Raadsvoorstel

Alternatieve invulling herontwikkeling Jan Kroonsplein 2021

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	:
Portefeuillehouder	: R. ter Hark
Programma	: Noordwijk Zeewaardig
Zaaknummer	: 9208

Voorgesteld besluit:

I. Intrekken van het raadsvoorstel Structuurontwerp en grondexploitatie Jan Kroonsplein, dossiernummer 1233

II. Vaststellen van Variant 2a, zoals benoemd in de bijlage Alternatieven Jan Kroonsplein 2021, waarin de hotelappartementen vervangen worden door woningen.

III. Vaststellen van een aantal uitgangspunten bij de voorkeursvariant 2a voor het Jan Kroonsplein:
- voordat het plan in de markt wordt gezet, vindt er vooraf nog een toets plaats bij de gemeenteraad;
- bij inschrijvingen die dezelfde financiële waarde opleveren, krijgen inschrijvingen met minder bouwvolume en/of extra sociale woningen extra punten (nader uit te werken);
- de sociale huurwoningen moeten geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling, bij voorkeur Stek.

Kern van het voorstel

Naar aanleiding van de meningsvormende commissieavond d.d. 4 maart 2021 zijn een aantal varianten opgesteld. Door voor variant 2a te kiezen, waarbij de hotelappartementen wordt vervangen door woningbouw, lijkt herontwikkeling in samenwerking met de huidige grondeigenaren haalbaar en wordt voorkomen dat dit gebied in de toekomst verpauperd.

Aanleiding

De aanleiding voor het plan voor het Jan Kroonsplein is de verplaatsing van de Vomar naar de Maarten Kruytstraat. Hierdoor blijft er een groot incourant gebouw over met daarbij de parkeervoorziening die ook niet optimaal gesitueerd is. Daarom hebben de verschillende grondeigenaren, naast de Vomar en de gemeente, zijn dit de heer De Boer (parkeerterrein en -garage) en KDVK architecten (3 winkelpanden), een plan gemaakt om te voorkomen dat deze centrale locatie in Noordwijk aan zee verpauperd.

Het plan is verder uitgewerkt en gepresenteerd tijdens de beeldvormende commissie d.d. 12 januari 2021.

Tijdens de hier op volgende meningsvormende commissie d.d. 4 maart 2021 is door de raad aangegeven dat er een aantal alternatieve ontwerpen voor herontwikkeling van het Jan Kroonsplein moeten komen. Gedurende deze vergadering werd het standpunt van de commissie duidelijk dat het appartementenhotel niet op voldoende draagvlak kon rekenen en werden er ook vraagtekens geplaatst bij de hoogte van het appartementen hotel. Vandaar dat er een aantal varianten zijn opgesteld waarbij de hotelappartementen zijn omgeturnd naar woningen en/of de bouwhoogte is aangepast.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het doel is om uw raad een alternatieve keuze te bieden en inzicht te verschaffen in de consequenties van de verschillende varianten.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

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.

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. Waarbij, naar aanleiding van de commissievergadering d.d. 22 april 2021, (dubbel)bestemmingen in het bestemmingsplan worden toegevoegd. Bij het appartementengebouw aan de Parallelboulevard wordt de bestemming hotelappartementen toegevoegd en wordt dus de dubbelbestemming “wonen/ hotelappartementen”. Bij de winkels in het dwaalgebied wordt de bestemming wonen toegevoegd en wordt dus de dubbelbestemming “detailhandel/ wonen”.

Na een positief besluit zal deze variant verder uitgewerkt worden, vervolgens kan het bestemmingsplan worden opgesteld om uiteindelijk het plan middels een aanbesteding in de markt te kunnen zetten en de herontwikkeling mogelijk te maken.

[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.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

- 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.
- Het verlies zal maximaal toenemen met circa € 1,3 miljoen, afhankelijk van de uiteindelijke keuzes bij de dubbelbestemmingen. Deze duidelijkheid hebben we op het moment van de inschrijvingen.

- De eventuele extra woningen staan niet op de woningbouwplanlijst voor de provincie. Overleg met de provincie zal nodig zijn.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Het tekort neemt toe met maximaal circa € 1,3 miljoen, afhankelijk van de uiteindelijke keuzes bij de dubbelbestemmingen. Deze duidelijkheid hebben we op het moment van de inschrijvingen. Op het moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld zal hiervoor een voorziening moeten worden getroffen ten laste van de Reserve winst uit grondbedrijf. Op het moment dat deze variant verder is uitgewerkt en de grondexploitatie is vastgesteld zal voor het exacte bedrag een extra voorziening moeten worden getroffen t.l.v. de Reserve winst uit grondbedrijf.

Betrokken partijen/participatie

Het plan is in overleg met de andere grondeigenaren tot stand gekomen. Hiernaast zijn er verschillende informatieavonden voor bewoners georganiseerd. Een overzicht van de verschillende plannen en bijeenkomst is weergegeven in het historisch overzicht (bijlage 3).

Communicatie

Op het moment dat het plan verder uitgewerkt is en de grondexploitatie is vastgesteld zullen de omwonenden geïnformeerd worden.

Verdere procedure en planning

Na een positief besluit zal deze variant verder uitgewerkt worden en de grondexploitatie worden aangeboden, vervolgens kan het bestemmingsplan worden opgesteld om uiteindelijk het plan middels een aanbesteding in de markt te kunnen zetten en de herontwikkeling mogelijk te maken.

Bestuurlijk kader

- Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk aan Zee 2009
- Omgevingsvisie Noordwijk 2030
- Ruimtelijke uitgangspunten, vastgesteld 24 november 2015
- Presentatie structuurontwerp in gemeenteraad, d.d. 14 januari 2020

Bijlage(n)

A - rapport Alternatieven Jan Kroonsplein 2021
B - Historisch overzicht

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

Mw. W.J.A. Verkleij ,burgemeester

F. Mencke ,secretaris