

Aan de gemeenteraad

Domein	: RO	Zaaknummer	: -
Team	: Plannen en Projecten	Bijlage(n)	: -
Contactpersoon	: Ynte Bakhuizen	Verzenddatum	: 11 april 2024

Onderwerp : Stand van zaken & stappenplan gebiedsvisie 't Loo

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de stand van zaken rondom het aanpakken van het gebied rondom 't Loo en hoe dit gebied stapsgewijs te verbeteren. Met deze informatie kunt u bij de behandeling van de kadernota/begroting een afweging maken bij het ter beschikking stellen van aanvullend krediet.

Participatie & onderzoek

De afgelopen jaren is er veel onderzoek gedaan en heel erg veel geparticipeerd. Eén van de uitkomsten daarvan was het samenstellen van een masterplan voor de gebiedsvisie 't Loo, daarin zijn ook allerlei wensen, tips en ideeën vanuit de participatiebijeenkomsten meegenomen. De uitgangspunten, mogelijkheden en onmogelijkheden die daaruit voortgekomen zijn, zijn in dit vervolg meegenomen.

Er is vanuit dat vertrekpunt vervolgens een opvolgende ronde gedaan met alle stakeholders (van winkeliers tot bewonersverenigingen en van het kerkbestuur tot marktkooplui en alles daartussenin). Daar kwamen veel verschillende – en tegenstrijdige – belangen uit naar voren. Vervolgens zijn er ook aantal interne sessies belegd met een brede insteek om die belangen goed af te kunnen wegen (met o.a. BOR, verkeerskundigen, RO, parkeren, planeconomen, stedenbouw). Er is een voorkeursscenario uit voort gekomen, dat later in deze brief nog toegelicht zal worden.

Feedback en advies n.a.v. verder intern overleg

Er is intern in de gemeentelijke organisatie terugkoppeling geweest over de huidige standpunten van de verschillende stakeholders. Vanuit deze terugkoppeling en meenemende wat er in het verleden is voort gekomen uit de participatie, zijn er verschillende scenario's denkbaar. Vanuit de gemeentelijke organisatie kwam echter heel duidelijke feedback. Dat maakt dat onderstaande de huidige interne standpunten goed weergeeft:

- A. Indien er (op termijn) voldoende budget vrijgemaakt kan worden dan ligt er een duidelijk voorkeursscenario dat in detail uitgewerkt dient te worden. Uiteraard liggen in dat scenario ook nog keuzes en alternatieven besloten.

- B. Indien er (nog) geen extra budget komt dan is er op korte termijn nog weinig mogelijk met het huidige budget. In dat geval is het beter om in kleine stappen vooruit te bewegen en eerst te kiezen voor enkele kleine verbeteringen in het gebied, die bijdragen aan de uiteindelijke grotere integrale gebiedsaanpak. In deze eerste kleine stappen zitten een aantal keuzemogelijkheden qua kleine ingrepen.
- C. Totdat er meer duidelijkheid is over het budget wilden we nog geen geld uitgeven aan het in detail uitwerken van een groter integraal plan.

Zodoende zullen op de RIA van 15 april de voorgestelde stappen en het voorkeursscenario verder toegelicht worden, om van u te horen hoe u tegen de budgettaire keuze en de verschillende mogelijkheden aankijkt. Hieronder zullen de voorgestelde stappen verder toegelicht worden.

Voorstel: in twee stappen richting de beoogde toekomst van 't Loo

1. Er wordt eerst – gezien er binnen de gemeente momenteel budgettaire krapte bestaat – gewerkt met het huidige beperkte budget dat er is (met wellicht een kleine extra impuls vanuit reservepotje grote projecten) en zetten dat in voor een aantal kleinere ingrepen in het gebied. Er wordt voor gezorgd dat deze kleine ingrepen niet de grotere aanpak van stap 2 in de weg zitten en indien mogelijk daar juist ook al aan bijdragen.
2. Er wordt tegelijkertijd de principe keuze gemaakt om het gebied op de wat langere termijn – zodra daar budget voor is gevonden – uitgebreid aan te gaan pakken. Dan wordt er werk met werk gemaakt en wordt het gehele gebied grondig heringericht. Om dit mogelijk te maken moet er een relatief groot budget worden vrijgemaakt (eerste raming is 2 tot 3 miljoen euro). Indien deze principe keuze gemaakt wordt, zal er parallel aan stap 1, ook gewerkt worden aan een gedetailleerd plan van aanpak voor het voorkeursscenario en zal dat uitgewerkt gaan worden met een preciezer kostenplaatje, risicoanalyse, planning en mogelijke kostendragers.

Toelichting + mogelijkheden binnen stap 1

Er wordt vanuit gegaan dat de keuze gemaakt wordt om nog niet direct extra budget vrij te maken voor de herinrichting. Dit betekent dat er gewerkt moet worden met een momenteel vastgesteld budget van €76.500, waarvan 'slechts' €48.500 beschikbaar is voor ingrepen in het gebied. Op basis van eerdere participatie en documentatie en de gesprekken van de afgelopen tijd, komen we dan tot het volgende lijstje met optionele ingrepen, waaruit dan gekozen moet worden en dat tot het genoemde maximum budget, tenzij er extra incidenteel budget vrijgemaakt wordt voor een specifiek onderdeel (bijvoorbeeld vanuit reserve potje grote projecten).

Waar valt aan te denken qua de kleinere ingrepen?

- Uitbreiden terrassen t.b.v. horeca, de zogenoemde 'corona-terrassen' (al mee gestart)
- Extra groen in grote bakken rondom 't Loo plein + tussen Witte Kerk en winkelcentrum om hittestress tegen te gaan
- Toevoegen mooie en prettige bankjes op en rondom het plein / de kerk
- Toevoegen jeu de boules baan (op grond rondom de Witte Kerk)
- Toevoegen waterpartij en waterberging op nader te bepalen locatie (bij extra budget)

Mogelijkheden kosten verhalen;

- Reeds gealloceerd budget: €48.500
- Extra impuls op bestaande budget middels reservepotje grote projecten of ander potje
- Kleine plus aan extra inkomsten middels het toestaan van uitbreiden van de terrassen
- Etalages winkelcentrum verbeteren + achterstallig onderhoud: Multi Corporation
- Niet mogelijk bij omliggende ontwikkelingen, in dit geval geen handvatten voor

Conclusie bij stap 1

Indien de keuze gemaakt wordt om deze stap eerst te zetten en stap 2 pas op de wat langere termijn, dan is het zaak dat de projectleider dit heel helder richting alle stakeholders communiceert. Het moet duidelijk zijn dat er (nog) niet voldoende budget is voor grotere ingrepen. Zodoende wordt er dan ingezet op een aantal kleine verbeteringen op de korte termijn. De meeste van die zaken zijn al goed in beeld, dus dat kan dan in dat geval ook snel. Ook hebben de diverse stakeholders dit allemaal aangehaald: ze willen vooral dat er duidelijkheid is en dat er op korte termijn in elk geval iets gebeurt.

Toelichting + mogelijkheden binnen stap 2

Voor de wat langere termijn wordt er gezocht naar een flink vrij te maken budget (ca. €2 tot 3 miljoen) zodat er beter en meer in samenhang gekeken worden naar de eerder gestelde wensen voor het gebied (herinrichten verkeersstromen, versterken verblijfsfunctie, verlevendiging en optimaal parkeren). Bestaande en komende subsidies voor het verbeteren van dorpscentra zijn hierbij een belangrijke kans om dit plan een stuk haalbaarder te maken. Toch blijft het ook een politieke keuze gezien de benodigde financiële ruimte. Hier komen we bij het kopje 'mogelijkheden om kosten te verhalen' nog verder op terug.

Er is – kijkend naar de eerdere scenario's uit het masterplan en meenemend de feedback van stakeholders en collega's – een duidelijk voorkeursscenario waarin deze wensen het beste naar voren komen. Dat is namelijk een knip qua verkeer neerleggen tussen de Witte Kerk en winkelcentrum 't Loo (zie voor meer ook de presentatie 'Gebiedsvisie 't Loo – RIA 15 april'). Dat is een ingrijpende keuze, maar indien die keuze gemaakt wordt dan kan ook werk met werk gemaakt worden en krijgt men een complete herinrichting van het gebied.

Waar valt dan aan te denken qua ingrepen'?

- Verkeersstromen worden omgeleid en kunnen niet tussen 't Loo en de Witte Kerk door
- Gebied tussen winkelcentrum en Witte Kerk wordt dan ingericht als verblijfsgebied
- De woensdagmarkt wordt verplaatst naar verblijfsgebied, bomen worden ontzien
- Elektra aansluitingen worden geschikt en toekomstbestendig gemaakt voor de markt
- Het Looplein moet heringericht worden gezien de functie wijzigt i.r.t. verkeersstromen
- Er komt veel meer groen bij om hittestress tegen te gaan en t.b.v. waterberging
- Verbeteren fietsverbindingen en fietsenstallingen centreren op logische plekken
- Optimaliseren bereik parkeerterrein middels andere routes i.v.m. knip verkeer

Waarom heeft knip verkeer tussen winkelcentrum en de Witte Kerk de voorkeur?

- De knip tussen Witte Kerk + winkelcentrum 't Loo is het meest logisch en realistisch
- Andere opties worden door de verkeersdeskundigen als heel moeilijk haalbaar gezien
- Voorwaarde is dat de woensdag-markt verplaatst wordt met juiste infra aanpassingen
- Dit zodat op woensdagen het parkeerterrein voor het winkelcentrum bereikbaar blijft
- Vrachtverkeer kan voor bevoorrading altijd dezelfde route rijden ook op woensdagen
- Parkeerterrein nog steeds voldoende bereikbaar en dit is het meest veilig qua routing
- Betekent wel dat stukje Heerenweg over 't Looplein meer gebruikt zal worden, dat moet dus ook goed heringericht worden voor voetgangers en extra groen plaatsen om te compenseren

Positieve reacties / gevolgen

- Bewonersverenigingen hebben aangegeven dat dit hun absolute voorkeur heeft, dit zodat het centrum veiliger wordt, prettiger om te verblijven en het uitnodigend maakt om naar winkels en horeca toe te gaan.
- De Witte Kerk wil graag meer betrokken worden bij het winkelcentrum en het plein als verblijfsgebied en als locatie om bepaalde evenementen / activiteiten te organiseren.
- Horeca rondom Witte Kerk en 't Loo kunnen op die wijze optimaal gebruik maken van de verblijfsfunctie en hun uitgebreide terrassen, zij zien deze ingrepen erg zitten.
- Winkeliers zien dit qua omgeving en verblijfsfunctie als een verbetering, wat zorgt voor een langere verblijfstijd en meer aantrekkende werking, de ingrepen op zichzelf zijn wenselijk om het winkelcentrum zelf meer karakter te geven, de knip zien zij minder zitten (zie onder).

Negatieve reacties / gevolgen

- Als er gekozen wordt voor deze knip, moet het gebied tussen winkelcentrum en de Witte Kerk aangepakt worden, maar dat betekent dat dientengevolge ook 't Looplein opnieuw ingericht moet worden aangezien de functie daarvan verandert. Zodoende heb je direct te maken met flink hogere kosten. Uiteraard zal gekeken worden naar hergebruik van materialen.
- Winkeliers zijn erg bezorgd over de knip voor verkeer op die plek, want het parkeerterrein van het winkelcentrum wordt minder goed bereikbaar.
- De marktkooplieden willen liever op dezelfde plek blijven en niet de markt verplaatsen.

- Verkeer wordt omgeleid en zodoende wordt het drukker op andere / omliggende straten dat zien de bewoners van de betreffende straten uiteraard minder zitten.

Mogelijkheden kosten verhalen

- Bestuurlijk & politieke keuze te maken op basis van voorkeusscenario en nog te vinden financiële dekking.
- Potentiële kansrijke subsidies voor verduurzamen / vernieuwen van een dorpscentrum zijn er zeker. Zowel op verduurzaming middels groen / blauw en verkeersveiligheid, alsook als impuls voor het dorp of winkelcentrum. Dit kan de haalbaarheid sterk vergroten (zie onder).
- Bij omliggende ontwikkelingen die momenteel spelen kan dat niet. Voor toekomstige mogelijk wel, afhankelijk van wat er precies wordt gedaan. Voor plannen afwijkend van het bestemmingsplan worden dan anterieure overeenkomsten opgesteld waarmee aan het project betrokken plankosten en risico's zijn gedekt. Naast de voorgenomen actualisatie nota Bovenwijks/Kostenverhaal worden dan beleidsregels opgesteld voor kleine bouwplannen.

Subsidie - impuls aanpak

Er zijn vanuit het Rijk verschillende subsidies die meermaals terugkeren. Eén daarvan is de impuls aanpak dorpscentra en winkelgebieden. In de voorgestelde stap 2 is het zaak om ons op een dergelijke subsidie aanvraag voor te bereiden. Hier kan namelijk van €1 miljoen tot maximaal €5 miljoen worden aangevraagd, waarbij het wel een strikte voorwaarde is dat de gemeente 50% van de onrendabele top zelf financiert. Dit vraagt zodoende nog steeds om een minimaal extra gemeentelijk budget van €500.000. Daartoe dient ook een raadsbesluit voor het dekken van dit deel gemaakt te worden.

Conclusie bij stap 2

Indien de keuze gemaakt wordt om in stappen richting het voorkeursscenario te gaan werken, dan kan er t.z.t. met het extra budget dat is vrijgemaakt een uitgebreid plan gemaakt gaan worden voor de genoemde ingrepen. Het maken van dat plan heeft enkel zin als er ook zicht is op dat verhoogde budget, anders dreigt het gevaar om geld uit te geven aan een plan van aanpak dat toch niet gerealiseerd kan worden. Uiteraard liggen er binnen die beoogde ingrepen zoals nu omschreven, ook nog keuzes en kan er voor minder of meer ingrijpend aanpakken worden gekozen. Duidelijk is echter wel dat er dan voldoende draagvlak en budget is om op meerdere vlakken door te pakken en te voldoen aan de meeste van de eisen vanuit het eerdere raadsbesluit m.b.t. de herinrichting en gebiedsvisie 't Loo.

Gevraagde tijdens de Raadsinformatieavond gemeenteraad Heiloo (15-04-2024)

We vernemen tijdens de raadsinformatieavond heel graag vanuit de raad hoe er tegen de huidige situatie wordt aangekeken in het licht van budgetkeuzes die gemaakt moeten worden en in het licht van de beoogde te behalen uitgangspunten van de herinrichting van het Loo-gebied. Op basis van de uitkomsten en feedback tijdens deze informatieavond zal er verder gewerkt worden aan de benoemde stappen en daar zo spoedig mogelijk concrete stappen in te zetten.

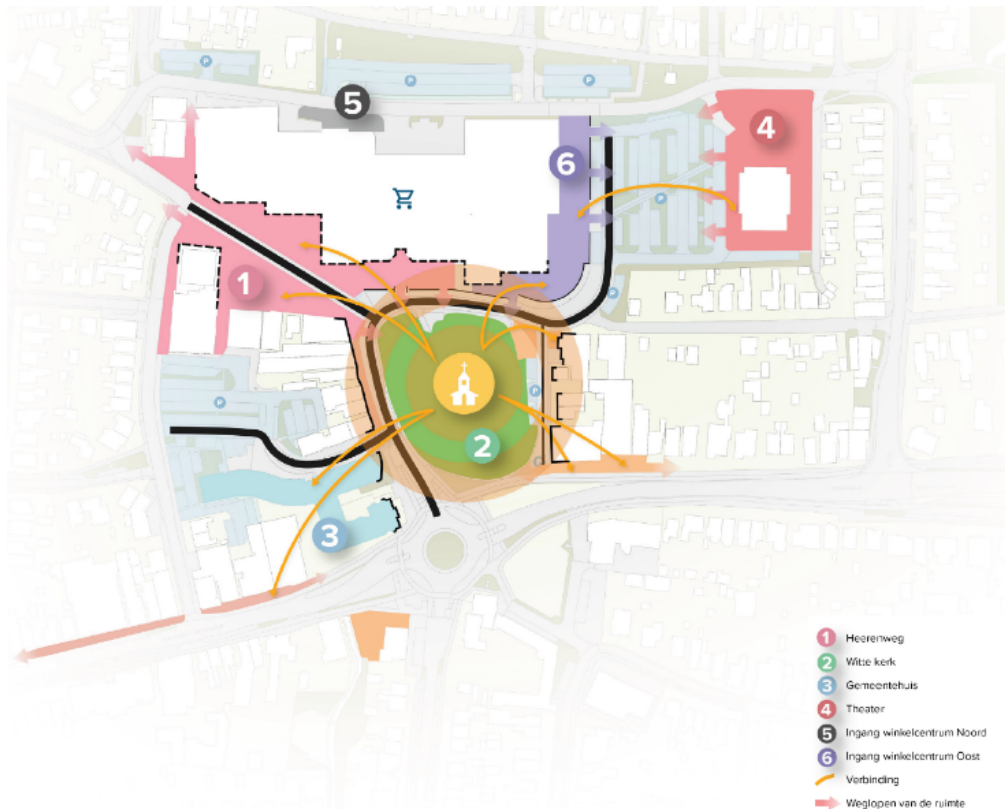
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris

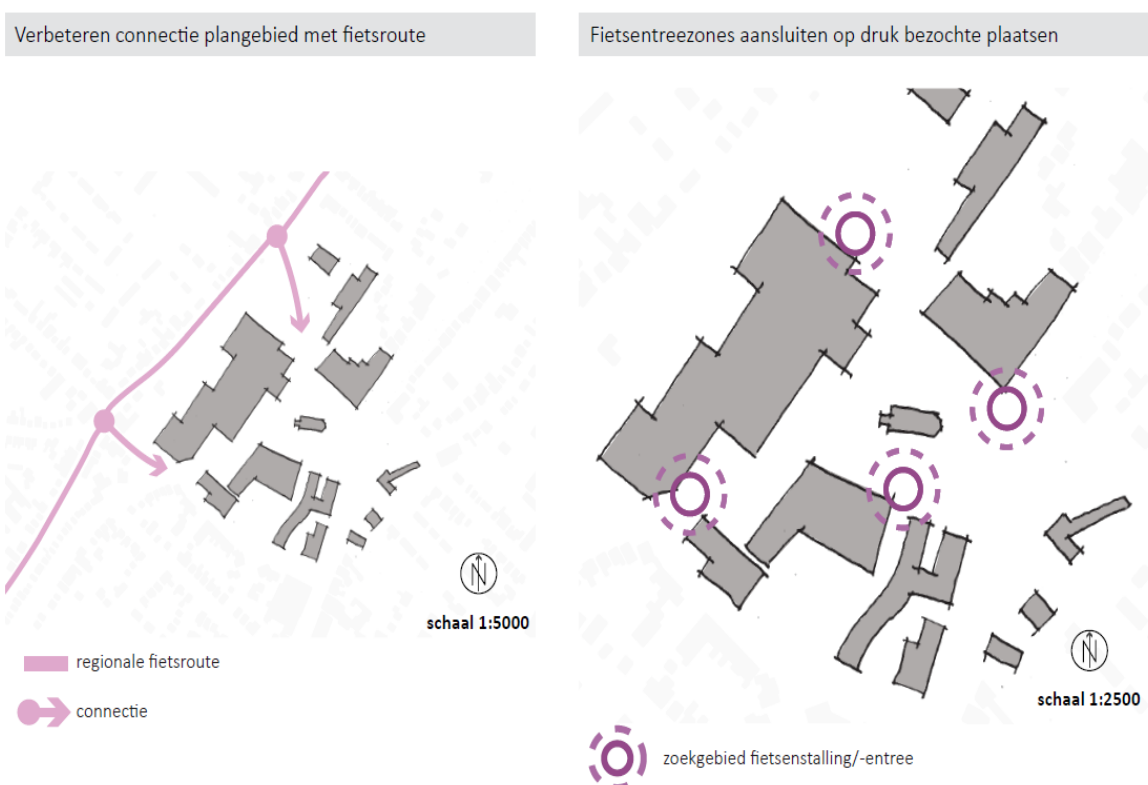
M. ten Bruggencate
burgemeester

Bijlagen: plattegronden + kaartjes ter informatie

Figuur 1 – gebiedsaanpak vanuit het eerdere masterplan 't Loo



Figuur 2 – verbeteren fietsroutes & fietsparkeren



Figuur 3 – knip verkeer tussen winkelcentrum t Loo en de Witte Kerk



Figuur 4 – mogelijke terrasvorming inrichting verblijfsgebied (waarbij bomen worden ontzien)

