

Raadsvoorstel

Structuurontwerp en grondexploitatie Jan Kroonsplein

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum :
Portefeuillehouder : J.P. van den Berg
Programma : Noordwijk Zeewaardig
Zaaknummer : 9208

Voorgesteld besluit:

- I. Kennis nemen van het stedenbouwkundig structuurontwerp voor het Jan Kroonsplein.
- II. De grondexploitatie voor de Bouwgrond In Exploitatie (BIE) Jan Kroonsplein te openen.
- III. Vaststellen van de grondexploitatie behorende bij de BIE Jan Kroonsplein met een geprognosticeerd eindresultaat van € 351.268 negatief op eindwaarde per 31-12-2024.
- IV. Vaststellen van een voorziening ter hoogte van € 351.268 ten laste van de Reserve winst uit grondbedrijf.

Kern van het voorstel

Het Jan Kroonsplein betreft de locatie van de huidige Vomar, het parkeerterrein behorende bij de Vomar en het parkeerterrein aan de Parallelboulevard. De parkeergarage onder deze locatie is ook een onderdeel van dit plan. Het nieuwe plan vult het gebied gevarieerd in met functies, waaronder een hotel met hotelappartementen, beperkt detailhandel, atelierwoningen en woningen.

Het plan is verder uitgewerkt en dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig structuurontwerp en bijbehorende grondexploitatie.

Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om de kosten en - opbrengsten van een ruimtelijk project in beeld te brengen. Het resultaat van de grondexploitatie Jan Kroonsplein is geprognosticeerd op € 351.268 negatief.

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 voor dit gebied.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Voorkomen van verpaupering door herontwikkeling van het Jan Kroonsplein op het moment dat de Vomar verplaatst naar de Maarten Kruytstraat. De planning van deze verplaatsing is najaar 2022.

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

De verschillende grondeigenaren, naast de Vomar en de gemeente, zijn dit de heer De Boer (parkeerterrein en - garage) en KDVK architecten (3 winkelpanden), hebben een plan gemaakt voor dit gebied. Het nieuwe plan vult het gebied gevarieerd in met functies, waaronder een hotel met hotelappartementen, beperkt detailhandel, atelierwoningen en woningen. Het plan is verder uitgewerkt en dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig structuurontwerp en bijbehorende grondexploitatie.

Het programma betreft de realisatie van hotelappartementen met daaronder wat detailhandel en ruimte voor een centrumfunctie. Op de locatie van de oude Vomar en het parkeerterrein komen (atelier) woningen, appartementen en patiowoningen. In de onderstaande tabel is het bouwprogramma weergegeven.

Functie	stuks	m2
Woningen	57	4.490
Familiehotel, incl berging	52	2.921
Winkels		821
Algemene centrumfunctie		229
Parkeerplaatsen	284	8.442

Het plan moet nog verder uitgewerkt worden, maar van de woningen zal minimaal 30% sociale huurwoningen zijn. De winkels betreft grotendeels de vervanging van bestaande winkels. Het structuurontwerp is opgenomen in bijlage 1.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

Het huidige pand van de Vomar is een incurant pand en het is aannemelijk dat deze voorlopig leeg zal staan waardoor er een grote kans is dat het gebied verpauperd.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Onderstaand overzicht laat de kosten en opbrengsten zien, zoals in de grondexploitatie opgenomen. Een nadere onderbouwing is opgenomen in de toelichting (bijlage 2).

Kosten	
Verwerving	2.161.231
Slopen en saneren	135.889
Bouwrijp maken	431.225
Woonrijp maken	250.870
Plankosten, Voorbereiding en Toe:	799.230
Financiering	0
Planstructureel en onvoorzien	1.546.446
	5.324.891
Opbrengsten	
Boekwaarde	
Verkoop grond	4.800.574
	4.800.574

Omdat de parameter van de rente lager is dan de kosten- en opbrengstenstijging is het saldo op eindwaarde (€351.268 negatief) minder negatief dan het nominale saldo (€524.000 negatief).

De totale boekwaarde op het complex Jan Kroonsplein is €1.575.633. Echter in 2016 is op basis van de regelgeving van de commissie BBV¹ is in 2016 de boekwaarde (€1.080.106) op dat moment als verlies genomen omdat de prognose was dat dit een verliesgevend project zou zijn. Hierdoor is het saldo op eindwaarde positief. Wanneer deze verliesneming niet was uitgevoerd zou het resultaat op eindwaarde €1.486.470 negatief zijn.

De boekwaarde die in de grondexploitatie is opgenomen zijn de daadwerkelijk gemaakte kosten vanaf 01-01-2016.

Het **Saldo - nominaal** zijn de opbrengsten min de kosten, zonder dat er rekening wordt gehouden met het aspect tijd. Er wordt dus niet gerekend met rente en inflatie.

Vervolgens worden de kosten en de opbrengsten gefaseerd en wordt hierover rente en inflatie berekend. Het resultaat aan het einde van de looptijd is het **Saldo - Eindwaarde (EW)**.

Wanneer het eindresultaat naar verwachting negatief is wordt er ten hoogte van het negatieve resultaat een voorziening genomen ten laste van de Reserve winst uit grondbedrijf. Het grondbedrijf van Noordwijk ontwikkelt en ondersteunt de maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Noordwijk, middels de Reserve winst uit grondbedrijf worden gelden uit positieve grondexploitaties ingezet bij financieel negatieve ruimtelijke ontwikkelingen.

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).

¹ Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Communicatie

Op het moment dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zullen de omwonende geïnformeerd worden middels een informatieavond.

Verdere procedure en planning

Op dit moment wordt gewerkt aan het bestemmingsplan. Deze zal Q1 2021 aangeboden worden aan de gemeenteraad.

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)

1. Structuurontwerp Jan kroonsplein, 24 oktober 2019, KVVK ARCHITECTEN
2. Toelichting grondexploitatie Jan Kroonsplein (GEHEIM)
3. Historisch overzicht

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

Mw. W.J.A. Verkleij ,burgemeester

C. Hof ,secretaris