Alternatieven

Jan Kroonsplein

2021

gemeente Noordwijk

Zaaknummer :

Onderwerp :Alternatieven - Jan Kroonsplein -2021

Datum : 28 april 2021

Steller :

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

Samenvatting 4

Inleiding 5

1. Uitgangspunten 6

   Vier varianten 6

   Gehandhaafd 6

   Het plein met de beperkte detailhandel en horeca. 6

   Parkeergarage 6

2. Variant 1a 7

3. Variant 1b 8

4. Variant 2a 9

5. Variant 2b 10

6. Conclusies 11

   Resultaat grondexploitatie 11

   Consequenties Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) 11

   Parkeren 12

7. Aanbevelingen 13

Bijlage 1: impressie beeldkwaliteitsplan 14

Voorwoord

Naar aanleiding van de commissievergadering d.d. 4 maart 2021 volgen een aantal alternatieven voor de herontwikkeling van het Jan Kroonsplein. Op het moment dat de Vomar verplaatst naar de Maarten Kruytstraat komt dit gebouw leeg te staan. Dit is een goede en noodzakelijke aanleiding om dit gebied te her ontwikkelen om te voorkomen dat deze centrale locatie in Noordwijk aan zee verpauperd.

Bij deze vergadering werd het standpunt van de commissie duidelijk dat het appartementenhotel niet op voldoende draagvlak kon rekenen. In deze rapportage worden twee varianten (variant 2a en 2b) vergeleken met het oorspronkelijke plan (variant 1a). Bij deze twee varianten is het hotel vervangen door woningbouw. Om het beeld compleet te maken is ook een variant gemaakt op variant 1a, dat is variant 1b, een hotel met één laag minder.

Het doel is om een keuze te maken waarmee vervolgens het bestemmingsplan opgesteld wordt en het plan uiteindelijk middels een aanbesteding in de markt te kunnen zetten.

Samenvatting

De vier hierboven genoemde varianten zijn beoordeeld en de resultaten staan in de onderstaande tabel.

Samenvatting	Aantallen			
	Variant 1a	Variant 1b	Variant 2a	Variant 2b
Wonen (sociaal)	17	17	26	23
Wonen (middenduur)	35	35	35	31
Wonen (duur)	5	5	26	23
Hotelappartementen	52	36	0	0
Horeca/detailhandel	821 m2	821 m2	821 m2	821 m2
Overig	229 m2	229 m2	0	0
Parkeren	284	284	284	284
Totaal aantal woningen	57	57	87	77
Totaal m2 BVO[1]	17.051	16.116	16.933	16.068
Resultaat GREX (indicatief)	-/- € 1,5 mio	-/- € 2,9 mio	-/- € 2,8 mio	-/- € 3,8 mio

Gezien de politieke realiteit én de weerstand vanuit de omgeving wordt geadviseerd om variant 2a als voorkeursvariant voor te stellen aan de gemeenteraad.

[1] De verschillen in m2 BVO tussen variant 1a en 2a én 1b en 2b zijn afrondingsverschillen veroorzaakt door verschillen in m2 bvo appartement en hotelappartement.

Inleiding

In dit rapport wordt variant 1a, gepresenteerd d.d. 4 maart 2021, vergeleken met 3 nieuwe varianten. In variant 1b wordt het hotel aan de Parallelboulevard verlaagd met één laag. Bij de varianten 2a en 2b wordt het hotelappartement vervangen door woningbouw. Het verschil in variant 2a en 2b is dat variant 2b één bouwlaag minder heeft.

In hoofdstuk 1 staan de uitgangspunten, hoofdstuk 2 tot en met 5 staan de vier varianten kort beschreven. In hoofdstuk 6 en 7 staan de conclusies en aanbevelingen. Tenslotte is in de bijlage een kleine impressie gegeven van het beeldkwaliteitsplan voor het Jan Kroonsplein, waar op dit moment aan gewerkt wordt.

De varianten 1b, 2a en 2b en zijn globaal doorgerekend. De berekeningen voor deze varianten zijn op basis van indicatieve cijfers, immers er zijn geen ontwerpen die doorgerekend konden worden. De uiteindelijk gekozen variant zal verder uitgewerkt worden om vervolgens de grondexploitatie en stedenbouwkundige uitgangspunten aan te kunnen bieden ter besluitvorming aan de gemeenteraad.

1. Uitgangspunten

Vier varianten

Variant 1a is de variant die tijdens de commissie ruimte gepresenteerd is. Deze variant is meegenomen als '0'-variant om de consequenties van de drie andere varianten inzichtelijk te maken. Variant 1b is een variant waarbij het hotel bestaat uit één bouwlaag minder. Bij variant 2a is de hotelfunctie vervangen door woningbouw maar de bebouwingsomvang van het oorspronkelijke hotel is hetzelfde gebleven. Bij variant 2b is één volledige laag van de bebouwing afgehaald.

Op de begane grond zal de detailhandel/horeca aan het plein gehandhaafd blijft maar aan de Parallelboulevard worden op de begane grond woningen in de plint voorgesteld bij de varianten 2a en 2b. Hierdoor is het tekort bij deze varianten iets minder groot dan eerder indicatief gemeld is.

Gehandhaafd

- Bij iedere variant is de overige bebouwing gehandhaafd, te weten de woningen aan de Binnenweg, het dwaalgebied en de patiowoningen.

Met de bebouwing aan de Binnenweg is in de planvorming geschoven. De uiteindelijke afstand is 6.30 meter op het maaiveld en minimaal 9.00 meter vanaf de eerste etage. Ter vergelijk, bij de bestaande woningen van de Binnenweg is dit 6.00 meter. Ook zijn van de bovenste etage twee woningen weggelaten om de Binnenweg meer lucht en licht te geven.

Het dwaalgebied is een autovrij wijkje met kleinere (atelier) woningen. De onderste etage kan gebruikt worden om een bedrijf aan huis te starten. Omdat de constructie van de huidige Vomar gekoppeld is aan de huidige woningen aan de Binnenweg is als uitgangspunt genomen dat de constructie van dit gebouw gehandhaafd blijft. Met deze woningen zijn patiowoningen, qua draagkracht, de maximale bebouwing. Alleen aan de Bomstraat zijn een aantal appartementen mogelijk.

Het plein met de beperkte detailhandel en horeca.

Om een levendig plein te kunnen realiseren zijn hier functies nodig. Het Jan Kroonsplein is onderdeel van het winkelkerngebied en conform de Retail visie zal middels het concentratiebeleid winkels gestimuleerd worden om van elders in Noordwijk hier naar toe te verhuizen. Ook zal het museum Noordwijk voor de nodige aanloop zorgen.

Parkeergarage

Het plan voorziet in een parkeergarage met 284 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor de variant 1a en 1b. Wanneer de hotelappartementen vervangen worden door woningbouw zal de parkeergarage niet voldoende zijn en zal er een aanvullende oplossing bedacht moeten worden. De garage van het woningplan voor de passage (plan Admiraal) zal aangesloten worden op deze garage. Uiteindelijk is deze parkeergarage één van de drie parkeergarages rond de Hoofdstraat zoals opgenomen in de parkeerstrategie Noordwijk aan zee.

2. Variant 1a

Deze variant is de reeds gepresenteerde variant met onder andere een appartementenhotel aan de Parallelboulevard. Het programma van variant 1a is als volgt:

Programma	m2	stuks
Wonen (sociaal)	910	17
Wonen (middenduur)	2.879	35
Wonen (duur)	700	5
Hotelappartementen	2.921	52
Horeca/detailhandel	821	
Overig	229	1
Parkeren	8.591	284

Het resultaat is van deze variant is:

- € 1,5 miljoen negatief

Kansen en bedreigingen:

- Deze variant sluit aan bij beleid van de gemeente om hotelappartementen te realiseren voor gezinnen in het toeristisch kerngebied.
- Parkeerbalans is sluitend.
- Negatief resultaat beperkt.

- Sluit niet aan bij de wens vanuit de gemeenteraad om extra woningen te realiseren.
- Weerstand vanuit de omgeving.

3. Variant 1b

Deze variant is conform de reeds gepresenteerde variant met onder andere een appartementenhotel aan de Parallelboulevard. Echter bij deze variant heeft het hotel één laag minder, dus 4 lagen in totaal. Het programma van variant 1b is als volgt:

Programma	m2	stuks
Wonen (sociaal)	910	17
Wonen (middenduur)	2.879	35
Wonen (duur)	700	5
Hotelappartementen	1.986	36
Horeca/detailhandel	821	
Overig	229	1
Parkeren	8.591	284

Het resultaat is van deze variant is:

- € 2,9 miljoen negatief

Kansen en bedreigingen:

- Deze variant sluit aan bij beleid van de gemeente om hotelappartementen te realiseren voor gezinnen in het toeristisch kerngebied.
- Parkeerbalans is sluitend.
- Sluit aan bij omwonenden om de hoogte van de het appartementengebouw naar beneden bij te stellen.

- Sluit niet aan bij de wens vanuit de gemeenteraad om extra woningen te realiseren.

4. Variant 2a

Bij variant 2a wordt het appartementenhotel volledig vervangen door woningbouw. Het programma van deze variant is als volgt:

Programma	m2	stuks
Wonen (sociaal)	1.392	26
Wonen (middenduur)	2.879	35
Wonen (duur)	3.250	26
Hotelappartementen	0	
Horeca/detailhandel	821	
Overig	0	
Parkeren	8.591	284

Het resultaat van deze variant is:

- Ca. € 2,8 miljoen negatief

Kansen en bedreigingen:

- Sluit aan bij de wens vanuit de gemeenteraad om extra woningen te realiseren.
- Sluit aan bij omwonenden om hier geen hotel te realiseren.

- Sluit niet aan bij beleid gemeente om hotelappartementen te realiseren voor gezinnen.
- Parkeerbalans is niet sluitend. Dit zal bij de volgende fase verder uitgewerkt worden.

5. Variant 2b

Variant 2b is gelijk aan variant 2a minus één bouwlaag. Het programma van variant 2b is als volgt:

Programma	m2	stuks
Wonen (sociaal)	1.231	23
Wonen (middenduur)	2.550	31
Wonen (duur)	2.875	23
Hotelappartementen	0	
Horeca/detailhandel	821	
Overig	0	
Parkeren	8.591	284

Het resultaat is:

- Ca. € 3,8 miljoen negatief

Kansen en bedreigingen:

- Sluit aan bij de wens vanuit de gemeenteraad om extra woningen te realiseren.
- Sluit aan bij omwonenden om de hoogte van de het appartementengebouw naar beneden bij te stellen.

- Sluit niet aan bij beleid gemeente om hotelappartementen te realiseren voor gezinnen.
- Parkeerbalans is niet sluitend. Deze zal bij de volgende fase verder uitgewerkt worden.
- Deze variant kent het grootste tekort voor de grondexploitatie.

6. Conclusies

Resultaat grondexploitatie

Hieronder staan de resultaten van de drie varianten. Voor variant 2a en 2b zijn het indicaties, immers deze plannen zijn niet volledig uitgewerkt.

Samenvatting	Aantallen			
	Variant 1a	Variant 1b	Variant 2a	Variant 2b
Wonen (sociaal)	17	17	26	23
Wonen (middenduur)	35	35	35	31
Wonen (duur)	5	5	26	23
Hotelappartementen	52	36	0	0
Horeca/detailhandel	821 m2	821 m2	821 m2	821 m2
Overig	229 m2	229 m2	0	0
Parkeren	284	284	284	284
Totaal aantal woningen	57	57	87	77
Totaal m2 BVO[2]	17.051	16.116	16.933	16.068
Resultaat GREX (indicatief)	-/- € 1,5 mio	-/- € 2,9 mio	-/- € 2,8 mio	-/- € 3,8 mio

Consequenties Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG)

In de MPG staan de geprognosticeerde inkomsten en uitgaven voor de komende jaren voor het grondbedrijf waardoor inzichtelijk is hoeveel de Reserve winst uit grondbedrijf bedraagt voor de komende jaren. Dit is onze **beschikbare weerstandscapaciteit**. Hiernaast wordt drie keer per jaar het risicoregister van het grondbedrijf opgesteld. Hieruit vloeit de **benodigde weerstandscapaciteit**. De verhouding tussen deze twee is het **weerstandsvermogen**.

Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf was per 01-01-2021 2,3. Bij variant 1 blijft dit 2,3, immers een groot gedeelte van dit verlies is reeds genomen. Bij de andere varianten wordt het weerstandsvermogen als volgt:

Weerstandsvermogen	
per 01-01-2021	2,3
Variant 1a	2,3
Variant 1b	2,0
Variant 2a	2,0
Variant 2b	1,7

Vanaf 2,0 wordt dit gekwalificeerd als ‘uitstekend’ en tussen de 1,4 en 2,0 als ‘ruim voldoende’.

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de stand van de MPG in 2024 slechts € 3,3 miljoen bedraagt (per 01.01.21 was dit ca. € 12 mio) en dit daarna vooralsnog enkel door het geprognotiseerd resultaat van het Space Business Park aangevuld wordt.

[2] De verschillen in m2 BVO tussen variant 1a en 2a én 1b en 2b zijn afrondingsverschillen veroorzaakt door verschillen in m2 bvo appartement en hotelappartement.

Parkeren

In de varianten 1a en 1b klopt de parkeerbalans. Bij de varianten 2a en 2b zal de parkeerbalans niet uitkomen. De norm van de woningbouw is anders dan van hotelappartementen. Er wordt nu gedacht aan twee oplossingsrichtingen:

1. Deelauto's.
2. Compensatie bezoekers elders (bijvoorbeeld Schoolstraat).

Deze oplossingsrichtingen zullen in het vervolgtraject verder uitgewerkt worden. De eventuele bijdrage aan het fonds parkeren, die voortvloeit uit de 2e oplossing, is niet meegenomen in de doorrekeningen maar maakt onderdeel uit van de uitwerking van de definitieve oplossing.

7. Aanbevelingen

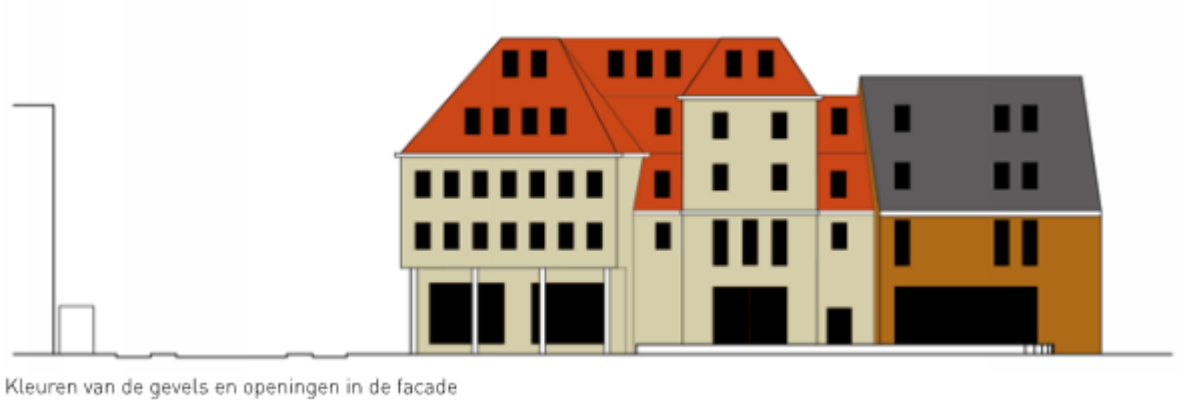
Gezien de politieke realiteit én de weerstand vanuit de omgeving wordt geadviseerd om variant 2a als voorkeursvariant voor te stellen aan de gemeenteraad. Ondanks het gebouw de zelfde bouwhoogte behoud lijkt de functie wonen op minder weerstand te stuiten.

Deze variant zal vervolgens verder uitgewerkt worden om de grondexploitatie en stedenbouwkundige uitgangspunten aan te kunnen bieden ter besluitvorming aan de gemeenteraad.

Bijlage 1: impressie beeldkwaliteitsplan



Afbeelding 1: volgelvlucht Jan Kroonsplein



Afbeelding 2: opbouw hotel (schematisch) gezien vanuit het zuiden met links de Parallelboulevard



Afbeelding 3: opbouw bebouwing aan de Binnenweg (schematisch)

gemeente Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
+31 (0)71 36 60 600
gemeente@noordwijk.nl
noordwijk.nl