Memo

Varianten gebiedsontwikkeling Museum/ parkeerplaats Nicolaas Barnhoornweg

Behandeld door : PRU
Datum : 29 oktober 2024

1. Aanleiding

De gemeente Noordwijk en het Museum zijn met elkaar in gesprek over de gezamenlijke ontwikkeling van het Museum op het Jan Kroonsplein en de parkeerplaats Nicolaas Barnhoornweg. In gezamenlijkheid zijn er drie varianten uitgewerkt, welke zijn besproken in een bestuurlijk overleg (gemeente Noordwijk-Museum).

2. Achtergrond

Uitgenodigd door de Noordwijkse politiek is in 2017 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, in coproductie met het bestuur van Genootschap Oud Noordwijk (GON), naar een uitbreiding van Museum Noordwijk. Na 2017 zijn diverse scenario's onderzocht.

Na 2017 heeft de gemeente Noordwijk ten behoeve van de uitbreidingsplannen gezamenlijk met Stichting Museumboerderij Noordwijk het perceel aan het Jan Kroonsplein 8 aangekocht (gemeente 2/3 eigenaar, stichting 1/3 eigenaar). Daarnaast heeft de gemeente het perceel aan de Nicolaas Barnhoornweg 44 eveneens aangekocht met de intentie het ter beschikking te stellen aan Museum Noordwijk.

In 2021 is een uitbreidingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad.
Het uitbreidingsplan voorziet in:

- het bij het Museum trekken van het pand Nicolaas Barnhoornweg 44.
- het renoveren van de Blauwdotterzaal.
- het realiseren van een verdieping op de Blauwdotterzaal.
- het realiseren van nieuwbouw op de hoek van het Jan Kroonsplein en de Parallel Boulevard.

In 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het verlenen van € 45.706,- aanvullende subsidie per jaar aan Genootschap Oud Noordwijk vanaf 2023 ten behoeve van de dekking van de exploitatie van het vernieuwde Museum Noordwijk.
2. Het dekken van de aanvullende subsidie binnen de bestaande meerjarenbegroting van product 117; Kunst & Cultuur.
3. Het afboeken van maximaal € 434.651,- ten behoeve van het ter beschikking stellen van het gemeentelijk eigendom van Nicolaas Barnhoornweg 44 en het Jan Kroonsplein 8 aan Stichting Museumboerderij Noordwijk, en dit bedrag ten laste te brengen van Algemene Reserve.

4. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen over het voorgenomen besluit van het college tot het verstrekken van een garantstelling voor een lening van € 500.000,- aan Stichting Museumboerderij Noordwijk.
5. Het verlenen van een eenmalige bijdrage ad. € 62.500,- aan Stichting Museumboerderij Noordwijk ten behoeve van de opstartkosten van het nieuwe Museum.
6. Het dekken van de eenmalige bijdrage ten behoeve van de opstartkosten binnen de bestaande meerjarenbegroting van product 117.

Hierna is een nieuw bestuur van het Museum verder gegaan met het uitbreidingsplan. De bouwkosten stegen in deze periode hard en daarmee de zorgen over de financiële haalbaarheid van het uitbreidingsplan. Het nieuwe bestuur van het Museum (GON) heeft daarom opdracht gegeven aan een adviesbureau om een scenario uit te werken met hierin een woonprogramma. De opbrengsten van dit woonprogramma kunnen twee doelen dienen.

- Of dekking voor de eenmalige investering van de nieuwbouw van Museum Noordwijk.
- Of structurele dekking van de exploitatiekosten van Museum Noordwijk (GON), bij verhuur van de woningen.

Deze opties (in de gebiedsontwikkeling) heeft het bestuur van het Museum recent voorgelegd aan de gemeente met de volgende drie varianten.

1. Ontwikkeling eigen gronden Museum.
2. Eigen gronden Museum + aankoop stuk gemeentegrond.
3. Totale ontwikkeling ism gemeente en het Museum.

3. Advies

Vanuit de afdeling is gekeken naar de drie bovenstaande scenario's.
Kiezen voor optie 1: de optie waarin er wordt ontwikkeld op de eigen gronden van het Museum en geen gezamenlijke ontwikkeling met de gemeente Noordwijk. Zonder verkoop gronden gemeente Noordwijk aan het Museum.

4. Argumentatie

- Gezamenlijke integrale gebiedsontwikkeling is een financieel te groot risico voor de gemeente Noordwijk. Risico weegt niet op tegen de gebiedsontwikkeling op.
- Plan van het Museum gaat uit van een programmering met middelduur en het duurste segment om de businesscase rond te krijgen. Ambitie gemeente is primair gericht op het realiseren van sociale huurwoningen in Noordwijk Zee.
- De ontwikkeling zorgt ervoor dat de gemeente risicodrager is.
- Het Museum is geen ontwikkelaar.
- Bij gedeelde ontwikkeling krijgen we mogelijk te maken met staatsteun en het Didamarrest, dit is onwenselijk.

- Er is haast gemoeid bij de ontwikkeling parkeerplaats Nicolaas Barnhoornweg. In 2027 loopt de tijdelijke parkeerontheffing af. Hierna worden de parkeerplaatsen

op deze locatie opgeteld bij de totale parkeerbalans van de nieuwe gebiedsontwikkeling.
- Het afbakenen van de gronden waarin een ieder verantwoordelijk is voor de eigen ontwikkeling, wordt als meest realistisch gezien.
- De woningbouwvereniging Stek is geen voorstander van een gemengde ontwikkeling. Dit is de woningbouwvereniging waarmee de gemeente samen mee werkt op de locatie Schoolstraat en de Nicolaas Barnhoornweg.

5. Vervolg

Het Museum zal op de eigen gronden (percelen) het eigen plan verder uitwerken.
Wij zullen met Stek de locatie Nicolaas Barnhoornweg (parkeerplaats) samen verder ontwikkelen en toewerken naar een nota van uitgangspunten.