

Project Masterplan Centrum Heiloo

Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Peter van Diepen	Kenmerk BW-besluit	
Ambtelijk opdrachtgever Gedelegeerd opdrachtgever	Ciska de Jong Ruurt Geskes	Kenmerk opdracht	
Opdrachtnemer	Arthur van Leeuwen		
Projectteam:	Arthur van Leeuwen Cor Ouwerkerk Jacqueline van Latum Sander Clemens Marcel Arens Pim Broersen Planeconoom (p.m.) Siona van Boven Debbie Bruinsma		

Aanleiding

In het Coalitiedocument Heiloo 2021-2022 “Bouwen aan Heiloo” staat: *‘In 2021 zal een Masterplan Centrum Heiloo worden opgesteld met daarin de kaders en hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkeling van het centrum rond Het Loo, inclusief een visie op de plaats en functie van het gemeentehuis, de gewenste ontwikkeling van het winkelgebied en de mogelijkheden voor woningen’.*

In deze projectopdracht wordt beschreven hoe invulling gegeven wordt aan deze doelstelling.

Plangebied

Het plangebied is op het naastgelegen kaartje globaal weergegeven.

Uitgangspunt bij de uitwerking van het masterplan is dat de gemeente Heiloo ruimtelijke initiatieven faciliteert, coördineert en daarbij de ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige samenhang bewaakt. Het plan moet uitnodigend zijn voor eigenaren van (commercieel) onroerend goed en projectontwikkelaars om binnen de gestelde kaders bouwplannen te ontwikkelen.

In het plangebied heeft de gemeente Heiloo belangrijke grondpositie(s) die bepalend zijn bij herontwikkeling van delen uit het gebied. Hierbij valt te denken aan het gemeentehuis, maar ook delen van de openbare ruimte. De gemeente hanteert hierbij een faciliterend grondbeleid.



Deelplannen / Planfasen

oor het masterplan kunnen een aantal bepalende onderdelen en/of planfasen onderscheiden worden. De fasen zijn op onderdelen (bv. verkeerscirculatie) afhankelijk van elkaar. Dit onderschrijft de noodzaak voor één masterplan op hoofdlijnen.

Deelgebied 1 (rood):

De eigenaar/belegger van winkelcentrum 't Loo wil graag een ALDI-supermarkt realiseren aan de westzijde van het overdekte winkelcentrum. De tweede supermarkt verstrekt het winkelcentrum en de positie van de huidige winkeliers/ ondernemers. Voor de ontwikkeling is verkoop van gemeenteground noodzakelijk evenals aanpassen van infrastructuur en het toevoegen van parkeerruimte. De gemeente en de eigenaar werken hiervoor een exploitatieovereenkomst uit. Uitgangspunt voor de gemeente is dat met de opbrengsten uit verkoop van de grond ook herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum (grotendeels) gefinancierd kan worden.

Deelgebied 2 (groen):

Pro6 heeft als ontwikkelaar twee panden aan de Raadhuisweg verworven en wil deze graag transformeren naar 17 betaalbare appartementen. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn hiervoor uitgewerkt en een aanvraag omgevingsvergunning wordt voorbereid.

Eerder hebben andere ontwikkelende partijen ook de gemeente benaderd voor herontwikkeling van winkels en woningen aan de Raadhuisweg en de oostzijde van het Looplein. De initiatieven bieden kansen om voor dit deelgebied uitgangspunten te formuleren voor een integrale herontwikkeling.

Deelgebied 3 (geel):

Met de bestuursopdracht Huisvesting Heiloo (bestuurlijke hub) wordt de toekomstige huisvesting van het gemeentehuis voor de werkorganisatie en bestuursfuncties onderzocht. Tevens wordt in dit onderzoek het nabijgelegen (voormalige) politiebureau betrokken. In combinatie met ontwikkelplannen van ondernemers aan de Kennemerstraatweg kunnen beide onderdelen als deelgebied in het masterplan onderscheiden worden. Beide bestuurs- / projectopdrachten worden op elkaar afgestemd.

Verkeerscirculatie:

Belangrijk aandachtspunt is de verkeerscirculatie en in het bijzonder het vrachtverkeer voor de bevoorrading van het winkelcentrum. Het Verkeersbeleid 2018-2030 stelt dat vanaf de Kennemerstraatweg richting 't Loo een inrijverbod wordt ingesteld voor de Kerkelaan.

Vrachtverkeer naar het winkelcentrum dient gebruik te maken van de Raadhuisweg. In het masterplan wordt onderzoek gedaan naar afsluiting van het Looplein voor gemotoriseerd verkeer in combinatie met venstertijden voor bevoorrading.



Woningbouw:

Op de 1^e etage van winkelcentrum 't Loo in voormalig zalencentrum 'Open Huis' worden momenteel zeven appartementen gerealiseerd. Ook Pro6 wil een aantal appartementen realiseren in het plangebied. In het masterplan zullen de mogelijkheden voor woningbouw en verdichtingsmogelijkheden in het centrumgebied benoemd worden.

Doelstelling / resultaat van de opdracht

1. Het opstellen van een masterplan voor het centrum van Heiloo
 - Het creëren van draagvlak (door participatie) voor het masterplan bij gevestigde ondernemers, inwonersbewoners van het gebied en andere belanghebbenden,
 - Het masterplan ter vaststelling voorleggen aan het college van B&W en de gemeenteraad,
 - Zoveel als mogelijk maken van eerdere planstudies en onderzoeken.
2. Concrete initiatieven voor deelprojecten (gelijktijdig) faciliteren en afstemmen met masterplan,
 - Tussentijdse (kwartaal)voortgangsrapportage aan college en gemeenteraad,
 - Gemeentelijke investeringen zoveel als mogelijk volgens het principe 'financiering uit ontwikkeling',
 - Waar nodig met een grondexploitatie de grondkosten en grondopbrengsten van een deelplan in beeld brengen.

Financiën

De plankosten voor het opstellen van het masterplan en het faciliteren van de deelprojecten worden geraamd op € 146.000,- (ex. btw).

Plankosten (excl. btw)	
Projectleiding	€ 55.000,-
Advies	€ 30.000,-
Onderzoeken	€ 10.000,-
Verbeelding / inrichtingstekeningen	€ 10.000,-
Communicatiemiddelen	€ 10.000,-
Participatie	€ 10.000,-
Media	€ 2.500,-
Risico's	€ 5.000,-
Subtotaal	€ 132.500,-
Onvoorzien (10%) <i>afgerond</i>	€ 13.500,-
Totaal	€ 146.000,-

Doelstelling bij het masterplan is dat de ruimtelijke ontwikkelingen zichzelf terugverdienen. Echter, vooruitlopend op terugverdienmogelijkheden van plankosten dient de gemeenteraad een voorbereidingskrediet hiervoor beschikbaar te stellen. Hierover wordt de raad separaat geadviseerd.

Werkzaamheden (globaal overzicht)

Om in 2021 te komen tot een vastgesteld masterplan voor het centrum van Heiloo en tegelijkertijd uitwerking van de deelprojecten te faciliteren, bestaan de werkzaamheden van de gemeentelijke projectorganisatie o.a. uit de volgende werkzaamheden:

- Uitwerken projectplan/projectaanpak 'Versterking Centrum Heiloo' incl. communicatieplan,
- Massastudie en studie financiële haalbaarheid (fasen),
- Verkeerscirculatieplan
- Ontwerpsessies / klankbordsessies fasen,
- Afstemming initiatiefnemers / ontwikkelaars,
- Opstellen en sluiten overeenkomsten,
- Afstemming en advisering politiek,
- Vastgoedtransacties,
- Voorbereiden planologische procedures,
- Voorbereiden vergunningverlening.

Planning (indicatief)

1^e kwartaal 2021:

- Planvoorbereiding masterplan Centrum Heiloo
- Bestuurlijke advisering en besluitvorming projectopdracht en voorbereidingskrediet,
- Bestuurlijke advisering en start planuitwerking deelgebied 1 (o.a. ALDI-ontwikkeling),
- Planologische procedure Pro6; onderdeel deelgebied 2,

2^e kwartaal 2021:

- Planuitwerking; o.a. onderzoek en participatiesessies masterplan Centrum Heiloo,
- Vergunningverlening en start realisatie Raadhuisweg (Pro6; deelgebied 2),
- Aanbesteding werkzaamheden buitenruimte deelgebied 1 (t.b.v. ALDI-ontwikkeling),

3^e kwartaal 2021:

- Planuitwerking; o.a. ontwerpsessies, uitwerking deelprojecten masterplan Centrum Heiloo,

4^e kwartaal 2021:

- Bestuurlijke advisering en besluitvorming masterplan Centrum Heiloo,
- Realisatie ALDI-supermarkt, deelgebied 1

Communicatie

Voor het opstellen van het masterplan wordt een communicatiestrategie opgesteld waarin beschreven wordt hoe bewoners, belanghebbenden en overige geïnteresseerden geïnformeerd en betrokken worden bij de uitwerking van het plan en/of deelplannen.

Risico's

- Voorbereidingskrediet wordt niet terugverdiend door opbrengsten deelprojecten,
- Beperkte opbrengstpotentie deelgebieden masterplan,
- Geen draagvlak voor planuitwerking bij politiek en/of omgeving,
- Verkeerscirculatie (vrachtverkeer) onvoldoende inpasbaar.

Akkoordverklaring

Bestuurlijk opdrachtgever	
------------------------------	--

Projectopdracht

de *BUCH*

Ambtelijk opdrachtgever	
Financiën	
Opdrachtnemer / projectleider	
