Technische vragen Jan Kroonsplein

18 februari 2021, MdL

Hieronder volgt de beantwoording van:

1. Toezegging uit de RTG d.d. 14 januari 2020
2. Technische vragen uit de Commissie avond d.d. 4 februari 2021
3. Technische vragen nagezonden n.a.v. van de Commissieavond d.d. 4 februari 2021 (beantwoording volgt later)

1. Toezegging RTG d.d. 14 januari 2020

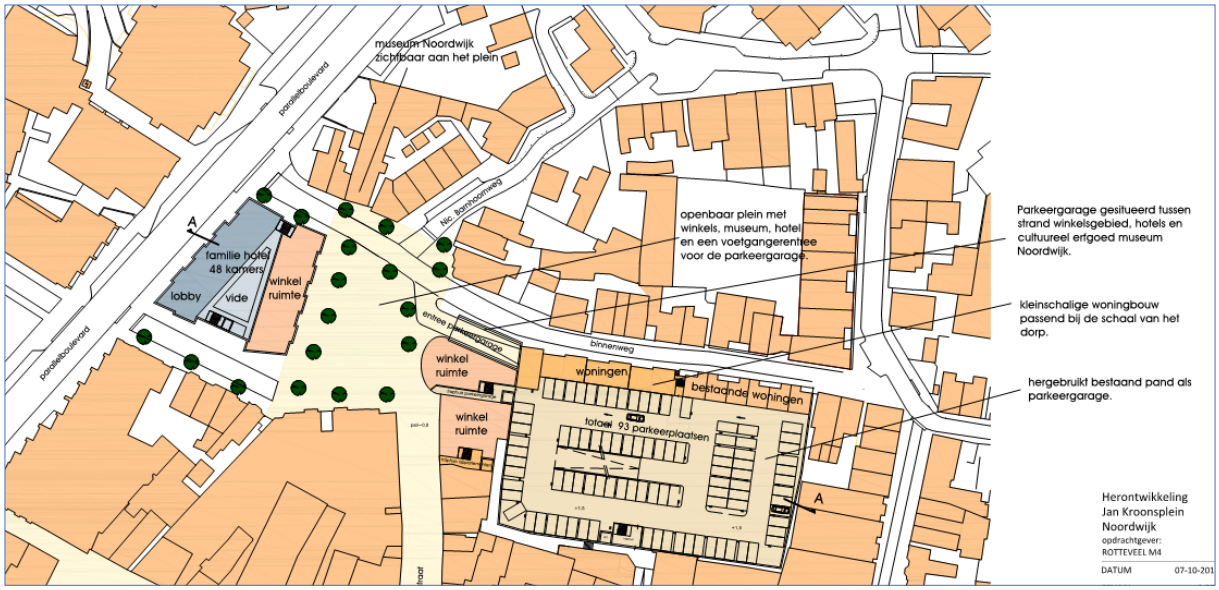
RTG 14 januari 2020	Jan Kroonsplein	Wethouder De Jong zegt toe een overzicht te maken van alle ontwikkelingen rondom het Jan Kroonsplein en hierbij ook een verschillenanalyse toe te voegen.	Q1 2020	Stand van zaken staat uit.

Om deze toezegging te beantwoorden zijn de plannen uit 2014, 2017 en 2019 vergeleken. Hieronder volgt de verschillenanalyse.

Plan 2014

Op het moment dat bekend werd dat de Vomar zou verhuizen naar de locatie Maarten Kruijtstraat hebben de vier grondeigenaren in overleg een inrichtingsplan opgesteld om te voorkomen dat het huidige pand van de Vomar leeg achter zou blijven en een nieuwe *'shameplek'* aan de Jan Kroonsplein zou ontstaan. De kern van het plan was de transformatie van de supermarkt naar een parkeergarage in drie lagen en voorzag verder onder andere in:

- 48 kamers familiehotel
- 4 Woningen
- 8 appartementen
- 910 m2 winkelruimte
- 323 gebouwde parkeerplaatsen



Plan 2017

Als gevolg van de reacties van omwonenden en de politiek hebben de grondeigenaren een nieuw plan gemaakt. Het grootste verschil is dat de bestaande Vomar niet getransformeerd wordt naar een parkeergarage maar dat het een dwaalgebied wordt met ateliers (-woningen). Het plan bevatte verder onder andere:

- 48 kamers familiehotel
- 41 appartementen
- 1.310 m2 winkelruimte
- 284 gebouwde parkeerplaatsen





Het grootste verschil tussen 2017 **A** en 2017 **B** zijn de woningen aan de Binnenweg en de ingang van de inrit van de parkeergarage is verschoven. Bij de Binnenweg zijn de woningen in plan 2017 **B** meer trapsgewijs teruggelegd om de lichtinval in de Binnenweg beter te waarborgen. Hiernaast is het hotel iets naar het noorden verplaatst waardoor met name de ingang van de parkeergarage op een ruimere afstand (ruim 5 meter) van de bestaande bebouwing is gerealiseerd.

Plan 2019

Naast het besluit om de bestemmingsplanprocedure eerst te doorlopen en dan de aanbesteding te doen was er inhoudelijk de kanttekening dat er teveel m2 detailhandel in het plan zat. Dit is in het meest actuele plan aangepast door een deel van de begane grond onder het hotel in te richten met bergingen en een algemene (stedelijke) functie, niet zijnde detailhandel, en de ateliers in de bestaande Vomar te transformeren naar 5 patiowoningen. Het nieuwste plan bevat verder onder andere:

- 52 kamers familiehotel
- 5 patiowoningen
- 52 appartementen
- 821 m2 winkelruimte
- 284 gebouwde parkeerplaatsen



Hiernaast is in dit plan twee woningen uit het rijtje van de Binnenweg gehaald zodat er nog meer lichtinval in de Binnenweg zal zijn.



2. Vragen uit Cie-avond:

Vraag: *wat zijn de verschillen ten opzicht van de IRV?*

Antwoord: In de IRV is het volgende opgenomen: "*In de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk aan Zee (IRV) wordt ingezet op het zogenaamde Vissersdorp-karakter in de omgeving van het Jan Kroonsplein. Hierbij wordt niet gekozen voor eenduidige bouwblokken, maar meer nadruk gelegd op de unieke identiteit van dit deel van het dorp, met uitgangspunten als individualiteit, diversiteit en intimiteit. De historische panden moeten behouden blijven. De openbare ruimte moet geen typische stratenplan zijn, maar een doorlopende ruimte met verdraaiingen, sprongen, verrassende plekken en hoeken. De bebouwing in het 'dorp' bestaat uit individuele eigenwijze panden, van een a twee lagen plus kap (met name op de hoeken moet de bebouwing laag zijn), op een binnenterrein en uit het zicht kan de bouwhoogte oplopen. Aan de Parallelboulevard kan de bouwhoogte oplopen tot vier bouwlagen plus kap, om een logische aansluiting te krijgen met de bestaande appartementenbouw aan de Parallelboulevard.*"

De laatste planvoorstellen zijn stedenbouwkundig getoetst op de inhoudelijke wensen en eisen uit eerdere ruimtelijke visies en op de meer actuele inzichten. Een bestemmingsplan heeft als enige ruimtelijk instrument een harde juridische status, maar ook een beeldkwaliteitsplan heeft een status, namelijk als toetsmiddel voor welstand. Omdat het ontwikkelplan afwijkt van zowel bestemmingsplan als beeldkwaliteitplan, is een toets noodzakelijk in hoeverre een nieuwe invulling wenselijk en duurzaam is voor de gemeente. Daarom zijn de meest recente aanpassingen van het plan geplaatst in het licht van het nog steeds vigerende beeldkwaliteitsplan, de meer recente ruimtelijke visies van de gemeente voor dit deel van Noordwijk aan Zee en de meest lokale wensen en actualiteit.

Ten opzichte van het oorspronkelijke visie is de opzet van gesloten bouwblokken met een stratenplan losgelaten en is meer ruimte gecreëerd voor een losse individuele bouwstructuur, met meer nadruk op een dwaalgebied (gericht op voetgangers) dan op een stratenpatroon (gericht op auto's). Dit is een positieve stap, waarbij de bijzondere eigenheid van het oude 'vissersdorp' meer recht wordt gedaan.

De schaal zal kleiner aanvoelen, doordat op cruciale punten met verdraaiingen, openingen en hoogteverschillen in de bebouwing meer een individuele bouwopzet wordt gecreëerd, die past bij het 'vissersdorp'. Hier zal in de verdere uitwerking ook veel aandacht voor blijven bestaan.

In het meer recente plan is een pleinruimte toegevoegd. Waar eerst alleen uit werd gegaan van bouwblokken en (binnen)straten, is in de loop van het proces een nieuw Jan Kroonsplein opgenomen. Deze is veel kleiner dan het huidige, maar vormt een intieme ruimte in de dorpsstructuur, als voorruimte voor het Museum Noordwijk (deze blijft zo zichtbaar vanuit de Hoofdstraat komende) en in de luwte achter bebouwing aan de Parallelboulevard. Hier kan een plek ontstaan voor omwonenden of bezoekers die niet aan de Boulevard of in de drukte van de winkelstraat willen zitten, maar juist rustig achteraf. Met wat groen en kleinschalige horeca kan dit een prettige verblijfsplek worden en een welkome toevoeging aan de badplaats.

De Parallelboulevard verdient als centrale ontsluitingsweg meer aandacht. Vanuit de gemeente wordt de straat gezien als belangrijk, maar onaantrekkelijk. Door de straatwanden aan te helen, een goede inrichting van de trottoirruimte en door hier bijzondere functies aan toe te voegen (museum, hotel), krijgt deze functionele straat een belangrijke kwaliteitsimpuls. Daarachter kan dan in de luwte een gebied ontstaan met meer nadruk op verblijven en wonen, zonder zoekend parkeerverkeer of grootschalige voorzieningen.

De toegang tot de parkeergarage blijft direct aangesloten op de Parallelboulevard, en verdient in de verdere uitwerking veel aandacht ten aanzien van veiligheid, uitstraling en zichtbaarheid.

Tenslotte willen we wel meegeven dat een hotel met appartementen in lijn is met eerder vastgesteld beleid.

Vraag: *Wat zijn de kosten van de parkeergarage?*

Antwoord: Hieronder staan de kosten en opbrengsten van de parkeergarage. Om het geheel volledig inzichtelijk te maken is ook de wijze van exploiteren hieronder opgenomen.

Bouwkosten			€/m2	Kosten
p.p. in kelder -1	4.675	m2 BVO	1.250	5.843.750
p.p. in kelder -1/2	3.916	m2 BVO	200	783.200
vertikaal transport	1	stuk	350.000	350.000
Totale bouwkosten				6.976.950
Bijkomende kosten				1.537.488
Totale kosten				**8.514.438**
Opbrengsten				
Bijdrage hotelsuites aan parkeren	52	stuk	25.000	1.300.000
Bijdrage woningen luxe aan parkeren	15	stuk	20.661	309.917
Bijdrage woningen goedkoop aan parkeren	21	stuk	12.000	252.000
Totale opbrengsten				**1.861.917**

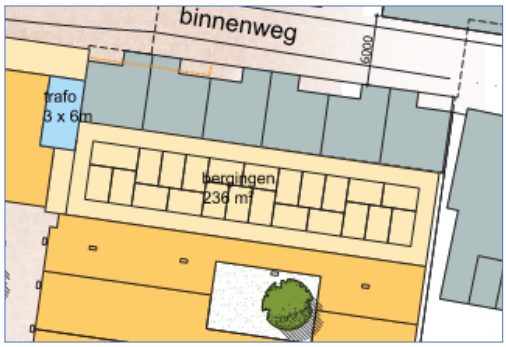
De kosten van de parkeergarage zijn geraamd op € 8,5 miljoen. De bouwkosten parkeergarage -1/2 betreft alleen het beperkt opknappen van de bestaande garage. (geen constructieve aanpassingen voor meer woningen er op).

De heer De Boer brengt zijn eigen 219 - vrij te exploiteren - parkeerplaatsen in en zal vervolgens de nieuwe parkeergarage exploiteren. Van de 284 parkeerplaatsen in de nieuwe garage zijn er 125 parkeerplaatsen vrij te exploiteren, voor de overige parkeerplaatsen zijn afspraken gemaakt. Hiernaast krijgt de heer De Boer geen vergoeding tijdens de bouwperiode wanneer hij dus totaal geen (parkeer)inkomsten zal ontvangen. Dit ziet er uiteindelijk als volgt uit:

Samenvatting De Boer				
Inbreng Haak garage		80	pp	
Inbreng Vomar garage		55	pp	
Inbreng Vomar maaiveld		84	pp	
Inbreng De Boer		219	pp	
Garage in eigendom De Boer		284	pp	
(waarvan dus nieuw)		65	pp	
	zwerfplek woningen	57	pp	*De zwerfplekken van de woningen maken een onderdeel uit middels de verkoop van de residuele grondwaarde, dure woningen a 25k, middeldure a 12k, sociaal 0. De laatste 2 doelgroepen krijgen dan een abonnement voor 0,50 per dag*
	zwerfplek hotel	52	pp	*De zwerfplekken van de hotelappartementen maken een onderdeel uit middels de verkoop van de residuele grondwaarde a 25k*
	24x7 omwonenden	50	pp	*De gemeente kan 50 mensen in de omgeving een zwerfplek geven middels een abonnement a 0,50 per dag*
	restant	125	pp	

Vraag: *Kunt u een situatieschets van het eigendom bij Binnenweg weergeven?*

Antwoord: de woningen aan de Binnenweg blijven gehandhaafd en de huidige eigendomsgrenzen blijven volledig gerespecteerd. Waar op dit moment het gebouw van de Vomar staat zal in de toekomst bergingen komen te staan met daarachter de patiowoningen.



Vraag: *Kan er contact met de omwonenden worden opgenomen?*

Antwoord: Op dit moment wordt contact opgenomen met de heer Van Hattem om een afspraak te plannen waarbij hij een delegatie van enkele omwonenden mee kan nemen. Deze afspraak vindt 24 februari 2021 plaats.

4/2/21, NZLokaal, Lisette van der Vossen

Bij het raadsvoorstel Jan Kroonsplein is gesproken over onderzoek(en) naar behoefte aan hotelruimte.

Vraag: *Kunnen we dit onderzoek/ deze gegevens inzien?*

Antwoord (concept): Jaarlijks komt het trendrapport Toerisme, recreatie en vrije tijd NRIT uit. Dit is een jaarlijks rapport wat wordt samengesteld uit informatie verzameld door de volgende instanties :

Pleisureworld NRIT, Centraal bureau voor de statistiek, NBTC Holland Marketing en CELTH (Centre of Expertise, Leisure, Toerisme & Hospitality

Jaarlijks wordt hier groei of afname in het wereldwijde toerisme aangegeven, de herkomst van bezoekers, voorkeur voor accommodatievorm en trends en ontwikkelingen. Naast deze informatie op landelijk en provinciaal niveau formuleren we het lokale beleid voor de gemeente Noordwijk op basis van een langere termijnvisie, de Omgevingsvisie. De onderbouwing voor dit deelgebied is destijds gebaseerd op de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. Noordwijk Marketing is voor ons een belangrijke schakel in het verzamelen van bezoekersinformatie. Gasten stellen vragen voordat ze naar Noordwijk komen en als ze al in Noordwijk zijn, maar bezoeken ook de website en dergelijke. Dit doen zij o.a. vanuit hun rol als merkbewaker, informatiemakelaar en kennispartner.

Hoewel inderdaad de blijvende gevolgen van de coronacrises in de gastvrijheidssector nog niet bekend zijn, is wel duidelijk dat er meer behoefte is aan accommodaties waarin mensen een veilige omgeving geboden wordt en ze van eigen voorzieningen gebruik kunnen maken, veelal vakantiehuizen of hotelappartementen voorzien in die behoefte.

Voor wat betreft het Trendrapport Toerisme, recreatie en vrije tijd 2019 wordt aangegeven dat: Toerisme wereldwijd en in Nederland blijft groeien, Het aantal internationale toeristen nam in 2018 met 5 % toe en groeit al 9 jaar op rij. Ook Nederland profiteerde in 2018 met 19 miljoen internationale verblijfsgasten, een groei van 5% ten opzichte van het jaar ervoor. Wat Nederlanders zelf betreft blijft

een bezoek een bezoek aan de kust erg populair, dit zijn zo'n 8,8 miljoen bezoekers. In opdracht van D reizen heeft trendwatcher Lieke Lamb als één van de trends het Multiegeneratiereizen. *Er is de laatste jaren dan ook een duidelijke stijging te zien in multigeneratiereizen. Families bestaande uit verschillende generaties gaan gezamenlijk op reis. Ze verwachten een grote diversiteit in het aanbod om zo de verschillende leeftijden te bedienen en flexibiliteit in het schema omdat er altijd wel leden van de familie later aanschuiven of korter kunnen blijven*. Blz 421 van het Trendrapport 2019 (CBS).

8/2/21, CDA, Jordy Mooij

Vraag: *Op 14 januari 2020 is onderstaande besproken in een rondetafelgesprek. Op pagina 9 onderin worden 2 alternatieve scenario's genoemd waarbij getallen van 6 miljoen en 2,7 miljoen worden genoemd. Hier zou ik graag een nadere specificatie van ontvangen hoe men tot deze bedragen is gekomen en wat hiervoor wordt gedaan.*

Antwoord (concept):

In het B&W advies behorende bij de RTG van 14 januari 2020 stond dit bij scenario's:

> Er is ook een aantal varianten doorgerekend:
>
> - Een variant zonder het hotel (en zonder functies op de begane grond) waarbij de gemeentelijke parkeerplaatsen gehandhaafd blijven. De parkeergarage wordt wel doorgetrokken tot de Parallel Boulevard. Het extra tekort zou € 6 miljoen bedragen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de parkeerbehoefte afneemt met ca. 45 parkeerplaatsen.
> - Een tweede variant bestaat uit het enkel de bestaande parkeerplaatsen opknappen en de bestaande Vomar renoveren tot detailhandel. Dit zou een extra tekort van € 2,7 miljoen betekenen. Ook in deze variant is de parkeerbalans positiever.

Ad 1. Het tekort van € 6 miljoen is opgebouwd uit de gemiste opbrengsten van het hotel (zie beantwoording 10/2/21, PvdA, Rommie van Dokkum), te weten € 4.700.000, plus de gemiste bijdrage hotelsuites aan parkeren van € 1.300.000 (52 keer € 25.000).

In de verdere beantwoording van de huidige technische vragen laten we de gevolgen die bepaalde keuzes hebben op het parkeren buiten beschouwing. Gezien de vele varianten is het anders te complex om dit helder inzichtelijk te maken en te kunnen communiceren.

Ad 2. Dit was een globale berekening. In deze variant zijn alle kosten en opbrengsten van nieuwbouw parkeren, de hotelsuites en de woningen bij elkaar opgeteld en is in totaal € 2,7 miljoen. De opbrengsten van de extra m2 detailhandel compenseren het opknappen van de bestaande parkeerplaatsen.

10/2/21, PvdA, Rommie van Dokkum

Vraag 1: *We hebben begrepen dat een verdieping lager bouwen bij het familie-hotel zou betekenen dat dit de gemeente 1,5 miljoen verder in de min zou zetten. Kunnen we inzicht krijgen in de berekening die hieraan ten grondslag ligt?*

Antwoord (concept):

Het hotel heeft per volledige laag (dus niet in de kap) 16 appartementen. Gemiddeld kost een appartement €141.538 en levert een appartement € 231.714 op. Het verschil hiertussen keer het aantal appartementen is € 1.442.000 minder opbrengsten (zie tabel 1).

	hotel	per e.h.	-1 laag (- 16 app)
Stichtingskosten	7.360.000	141.538	5.095.000
Opbrengsten	12.049.000	231.714	8.342.000
Resultaat	**4.689.000**		**3.247.000**
Verschil			**1.442.000**

***Tabel 1**: het verschil in opbrengsten (euro's) tussen wanneer het hotel bestaat uit 5 lagen (met 52 appartementen) en wanneer het hotel uitgevoerd wordt in 4 lagen (34 appartementen)*

Vraag 2: *Bouwen van woningen in plaats van het hotel zou betekenen dat de gemeente 4 tot 5 miljoen minder inkomsten heeft. Kunt u ook deze berekening met ons delen?*

Antwoord (concept):

Het bedrag van 4 tot 5 miljoen euro minder inkomsten is het resultaat wanneer er geen hotel maar ook geen woningen worden gebouwd. In tabel 1 is dit aangegeven namelijk het verschil tussen de kosten en opbrengsten van het hotel, te weten € 4.689.000.

Het verschil in opbrengst hotel en opbrengst woningen wordt veroorzaakt door het verschil in de grondopbrengst per m2, oftewel de opbrengsten van een appartement minus de bouwkosten plus bijkomende kosten van een appartement:

	Grondopbrengst	m2 BVO	€ per m2 BVO
Hotelappartementen	90.000	55	1.626
Appartementen vrije sector	98.000	82	1.191
Sociale huur	43.000	54	803

***Tabel 2:** grondopbrengst per appartement*[1]

De grondopbrengst per appartement van een hotelappartement is lager maar doordat een hotelappartement kleiner is hebben ze meer grondopbrengst per vierkante meter.

[1] Let wel, de grondprijs van de sociale huurwoningen is niet conform de grondprijzenbrief. Het totale project wordt middels een prijsvraag aanbesteed en daarom is deze grondprijs residueel berekend.

12/2/21 PUUR, Taetske T. Visser-Danser

Vraag 1: *Welk resultaat laat de grondexploitatie zien indien het programma betreft de realisatie van een appartementen (familie) hotel van 3 hoog met kap en van 2 hoog met kap en met daaronder detailhandel en ruimte voor een centrumfunctie met onder meer horeca? Op welke aannames is dit resultaat gebaseerd? Wij zien graag dat u de behoefte aan een appartementenhotel en centrumfunctie onderbouwt met cijfers.*

Antwoord (concept):

- *Realisatie van een appartementen (familie) hotel van 3 hoog en kap:*

Het hotel heeft in de bovenste laag nog 6 appartementen, die in deze variant dus niet gerealiseerd zullen worden. Gemiddeld kosten een appartement €141.538 en levert een appartement € 231.714 op. Het verschil hiertussen keer het aantal appartementen is € 541.000 minder opbrengsten (zie tabel 2).

	hotel	per e.h.	-1/2 laag
Stichtingskosten	7.360.000	141.538	6.511.000
Opbrengsten	12.049.000	231.714	10.659.000
Resultaat	**4.689.000**		**4.148.000**
Verschil			**541.000**

***Tabel 2**: het verschil in opbrengsten (euro's) tussen wanneer het hotel bestaat uit 5 lagen (met 52 appartementen) en wanneer het hotel uitgevoerd wordt in 3 lagen en kap (46 appartementen)*

- *Realisatie van een appartementen (familie) hotel van 2 hoog en kap:*

Het hotel heeft per volledige laag (dus niet in de kap) 16 appartementen. Gemiddeld kosten een appartement €141.538 en levert een appartement € 231.714 op. Het verschil hiertussen keer het aantal appartementen is € 1.442.000 minder opbrengsten (zie tabel 3).

	hotel	per e.h.	-1 laag (- 16 app)
Stichtingskosten	7.360.000	141.538	5.095.000
Opbrengsten	12.049.000	231.714	8.342.000
Resultaat	**4.689.000**		**3.247.000**
Verschil			**1.442.000**

***Tabel 3**: het verschil in opbrengsten (euro's) tussen wanneer het hotel bestaat uit 5 lagen (met 52 appartementen) en wanneer het hotel uitgevoerd wordt in 4 lagen (34 appartementen)*

- *Behoefte appartementenhotel*:

Zie beantwoording 4/2/21, NZLokaal, Lisette van der Vossen

- *Behoefte centrumfunctie*:

De projectgroep was op zoek naar een goede functie voor de begane grond van het hotel. In eerste instantie was daar commerciële ruimte gepland maar gezien de ontwikkelingen in de retailmarkt is deze beperkt tot de plint aan het plein met als doel hier een levendig plein te creëren. Daarnaast zijn hier bergingen gekomen voor de hotelappartementen. Voor de overgebleven ruimte is de bestemming 'centrumfunctie' gegeven. De achterliggende gedachte is om de uiteindelijke ontwikkelaar/bouwer

hier invulling te geven als onderdeel van de prijsvraag. Hier wordt de creativiteit van de markt gevraagd om met een goed idee te komen.

Vraag 2: *Welk resultaten laat de grondexploitatie zien indien er geen appartementenhotel gerealiseerd wordt, maar op de 'hotel' locatie de bekende mix (conform woonvisie) van appartementen gerealiseerd wordt met daaronder detailhandel en ruimte voor een centrumfunctie met onder meer horeca? Graag resultaten voor een complex met 2, 3 en 4 lagen met een kap. Op welke aannames zijn deze resultaten gebaseerd?*

Antwoord (concept):

Bij de berekeningen is uitgegaan dat enkel de m2 hotelappartementen ingevuld worden met woningbouw. De sociale woningen bestaan uit 54 m2 BVO en de middeldure woningen zijn 82 m2 BVO.

Woningbouwprogramma	**Woonvisie**		Verschil
Complex	Aantal woningen	Opbrengst	met grex
met 2 lagen + kap	16	1.292.000	3.398.000
met 3 lagen + kap	29	2.345.000	2.345.000
met 4 lagen + kap	39	3.159.000	1.531.000

Vraag 3: *Welk resultaten laat de grondexploitatie zien indien er geen appartementen hotel gerealiseerd wordt maar op de 'hotel-locatie' 100% sociale huurwoningen gerealiseerd gaan worden met daaronder detailhandel en ruimte voor een centrumfunctie met onder meer horeca? Graag resultaten voor 2, 3 en 4 lagen met een kap. Op welke aannames zijn deze resultaten gebaseerd?*

Antwoord (concept):

Woningbouwprogramma	**100% sociaal**		Verschil
Complex	Aantal woningen	Opbrengst	met grex
met 2 lagen + kap	22	937.000	3.753.000
met 3 lagen + kap	39	1.661.000	3.029.000
met 4 lagen + kap	54	2.300.000	2.390.000

Vraag 4: *Welk resultaat laat de grondexploitatie zien indien er woningen gerealiseerd worden vergelijkbaar met de woningen Nic. Barnhoornweg, zoals voorgesteld door Bewonersgroep Tegengeluid aan Zee - Genoeg is Genoeg? Op welke aannames is dit resultaat gebaseerd?*

Antwoord (concept):

De volgende uitgangspunten die gebruikt zijn om deze vraag te beantwoorden:

- Plangebied is parkeerterrein van de gemeente;
- 70% uitgeefbaar, een hoger percentage dan bij een reguliere ontwikkeling omdat er straten omheen liggen;
- Kaveloppervlakte 125 m2 per woning;
- Bovenstaande betekent 11 woningen;
- 140 m2 BVO per woning, 112 m2 GO;
- Opbrengst € 5.000 per m2 GO dus € 560.000 per woning;
- Grondopbrengst is hiermee , € 147.000.

De grondopbrengst is € 1.617.000, dit betekent € 3.073.000 minder opbrengsten.

Vraag 5: *De Bewonersgroep Tegengeluid doet een voorstel om een verbinding te maken tussen het Jan Kroonsplein en de Hoofdstraat. Wat zijn daar de financiële consequenties van en op welke aannames baseert u deze?*

Antwoord (concept):

Het alternatief om een verbinding te maken tussen het Jan Kroonsplein en de Hoofdstraat is uitgebreid besproken met de grondeigenaar. Echter de grondeigenaar heeft zijn afweging gemaakt en inmiddels een principeverzoek ingediend voor hun eigen plan.

De grond, het plan en de opbrengsten zijn van en voor de grondeigenaar. De gemeente had een plan geschetst waarbij er ‘extra gevel’ creëerden in de verbinding tussen het Jan Kroonsplein en de Hoofdstraat. De financiële gevolgen waren beperkt maar zeer afhankelijk van alle uitgangspunten die gekozen worden.