PRO6 VASTGOED
ONTWIKKELING & ARCHITECTUUR

NOTITIE

Onderwerp: Toelichting Ontwikkeling Raadhuisweg 10 Heiloo
Datum: 13 september 2021, 20:20uur Teams vergadering

Middels deze notitie willen wij u aanvullend op de gegeven presentatie van 6 september informeren over de ontwikkeling aan het Raadhuisplein 10 en het belang om in te stemmen met het voorliggend Ontwerp Bestemmingsplan Raadhuisweg 10.

Zoals gememoreerd in de Bespreeknotitie hebben wij met alle pandeigenaren overleg gevoerd om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te kunnen vergroten. De omliggende eigenaren hebben ieder een eigen planning, gelet op eigen gebruik, danwel lopende huurcontracten en is er vooralsnog geen belang om te investeren/ verkopen. Een integrale ontwikkeling in dit gebied is derhalve onrealistisch. Het gebied kan alleen getransformeerd/ een kwaliteitsimpuls krijgen op een organische wijze.

Organisch ontwikkelen wil niet zeggen loslaten. Met een nog op te stellen Masterplan worden nadere richtlijnen gegeven met betrekking tot de beeldkwaliteit en beoogde sfeer van de gebouwen en de openbare ruimte. Met het vastleggen van een spelregelset wordt beoogd de ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen zowel binnen de diverse gebieden als in relatie tot het omliggend gebied. Hiermee kan organisch worden ontwikkeld.

Bij de totstandkoming van het plan is nauw afstemming geweest met de gemeente in relatie tot het nog op te stellen Masterplan Centrum Heiloo, met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit, verkeer, parkeren en massa. Daarbij is tevens rekening gehouden dat aangrenzende percelen naar de toekomst kunnen aansluiten op onze ontwikkeling, teneinde de organische ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggend plan zal dan ook niet anders worden na vaststelling van het Masterplan. Omwille van het belang van de ontwikkeling, kunnen concrete initiatieven op korte termijn dan ook tot uitvoering worden gebracht.

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt het voorgenomen plan met in totaal 15 appartementen mogelijk gemaakt, waarvan circa 50% in de categorie betaalbare koop tot € 250.000,-. Na de vertraging van de ontwikkeling in Zandzoom met 1300 woningen worden ontwikkelingen als deze nog belangrijker om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de enorme woningopgave waar we gezamenlijk voor staan en wordt in dit plan voorzien in de behoefte van starters op de woningmarkt. Meest recent en tastbare voorbeeld is dat voor 29 woningen in het plan De Linde in Zuiderloo meer dan 400 aanmeldingen zijn.

Bij instemming van het Ontwerp Bestemmingsplan is de planning dat Q1 2022 gestart kan worden met de realisatie en Q1 2023 de woningen zijn bewoond.

Indien we wachten op een Masterplan die moet worden vastgesteld, wat onderhavig plan niet anders zal maken, is de verwachting dat Q2 2023 mogelijk pas kan worden gestart.

Wij vertrouwen op politieke daadkracht en dat kan worden ingestemd met voorliggend bestemmingsplan zodat we snel kunnen bouwen en een kwaliteitsimpuls kunnen geven aan de locatie en de omgeving.