Raadsvoorstel

Voorbereidingskrediet Vuurtorenplein en Zeereep

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : datum
Portefeuillehouder: : Martijn Kortleven
Zaaknummer : 15275

Publiekssamenvatting

Het Vuurtorenplein verdient een kwaliteitsimpuls. Hiertoe heeft het college in 2021 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Zinger Noordwijk BV. Nu willen we de planvorming verder oppakken met meer regie dan voorheen het geval was. We gaan een nota van uitgangspunten en een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opstellen en laten vaststellen. Daarmee leggen we de kaders voor deze ontwikkeling vast. We rekenen ook de financiële haalbaarheid door in een concept grondexploitatie. Hiervoor vragen we een aanvullend voorbereidingskrediet aan.

Voorgesteld besluit

I. Kennis te nemen van de planvorming die nodig is om het Vuurtorenplein en de omgeving van de Zeereep door projectontwikkelaar Zinger Noordwijk BV te kunnen laten ontwikkelen.
II. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 450.000 beschikbaar te stellen om de komende 2 jaar de voorbereidingen van het project Vuurtorenplein en Zeereep mogelijk te kunnen maken.
III. Deze kosten binnen vijf jaar ten laste te brengen van de nog te openen grondexploitatie Vuurtorenplein en anders af te boeken ten laste van de exploitatie dan wel te dekken door een bijdrage uit de Reserve winst uit grondbedrijf.

Inleiding

De herontwikkeling van het Vuurtorenplein in Noordwijk aan Zee is nodig omdat het huidige plein en de directe omgeving al jarenlang verpauperd zijn. Het plein ligt al lange tijd in een matige staat en past niet meer bij de gewenste uitstraling van een moderne badplaats. Er is een lang gekoesterde wens om de ruimte beter te benutten voor een aantrekkelijke combinatie van wonen en nader te bepalen voorzieningen. Al in 1998 heeft de gemeenteraad hiervoor een Masterplan vastgesteld en in de jaren daarna zijn vele stedenbouwkundige studies en varianten uitgewerkt. Het kwam echter nog niet tot realisatie van de plannen.

Op 26 mei 2020 is een raadsbesluit (15275, amendement VVD) genomen om een voorbereidingskrediet van € 125.000 beschikbaar te stellen. In 2021 heeft het college een samenwerkingsovereenkomst (SOK, 9 november 2021) vastgesteld met onder meer Zinger Noordwijk B.V. waarin het proces van de gemeenschappelijke planvorming is vastgelegd. Daarna is een aanvullende anterieure overeenkomst gesloten (18 september 2024) waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer de afdracht van bedragen ten behoeve van sociale huurwoningen. Nu vragen we een aanvullend voorbereidingskrediet aan om de planvorming tot aan het openen van een grondexploitatie te kunnen uitwerken. Hierin willen we meer dan voorheen de regie pakken. Dit doen

we door een deel van de planvoorbereidingen naar ons toe te trekken. Dit geeft een grotere mate van regie en meer mogelijkheden om een openbare ondergrondse parkeergarage te (laten) realiseren. Met dit voorbereidingskrediet kunnen we onder meer de volgende planproducten gaan uitwerken:

- nota van uitgangspunten en stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen
- anterieure overeenkomst (AOK)
- grondexploitatie

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Kennis te nemen van de planvorming die nodig is om het Vuurtorenplein en de omgeving van de Zeereep door projectontwikkelaar Zinger Noordwijk BV te kunnen laten ontwikkelen.

Argumenten

1.1 Met de stappen in de planvorming kunnen de kaders worden vastgelegd
De afgelopen jaren zijn meerdere stedenbouwkundige varianten uitgewerkt door Zinger Noordwijk B.V. Ook is participatie toegepast waarbij het nog niet gelukt is om consensus te bereiken over een variant waar voldoende draagvlak voor is gevonden. Daarom heeft dit college de ambitie om hier meer dan voorheen de regie te pakken door de volgende producten te gaan opstellen en door de gemeenteraad te laten vaststellen: nota van uitgangspunten, stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen, anterieure overeenkomst (AOK) en grondexploitatie. Daarna kan de projectontwikkelaar binnen deze kaders de ontwikkeling ter hand nemen.

Kanttekeningen

1.1 Deze planvorming met meer regie vraagt ook om meer capaciteit en middelen
De keerzijde van de grote mate van regie die we willen pakken is dat we deze planproducten zelf willen laten uitwerken in samenspraak met de projectontwikkelaar. We zullen hiervoor bureaus benaderen om deze planproducten te laten uitwerken.

Beslispunt II: Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 450.000 beschikbaar te stellen om de komende 2 jaar de voorbereidingen van het project Vuurtorenplein en Zeereep mogelijk te kunnen maken.

Argumenten

2.1 Met een nieuw krediet kunnen we meer regie nemen
Door zelf een Nota van inlichtingen en stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen te laten uitwerken zitten we zelf meer aan het stuur, kunnen we meer regie nemen. We kunnen meer dan voorheen sturen op de bebouwingsdichtheid en uitstraling van de nieuwbouw aan het Vuurtorenplein en de Zeereep.

Kanttekeningen

2.1 Een gedeeld beeld van bebouwing blijft nodig
Meer regie nemen in de planvorming vraagt niet om minder afstemming met de projectontwikkelaar Zinger Noordwijk. Het blijft van groot belang dat we een gedeeld beeld krijgen van de bebouwingsmogelijkheden om de ontwikkeling van de grond te kunnen krijgen. Hierover treden we in overleg.

2.2 Met meer regie nemen ook de financiële risico's toe
Door de gemeentelijke regie zijn de voorinvesteringen relatief hoog. Het is nog niet zeker of dit bij de planrealisatie zal worden terugverdiend.

Beslispunt III: Deze kosten binnen vijf jaar ten laste te brengen van de nog te openen grondexploitatie Vuurtorenplein en anders af te boeken ten laste van de exploitatie dan wel te dekken door een bijdrage uit de Reserve winst uit grondbedrijf.

Argumenten

3.1 Voorbereidingskosten worden ten laste van de grondexploitatie
Zodra er een grondexploitatie wordt geopend zullen deze voorbereidingskosten worden geboekt op de grondexploitatie waar ook inkomsten (grondverkoop) tegenover zullen staan.

Kanttekeningen

3.1 De uitkomst van de grondexploitatie is nog onzeker
Hoewel er naar verwachting ook grond zal worden verkocht aan de ontwikkelaar waardoor inkomsten worden gegenereerd, is het verwachte saldo van de grondexploitatie nog onzeker. Zo zullen ook aanzienlijke kosten worden gemaakt voor de inrichting van het gebied en mogelijk ook voor het realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen. Gedurende de voorbereidingen wordt een afweging gemaakt of en hoeveel ondergronds parkeren kan worden gerealiseerd.

Financiën

Kostenomschrijving	Uitgaven	Dekking
Reeds gemaakte en geactiveerde voorbereidingskosten tot en met 2026	€ 225.000	
Opdracht bureau Nota van uitgangspunten / stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen	€ 75.000	
plankosten tot vaststellen grondexploitatie (circa 2,5 jaar)	€ 250.000	
Overige / onvoorzien	€ 25.000	
Totaal uitgaven	**€ 575.000**	
Reeds beschikbaar krediet		€ 125.000
Aanvullend benodigd krediet		€ 450.000
Totaal dekking		**€ 575.000**

Al sinds tenminste 1998 zijn er ruimtelijke verkenningen uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Op 26 mei 2020 is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (amendement VVD) van € 125.000.

Het aanvullende krediet is nodig om de planvorming af te kunnen ronden en de grondexploitatie te kunnen aanbieden aan de gemeenteraad. Kanttekening bij deze kostenraming is dat deze is gebaseerd op onderstaande planning. Indien zich grote risico's voordien (zoals een voortdurende discussie over het bouwprogramma en de stedenbouwkundige dichtheden) zal aanvullend krediet noodzakelijk zijn.

Vervolg

Zodra het krediet is toegekend werken we aan de verdere planvorming conform onderstaande stappen en indicatieve planning.

Proces stappen	Planning
voorbereidingskrediet aanvragen gemeenteraad	Oktober - december 2026
historisch overzicht presenteren in commissie Ruimte en input ophalen draagvlak varianten	Oktober – november 2026
uitwerken van principeafspraken zekerheidsstelling, grondtransacties/taxaties, nagaan aanbestedingsplicht garage, toets staatssteun, voorlopige afspraak programma (gemeente / Zinger Noordwijk)	Januari - juni 2027

selectie en opdracht bureau NvU / SP op hoofdlijnen Vuurtorenplein Zeereep	Januari - maart 2027
uitwerken concept NvU / SP op hoofdlijnen Zeereep / Vuurtorenplein, incl logische fasering	April - oktober 2027
gesprekken stakeholders	September – november 2027
bestuurlijke vaststelling NvU / SP op hoofdlijnen	Oktober - december 2027
aansluitend aan vaststelling NvU / SP op hoofdlijnen: wijzigen Omgevingsplan / Bopa	Januari - september 2028
uitwerken architectuur, woning typologieën, Uitwerking bouwprogramma, toetsing aan SOK (door Zinger Noordwijk)	Oktober 2027 – januari 2028
taxatie gronden Vuurtorenplein, toets staatssteun	Februari - april 2028
nader afstemmen plannen met ontwikkelaar en college	Mei - juli 2028
overeenkomst bouwprogramma en opstellen AOK, opstellen grondexploitatie gemeente	Mei - november 2028
besluitvorming AOK (college), grondexploitatie (gemeenteraad)	December 2028 - februari 2029
SO, VO, DO, Vuurtorenplein (Zinger Noordwijk)	n.t.b.
omgevingsvergunning Vuurtorenplein (Zinger Noordwijk)	n.t.b.
realisatie Vuurtorenplein (Zinger Noordwijk)	n.t.b.

Bijlage(n)

geen

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

mr. B.B. Schneiders
wnd. burgemeester