Zandzoom en de aansluiting op de A9 vertraging oploopt. Deze vertraging zorgt niet alleen voor een hoop onrust en andere maar zullen de gemoeide kosten uiteindelijk door de vertraging oplopen. Vooral dat laatste de kosten(overschrijding) die gemoeid zijn met de realisatie van oa. de aansluiting op de A9 en overige aanpassingen voor de gebiedsontwikkeling Zandzoom baren ons zorgen.

Wij hebben kennis genomen van de presentatie voor de RIA van 10 maart 2025 van Urban Reality genaamd “Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdrage”. Hierin wordt onder andere ingegaan op de investeringsbehoefte van de gemeente Heiloo en de verdeling van de potentiële bijdrage o.b.v. verkeersgroei en/of woningaantallen. Er wordt aangegeven dat de verdeling van de gevraagde bijdrage naar draagkracht word. Onder de noemer “De sterkste schouders dragen de zwaarste lasten”. Een duurder product kan inderdaad meer dragen dan een goedkoper product maar ontbreekt de onderscheid tussen bestaand bebouwd gebied en uitleggebieden.

Een algehele bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen is ons als ontwikkelaar bekend, echter zien wij deze kosten dermate stijgen en niet evenredig worden verdeeld dat het effect heeft op de haalbaarheid van diverse projecten binnen Heiloo, met name de binnenstedelijk ontwikkelingen. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen representeerde de bestaande opstallen een zekere waarde, waarbij met “lauwe” of “warme” gronden de waardeontwikkeling pas is gerealiseerd als de bestemming of de vergunning is afgegeven. Een dergelijke afdracht voor de bovenwijkse voorzieningen past ons inziens wel in het uitleggebied, waar de grootste waardeontwikkeling plaatsvind en ook daadwerkelijke de grootste investeringsbehoefte zit voor zowel de ondergrondse als bovenwijkse voorzieningen.

Uiteraard voelen wij ons betrokken om als initiatiefnemer van o.a. de Westerweg (en ook andere projecten binnen de gemeente) een bijdrage te doen aan de bovenwijkse voorzieningen, echter zoals het er nu naar uitziet heeft dit een negatief effect op de binnen stedelijke ontwikkelingen in Heiloo.

Concreet verzoeken wij u als gemeenteraad om in de nog vast te stellen *Nota kostenverhaal Heiloo 2024* een passage op te nemen waarin onderscheid wordt gemaakt tussen projecten in bestaand bebouwd gebied en uitleggebieden. Waarbij er rekening wordt gehouden met de historische waarde van de diverse locaties met een opstal.

Met vriendelijke groet,

IXXX

GTP VASTGOED

Bezoekadres	Prins Bernhardlaan 16 1815 JG Alkmaar	Postadres	Postbus 8204 1802 KE Alkmaar
Tel	+31 72 2010237	Email	XXX
Mobiel	+XX	www	www.gtpvastgoed.nl