

Advies aan B&W

Bestemmingsplanprocedure op basis van structuurontwerp centrumplan Jan Kroonsplein

Voorgesteld besluit:

- I. Een bestemmingsplanprocedure volgen op basis van het voorliggend structuurontwerp centrumplan Jan Kroonsplein.
- II. De gemeenteraad hiervan middels een presentatie van het ontwerp in kennis stellen.

Besluit: [Vult de notulist in]

Aldus vastgesteld in de vergadering van d.d. [Vult de notulist in]

Publiekssamenvatting

De eerdere aanbesteding van het centrumplan Jan Kroonsplein heeft niet geleid tot gunning aan een partij. Besloten is het ontwerp op onderdelen aan te passen. Voorgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure te volgen op basis van dit gewijzigd ontwerp. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld biedt dit in de toekomst, bij een nieuwe aanbesteding, zekerheid voor partijen bij de herontwikkeling.

Het besluit om een bestemmingsplanprocedure te volgen is aan het college van B & W maar de gemeenteraad wordt nu reeds middels een presentatie in kennis gesteld van het ontwerp en uitgenodigd om suggesties/opmerkingen in te brengen.

Samenvatting

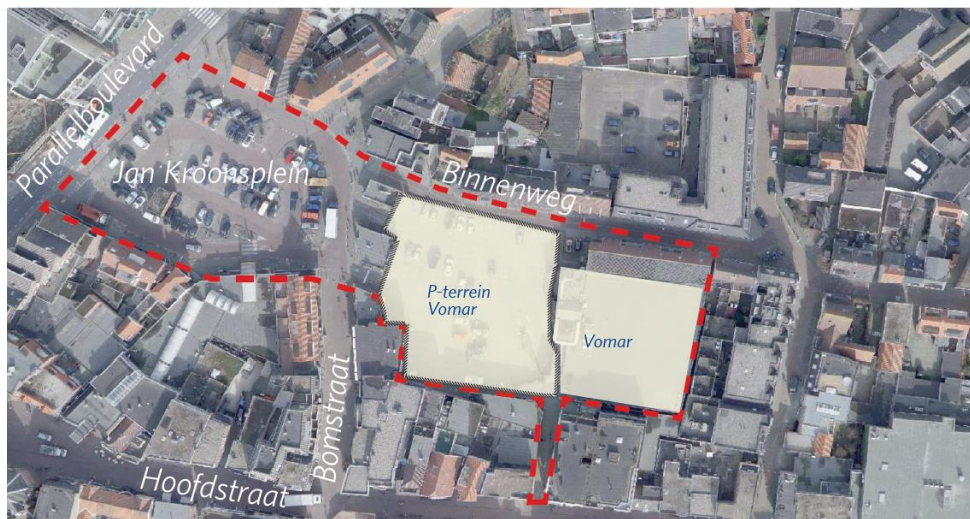
Binnen de gebiedsontwikkeling Noordwijks HoogTij wordt gewerkt aan diverse deelprojecten die een kwaliteitsimpuls geven aan de kern Noordwijk aan Zee. De projectlocaties Maarten Kruytstraat en Jan Kroonsplein zijn twee gemeentelijke ontwikkellocaties waarbij deze kwaliteitsimpuls een grote rol speelt. Door de verhuizing van de Vomar naar de locatie Maarten Kruytstraat komt er ruimte voor een nieuwe ontwikkeling op de locatie Jan Kroonsplein.

Voor het Jan Kroonsplein betreft het met name een kwaliteitsverbetering van het verblijfsklimaat en de verkeersafwikkeling. De uitvoering van het plan voor het Jan Kroonsplein volgt op de realisatie van de nieuwbouw op de Maarten Kruytstraat.

Bij de planontwikkeling van het Jan Kroonsplein zijn vier grondeigenaren betrokken, te weten: de heer E.J. de Boer, AGW, Hoorne B.V. en de gemeente Noordwijk. De gemeente Noordwijk is hierbij eigenaar van het openbaar gebied binnen en aangrenzend aan de locatie Jan Kroonsplein en tevens initiatiefnemer voor de ontwikkeling van de locatie en verantwoordelijk voor de voortgang van het proces.

Openbaar

Er is een intentieovereenkomst gesloten (zie bijlage d.d. 25 april 2017) om alle partijen te verbinden om een kwaliteitsslag te maken voor de locatie Jan Kroonsplein. De locatie Jan Kroonsplein bestaat uit het Jan Kroonsplein, het perceel waar de huidige Vomar supermarkt is gevestigd en het aangrenzende parkeerterrein van de Vomar (zie het navolgend kaartje).



Mede op basis van ruimtelijke uitgangspunten, het functionele programma, het wensbeeld van bewoners van het Jan Kroonsplein en omgeving (droomsessie) en de reacties op eerdere varianten is het voorliggend ontwerp tot stand gekomen (zie bijlage).

In vergelijking tot het eerdere ontwerp is in voorliggend ontwerp het aantal m² winkelruimte fors teruggebracht ten gunste van woningbouw. Het ontwerp is aan de zijde van de Binnenweg aangepast en voorts is een schets gemaakt met een doorkijk naar de Hoofdstraat ter plaatse van de (gesloopte) promenade (zie bijlage). Deze schets maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplan-procedure maar is wel ter overweging aangeboden aan de eigenaar van de ondergrond. Deze heeft nu een vergunningaanvraag lopen voor de bouw van winkels op de begane grond en daarboven 13 appartementen.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I:

Een bestemmingsplanprocedure volgen op basis van het voorliggend structuurontwerp centrumplan Jan Kroonsplein

Argumenten

Het ontwerp betreft de ontwikkeling van de locatie Jan Kroonsplein, bestaande uit het Jan Kroonsplein, het perceel waar de huidige Vomar supermarkt is gevestigd en het aangrenzende parkeerterrein van de Vomar.

Openbaar

Het ontwerp heeft de volgende kenmerken:

- Een parkeergarage onder de gehele projectlocatie met 284 parkeerplaatsen met één in- en uitrit aan de Parallel Boulevard;
- Aan de Parallel Boulevard een complex met 52 hotelappartementen en met op de begane grond 320 m² winkels, 229 m² algemene functies en 171 m² bergingen;
- Een plein van ca. 1000 m² aansluitend op de Bomstraat met een entreegebouw ten behoeve van de parkeergarage voor voetgangers;
- Aan de kant van de huidige Vomar nieuwbouw met 501 m² winkels/horeca en 57 woningen. 17 woningen op de begane grond hebben de mogelijkheid van een combinatie wonen - aan huis gebonden bedrijf (detailhandel/dienstverlening) tot maximaal 50 %. Nadrukkelijk géén zelfstandige detailhandel/dienstverlening, maar alleen gekoppeld aan wonen.

In vergelijking tot het eerdere ontwerp is het aantal m² winkelruimte fors afgenomen met 2000 m². Het aantal woningen is toegenomen van 41 naar 57 woningen waaronder 5 grote patiowoningen ter plaatse van de huidige Vomar.

Desgevraagd is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de nieuwbouwwoningen aan de zijde van de Binnenweg (zie bijlage).

Uitgangspunten

- Bijgevoegd structuurontwerp geeft uitvoering aan het behalen van een kwaliteitsslag op deze locatie conform de eerder (op 24 november 2015) vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en de getekende intentieovereenkomst met de 4 grondeigenaren d.d. 25 april 2017.
- Er is sprake van een gebiedsontwikkeling met een duurzaam karakter.

Financiële uitgangspunten

- De financiële afspraken tussen de vier grondeigenaren zijn als volgt:
- Hoorne B.V. brengt de huidige Vomar in tegen de koopsom zoals eerder overeengekomen (Zie bijlage overeenkomst van vaststelling uitgangspunten en samenwerking, getekend op 28 maart 2017);
- AGW (de heer A. Korbee) krijgt nieuw voor oud wat betreft de winkelruimte;
- De heer de Boer verkrijgt de parkeergarage in eigendom. Volledigheidshalve merken wij daarbij op dat 236 van de huidige 314 parkeerplaatsen reeds in eigendom van de heer De Boer zijn. Daarvan zijn 152 parkeerplaatsen ondergronds gelegen.
Wanneer de nieuwbouw gereed is, kunnen 50 omwonenden tegen betaling van een bedrag aan servicekosten van € 183 per jaar het gehele jaar in de garage parkeren (zwerfplaatsen). Aan ieder hotelappartement en aan de woningen is ook een parkeervergunning voor de garage gekoppeld tegen een tarief aan servicekosten van € 365,- per jaar (zwerfplaatsen);
- De gemeente verkrijgt het openbaar gebied dat geheel heringericht zal worden.

Stedenbouw

Het Oude Zeedorp (Visserdorp) is in de loop van de tijd flink aangetast en wordt met dit plan grotendeels weer aangeheeld. Het gebied tussen Hoofdstraat en Parallelboulevard kent, na sloop van oorspronkelijke bebouwing, enkele grote open gevallen terreinen die in gebruik zijn als auto-parkeerterrein. Hier is weinig over van de oorspronkelijke intimiteit en opzet met kleinschalige bebouwing, een aaneenschakeling van verrassende plekken en met een diversiteit aan functies. Geen doorsnee stratenplan met bouwblokken, maar juist een dwaalgebied met een eigenwijs

Openbaar

karakter. Het voorliggende structuurontwerp biedt een goed bereikbare ondergrondse parkeergarage met daarboven bebouwing en openbare ruimte.

De entree van de ondergrondse parkeergarage, die ook is doorgeschakeld met bestaande parkeergarages, ligt aan de Parallelboulevard en zorgt daarmee voor een grote verbetering van het verblijfsklimaat op maaiveldniveau. Er is geen parkeer- en zoekverkeer meer en er ontstaat ruimte voor ander gebruik van de openbare ruimte en een lager verblijfsklimaat.

De nieuwbouw kent een afbouw in schaal en hoogte vanaf de zijde Parallelboulevard naar het oosten en vanuit de Hoofdstraat naar het noorden. De nieuwbouw kenmerkt zich door een grote mate van individualiteit van de panden. In het voorstel komt dit tot uiting in de volumes en gevelbeelden. Ook in de positionering zal dit tot uiting komen (sprongen in rooilijn, verdraaiing bouwrichting).

De afbouw in schaal en een grote mate van individualiteit komt binnen het plan per locatie anders tot uiting. Zo volgt de bebouwing aan de Parallelboulevard nog de schaal van de andere bebouwing aan de Parallelboulevard, maar trapt het af naar het Jan Kroonsplein. Op de binnenterreinen is de opzet compact en massiever. Terwijl aan het Jan Kroonsplein en de Binnenweg juist veel aandacht is voor het kleinschalige aanzicht, met individualiteit en afwisseling in de gevelwanden. Aan de Binnenweg is nadrukkelijk gezocht naar een opdeling van het nieuwbouwwolume in enkele te onderscheiden eenheden, met hoogteverschillen, sprong in de rooilijn en een eigen gevelpresentatie. Geen continue gesloten straatwand, maar een oplossing die meer licht en variatie biedt in de straat. Hier zal ook een bijzondere aansluiting van straat op de begane grond verzorgd worden (voordeuren, trappartijen en gevelmuurtjes).

Wat betreft de bijzondere opbouw en structuur die typisch is voor het Vissersdorp, wordt een structuur voorgesteld met een losse bouwstructuur binnen een weefsel van plekken, paden en doorgangen. De doorgang naar de oude Vomar wordt behouden en een nieuwe doorgang wordt voorgesteld tussen het Jan Kroonsplein en de Hoofdstraat, exact ter hoogte van de kerk (zie bijlage). Hiermee ontstaat behalve een extra wandelmogelijkheid en een mooi doorzicht tussen het nieuwe Jan Kroonsplein en de Hoofdstraat, ook een nieuwe voorzijde waaraan functies kunnen worden ontsloten. Zoals eerder opgemerkt maakt dit voorstel geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure maar is wel ter overweging aangeboden aan de eigenaar van de ondergrond.

Sociale woningbouw

Uitgangspunt binnen het structuurontwerp is 3 woningen in de sociale koopsfeer (5%) en 14 woningen (25%) in de sociale huursfeer. Daarmee wordt voldaan aan de woonagenda.

Verkeer/parkeren

Het plan bevat een parkeergarage onder de gehele projectlocatie met 284 plaatsen en met één in- en uitrit aan de Parallelboulevard.

Het project Maarten Kruytstraat heeft een relatie met het project Jan Kroonsplein. In het project Maarten Kruytstraat kan niet aan de parkeereis worden voldaan, omdat de huidige openbare parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden. Deze worden in de tijdelijke en in de definitieve situatie opgevangen in de bestaande en/of nieuwe garage aan het Jan Kroonsplein. Het betreft een parkeertekort van 53 parkeerplaatsen. Hiervoor wordt mede gebruik gemaakt van de huidige parkeerplaatsen bij de bestaande supermarkt aan het Jan Kroonsplein. De 40 parkeerplaatsen van

Openbaar

de huidige supermarkt komen beschikbaar, omdat de supermarkt daar sluit als de nieuwbouw wordt opgeleverd. Deze parkeerplaatsen blijven openbaar beschikbaar

Er is, conform de bijgevoegde parkeerbalans, in totaliteit een tekort van 13 parkeerplaatsen. Dit tekort is reeds meegenomen in de haalbaarheidsstudie naar diverse parkeeroplossingen in Noordwijk aan Zee. Vanuit de grondexploitatie Jan Kroonsplein wordt een financiële bijdrage geleverd ter realisatie van deze 13 parkeerplaatsen.

Bij de opstelling van de parkeerbalans is een eerder gesloten splitsingsakte (zie bijlage) als uitgangspunt genomen, waarin de verplichting staat om 120 parkeerplaatsen van het Vomar terrein/de Vomar garage openbaar aan te bieden. Deze akte loopt tot het jaar 2024. De overige parkeerplaatsen worden als compensatie meegenomen. De garage onder het Haak terrein was destijds bij realisatie ook niet gekoppeld aan een bouwprogramma. De gekozen invalshoek sluit ook goed aan bij de uitkomst van het recente parkeeronderzoek (het parkeerterrein en de parkeergarage bij de Vomar heeft altijd tenminste 60 parkeerplaatsen vrij), de aanbeveling naar aanleiding van het onderzoek (beter benutten van beschikbare parkeerplaatsen) en uitspraken van de eigenaar van de garage over de lage bezetting. Om die reden kunnen na realisatie van de nieuwe parkeergarage maximaal 50 omwonenden tegen een sterk gereduceerd tarief gebruik maken van de garage.

Tijdens de realisatie van de nieuwbouw, die naar verwachting circa twee jaar in beslag neemt, zijn de huidige 314 parkeerplaatsen niet bereikbaar. Hiervoor is een oplossing aangedragen vanuit het haalbaarheidsonderzoek parkeervarianten Noordwijk aan Zee. Vanuit de grondexploitatie Jan Kroonsplein wordt een financiële bijdrage geleverd in de kosten van de tijdelijke oplossing.

De planning is dat het nieuwbouwplan Jan Kroonsplein e.o. in het voorjaar 2024 is gerealiseerd. De splitsingsakte is van kracht tot 15 maart 2024. Om die reden wordt met de eigenaar van de parkeergarage een nieuwe overeenkomst aangegaan met de verplichting de parkeergarage openbaar te exploiteren voor een periode van 30 jaar vanaf het moment van oplevering van de parkeergarage.

Duurzaamheid

In de bijgevoegde nota Uitgangspunten (**bijlage 6**) zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd voor dit project:

- Het streven is om nieuwe ontwikkelingen energieneutraal uit te voeren
- Woningen zijn levensloopbestendig
- Daken worden indien mogelijk groen uitgevoerd of er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen
- Laat duurzaamheid in je ontwerp "zien"

Inrichting openbare ruimte - Openbare werken

Evenals de projectlocatie Maarten Kruytstraat bevindt het Jan Kroonsplein zich in een kwetsbaar gebied met betrekking tot de klimaatbestendigheid/regenoverlast. Evenals bij de Maarten Kruytstraat zullen hier binnen de verdere planontwikkeling maatregelen moeten worden getroffen, waarbij een klimaat toets onderdeel dient te zijn van het ontwerp van het bouwplan. Het ontwerp van het bouwplan en de aanpassing van de openbare ruimte dienen zodanig te zijn dat ook in de naastgelegen straten geen water overlast ontstaat. Idealiter wordt hierbij gezocht naar technische oplossingen in combinatie met groenvoorzieningen.

Dit onderdeel wordt meegenomen in de nadere uitwerking.

Openbaar

Dit geldt tevens voor de volgende aspecten:

- o Riolering, kabels en leidingen, kolken, openbare verlichting
- o Situering milieupark
- o Groen
- o Aansluiting op de omgeving, waaronder de reconstructie Parallel Boulevard

Een deel van deze aspecten, mede bepalend voor het uiteindelijke maaiveldontwerp, zullen reeds worden meegenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte Kern Noordwijk aan Zee, dat momenteel door team Stedenbouw wordt opgesteld. Wanneer over het ontwerp voor de gehele kern positief is besloten, zal het maaiveldontwerp voor het Jan Kroonsplein daarop worden afgestemd.

Om veel civiele problemen, waaronder riolering, klimaatbestendigheid, wegbeheer en groen op te lossen zou de gehele nieuwe parkeerkelder met minimaal 1,20 meter verlaagd moeten worden. Door deze verlaging ontstaat er ruimte en kunnen kolken, kolkleidingen, nutsvoorzieningen, OV-masten, waterberging en groenvoorzieningen beter worden aangebracht bovenop de parkeerkelder.

Deze optie is nader onderzocht en blijkt financieel niet haalbaar te zijn. Deze oplossingsrichting wordt derhalve niet meegenomen in het ontwerp.

Omwonenden

De omwonenden zijn nauw betrokken bij de planontwikkeling. Zo zijn er eerder informatiebijeenkomsten gehouden voor het Jan Kroonsplein. De wensen en ideeën die hieruit zijn voortgekomen, alsmede uit een droomsessie van omwonenden en andere belangstellenden, zijn meegenomen in de planvorming. Dit betekent overigens niet dat alle wensen zijn gehonoreerd en opmerkingen verwerkt. Vooral vanuit de bewoners van de Binnenweg is tot dusverre, ondanks aanpassingen van het ontwerp, weerstand tegen de bouw van de woningen en met name het bouwvolume aan de overzijde van de straat. De laatste aanpassingen van het ontwerp, waarmee ons inziens tegemoet wordt gekomen aan diverse bezwaren, zijn nog niet bekend bij de bewoners.

Vanuit een bewoner aan het Jan Kroonsplein is bezwaar geuit tegen de situering van de in- en uitrit van de parkeergarage aan de zijde van de Bomstraat. Dit hebben wij opnieuw laten toetsen door een verkeerskundige.

Het blijft vanuit verkeersveiligheid de voorkeur houden om de in- en uitrit van de parkeergarage aan de kant van de Bomstraat te situeren, op de locatie zoals nu in de plannen staat.

Een uitrit van de parkeergarage aan de zijde Binnenweg betekent dat er twee uitritten direct naast elkaar uitkomen op de Parallel Boulevard. Deze twee verkeersstromen hebben geen goed zicht op elkaar en daarmee zorgen de twee uitwegen naast elkaar voor een onduidelijke en onoverzichtelijke verkeerssituatie. Door het halteren van de bus direct links naast de uitrit heeft het uitrijdende verkeer uit de parkeergarage beperkt zicht op het verkeer vanuit de richting Palaceplein, dit versterkt nog eens de onoverzichtelijkheid van dit punt.

Openbaar

Het bevoorradend verkeer dat vanuit de Bomstraat over het plein via de Binnenweg de Parallelboulevard op rijdt (zoals met stippellijnen aangegeven op centrumplankaartje 'begane grond') geeft nog een extra argument om de uitweg niet aan de zijde Binnenweg te willen hebben. Bij het tegelijk gebruik van beide uitwegen staan de voertuigen in elkaars zichtlijn waardoor zij beperkter zicht hebben op aankomend verkeer, in het geval dat dit een vrachtwagen betreft heeft een uitrijdende auto geen zicht op voetgangers en overig verkeer dat vanuit de richting Vuurtorenplein komt.

Resumerend luidt het verkeerskundig advies dat de in- en uitrit van de parkeergarage aan de zijde van de Bomstraat de meest overzichtelijke en verkeerveilige aansluiting op de Parallel Boulevard biedt. Daarbij is het combineren van de in- en uitgang van de parkeergarage een als zodanig goed herkenbare vormgeving, voor zowel de automobilisten die de garage willen gebruiken als voor het overige verkeer.

Ook in het vervolg worden de omwonenden betrokken bij de plannen.

[Kanttekeningen / Risicofactor\(en\)](#)

Algemeen

De opgave voor het Jan Kroonsplein is zowel ruimtelijk als financieel gezien complex, mede gezien het feit dat er vier grondeigenaren bij betrokken zijn met ieder hun eigen belangen en aandachtspunten.

Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)

In het DPO wordt aangegeven dat op het vlak van niet-dagelijkse goederen er reeds voldoende aanbod is in Noordwijk aan Zee. Wel wordt benoemd dat de positie van een toeristisch-recreatieve kustplaats hierin mogelijkheden biedt. Het genoemde programma geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied en heeft hiermee een versterkend effect op het hoofdwinkelgebied in Noordwijk aan Zee. Versterking van het aanbod zal meer consumenten aan het centrum binden. Het aantal m² winkelruimte/horeca in dit plan bedraagt 821 m². De werkelijke uitbreiding van het aantal m² winkelruimte zal beperkt zijn. Immers, deels zal er sprake zijn van verplaatsing van bestaande winkels (concentratie van winkels) en voor 173 m² winkelruimte is nieuw voor oud van toepassing.

Stedenbouw

De voorkeur vanuit de stedenbouwkundige is dat de toegang voor voetgangers naar de parkeergarage inpandig wordt en derhalve opgenomen in de wandbebouwing. De uitpandige toegang naar de parkeergarage met een ronde kiosk, doet afbreuk aan de pleinruimte en visserdorpkarakter. De architect benadrukt echter het belang van de vindbaarheid van de in- en uitgang van de parkeergarage en heeft de ronde vorm en het volume aangepast zodat dit element meer passend is in het totaalplan.

Verkeer/parkeren

De nieuwbouw betekent dat de huidige 314 parkeerplaatsen voor een periode van twee jaar niet bereikbaar zijn. In het kader van het recent gepresenteerde haalbaarheidsonderzoek parkeervarianten Noordwijk aan Zee is hiervoor een oplossing aangedragen.

Openbaar

De bewoners die met een vergunning op het openbaar parkeerterrein aan het Jan Kroonsplein parkeren zijn met deze oplossing in feite niet geholpen. Deze bewoners zou de gemeente tegemoet kunnen komen door onder voorwaarden tijdelijk het parkeren met een bewonersvergunning op het Palaceplein mogelijk te maken. Wanneer de demontabele parkeervoorziening wordt gerealiseerd zijn er ter plaatse veel extra parkeerplaatsen.

De derving van de parkeerinkomsten, vanwege het wegvallen van de 76 openbare parkeerplaatsen aan het Jan Kroonsplein is in de meerjarenraming van de begroting 2018 meegenomen.

Beslispunt II:

De gemeenteraad hiervan middels een presentatie van het ontwerp in kennis stellen

Argumenten

Het besluit om een bestemmingsplanprocedure te volgen is weliswaar aan het college van B & W maar het is wenselijk dat de gemeenteraad nu reeds in kennis wordt gesteld van het ontwerp en uitgenodigd om suggesties/opmerkingen in te brengen.

Aan de verdere voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure zijn de nodige kosten verbonden. Opmerkingen/suggesties vanuit de gemeenteraad nemen wij graag in dit stadium reeds mee.

Er zal ook een presentatie aan omwonenden worden gegeven.

Kantttekeningen / Risicofactor(en)

Geen.

Gevolgen

Financieel

Binnenstedelijke ontwikkelingen kosten nagenoeg altijd geld. De gemeente heeft aangegeven dat zij in ieder geval – qua grondprijs – de huidige parkeerplaatsen gecompenseerd wilt hebben ter waarde van € 912.000. Dit maakt de herontwikkeling niet kostendekkend, onder meer door de boekwaarde van de gemeente. In het kostenoverzicht is, naast woonrijp maak kosten, ook een vergoeding voor een eventueel tekort van parkeerplaatsen opgenomen.

Het bedrag van €15.000 per parkeerplaats betreft het onrendabele gedeelte van de parkeerplaatsen. Tezamen met de parkeerinkomsten dekt dit de kosten van een gemeentelijke parkeerplaats. Deze rekeneenheid wordt standaard toegepast (o.m. bij Maarten Kruijtsstraat, Hotels van Oranje, Noordwijks HoogTij). Bij particuliere parkeerplaatsen wordt met een bedrag van € 25.000 gerekend overeenkomstig de Nota parkeren en stallen Noordwijk 2013.

Voor het Jan Kroonsplein zijn afspraken gemaakt met de andere grondeigenaren en deze afspraken zijn in concept overeenkomsten vastgelegd.

Op hoofdlijnen krijgen de andere grondeigenaren 'nieuw voor oud' en doet de gemeente de aanbesteding. De gemeente Noordwijk heeft reeds een voorziening getroffen voor het negatieve resultaat. Wanneer het groundbod van de geselecteerde ontwikkelaar te laag is zal de aanbesteding niet doorgaan. Wanneer het groundbod hoger is dan de gecalculeerde inkomsten zal het tekort van de gemeente kleiner worden.

Openbaar

Voor het Jan Kroonsplein is een eerste globale financiële doorrekening gemaakt en weergegeven in de onderstaande tabel. Vervolgens worden de verschillende posten toegelicht.

Samenvatting Gemeente Noordwijk			
Boekwaarde en verwervingskosten			1.942.960
Bouwrijp maken, inclusief water			575.000
Woonrijp maken, inclusief water			320.000
Plankosten			350.000
Planstructureel en overig			1.499.000
Totale kosten			4.686.960
Opbrengsten			3.537.736
Saldo			-1.149.224

De **boekwaarde** betreft met name plankosten en rente vanaf 2007. De recente boekwaarde zijn onder andere kosten die nodig waren voor de aanbesteding en alle afspraken met de andere grondeigenaren die in concept overeenkomsten zijn vastgelegd. De **verwerving** dat zijn afspraken die voortvloeien uit afspraken uit de overeenkomsten met de andere grondeigenaren. Deze kosten worden één op één gecompenseerd in de grondopbrengsten.

Bouwrijp maken gaat over onder andere het verwijderen van de verharding, kabels en leidingen en kosten die nodig zijn voor het opvangen en bergen van hemelwater in het plangebied.

Het **woonrijp maken** betreft de inrichting van de openbare ruimte waaronder het plein tussen het hotel en de overige bebouwing.

De **plankosten** zijn de kosten die nodig zijn om het plan te ontwikkelen, de aanbesteding te doen en het bestemmingsplan vast te stellen.

De **planstructurele kosten** zijn de overige kosten die benodigd zijn. Dit zijn onder andere kosten die voortvloeien uit de overeenkomsten met de andere grondeigenaren, compensatie van inkomsten van de huidige parkeerplaatsen en onvoorzien.

De **opbrengsten** zijn de inkomsten van de grondverkoop én compensatie van de verwervingskosten.

Bovengenoemde bedragen zijn nominaal, wanneer rente en inflatie worden meegenomen zal het resultaat ca € 1,29 mio negatief zijn. Dit past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde voorziening van € 1,3 mio. Medio 2020 zal de grondexploitatie Jan Kroonsplein aangeboden worden aan de gemeenteraad, ter besluitvorming.

Er is ook een aantal varianten doorgerekend:

- Een variant zonder het hotel (en zonder functies op de begane grond) waarbij de gemeentelijke parkeerplaatsen gehandhaafd blijven. De parkeergarage wordt wel doorgetrokken tot de Parallel Boulevard. Het extra tekort zou € 6 miljoen bedragen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de parkeerbehoefte afneemt met ca. 45 parkeerplaatsen.
- Een tweede variant bestaat uit het enkel de bestaande parkeerplaatsen opknappen en de bestaande Vomar renoveren tot detailhandel. Dit zou een extra tekort van € 2,7 miljoen betekenen. Ook in deze variant is de parkeerbalans positiever.

Overig

N.v.t.

Procesvoorbereiding

Intern overleg

Juridisch advies

N.v.t.

Financieel advies

N.v.t.

Extern overleg/participatie

Er is extern stedenbouwkundig advies ingewonnen alsmede verkeerskundig advies omtrent de situering van de in- en uitrit van de parkeergarage.

Er zijn eerder diverse varianten besproken met het bestuur en de omwonenden.

Procesvervolg

Gemeenteraad

De gemeenteraad wordt middels een presentatie van het ontwerp in kennis gesteld en uitgenodigd om suggesties /opmerkingen in te brengen.

Extern overleg / participatie

Er zal ook een presentatie aan omwonenden gegeven worden.

Bijzondere communicatie

Nee.

Bijlage(n)

Bijlagen:

1. Structuurontwerp centrumplan Jan Kroonsplein Noordwijk d.d. 24 oktober 2019, opgesteld door KVDK Korbee van der Kroft Architecten BNA;
Nieuwbouwprogramma woningen ter vervanging van woningbouwprogramma zoals vermeld op pagina SO-12 van structuurontwerp d.d. 24 oktober 2019;
2. Schets met een doorkijk naar de Hoofdstraat ter plaatse van de (gesloopte) Promenade;
3. Bezonningsstudie 24 oktober 2019;
4. Ruimtelijke uitgangspunten d.d. 2 november 2015, vastgesteld op 24 november 2015;

Openbaar

5. Intentieovereenkomst met de grondeigenaren d.d. 25 april 2017;
6. Overeenkomst van vaststelling uitgangspunten en samenwerking, d.d. 28 maart 2017;
7. Parkeerbalans d.d. 6 november 2019;
8. Splitsingsakte d.d. 15 maart 1994.