



Tel. 0251- 66 22 80

Onze ref. PdW/PG

Uitgeest, 5-2-2024

Gemeente Huizen

College van B&W

T.a.v. Wethouder de heer R.G. Boom

Graaf Wichman 10

1276 KB HUIZEN

Betreft: herontwikkeling Kerkstraat 2 – 18 te Huizen

Uw referentie: z.265593 – d.1645882

Geachte heer Boom,

Dank voor uw brief van 29 januari jl. Wij zijn akkoord met de inhoud van deze brief en de bijbehorende afsprakenlijst.

Graag pakken wij met u het vervolgproces voortvarend op, zodat er dit jaar nog gestart kan worden met de realisatie van de plannen.

Wij wensen u veel succes met besluitvorming commissie en gemeenteraad. Mocht er nog ondersteuning vanuit ons nodig zijn dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,
Hoorne Vastgoed B.V.

geanonimiseerd

geanonimiseerd

P.W.L. van der Eng
Algemeen directeur

A.A. Vos
Directeur ontwikkeling

30 JAN 2024

Hoorne Vastgoed
Aan de heer P. van der Eng
Loet 2
1911 BR UITGEEST

Onderwerp: herontwikkeling Kerkstraat 2 - 18

Huizen:

VERZONDEN 29 JAN. 2024

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Nummer: z.265593

d.1645802

Bijlagen: div

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer Van der Eng,

Op donderdag 11 januari 2024 hebben vertegenwoordigers van de gemeente (waaronder wethouder Boom) en vertegenwoordigers van Hoorne een "finale" bespreking gehad over de openstaande punten inzake de herontwikkeling van het zgn. Blokkerpand. De in dat overleg gemaakte afspraken zijn in bijgevoegde afsprakenlijst weergegeven.

In deze brief lichten wij het vervolgproces aan u toe.

Vervolgproces

Zoals afgesproken zijn de gemaakte afspraken in het overleg uiteengezet en ambtelijk met u afgestemd (onder voorbehoud instemming college en raad en uw Raad van Commissarissen).

Met deze brief geven wij u kennis van onze instemming met de afspraken. Uw instemming zien wij graag ook tegemoet. Graag ontvangen wij daarom bijgevoegde afsprakenlijst spoedig met ondertekening voor akkoord retour. Graag alle pagina's ook van een akkoordparaaf voorzien. Zodra wij dit document ondertekend retour hebben ontvangen zullen wij de beoogde herontwikkeling met de commissie bespreken. Dit overleg met de commissie zal naar verwachting niet-openbaar plaatsvinden.

Qua behandeldata wordt gestreefd naar de commissie Fysiek Domein van woensdag 6 maart 2024.

Uitgaande van een positieve consultatie bij de commissie Fysiek Domein zullen de afspraken vervat worden in een anterieure overeenkomst. Parallel daaraan kan door u de participatie worden opgestart. Daarbij wordt, vooral ook gelet op het doorlopen traject, gedacht aan participatietrede 2 (raadplegen). Tot slot wordt de actieve communicatie en een persmoment met u voorbereid nadat het overleg met de commissie heeft geleid tot een positief advies van de commissie.

Vragen

Hebt u op dit moment vragen? Neemt u dan contact op met R. van Noord van het team Omgevingsbeleid, bereikbaar op 035-5281518 of via 5.1.2e [@huizen.nl](mailto:5.1.2e@huizen.nl).

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

5.1.2e

J.P. Grossen
gemeentesecretaris

5.1.2e
N. Meijer
burgemeester

5.1.2e

Afsprakenlijst overleg 11 januari 2024 over herontwikkeling "Blokkerpand".

Aanwezig

- Namens Hoorne: de heren P. van der Eng, A. Vos en P. de Winter.
- Namens de gemeente: wethouder R. Boom en de heren G. Klompmaker, N. Molenaar en R. van Noord.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

De bouwmassa en het bouwprogramma

- De basis voor deze afspraken is het plan "september 2022", zoals aan de gemeente is gestuurd met de brief van Hoorne d.d. 14 september 2022 gecombineerd met de impressies met de verfijning aan de Prins Bernhard kant zijde d.d. 22 november 2022 en nadere uitwerking parkeren en laden en lossen van december 2023 (**bijlage 1, 2 en 3**).
- Het bijbehorende programma (op hoofdlijnen) is:

commercieel:

- 1.720 m2 GO / 1.800 m2 BVO supermarket;
- 188 m2 GO / 226 m2 horeca;
- 140 m2 GO / 160 m2 BVO commerciële (winkel) ruimte;

nb. opgemerkt wordt dat de plannen nog niet op omgevingsvergunningniveau zijn.

woningen:

- 4 hoog segment;
- 18 midden segment;
- 12 sociaal segment;
- Deze sociale huurwoningen kunnen worden door Hoorne worden geëxploiteerd/verhuurd;
- Aanbieding van deze woningen geschiedt gedurende tenminste 25 jaar via Woningnet;
- De sociale woningen worden voor tenminste 25 jaar, vanaf datum eerste ingebruikname, behouden voor de sociale doelgroep (huurprijs 2024 maximaal € 879,66).
- Winkelwagens worden in pandig gestald (niet in de openbare ruimte).
- Geen (of zeer beperkt en zorgvuldige reclame-uitingen op de vanaf de openbare ruimte zichtbare ramen; Referentie ^{geanonimiseerd} winkel in Bunschoten (toetsing Welstand).

Bevoorrading

Wij zien twee bevoorradingmogelijkheden als wenselijk en realistisch. Deze zijn:

1. Interne bevoorrading met bak en/of LZVwagens van max 12,65 meter aan de zijde Prins Bernhardplein;
2. Bevoorrading bij de bestaande laad- en losstrook in de Keucheniusstraat met bak en/of LZV wagens van max 12,65 meter.

Beide bevoorradingmogelijkheden hebben voor- en nadelen. Om die reden is de politie (nogmaals) gevraagd een (verkeersveiligheids-)oordeel te geven over beide mogelijkheden, gegeven alle voors en tegens. Het college zal dit oordeel van de politie afwegen en met inachtneming daarvan een voorstel op dit onderdeel aan het college en de raad doen.

- Aandachtspunt is om met de bochtstralen voor de interne bevoorrading voldoende afstand te houden tot de eigendomsgrens van de naastgelegen percelen (met name Ceintuurbaan 1A).

Aanpassingen en kosten infra/openbaar gebied

- Gezamenlijk uitgangspunt is dat de kosten die een direct gevolg zijn van de planontwikkeling en zonder planontwikkeling dus niet gemaakt hoeven te worden, voor rekening van Hoorne komen.
- Eventuele aanpassingen die vanuit de gemeente gewenst zijn, denk bijvoorbeeld aan het eenrichtingsverkeer zoals aangegeven in het Mobiliteitsplan (Kerkstraat – Keucheniusstraat – Tuinstraat), komen voor rekening van de gemeente.

Aankoop - stroken gemeente grond en Kerkstraat 2 (voormalig Postkantoor) openbaar gebied

- Een totaalprijs van € 1,0 miljoen k.k. voor de stroken grond incl. parkeergarage (stroken grond + garage / getaxeerd op € 80.000,--) en Kerkstraat 2 (getaxeerd op € 560.000,-- / boekwaarde € 975.000,--).
- Prijspeil 2024 (bij dit jaar aanvang bouw).
- Betaling van de koopsom bij juridische levering.
- De fiscale aspecten zullen integraal bekeken worden en voor partijen binnen fiscale wet- en regelgeving worden geoptimaliseerd.

Aankoop/levering – parkeergarage

- Overdracht om niet (of symbolisch € 1,00).
- De nieuw te bouwen garage blijft openbaar toegankelijk met een blauwe zone parkeerregime.
- In de garage blijft onbetaald parkeren als uitgangspunt gelden, zolang ook in de rest van het centrumgebied onbetaald parkeren geldt.
- Voor het onderhoud wordt geen jaarlijkse bijdrage verstrekt, maar een incidentele bijdrage van € 300.000,--).
- De fiscale aspecten zullen integraal bekeken worden en voor partijen binnen fiscale wet- en regelgeving worden geoptimaliseerd.
- 'Een uur na openingstijd tot een uur voor openingstijd van de supermarkt 's wordt de parkeergarage afgesloten (openings-/sluitingstijden nader te bepalen). Ten aanzien van het parkeren van bewoners is de garage toegankelijk buiten de openingstijden.
- Voor de in het plan te realiseren woningen wordt maximaal één parkeeronthefing per woning afgegeven.
- Toezicht/handhaving in de openbare parkeergarage blijft een gemeentelijke taak, welke voor haar rekening geschiedt.

Overige kosten

- Alle plankosten (zoals noodzakelijke onderzoeken voor de planologische procedure) komen voor rekening van Hoorne.
- Hoorne draagt de risico's van planschade/nadeelcompensatie als gevolg van de planontwikkeling, voor zover het de delen van de planontwikkeling betreft die niet passen in het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan).

- De te maken kosten voor het inzichtelijk maken van de benodigde werkzaamheden in het aangrenzende openbaar gebied, die logischerwijs uit dit plan volgen, komen voor rekening van Hoorne.
- Toezicht op de bouw komt voor rekening van Hoorne.
- Ambtelijke kosten, anders dan de leges conform de geldende legesverordening, zijn voor rekening van de gemeente.

Parkeren

- Er zijn 104 parkeerplaatsen in de garage geprojecteerd; het streven is erop gericht om deze ook daadwerkelijk te realiseren.
- Voor realisatie geldt evenwel een voor de gemeente nog acceptabele ondergrens van 101 parkeerplaatsen, die goed toegankelijk en bereikbaar zijn.
- Met 101 parkeerplaatsen accepteert de gemeente een tekort van drie parkeerplaatsen. De reden daarvoor is dat (1) het plan voorziet in een door de gemeente gewenste horecavoorziening, (2) het tekort, gelet op de omvang van de herontwikkeling, gering is en (3) dit geringe tekort opgevangen kan worden in de omgeving (zie onderbouwing in bestemmingsplan Keucheniushof, 2018). Om die reden zal van een precedentwerking geen sprake kunnen zijn.

Vervolg

1. Akkoordverklaring van Hoorne op deze afspraken.
2. Collegebesluit over de planontwikkeling, met inachtneming van de door partijen onderschreven afspraken.
3. Besloten commissiebespreking.
4. Actieve presentatie en openbaarmaking .
5. Voorbereiding raadsbehandeling.

Bijlagen:

1. brief van Hoorne van 14 september 2022
2. Impressies 22 november 2022
3. Plattegrond parkeergarage / begane grond december 2023

Voor ~~akkoord~~ Hoorne Vastgoed,

geanonimiseerd

geanonimiseerd

De heer Paul van der Eng

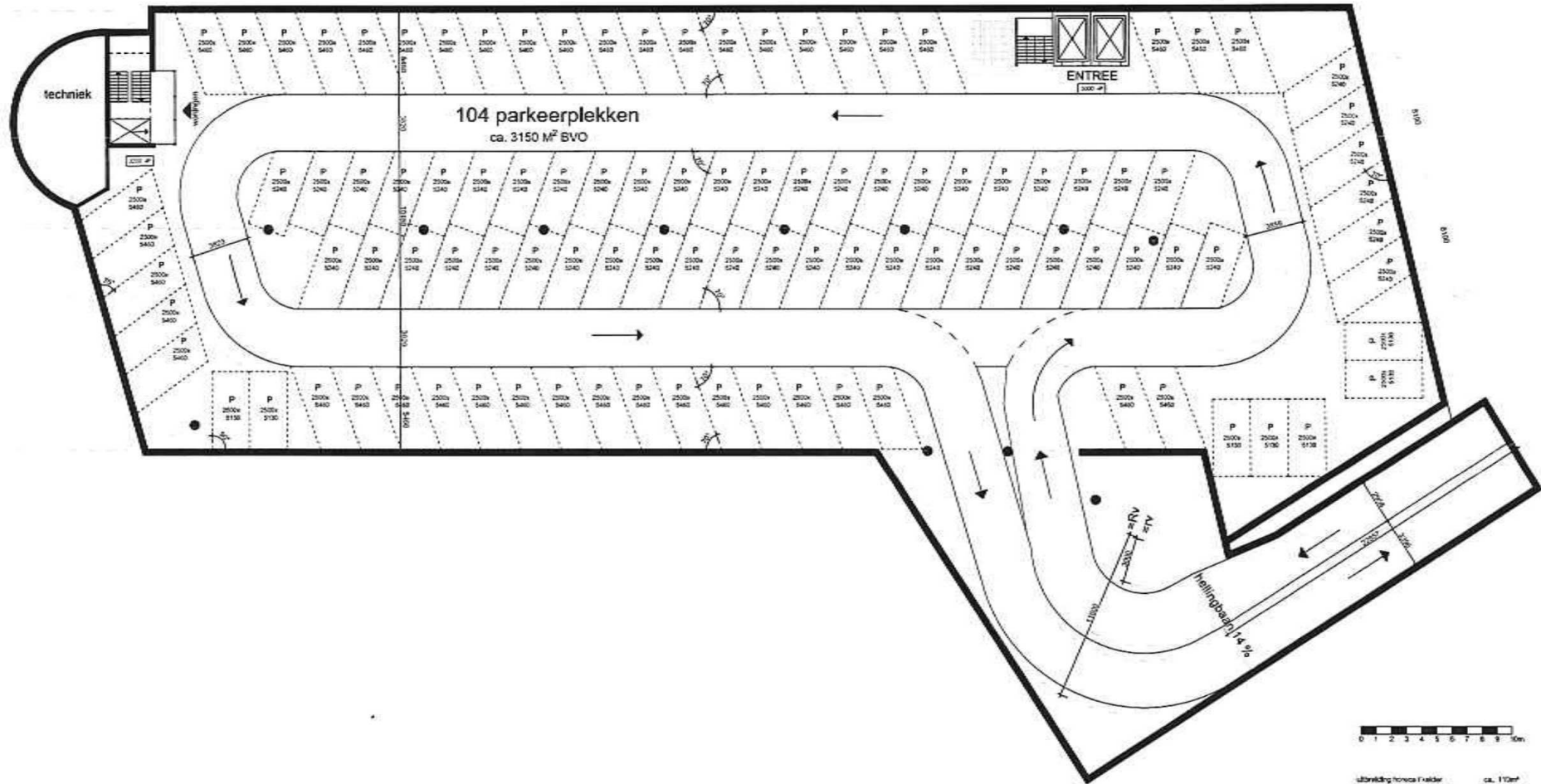
Arnout Vos











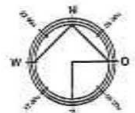
104 parkeerplekken
ca. 3150 M² BVO

ENTREE

techniek

LET OP
Noordrij staat anders
aan hoek van 0,31°

ontwikkeling herontw. kelder ca. 1100m²
ontwikkeling kelder ca. 1200m²
ontwikkeling appartementen kelder ca. 5200m²
Totaal ca. 20000m²



Koop & Partners
ARCHITECTEN

project
onderwerp

HHKH | Herontwikkeling Kerkstraat, Huizen
Plattegrond kelder

schaal
datum

- (A3)
december 2023

Tel. 0251 - 66 22 80

Onze ref. AV/PdW

Uw ref. z.231847-d.1359670

Gemeente Huizen

College van B&W

T.a.v. Wethouder de heer R.G. Boom

Graaf Wichman 10

1276 KB HUIZEN

Uitgeest, 14 september 2022

Betreft: herontwikkeling Kerkstraat 2 – 18 te Huizen

Geachte heer Boom,

In reactie op bovenstaande brief (d.d. 7-7-2022) en de gesprekken van begin juni jl., ontvangt u hierbij ons aangepaste plan. Wij hopen hiermee een passend voorstel te doen voor de invulling van deze locatie in Huizen.

Middels dit plan realiseren we een hoogwaardige invulling voor een plek waarvan iedereen vindt dat deze herontwikkeling verdiend. We hebben getracht met alle wensen en voorwaarden rekening te houden, voor zover als mogelijk, immers de locatie kent ook haar beperkingen en uitdagingen. Wij denken dat Huizen er met dit plan goede en benodigde voorzieningen, alsmede woningen, bij krijgt en dat de entree voor het winkelgebied van Huizen een nieuw elan krijgt.

In uw brief vraagt u of wij ons willen inzetten voor een plan dat zoveel mogelijk voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten. Wij zijn van mening dat we ons hier altijd voor hebben ingezet en dat miscommunicatie, alsmede beoordeling van oude plannen, niet hebben bijgedragen aan onderling vertrouwen en wederzijds begrip op een goede uitkomst.

Om te laten zien dat ons aangepaste plan rekening houdt met de uitgangspunten van het college, gaan wij onderstaand in op alle door u in uw brief genoemde uitgangspunten. Daarbij hebben wij in de afgelopen periode eveneens de benodigde onderzoeken en praktijksimulatie uitgevoerd.

Nieuw plan in relatie tot uitgangspunten college:

Massa

1. De hoogte op de hoek Keucheniusstraat-Kerkstraat is een laag minder geworden, dit is ten koste gegaan van het totaal aantal woningen. Om de verhouding sociaal te kunnen waarmaken, zullen we in het naastgelegen bouwdeel twee extra sociale woningen realiseren. Tevens is ten opzichte van eerdere plannen aan de achterzijde geen bebouwing op het dek meer opgenomen, daarmee wordt substantieel minder massa gerealiseerd.
2. De parcellering van de bebouwing is nog verder geaccentueerd door de toevoeging van dwarskappen met een andere nokhoogte dan de langskappen. Het ritme in de Kerkstraat heeft hiermee een dorpskarakter gekregen en kent veel parcellering. Ook de commerciële plint is opgenomen in deze parcellering, waardoor er een beeld ontstaat van individuele panden, in plaats van één wand/muur.
3. De stoep en benodigde ruimte voor het fiets parkeren is ruimschoots aanwezig. De stoep is 3.150 mm breed en voor het stallen van fietsen (circa 95 plekken) is daarnaast een strook van 2.000 mm breedte getekend. Dit profiel is aangeleverd door de gemeentelijke ambtenaren en wat ons betreft een passende maat.
4. In uw brief geeft u aan voornemens te zijn om in de Keucheniusstraat ondergrondse afvalvoorziening te realiseren. In ons plan is deze ondergrondse afvalvoorziening meegenomen aan de Kerkstraat, nabij de entree van de nieuwe woningen. Het niet meer kunnen gebruiken van het stukje grond aan de Keucheniusstraat, heeft forse impact op ons plan en is niet eenvoudig oplosbaar. Wij gaan graag in overleg om tot een passende invulling te komen aan de Kerkstraat, of andere locatie nabij het plan.

Bevoorrading

1. Wij hebben sinds 17 mei 2022 contact met de politie. Op 20 juni heeft de politie met de brandweer reeds een eerste test gedaan, waarbij hun eerste indruk omtrent draaicirkel en veiligheid goed was. Op 31 augustus heeft een tweede test met een vrachtwagen van geanonimiseerd plaats gevonden, wij wachten nog op reactie.
2. De test is uitgevoerd met de voorgenomen praktijkoplossing. Het laden en lossen gebeurt met een gedeelte van een zogenoemde LVZ-vrachtwagen. Deze vrachtwagencombinatie is in totaal 25.50 meter. Echter, slechts een kleiner gedeelte van 12.65 meter rijdt het dorp binnen. Dit is aanmerkelijk kleiner dan de standaard trailer van geanonimiseerd of naastgelegen AH, die een lengte heeft van circa 16.5 meter. Met deze LVZ-vrachtwagen wordt maximaal ingezet op de verkeersveiligheid van het laden en lossen. De benodigde chauffeur dient minimaal 5 jaar praktijkervaring te hebben.

Door de combinatie truck/oplegger is de draaicirkel substantieel kleiner dan een reguliere bakwagen (waarmee bijvoorbeeld nu de naastgelegen AH bevoorrad wordt). Tevens wordt aanmerkelijk bespaard op brandstof, hetgeen de bevoorrading milieuvriendelijker maakt. Een alternatief met nog kleinere elektrische vrachtwagens is op dit moment niet haalbaar. Immers, rijafstanden, alsmede lokale hubs, zijn nog niet toereikend. Wij zien wel dat dit sector breed in ontwikkeling is en wij verwachten dat dit in de toekomst een oplossing zal gaan zijn.

Parkeren

1. Een parkeerberekening conform uw wensen en eerdere memo Goudappel is gemaakt, zie bijlage 2. De berekening volgens de normering in het (verouderde) bestemmingsplan, geeft op zaterdagmiddag (maatgevend moment) een tekort van circa 6 parkeerplaatsen binnen de blauwe zone. En 2 parkeerplaatsen buiten de blauwe zone.
2. Wordt de parkeerbalans berekend conform huidige CROW-normen, dan ontstaat er een overschot op zaterdagmiddag (maatgevend moment) van circa 7 parkeerplaatsen binnen de blauwe zone en 11 parkeerplaatsen buiten de blauwe zone.
3. Ons verzoek aan het college is om af te wijken op grond van artikel 27.2 onder i. Naar onze mening geeft bijlage 2 voldoende onderbouwing en zijn de benodigde afwijkingen beperkt, dan wel inpasbaar vanwege de aanwezige restcapaciteit. Het inzetten van de locatie Arie de Waalstraat is uiteraard een optie, maar lijkt vanuit de rapportage niet per se noodzakelijk gezien de aanwezige restcapaciteit.

Financiën

Zoals u in uw brief ook aangeeft, is de gezamenlijke afspraak geweest om de financiën in een tweede fase af te handelen. Het uitgangspunt voor partijen is daarbij om de in te brengen gronden, alsmede de parkeergarage, tegen taxatiewaarde over te dragen. Daarbij worden uiteraard alle uitgangspunten meegenomen, ondermeer onbetaald parkeren. Voor ons is dit nog steeds een goed uitgangspunt.

Voor wat betreft de inbrengwaarde van het voormalige postkantoor, geeft u aan een opbrengst te verwachten die de boekwaarde van € 975k benaderd. Allereerst zijn wij in de basis van mening dat deze ook mee zou moeten gaan in de taxaties. Immers, het gaat om een integraal plan met integrale afspraken. Daarnaast is in een eerder stadium aan ons bevestigd dat dit een bedrag van € 495k zou moeten zijn. Het plan staat, gezien alle wensen en eisen, financieel reeds onder druk. Anderzijds begrijpen wij dat de gemeente een boekwaarde heeft en dit voor haar een belangrijk punt is. Wij hopen op korte termijn tot integrale afspraken met u te komen over de planvorming. Naast de ruimtelijke uitgangspunten zoals besproken in deze brief, horen daar ook de financiële afspraken, programatische uitgangspunten, alsmede de planning bij. Wij kunnen ons voorstellen dat, indien we met elkaar tot goede integrale afspraken komen, de gemeentelijke boekwaarde voor het oude postkantoor bij benadering daarin meegenomen wordt. Wij kunnen hier echter pas definitief akkoord op geven, als de planvorming voor ons integraal met alle bijbehorende aspecten haalbaar en realiseerbaar is.

Met het oog op de gewenste voortgang, hebben wij medio juli de taxateur (in een eerder stadium door gemeente en Hoorne gezamenlijk geselecteerd) gevraagd een update te doen van de eerder gemaakte taxaties. Wij stellen voor dit traject gezamenlijk met de taxateur af te ronden.

Planning

Wij hebben advies gevraagd op de te doorlopen procedure om te komen tot start bouw. Het plan past voor een groot deel binnen het huidige bestemmingsplan. Op enkele onderdelen wordt er afgeweken. Middels een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (uitgebreide procedure) kan dit traject doorlopen worden. Daarmee kunnen we relatief snel starten met de realisatie.

Om tot realisatie te komen stellen wij onderstaande planning voor:

Sept/okt 2022	: beoordelen en doorspreken voorliggend plan.
Nov 2022	: financiële en programmatische overeenstemming
Feb 2023	: afronden DO.
Mrt 2023	: indienen omgevingsvergunning
Sept 2023	: start realisatie

Vervolg

Zoals u ook aangeeft kent het plan een lange historie. Hoorne Vastgoed heeft sinds haar aankoop eind 2017 al een enorme bijdrage gedaan in geld, tijd en overige zaken, om tegemoet te komen aan de wensen en eisen zoals geformuleerd door de gemeente Huizen. In het verleden zijn er wederzijds al veel stukken beoordeeld, rapportages gedeeld, ambtelijke goedkeuringen verleend etc. In uw brief d.d. 7-7-2022 schetst u een te eenzijdig beeld over het proces van de afgelopen periode. Wij hebben in de afgelopen tijd ons plan, alsmede uitgangsunten, gebaseerd op ambtelijke emails, brieven, workshops en overleggen. Wij constateren daarmee dat op zijn minst aan beide zijden het proces niet optimaal is verlopen.

Wij hopen dat wij met dit aangepaste plan hebben laten zien dat we zoveel als mogelijk voldoen aan de uitgangspunten van het college. Het plan bevindt zich nog in het VO-stadium, dus verfijning is uiteraard mogelijk. Wij stellen voor om op korte termijn een afspraak in te plannen om puntsgewijs door het het plan, alsmede de bijlagen te lopen. Wij kunnen daarbij een toelichting geven, punten verduidelijken, en uw vragen beantwoorden. Zodoende kunnen we zorgdragen dat we elkaar goed begrijpen en we snel vervolgstappen zetten en hopelijk zo spoedig mogelijk tot realisatie kunnen overgaan.

Wij kijken er naar uit om in goede harmonie het plan te realiseren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

A.A. (Arnout) Vos
Directeur Ontwikkeling

Billagen:

- Bijlage 1 : Plan Koop + architecten, september 2022
Bijlage 2 : Advies Parkeren Antea Group, d.d. 23-06-2022

Herontwikkeling Kerkstraat

NAAR EEN NIEUWE ENTREE VOOR HUIZEN



September 2022

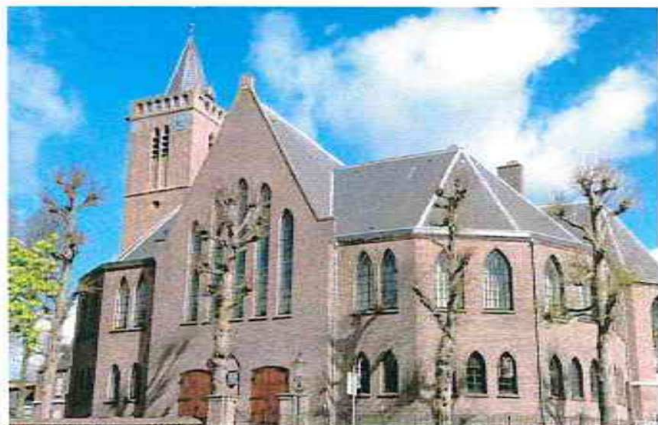


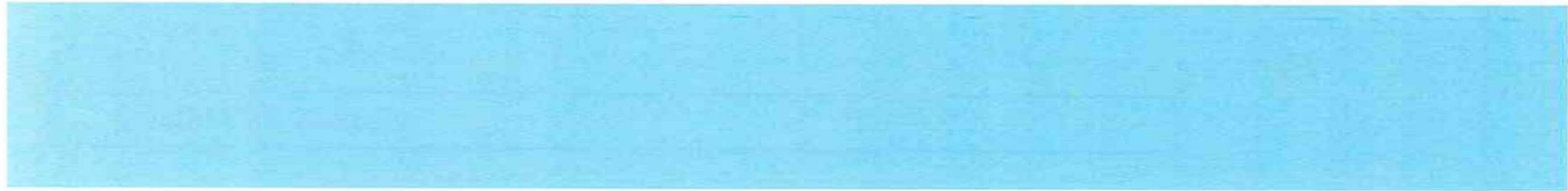
Bestaande situatie



De (her)ontwikkel locatie is, naast dat het een omvangrijk kavel is, ook een zeer belangrijke gelegen locatie voor Huizen. Komende vanaf de Naarderstraat vormt de kop aan het kavel het eerste gezicht, de entree, van het winkelcentrum.

Het huidige gebouw heeft geen gezicht richting de Naarderstraat en vormt daarmee dus ook geen entree. De locatie grenst aan de westzijde aan het prins Bernardplein. Hoewel het de naam "plein" draagt is er verder niet echt een plein waarneembaar. Aan de noordzijde, de Kerkstraat, is een plantsoen met bomen aanwezig.





Opgave

Koop + Partners Architecten (KPA) is gevraagd door Hoorne Vastgoed het ontwerp voor de nieuwbouw te maken. Dit naar aanleiding van eerder gemaakte schetsen voor de renovatie en uitbreiding van het Blokterpand. Voor de voorliggende opgave is het uitgangspunt dat het volledig nieuwbouw wordt. Ook de bestaande parkeergarage, die niet meer voldoet aan de huidige standaard, wordt nieuw gebouwd.

Na analyse van de opgave en de huidige situatie zijn er door **KPA** een aantal, in beginsel, belangrijke uitgangspunten geformuleerd:

- 1 De situering van de locatie vraagt om een geleiding in de volume opbouw van het plan.
- 2 Het is belangrijk dat de plint de maat en de schaal van het dorp krijgt en dat er afwisseling komt in de architectuur van de plint en in het aangrenzend openbaar gebied.
- 3 De verdiepingen bijdragen aan een afwisselend en levendig beeld aan de Kerkstraat.
- 4 De bebouwing aan de Kerkstraat is de voortzetting van de winkelstraat, dit dient ook zodanig ervaren te worden.
- 5 De bebouwing aan het Prins Bernard plein vormt de entree van Huizen en het winkelcentrum.
- 6 De lengte van het gebouw gelegen aan de Kerkstraat dient verticaal geleed te worden.
- 7 De aanwezigheid van de "oude kerk" vraagt om specifieke aandacht voor de volume opbouw en de architectuur van het plan.

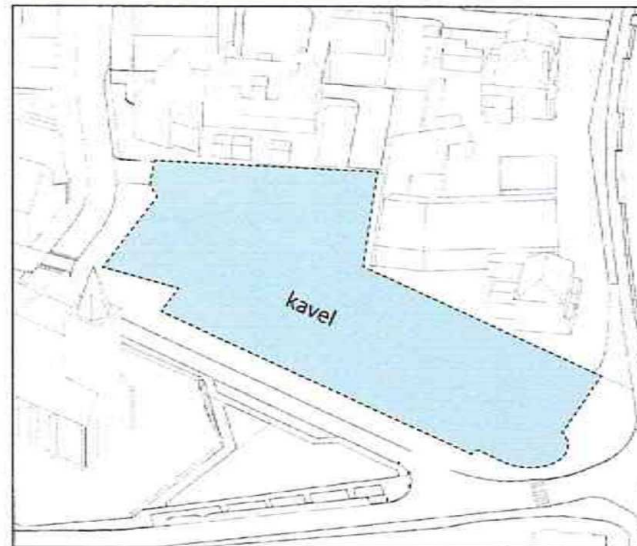


“Hoe het ooit was”

Bestaande Situatie



Kavel



Concept

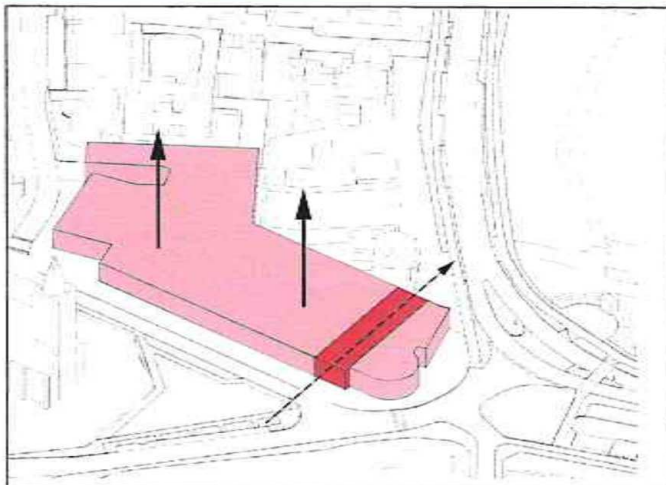
Uit analyse is duidelijk geworden dat een nieuw gebouw niet 1 volume gevat kan gaan worden. De locatie is daarvoor te groot in relatie tot de maat en de schaal van het dorp. Ook de aansluiting op de al dan niet gebouwde omgeving vraagt om een plangeleding die reageren op de omgeving mogelijk maakt. Deze geleiding in de volumeopbouw van het plan wordt bemoeilijkt omdat de begane grond overwegend wordt ingevuld met een supermarkt.

Belangrijk is het dus om de overige functies op de begane grond, bijvoorbeeld horeca en de commerciële ruimte, op prominente plekken in het plan een plaats te geven.

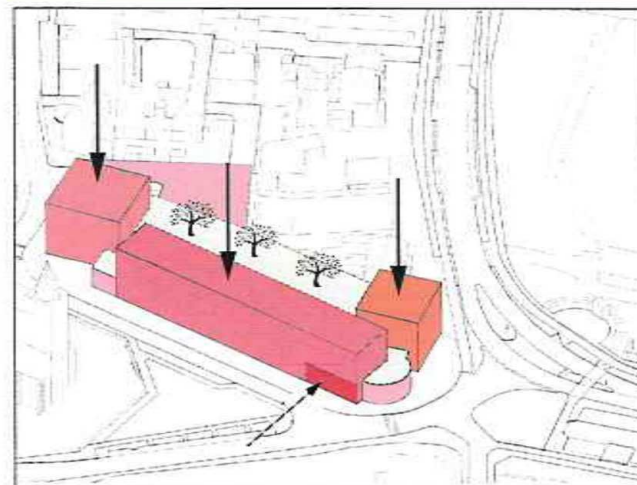
Ook zit er een hoekverdraaiing in het plan komende vanuit de winkelstraat. In het huidige gebouw is dit al goed opgelost. Wel zodanig dat er ter plaatse van de hoekverdraaiing 1 een soort plein ontstaat die ruimte geeft ter plaatse van de "oude kerk".

In hoofdlijn bestaat het plan dus uit, op de expeditiestraat na, een volledig bebouwde begane grond met daarop losstaande volumes waarin de woningen zijn opgenomen. Deze losstaande volumes worden zoveel mogelijk (al dan niet alleen visueel) tot op de begane grond doorgezet om zo de schaal van het dorp op te kunnen nemen en om variatie te maken in de beleving van de plint. Deze volumes vormen tevens de begrenzing van de op de zon gelegen, groene binnentuin waar vanuit de woningen worden ontsloten.

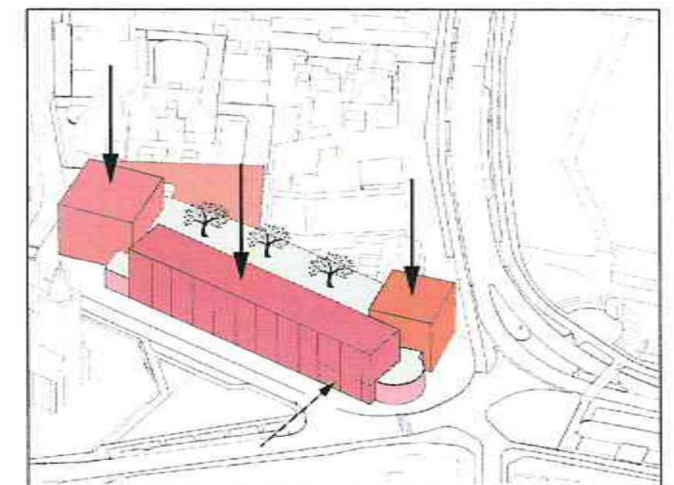
Plint volume



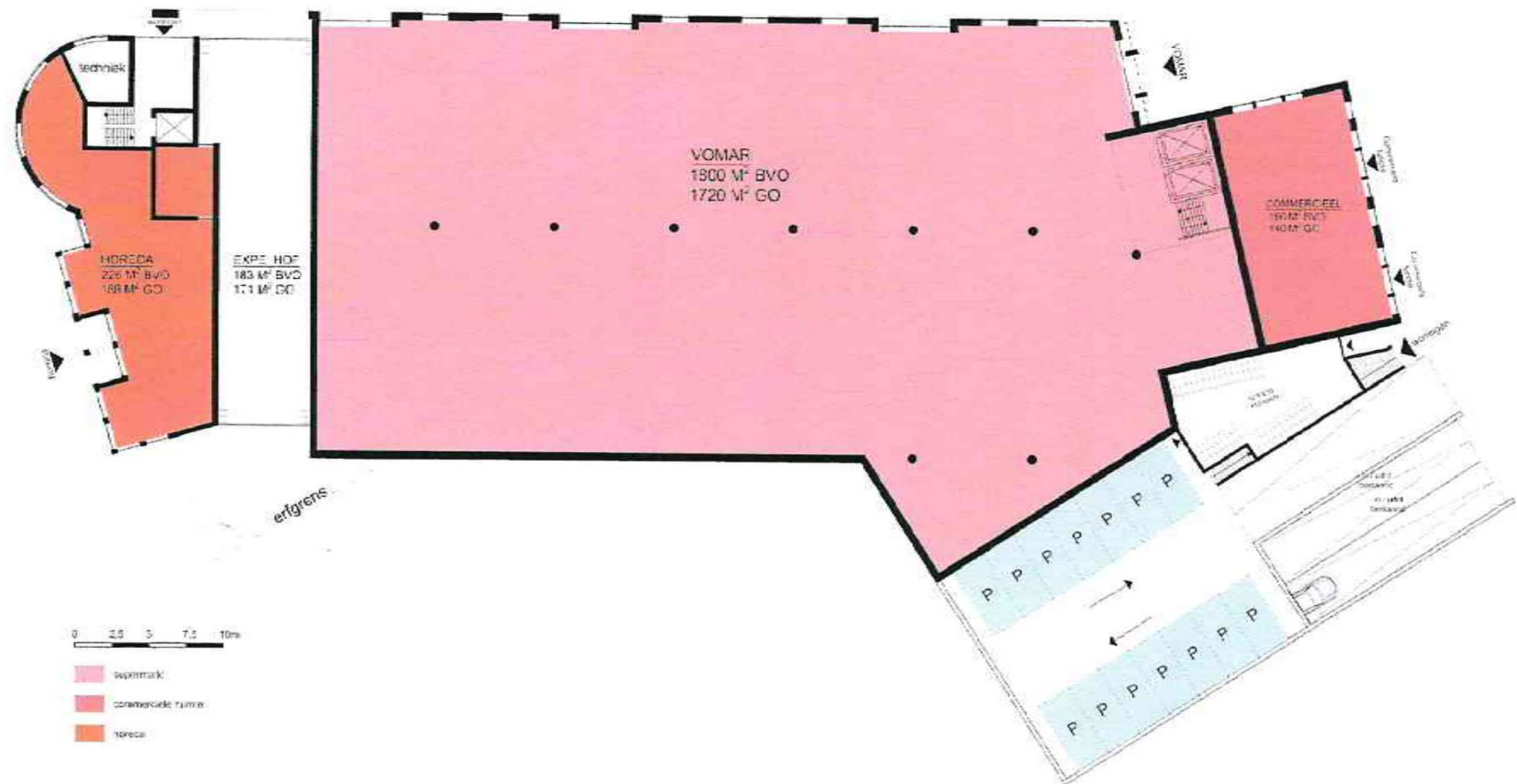
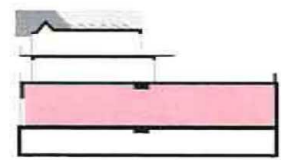
Plaatsing losse volumes op de plint



Geleding + toevoegen maat & schaal



Commerciële plint

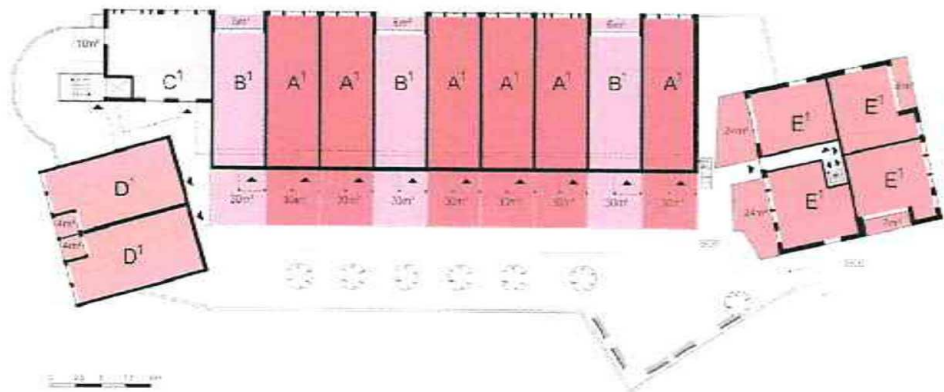


0 2.5 5 7.5 10m

supermarkt
 commerciële ruimte
 horeca



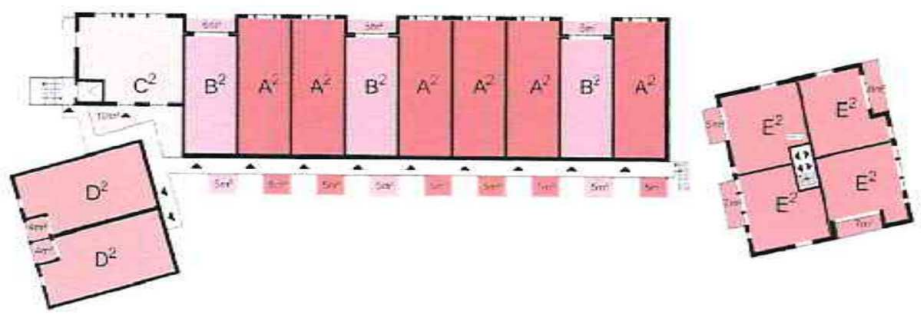
1e verdieping



- 11 m x 32 m - 40 - hoedsegment
- 10 m x 32 m - 42 - hoedsegment
- 33 m x 32 m - 41 - hoedsegment
- 26 m x 32 m - 42 - hoedsegment
- 32 m x 32 m - 41 - hoedsegment



2e verdieping



- 10 m x 32 m - 41 - hoedsegment
- 10 m x 32 m - 41 - hoedsegment
- 10 m x 32 m - 41 - hoedsegment
- 10 m x 32 m - 41 - hoedsegment
- 10 m x 32 m - 41 - hoedsegment



programma woningen:

hoog segment	4	type D	circa 320m2	GO
midden segment	18	type A+B	circa 1240m2	GO
sociale huur	10	type C+E	circa 590m2	GO





Situatie tekening

5.1.2e

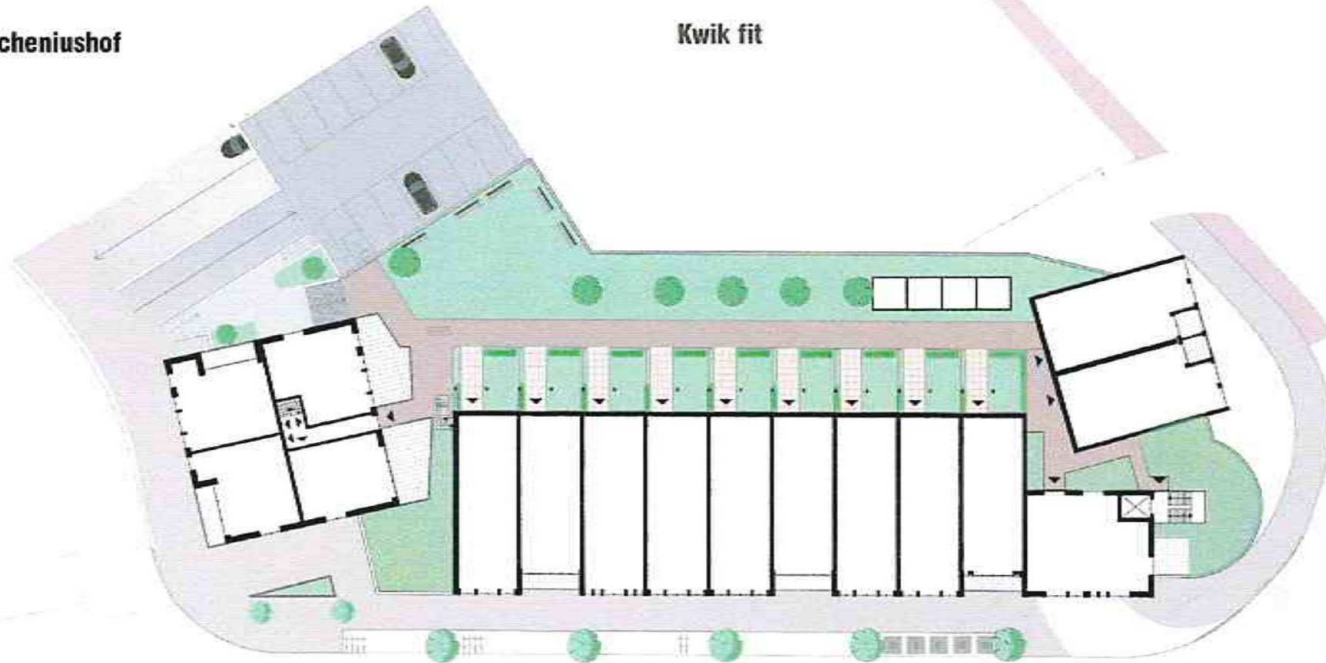
Keucheniushof

Kwik fit

Ceintuurbaan

Naarderstraat

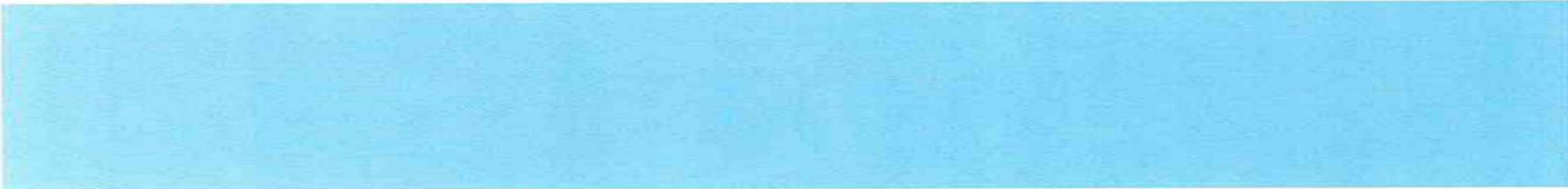
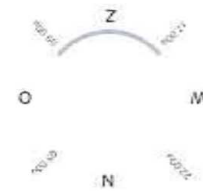
Prins Bernhardplein



Kerkstraat

Kerk

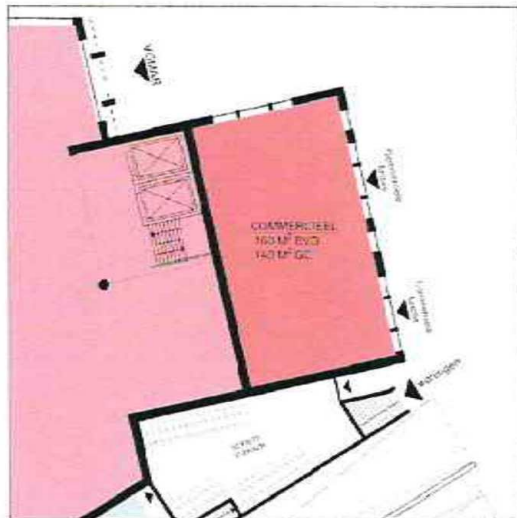
Havenstraat



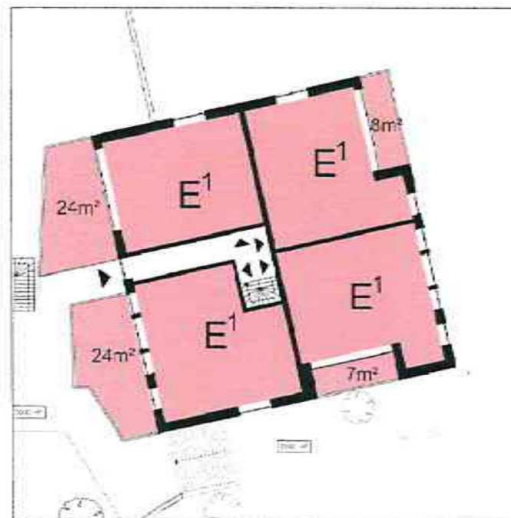


Keucheniusstraat

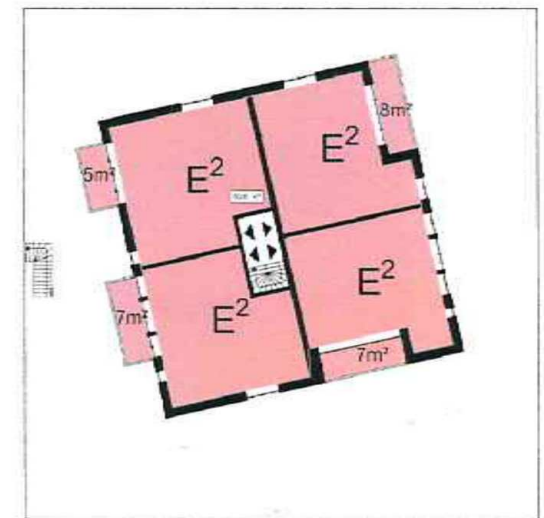
5.1.2e



Begane grond



1ste verdieping



2de verdieping



Volume



Koop + Partners
ARCHITECTEN



De basiskleur voor het metselwerk in het plan is donkerrood. Hiermee past het plan zich mooi in bij voorbeeld de oude kerk en het plan Keucheniushof. Naast deze rode basiskleur is gezocht naar metselwerk kleuren die maken dat de verticale geleiding in het plan kracht bijgezet wordt. Hiervoor werd gekeken naar de bijvoorbeeld de kleur metselwerk van het oorspronkelijke postkantoor en de verschillende kleuren van het plan aan het Keucheniushof. De witte gevels bijvoorbeeld zijn gekozen enerzijds vanuit de witte banden van het oorspronkelijke postkantoor alsmede de wit gekeimde gevels uit het plan Keucheniushof. De geelbruin tint is gekozen vanuit het eerste gedeelte van de Kerkstraat gelegen aan de kant van het raadhuisplein. Deze variatie in kleur tinten is zodanig in het plan opgenomen dat er toch sprake is van een eenheid in uitstraling van het geheel. Ook de keuze van dezelfde kleur in de metselwerk plint van het gebouw draagt bij aan deze gewenste eenheid.

Kerkstraat

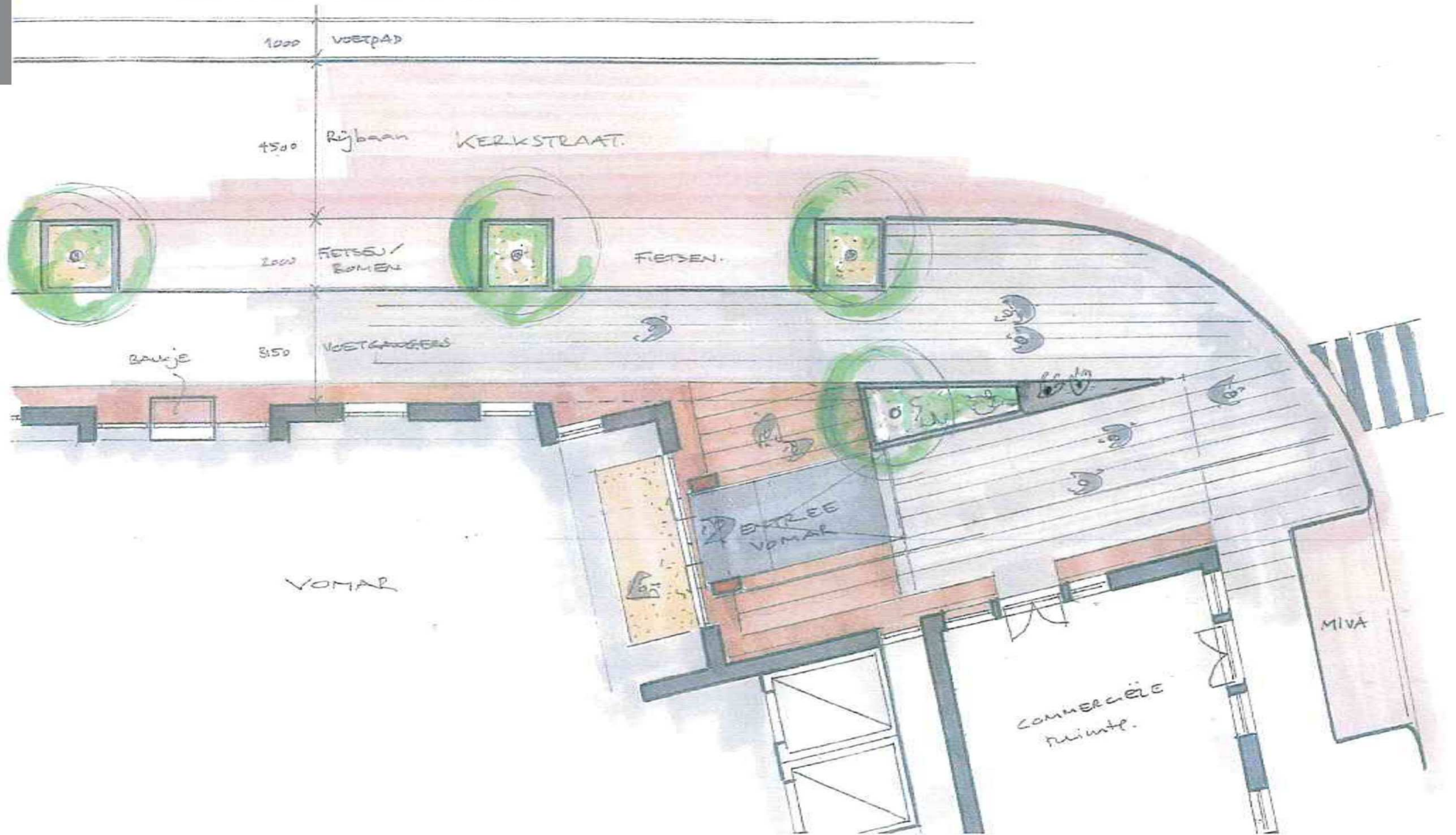
5.1.2e





Entree Vomar

5.1.2e



Er zit een hoekvertraaging in het plan komende vanuit de winkelstraat. In het huidige gebouw is dit al goed opgelost. Wel zodanig dat er ter plaatse van de hoekverdraaiing*1 een soort plein ontstaat die ruimte geeft ter plaatse van de 'oude kerk'.



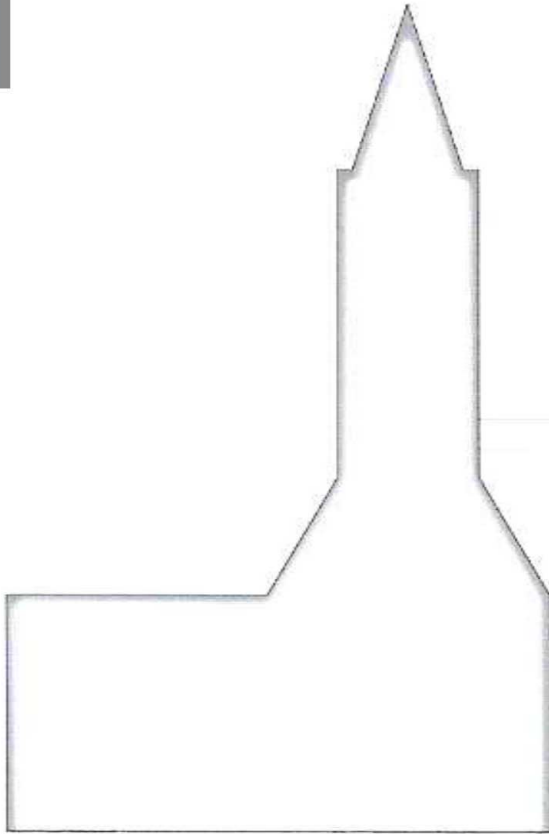
Koop + Partners
ARCHITECTEN



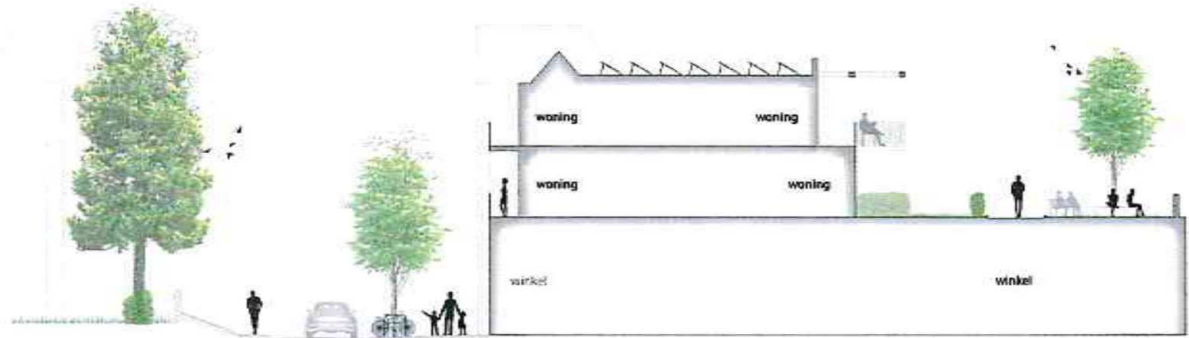
Om levendigheid te maken in de gevels die grenzen aan het openbare gebied is ervoor gekozen alle woningen van het trans balkon te voorzien. Deze (semi) buitenruimten krijgen in de uitstraling van de gevels allemaal een kader om dit kracht bij te zetten.

Straat profiel - Kerkstraat

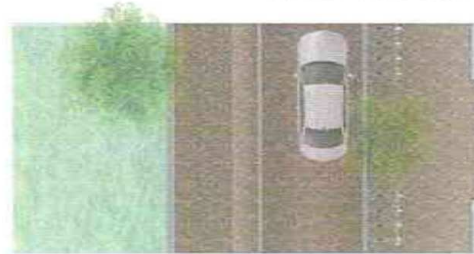
5.1.2e



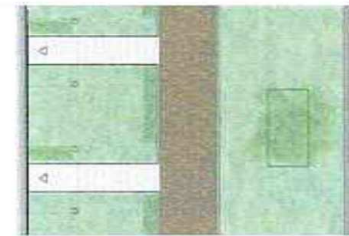
straatprofiel kerkstraat - afmetingen aangeleverd door gemeente



5150 4100 2000 3150 5500 2500 5400
 betuiftoegang terrasplekken voorpad voortuin voorpad gen. buitenruimte/groen



begane grond



dek - binnenhof





Levendige plint Kerkstraat

5.1.2e



Om op de begane grond naast variatie door bijvoorbeeld de gevelsprongen en geleiding te maken ook eenduidigheid in het plan te krijgen is ervoor gekozen om een gemetselde, meanderende plint te maken. Aan deze meanderende plint kunnen diverse onderdelen worden gemaakt zoals groenbakken, banken of expositieruimte.



Koop + Partners
ARCHITECTEN

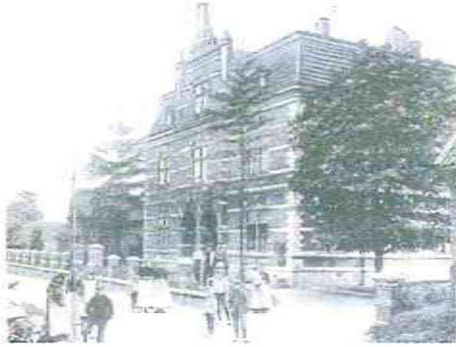






Het entree gebouw

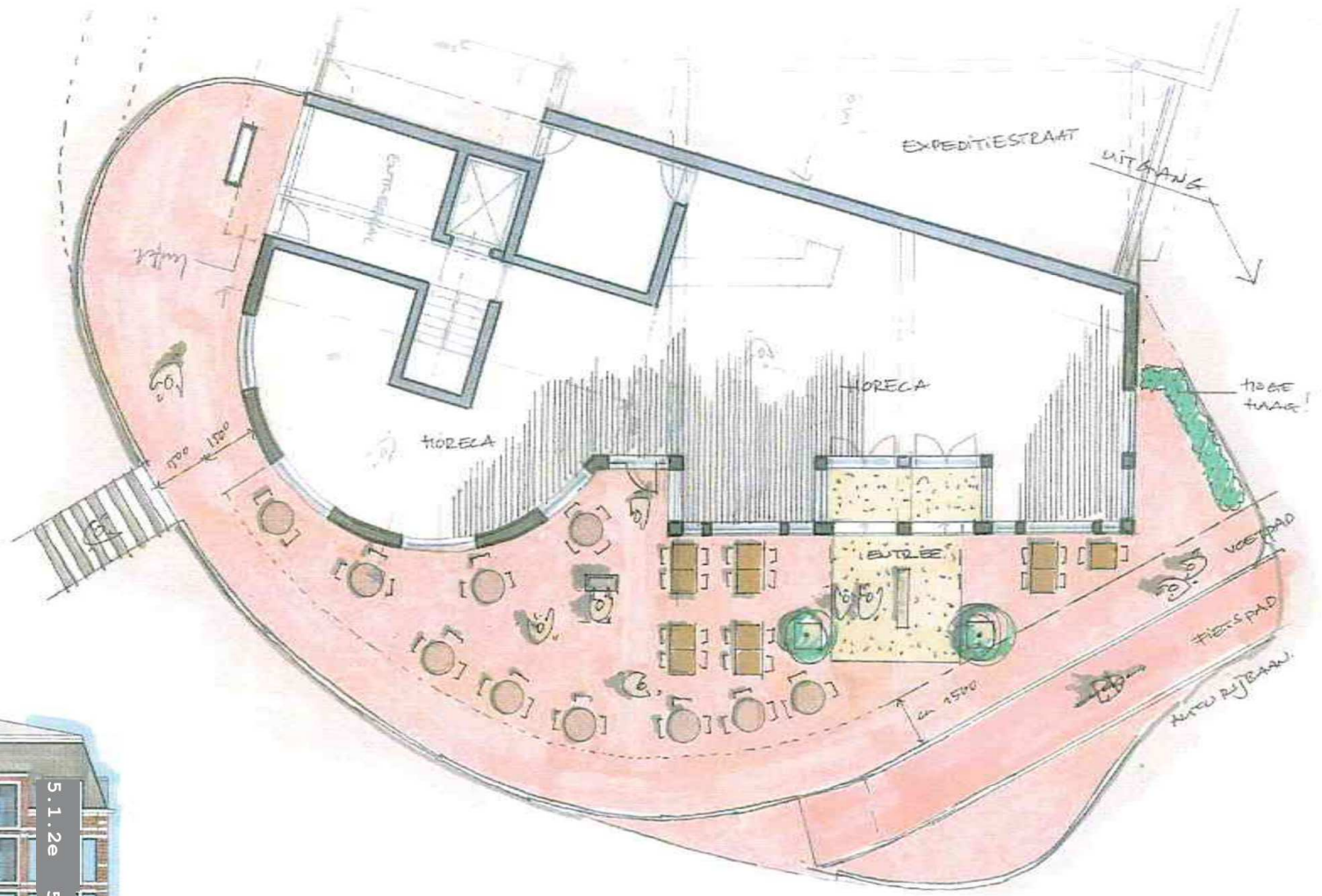
5.1.2e



1910



1960



concept including terras Prins Bernhardplein



Abma



Koop + Partners
ARCHITECTEN

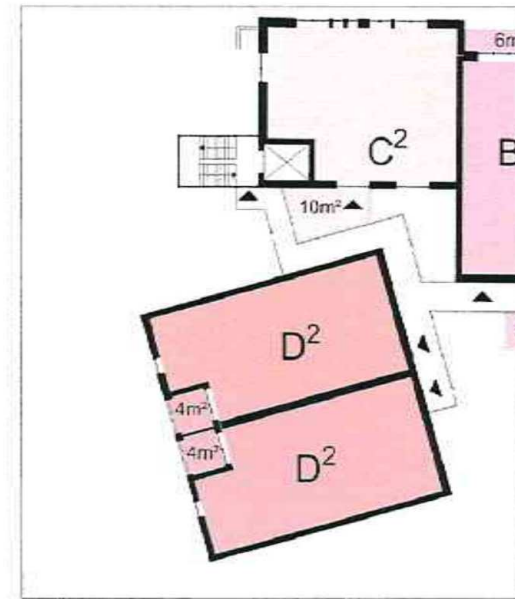


Straatprofiel - Prins bernardplein

5.1.2e



begane grond



verdiepingen

Binnenhof





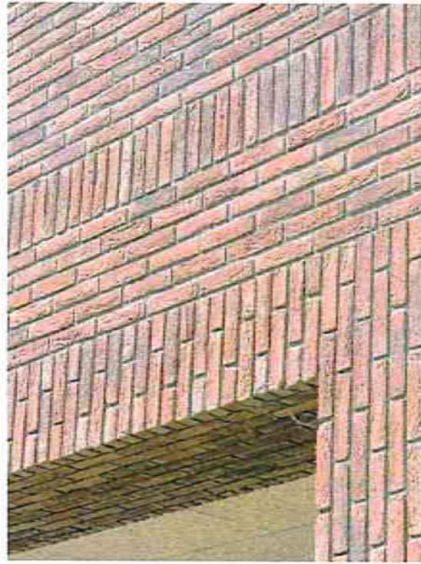
Referentie Leefgalerij



Referentie Leefgalerij

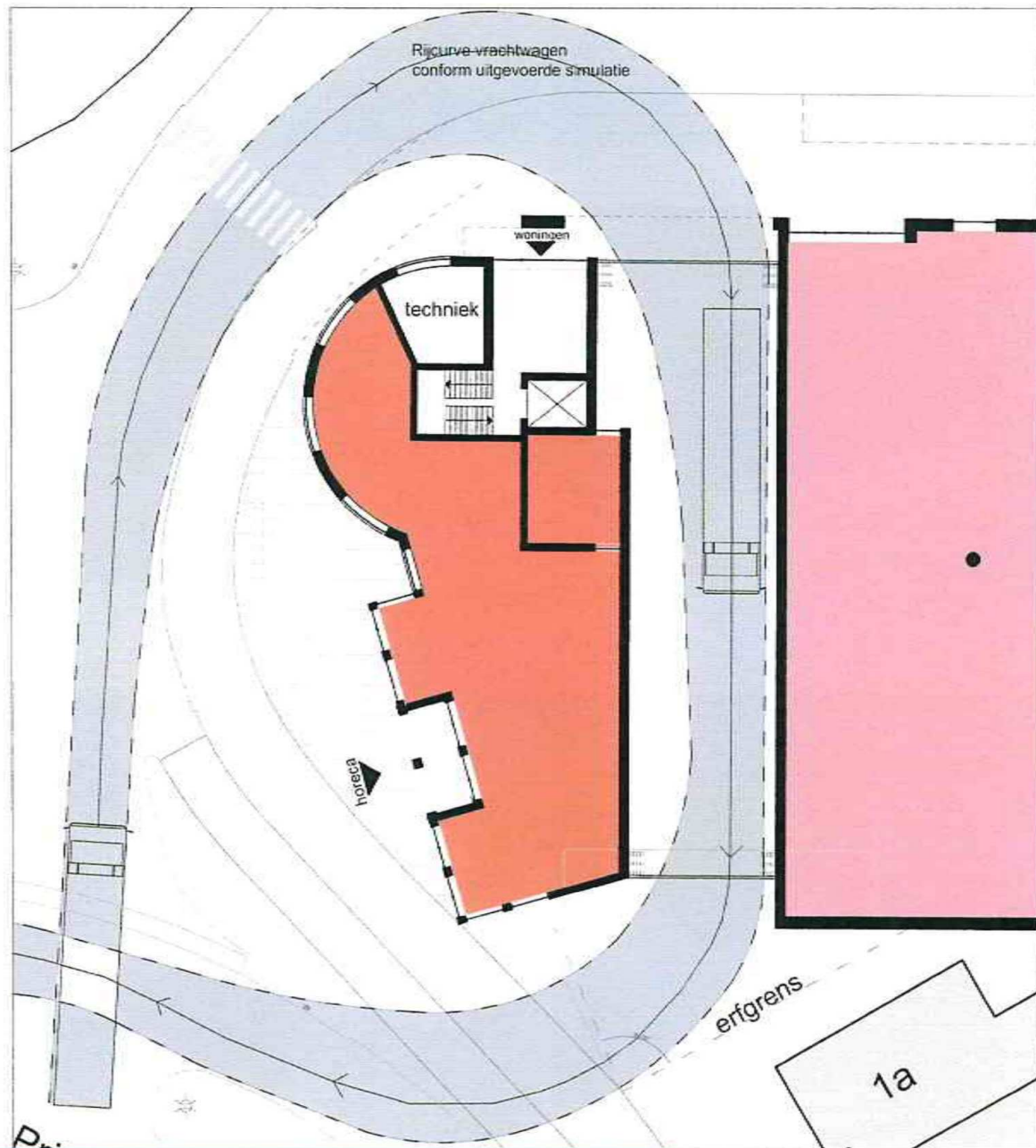
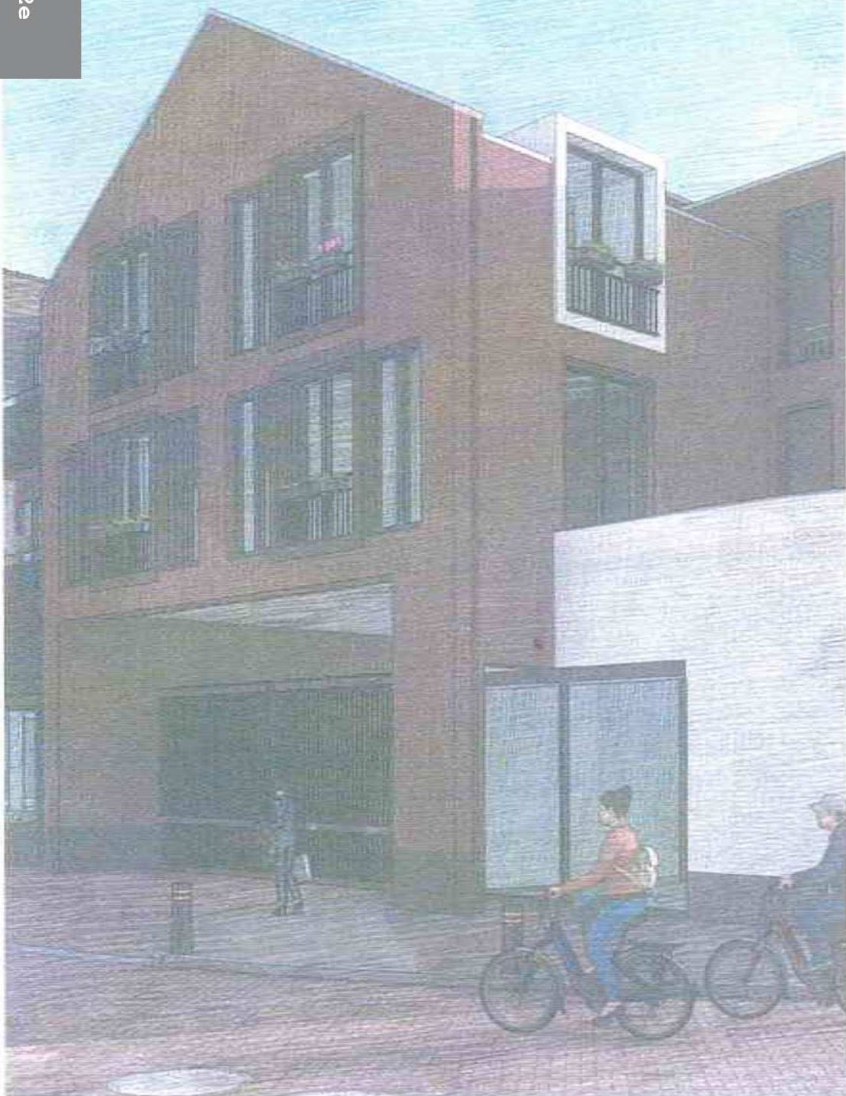


Referentie beelden



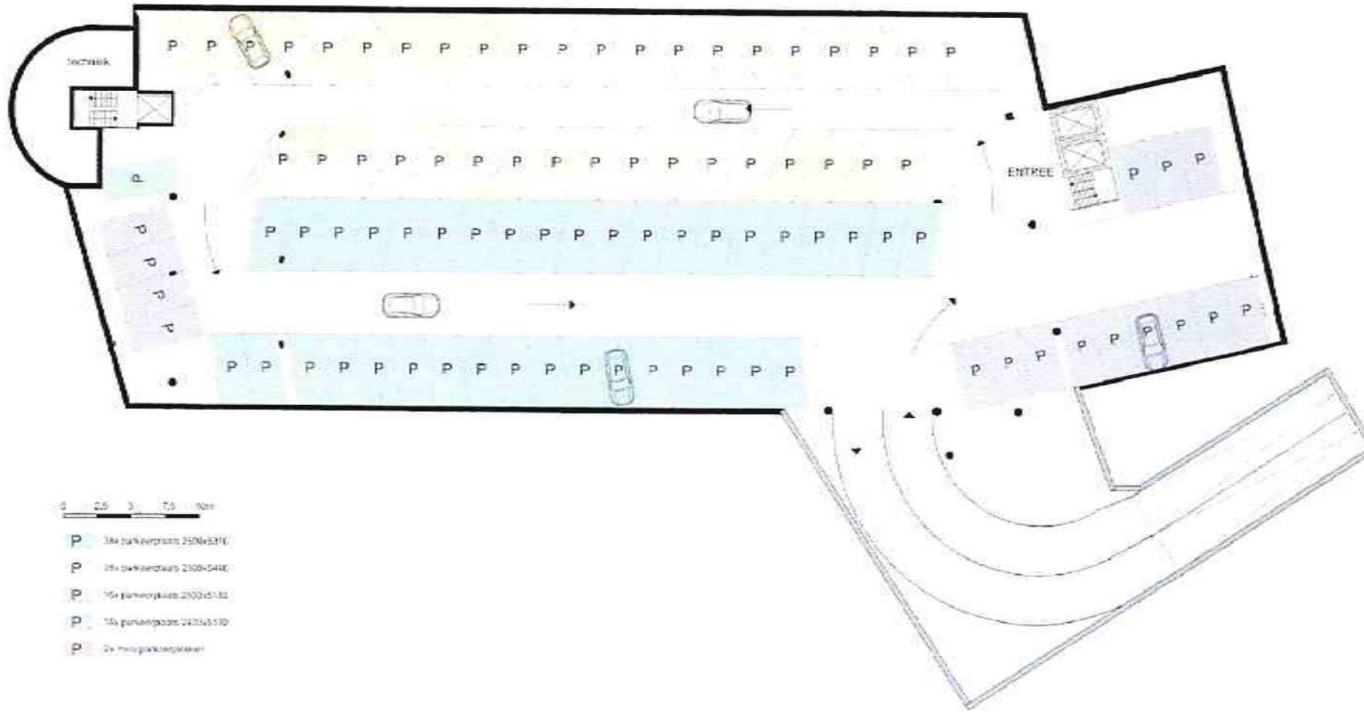
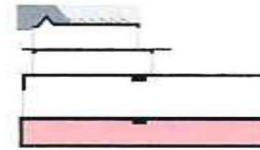
Expeditie straat

5.1.2e

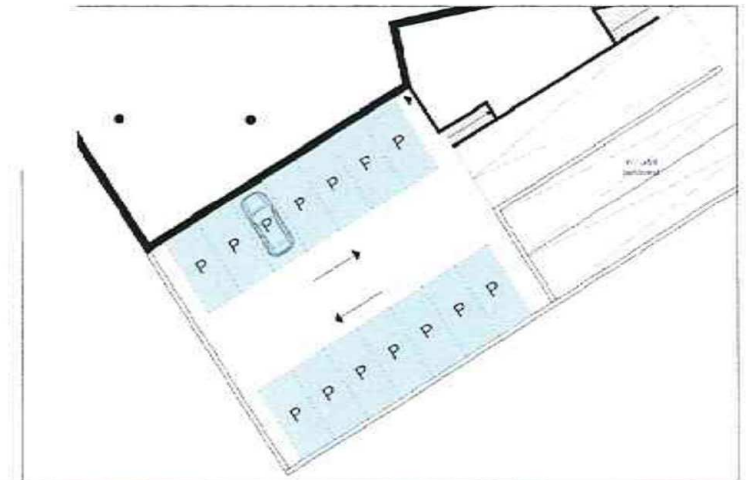
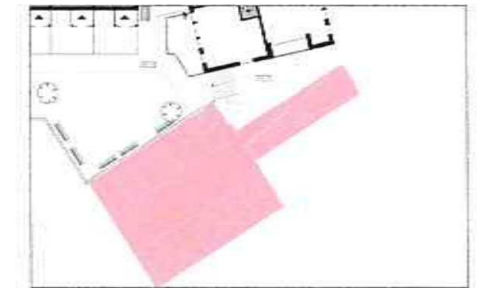


Parkeren auto's

parkeer kelder - 92 plekken

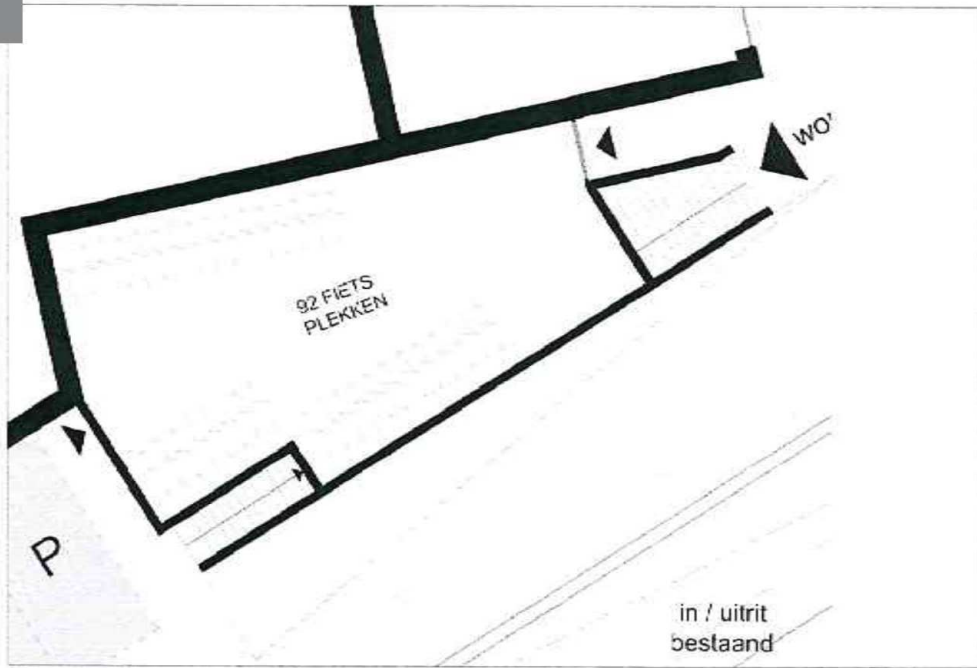


parkeerdek - 14 plekken

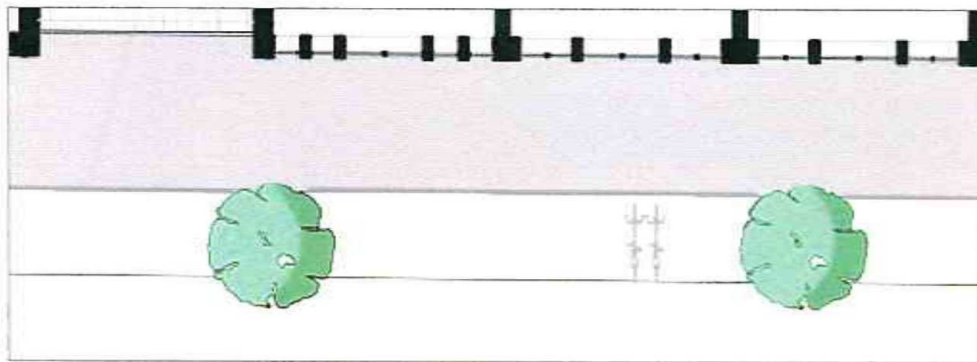


- 0 0,5 1 1,5 2m
- P 3x parkeren 250x530
 - P 1x parkeren 230x540
 - P 15x parkeren 200x530
 - P 1x parkeren 240x530
 - P 2x microparkeren

Parkeren Fietsen



fiets parkeerplekken voor bewoners / huurders – onder de trap van fiets dek



fiets zwikberijikbaar voor bezoekers supermarkt – op de Kerkstraat





Memo

memonummer	ADV-473563-01E	
datum	23 juni 2022	
aan	Hoorne Vastgoed	Paul de Winter
van	CB5	Remond Baselmans
kopie	Antea Group	Ilona Duursma-Tjassing
project	Herontwikkeling Kerkstraat, Huizen	
projectnr.	0473563	
betreft	Advies parkeren, Herontwikkeling Kerkstraat Huizen	

Inleiding

Hoorne Vastgoed heeft de intentie om de locatie Kerkstraat in Huizen te herontwikkelen met een supermarkt, gebouwde parkeervoorziening en appartementen. Het structuur ontwerp is opgesteld door Koop + Partners Architecten (aanpassing d.d. 9-6-2022).



Aan Antea Group / CB5 is gevraagd om voor de locatie een memo met parkeerbalans op te stellen. In een eerdere versie van de memo is gekeken naar oplossingen om de parkeeropgave rond te krijgen. Hoorne Vastgoed heeft daarover met de gemeente een overleg gehad. Daarin is naar voren gekomen:

- Werken met een blauwe zone (de parkeerkelder), het parkeerdek valt buiten de blauwe zone;
- Voor het parkeerprogramma onderscheid naar een deel dat binnen en een deel dat buiten de blauwe zone wordt opgelost;
- Per woning maximaal één parkeervergunning voor de parkeerkelder (binnen blauwe zone), de rest buiten de blauwe zone;
- Voor de functies (supermarkt, winkel, horeca) een opsplitsing voor bezoekers (binnen blauwe zone) en werknemers (buiten blauwe zone, of binnen de zone met parkeervergunning);
- Het toepassen van dubbelgebruik binnen de blauwe zone;
- Het uitvoeren van deze parkeerberekening conform de parkeernormen uit het bestemmingsplan (berekening 1) en conform de actuele parkeernormen uit de CROW publicatie 381 deel A (berekening 2).
- Parkeerdruk meting uitvoeren om aan te tonen dat voor het parkeerdeel buiten de blauwe zone er voldoende capaciteit aanwezig is.

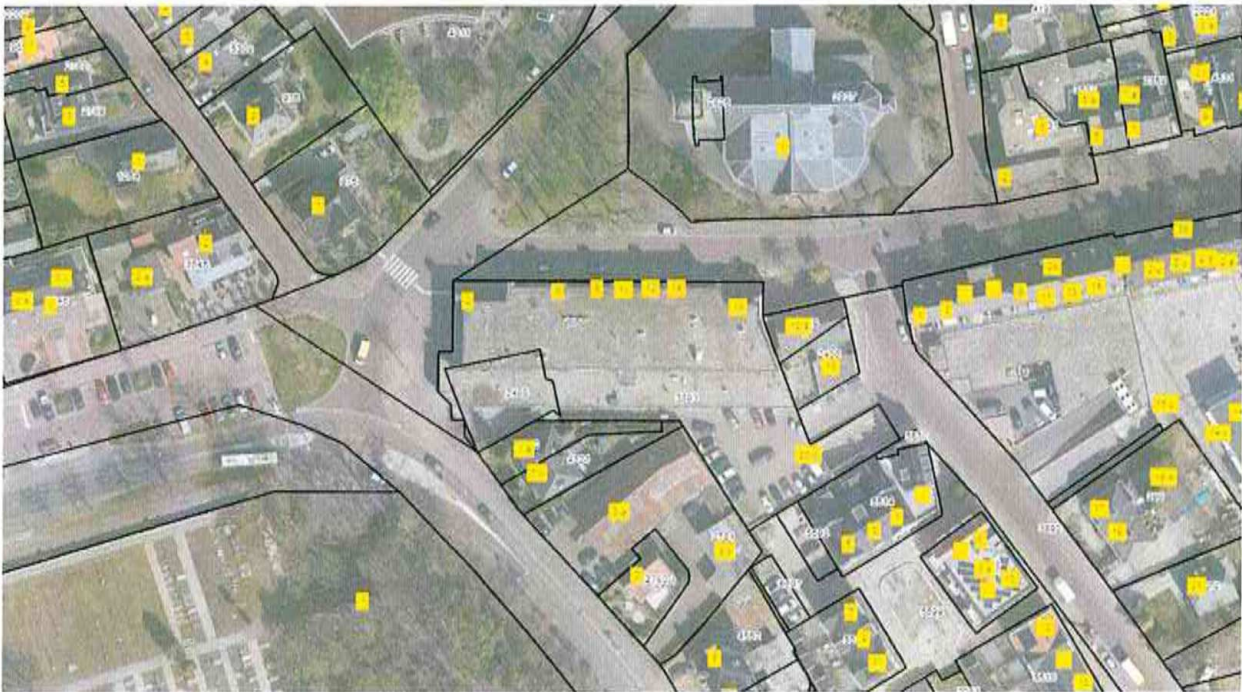
Voor supermarktontwikkelingen, met name in centrumgebieden, is parkeren een belangrijk aspect voor een haalbare planvorming. Het gaat hierbij om de omwonenden, ambtenaren en politiek te overtuigen dat in het ontwerp wordt voldaan aan de (beleids)normen en er geen onevenredige hinder plaatsvindt naar de omgeving.

De locatie

De locatie ligt op de rand van het centrum van Huizen tussen de Kerkstraat en de Naarderstraat / Ceintuurbaan (Prins Bernhardplein).



Figuur 1: Situering locatie in Huizen



Figuur 2: Omgeving van de locatie (inclusief kadastrale grenzen en adressen)

Op de overgang Naarderstraat en Ceintuurbaan is een belangrijke afslag naar het centrum, de Havenstraat. Met midden geleiders is de afslag vormgegeven. De Kerkstraat is een zijstraat van de Havenstraat. Alle straten zijn in twee rijrichtingen.

Op de locatie is momenteel een tweelaags bouwblok gesitueerd met in de plint winkels en op de etage een kantoor en opslagruimte (behorend bij functies op begane grond). In totaal is er ca. 2.500 m² aan winkelvastgoed.

Op het achterterrein bevindt zich ruimte voor ca. 15 parkeerplaatsen. Aan de Keuchenijsstraat ligt de entree van de parkeerkelder. In de kelder bevinden zich 80 parkeerplaatsen. Deze kelder voldoet niet aan de NEN-normen van dit moment. Aan de Kerkstraat zijn 9 langspaarkeerplaatsen gesitueerd aan de zuidzijde en 5 langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde.



Figuur 3: Huidige pand op de locatie (hoek Havenstraat/Kerkstraat)



Figuur 4: Huidige panden hoek Kerkstraat/Keucheniusstraat met de laad-en-losplaats en entree naar parkeerkelder



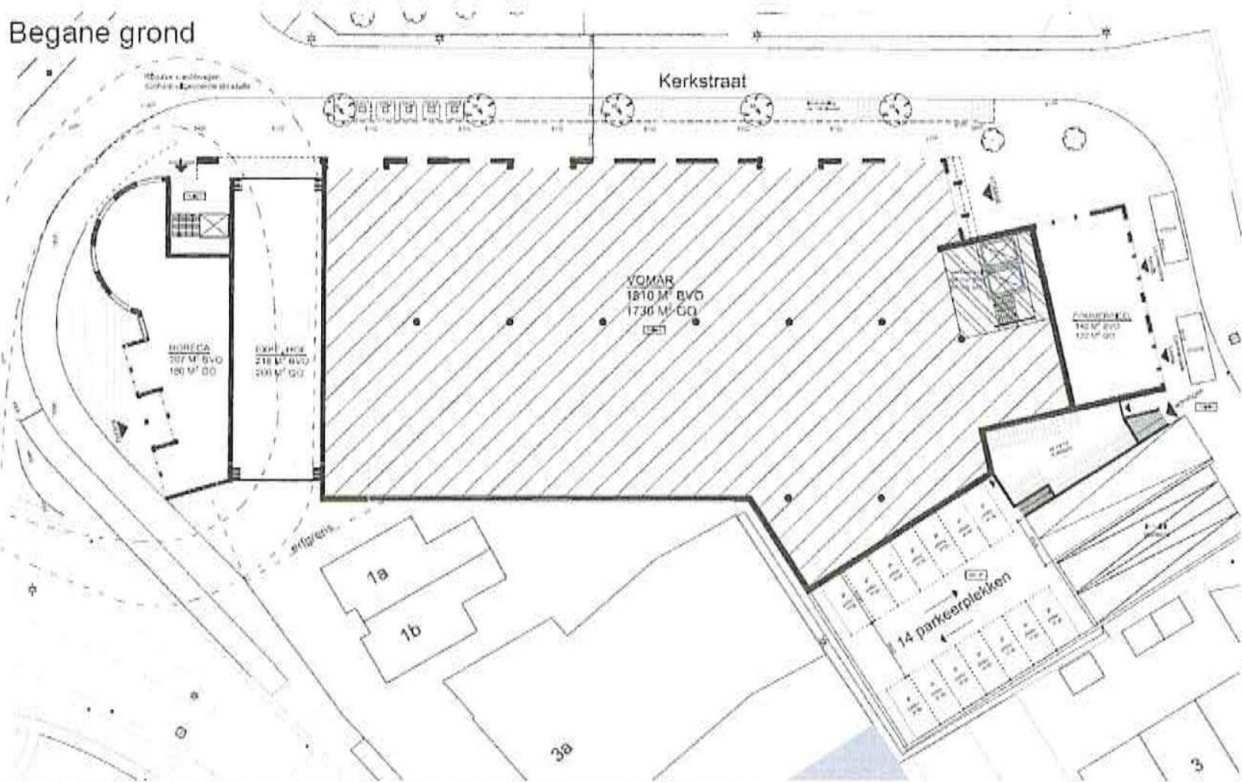
Figuur 5: Positie van toekomstige uitrit vrachtwagen (hoek Havenstraat/Ceintuurbaan)

Structuur ontwerp en programma

In het nieuwe ontwerp komt op de begane grond een supermarkt met daarop twee bouwlagen met wonen (appartementen). Op de westelijke hoek komt een horecagelegenheid met terrasruimte (daghoreca), op de oostelijke hoek komt een Domino's (pizza afhaal- en bezorgservice, beperkt eten op locatie). Tussen de supermarkt en de horeca aan de Havenstraat komt een afgesloten expeditiehof in het gebouw waardoor een doorrijdbare situatie ontstaat.

Het programma bestaat uit:

- 4 dure huurappartementen;
- 18 middeldure huurappartementen (ca. 60-70 m², 2- en 3-kamer);
- 10 goedkope huurappartementen (ca. 50 m², 2-kamer);
- 1810 m² bvo supermarkt (exclusief liftzone naar parkeerkelder en overdekte logistieke hof);
- 140 m² bvo overige detailhandel;
- 207 m² bvo horeca.



Figuur 6: Plattegrond begane grond (Koop + Partners Architecten, d.d. 9-6-2022)

De nieuwe parkeerkelder (entree op dezelfde plek) heeft 92 parkeerplaatsen. Op het parkeerdek, nabij de entree van de parkeerkelder, bevinden zich 14 privé parkeerplaatsen voor de nieuwe appartementen. De laad-en-losplaats aan de Keucheniusstraat wordt vervangen door twee MIVA-parkeerplaatsen.

De gemeente gaat de Kerkstraat herinrichten. De Kerkstraat krijgt eenrichtingsverkeer, daardoor wordt de rijbaan smaller. De extra ruimte wordt toegevoegd aan het trottoir aan de zuidzijde. Het trottoir (nader in te richten zone) biedt dan ruimte voor fietsparkeren in combinatie met bomen en/of inrichtingselementen langs de rijweg en een ruime voetstrook langs het gebouw. Als gevolg van de herinrichting vervallen 14 langsparkerplaatsen. Deze dienen in de nieuwe ontwikkeling gecompenseerd te worden.

In de bestaande situatie bevinden zich 109 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zijn het 108 parkeerplaatsen. Het verschil van -1 parkeerplaatsen dient in de parkeerbalans van de ontwikkeling te worden meegenomen.

OPBOUW PARKEERAANBOD

Plaats	nu	nieuw	verschil
Parkeergarage		80	80
Parkerendek		15	14
Parkeren Kerkstraat		14	2
Totaal Parkeeraanbod		109	108

Figuur 7: Verschil bestaande en nieuwe parkeeraanbod plangebied

Parkeerdrukmeting

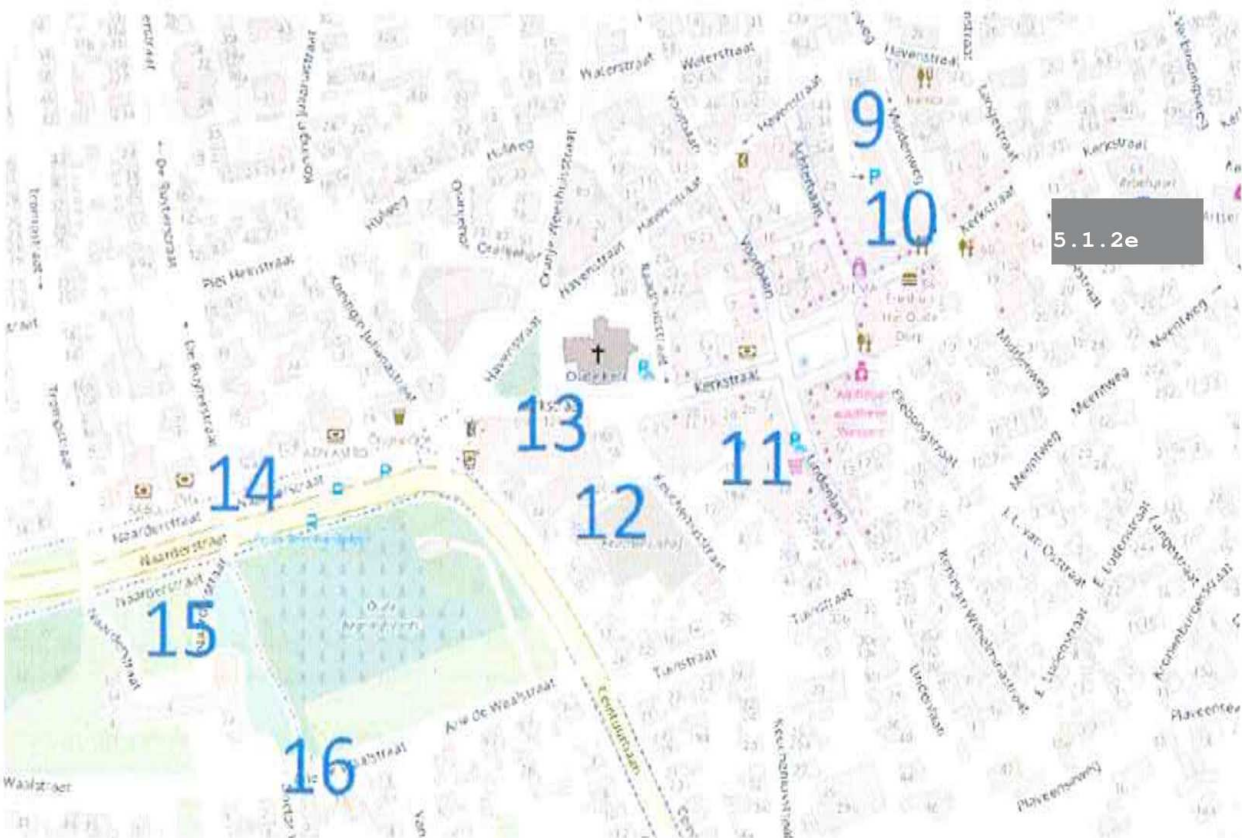
De parkeerdrukmeting is uitgevoerd door Almere Marktonderzoek.

De metingen zijn uitgevoerd op:

- Donderdag 25 november 2021:
 - o Tijdstip: 19.15;
 - o weer: droog.
- Zaterdag 27 november 2021:
 - o Tijdstippen: 11.30, 12.30 en 13.30;
 - o weer: regen gedurende de hele meting.
- Zaterdag 4 december 2021:
 - o Tijdstippen: 11.30, 12.30 en 13.30;
 - o weer: bewolkt en droog.

Voor de deelgebieden 8 tot en met 16 (deelgebieden nummering conform parkeerdrukonderzoek mei 2017) is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Deelgebied 13 is opgesplitst in:

- 13: Parkeergarage Blokker;
- 13A: Voor de kerk (vlakken voor en naast).



Figuur 8: Kaart met deelgebieden

Voor parkeergebied 12 en 13 geldt dat deze onderdeel zijn van de planvorming en de nieuwe blauwe zone gaan vormen. Deelgebied 13A vervalt grotendeels met de herinrichting. De parkeerplaatsen die vervallen zijn al verdisconteerd in de nieuwe blauwe zone. Deze drie parkeerlocaties worden niet meegenomen in de beoordeling of er voldoende beschikbare vrije parkeerplaatsen zijn in de omgeving.

Parkeerdruktelling

De genoemde bezetting is exclusief foutparkeerders. Indien capaciteit beschikbaar is betreft het meestal de IA (invaliden algemeen) of een plaats voor een elektrische auto. Er is op enkele plekken permanent gebruik, deze is vermeld en meegeteld in de bezetting.

Bezetting is exclusief fout parkeerders.

	Locatie	Loop afstand	Capaciteit 2021	Bezetting	%	Fout #
Sportschool Rebel (1 plaats permanent bezet do	8	300	56	47	84%	
Parkeergarage HEMA	9	150	124	1	1%	
Parkeerdak HEMA	10	150	80	2	3%	
Parkeergarage AH	11	100	122	24	20%	
Parkeerdak Blokker (1 plaats permanent bezet door aanhanger slagerij)	12	150	15	17	113%	
Parkeergarage Blokker	13	150	82	7	9%	
Naardenstraat (twee fout geparkeerde auto's op de oprit van het restaurant)	14	350	81	39	48%	2
Moulijn (Schuitema)	15	400	35	0	0%	
Arie de Waalstraat	16	500	33	17	52%	
Voor de Kerk (vakken voor en naast)	13A	150	19	4	21%	
Gemiddelde bezettingsgraad					35%	

Doordat belijning ontbreekt staan er ook twee auto's in het midden. Bij goed geplaatst hinderen deze de andere gebruikers niet. Ze zijn dus niet

Figuur 9: parkeerdrukmeting donderdag 25 november 2021

De parkeerbezetting op donderdag is laag. De parkeerdrukmeting geeft aan dat er op de locaties 8, 9, 10, 11, 14, 15 en 16 op koopavond 401 vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De parkeerbezetting op de tijdstippen op zaterdag is hoger, tussen de 72% en 86% (zie tabel volgende bladzijde). Op het piekmoment (zaterdag 4 december, 12.30) zijn de deelgebieden 9, 10, 11 en 13A vol. De deelgebieden 12 en 13 (de toekomstige blauwe zone) zijn dan ook vol.

Op twee zaterdagen zijn op drie tijdstippen metingen gedaan. Voor de berekening 1 en 2 is een gemiddelde genomen van de zes meetmomenten.

De parkeerdrukmeting geeft aan dat er op de locaties 8, 9, 10, 11, 14, 15 en 16 op zaterdagmiddag gemiddeld per meetmoment 76,5 vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn.

UITKOMST PARKEERDRUKMETING

Deelgebieden	geen meting	donderdag (een meetmoment)	zaterdagmiddag (gemiddelde zes meetmomenten)
Sportschool Rebel (locatie 8)			0
Parkeergarage HEMA (locatie 9)			123
Parkeerdak HEMA (locatie 10)			70
Parkeerdak Blokker (locatie 11)			98
Naardenstraat (locatie 14)			42
Moulijn (locatie 15)			35
Arie de Waalstraat (locatie 16)			16
Parkeersaldo 'buiten blauwe zone, buiten omgebied'			401,00
			76,50

Figuur 10: Uitkomst parkeerdrukmeting donderdag en zaterdag (gemiddeld)

Weer: Regen gedurende de hele meting.

Zaterdag 27-11-2021

Besetting is exclusief four-parkerders.

11:30

12:30

13:30

Locatie	Loop afstand	Capaciteit 2021	Besetting	%	Fout #	Besetting %	Fout #	Besetting %	Fout #
Sportschool Rebel (1 plaats permanent bezet door caravan)	8	300	55	98%		43	77%	42	75%
Parkeringzorg HEMA	9	150	121	98%	1	122	98%	1	97%
Parkendak HEMA	10	150	68	85%	3	75	94%	1	95%
Parkergarage AH	11	100	119	98%		113	93%	122	100%
Parkendak Blokler (1 plaats permanent bezet door aanhanger slagen)	12	150	19	127%		17	113%	20	133%
Parkergarage Blokler	13	150	82	87%		61	74%	62	76%
Naardenstraat (twee four geparkeerde auto's op de oort van het restaurant)	14	350	81	95%	4	76	94%	2	89%
Moulijn (Shuitemal)	15	400	95	0%		2	6%	0	0%
Arie de Waalstraat	16	500	33	33%		9	27%	9	27%
Voor de Kerk	13A	150	19	32%	6	5	83%	5	26%
Gemiddelde bezetting/ruimte				75%			26%		72%

Doordat bijrijng ontbreekt staan er ook twee auto's in het midden. 8% goed geplaatst hinderen deze de andere gebruikers niet. Ze zijn dus niet als fout aangegeven

plaatsen naast de kerk bezet (o.m. markt)

Weer: Bewolkt en droog

Zaterdag 4-12-2021

Besetting is exclusief four-parkerders.

11:30

12:30

13:30

Locatie	Loop afstand	Capaciteit 2021	Besetting	%	Fout #	Besetting %	Fout #	Besetting %	Fout #
Sportschool Rebel (1 plaats permanent bezet door caravan)	8	300	56	78%	44	46	82%	50	89%
Parkeringzorg HEMA	9	150	124	99%	123	124	100%	123	99%
Parkendak HEMA	10	150	80	95%	79	78	98%	76	95%
Parkergarage AH	11	100	122	100%	122	118	98%	119	98%
Parkendak Blokler (1 plaats permanent bezet door aanhanger slagen)	12	150	15	147%	22	23	153%	21	140%
Parkergarage Blokler	13	150	82	90%	74	76	95%	64	78%
Naardenstraat (twee four geparkeerde auto's op de oort van het restaurant)	14	350	81	99%	80	75	93%	80	99%
Moulijn (Shuitemal)	15	400	35	0%		1	6%	1	3%
Arie de Waalstraat	16	500	33	30%		13	36%	10	30%
Voor de Kerk	13A	150	19	32%	6	5	100%	5	33%
Gemiddelde bezetting/ruimte				77%			96%		76%

1 x IA leeg

2 x IA leeg

1 x IA leeg

Doordat bijrijng ontbreekt staan er ook twee auto's in het midden. Bij goed geplaatst hinderen deze de andere gebruikers niet. Ze zijn dus niet als fout aangegeven. Auto's voor toegangsdeuren zijn wel fout geregistreerd.

1 x IA leeg 1 elektrisch leeg

plaatsen naast de kerk bezet (o.m. markt)

Figuur 11: parkeerdrummeting zaterdag 27 november 2021 en zaterdag 4 december

Uitgangspunten berekening 1 - conform bestemmingsplan

- De parkeernormen conform bestemmingsplan:
 - o Supermarkt 4,0 PP/100m² bvo bvo
 - o Winkel 3,0 PP/100m² bvo
 - o Horeca 6,67 PP/100m² bvo (=1 PP/15m² bvo)
 - o Woning (geen onderscheid prijsklasse): 1,5 PP/woning

 - Voor de functies onderscheid in bezoekers en werknemers volgens de volgende percentages (CROW publicatie 381 deel A):
 - o 93% supermarkt;
 - o 88% overige detailhandel ¹⁾;
 - o 90% voor horeca ²⁾.

 - Bij een mix van functies kan dubbelgebruik worden toegepast, hiervoor worden de bezettingspercentages zoals in de CROW publicatie 381 deel A gebruikt:
 - o berekening voor de piekmomenten van deze mix aan functies: werkdagmiddag, koopavond, zaterdagmiddag;
 - o uitzondering horeca (niet vermeld): gebruik oudere CROW (2008) functie café met de percentages (40%, 85%, 75%).

 - Per woning:
 - o Voor alle woningen 1 parkeervergunning in kelder (geen gereserveerde plaatsen);
 - o Voor alle woningen 0,3 parkeerplaats buiten de blauwe zone;
 - o Dus: de minimale parkeernorm is 1,3 parkeerplaats per woning, is bij berekening 1 niet van toepassing;
 - o Is de geldende norm voor een woning hoger dan 1,3 parkeerplaats dan wordt het restant gesitueerd buiten de blauwe zone;
- 1) *Winkels in het centrum van de kern Huizen (ca. 42.000 inwoners) vallen onder 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000-50.000 inwoners.*
- 2) *CROW geeft onderscheid in "café/bar/cafetaria" en "restaurant". De horecagelegenheid past qua functie het beste in categorie "café/bar/cafetaria".*
-
- Parkeerdrukmeting:
 - o Niet worden meegenomen de deelgebieden 12, 13 en 13A omdat deze onderdeel zijn van de ontwikkeling. De deelgebieden zijn reeds opgenomen in het "Verschil bestaande en nieuwe parkeeraanbod plangebied" (figuur 7).
 - o Voor de zaterdagmiddag is het gemiddelde genomen van de zes meetmomenten.

Berekening 1 - conform bestemmingsplan

Conclusie:

- Binnen de blauwe zone:
 - o Voldoende parkeerruimte op de werkdagmiddag en de koopavond;
 - o Een tekort van 6,55 parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag: daardoor zullen enkele gebruikers op dat moment gaan uitwijken naar buiten de blauwe zone.
- Buiten de blauwe zone:
 - o Het parkeerdek biedt voldoende parkeerruimte op de werkdagmiddag;
 - o Op de koopavond (parkeerbalans -3,45 parkeerplaatsen) en de zaterdagmiddag (parkeerbalans -2,21 parkeerplaatsen) is er een klein tekort op het parkeerdek: daardoor zullen enkele gebruikers op dat moment gaan uitwijken naar buiten de blauwe zone buiten het plangebied.
- Benodigde ruimte buiten het plangebied:
 - o Werkdagmiddag: geen;
 - o Koopavond:
 - tekort 3,45 parkeerplaatsen;
 - aanwezige capaciteit volgens parkeerdrukmeting 401 parkeerplaatsen → voldoende ruimte.
 - o Zaterdagmiddag:
 - tekort 6,55 + 2,21 = 8,76 parkeerplaatsen;
 - aanwezige capaciteit volgens parkeerdrukmeting 76,5 parkeerplaatsen → voldoende ruimte.
- In Huizen wordt het piekmoment op zaterdagmiddag versterkt door de markt.

PROGRAMMA EN UITGANGSPUNTEN

Functie	aantal/m ²	totale norm	parkeernorm	bezoekersaantal / percentage	percentage met parkeergunning	norm BINNEN blauwe zone	norm BUITEN blauwe zone
Woningen duur (huur)	4	1,50	gem. per won	0,3	100%	1,00	0,50
Woningen middel (huur)	18	1,50	gem. per won	0,3	100%	1,00	0,50
Woningen goedkoop (huur)	10	1,50	gem. per won	0,3	100%	1,00	0,50
Supermarkt	1810	4	per 100 m ² bvo	93%		3,72	0,28
Overige detailhandel	140	4	per 100 m ² bvo	88%		2,64	0,36
Horeca	207	6,67	per 100 m ² bvo	90%		6,00	0,67

Figuur 12: Programma en uitgangspunten conform bestemmingsplan

BINNEN BLAUWE ZONE

functie	omvang m ² bvo / aantal woningen	norm per 100 m ² bvo / woning	parkeerbehoefte enkelgebruik	aanwezigheidspercentage			parkeerbehoefte binnen blauwe zone		
				werkdagmiddag	koopavond	zaterdagmiddag	werkdagmiddag	koopavond	zaterdagmiddag
Woningen duur (huur)	4	1,00	4,00	50%	80%	50%	2,00	3,20	2,40
Woningen middel (huur)	18	1,00	18,00	50%	60%	50%	9,00	14,40	10,80
Woningen goedkoop (huur)	10	1,00	10,00	50%	60%	50%	5,00	6,00	6,00
supermarkt	1810	3,72	67,33	60%	60%	100%	40,40	53,97	57,33
Overige detailhandel	140	2,64	3,70	60%	75%	100%	2,22	2,77	3,70
Horeca	207	6,00	12,43	40%	85%	75%	4,97	10,56	9,32
totale parkeerbehoefte			115,43				63,69	92,80	89,55
Parkeergarage							92,00	92,00	92,00
MIVA							2,00	2,00	2,00
verschil parkeren nieuw nu							-1,00	-1,00	-1,00
parkeersaldo 'binnen blauwe zone'							29,41	0,20	-6,55

Figuur 13: Parkeerbalans binnen de blauwe zone conform bestemmingsplan

BUITEN BLAUWE ZONE

functie	omvang m ² bvo / aantal woningen	norm per 100 m ² bvo / woning	parkeerbehoefte enkelgebruik	aanwezigheidspercentage			parkeerbehoefte buiten blauwe zone		
				werkdagmiddag	koopavond	zaterdagmiddag	werkdagmiddag	koopavond	zaterdagmiddag
Woningen duur (huur)	4	0,20	0,80	50%	60%	50%	0,40	0,64	0,48
Woningen middel (huur)	18	0,20	3,60	50%	60%	60%	1,80	2,08	2,16
Woningen goedkoop (huur)	10	0,20	2,00	50%	60%	60%	1,00	1,60	1,20
Woningen duur (huur) - bezoek	4	0,30	1,20	20%	70%	60%	0,24	0,84	0,72
Woningen middel (huur) - bezoek	18	0,30	5,40	20%	70%	60%	1,08	3,76	3,24
Woningen goedkoop (huur) - bezoek	10	0,30	3,00	20%	70%	60%	0,60	2,10	1,80
supermarkt	1810	0,28	5,07	60%	60%	100%	3,04	4,65	5,07
Overige detailhandel	140	0,30	0,50	60%	75%	100%	0,30	0,38	0,50
Horeca	207	0,67	1,38	40%	85%	75%	0,55	1,17	1,04
totale parkeerbehoefte			22,96				9,02	17,45	16,21
parkeerdek							14,00	14,00	14,00
parkeersaldo 'buiten blauwe zone, in plangebied'							4,98	-3,45	-2,21

Figuur 14: Parkeerbalans buiten de blauwe zone conform bestemmingsplan

Uitgangspunten berekening 2 - conform actuele CROW-normen

De gebruikte normen zijn onderstreept.

- Normen voor verschillende functies conform CROW publicatie 381 deel A.
 - o In de richtlijn CROW publicatie 381 deel A zijn voor diverse functies (meer uit gespecificeerd) en meerder prijsklassen parkeernormen opgenomen. In de tabel wordt rekening gehouden met de mate van stedelijkheid (uitgangspunt voor Huizen is sterk stedelijk) en de positie in de kern (uitgangspunt voor deze locatie is centrum).
 - o De CROW werkt met bandbreedtes aangeduid als minimum en maximum. Voor de berekening wordt gebruik gemaakt van het gemiddelde van de bandbreedte.
 - o Biedt deze publicatie geen duidelijkheid of bieden oude publicaties meer differentiatie, dan wordt gebruik gemaakt van de eerdere publicatie 317 (2012) en 182 (2008).

- De parkeernormen volgens CROW publicatie 381 deel A gelden als basis:
 - o Supermarkt fullservice: 2,1 – 4,5 PP/100m² bvo gemid. 3,3 PP/100m² bvo
 - o Winkels ²⁾: 2,9 – 3,9 PP/100m² bvo gemid. 3,4 PP/100m² bvo
 - o Horeca ³⁾: 4,0 – 6,0 PP/100m² bvo gemid. 5,0 PP/100m² bvo
 - o Woning duur (huur): 1,0 – 1,8 PP/woning gemid. 1,4 PP/woning
 - o Woning middel (huur) ⁴⁾: 0,7 – 1,5 PP/woning gemid. 1,1 PP/woning
 - o Woning goedkoop (huur) ⁴⁾: 0,7 – 1,5 PP/woning gemid. 1,1 PP/woning

- De CROW publicatie 317 is meer specifiek naar supermarkten. Er wordt onderscheid gemaakt in fullservice supermarkt naar positie in de markt
 - o laag en middellaag prijsniveau (b.v. Vomar voordeelmarkt) ¹⁾: 2,1 – 4,1 PP/100m² bvo gemid. 3,1 PP/100m² bvo
 - o middelhoog en hoog prijsniveau (b.v. Albert Heijn): 2,5 – 4,5 PP/100m² bvo gemid. 3,5 PP/100m² bvo.

- Voor woningen vindt een verdere specificatie plaats:
 - o De Alliantie geeft aan dat voor de doelgroep van de sociale woningen een norm van 0,5 PP/woning (gebruik bewoners) voldoende is. Daarboven wordt 0,3 PP/woning voor bezoekers toegekend.
 - o Voor de toekenning van parkeervergunningen voor bewoners wordt de volgende aanname gemaakt:
 - Het procentueel aantal vergunningen dat in de categorie wordt aangevraagd wordt bepaald door de parkeernorm minus het bezoekersparkeren, met een maximum van 1 parkeervergunning per woning.
 - Deze regel levert de volgende verdeling op:
 - Woning duur (huur): 100% een parkeervergunning
 - Woning middel (huur): 80% een parkeervergunning
 - Woning goedkoop (huur): 50% een parkeervergunning
 - In de berekening wordt respectievelijk per woning uitgegaan van 1,00 PP, 0,80 PP en 0,50 PP voor de parkeervergunning.
 - o Het bezoekersparkeren voor alle woningen is 0,3 parkeerplaats. Het bezoekersparkeren vindt plaats voor 50% buiten de blauwe zone (0,15 PP) en 50% binnen de blauwe zone (0,15 PP).
 - o Is de geldende norm voor een woning hoger dan het aantal parkeervergunningen en het bezoekersparkeren, dan wordt dit deel van het parkeren gesitueerd buiten de blauwe zone (alleen het geval voor de dure woningen).

- Voor de functies onderscheid in bezoekers en werknemers volgens de volgende percentages (CROW publicatie 381 deel A):
 - o 93% parkeernorm is voor bezoekers van supermarkt ¹⁾, 7% voor werknemers;
 - o 88% parkeernorm is voor bezoekers van overige detailhandel ²⁾, 12% voor werknemers;
 - o 90% parkeernorm is voor bezoekers van horeca ³⁾, 10% voor werknemers;
 - De horeca is gericht op korte bezoeken (lunch, drankje) en op gecombineerde bezoeken (functies in plan of elders in centrum), daarom wordt het bezoekersgedeelte voor 50% in de blauwe zone toegepast.
 - Voor de bezoekers die langduriger gebruik willen maken van de horeca wordt uitgegaan dat deze niet in de blauwe zone parkeren. Van deze bezoekers komt de helft met de auto (25%, parkeren buiten de blauwe zone) en de helft met de fiets (25%). Voor de locatie wordt een goede fietsparkeervoorziening gerealiseerd met voldoende plaatsen.

- Voor de bezoekers van de functies is het uitgangspunt dat deze in de blauwe zone parkeren (uitzondering deel bezoekers horeca).
 - Voor de werknemers van de functies is het uitgangspunt dat deze met een parkeervergunning in de blauwe zone parkeren.
 - Per functie wordt de parkeerbehoefte voor de werknemers bepaald, dit getal wordt op hele getallen naar boven afgerond. Hiervoor wordt een parkeervergunning aangevraagd.
 - De parkeervergunningen zijn niet gekoppeld aan auto's, maar losse kaarten die werknemers in hun auto kunnen leggen.
 - Deze parkeervergunningen worden op alle tijdstippen voor de berekening van dubbelgebruik voor 100% doorberekend.
 - Respectievelijk zijn dat per functie:
 - 4 parkeervergunningen voor supermarkt;
 - 1 parkeervergunningen voor overige detailhandel;
 - 3 parkeervergunningen voor de horeca.
 - Bij een mix van functies kan dubbelgebruik worden toegepast, hiervoor worden de bezettingspercentages zoals in de CROW publicatie 381 deel A gebruikt:
 - berekening voor de piekmomenten van deze mix aan functies: werkdagmiddag, koopavond, zaterdagmiddag;
 - uitzondering horeca (niet vermeld): gebruik oudere CROW (2008) functie café met de percentages (40%, 85%, 75%).
 - Voor het fietsparkeren gelden de volgende uitgangspunten:
 - Ruimte reserveren op een veilig en goed bereikbare stallingsvoorziening in de strook aan de Kerkstraat. Per strekkende meter kunnen 2,5 fietsen gerealiseerd worden. Voor enkele punten een boom of andere voorziening moet nog ruimte worden gereserveerd.
 - Het kencijfer (gemiddelde van spreiding in gemeenten) uit de CROW publicatie 317:

▪ Supermarkt fullservice:	2,9 PP/100m ² bvo
▪ Winkels ²⁾ :	2,7 PP/100m ² bvo
▪ Horeca ³⁾ :	18 PP/100m ² bvo (terras meetellen)
▪ Woning:	0.75 PP/woning (alleen het deel voor bezoekers, bewoners hebben een berging)
 - Aannee voor oppervlakte terras van 50 m².
- 1) geanonimiseerd Voordeelmarkt is een formule met "fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)".
 - 2) Winkels in het centrum van de kern Huizen (ca. 42.000 inwoners) vallen onder 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000-50.000 inwoners.
 - 3) CROW geeft onderscheid in "café/bar/cafetaria" en "restaurant". De horecagelegenheid past qua functie het beste in categorie "café/bar/cafetaria".
 - 4) CROW maakt onderscheid in typologie, grondgebonden of appartement, prijsklasse. Voor middel en goedkoop worden dezelfde normen gebruikt.
- Parkeerdrukmeting:
 - Niet worden meegenomen de deelgebieden 12, 13 en 13A omdat deze onderdeel zijn van de ontwikkeling. De deelgebieden zijn reeds opgenomen in het "Verschil bestaande en nieuwe parkeeraanbod plangebied" (figuur 7).
 - Voor de zaterdagmiddag is het gemiddelde genomen van de zes meetmomenten.

Berekening 2 - conform actuele CROW-normen

Conclusie:

- Zonder dubbelgebruik toe te passen is het mogelijk alle parkeerbehoefte van de ontwikkelingen (89,49 parkeerplaatsen) volgens de onderbouwde normeringen op te lossen in de aanwezige parkeerruimte (108 parkeerplaatsen). Vanwege het toepassen van de blauwe zone en de daaraan gekoppelde randvoorwaarden (kort parkeren en parkeervergunningen) is deze balans niet toe te passen voor de ontwikkeling.
- Binnen de blauwe zone is er ruim voldoende parkeerruimte volgens de berekening.
- Totale parkeerbalans na dubbelgebruik (binnen + buiten blauwe zone):
 - o Werkdagmiddag: 36,37 + 12,84 = 49,21 parkeerplaatsen overschot
 - o Koopavond: 13,54 + 10,32 = 23,86 parkeerplaatsen overschot
 - o Zaterdagmiddag: 7,00 + 10,88 = 18,58 parkeerplaatsen overschot
- Dit betekent dat de locatie in de toekomst mogelijk extra parkeer capaciteit biedt in de omgeving voor kort parkeren van toekomstige ontwikkelingen of het verdwijnen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Uiteindelijk zal het gebruik in de toekomst uitwijzen hoeveel ruimte er werkelijk aanwezig is (parkeerdrukmeting).
- In Huizen wordt het piekmoment op zaterdagmiddag versterkt door de markt.
- Het aantal fietsparkeerplaatsen kan opgelost worden op ca. 50 meter aan lengte. De beschikbare ruimte is 55 meter: er kan gekozen worden voor een grotere afstand voor de fietsenrekken of er kunnen bomen toegevoegd worden.

PROGRAMMA EN UITGANGSPUNTEN

Functie	aantal/m ²	totale norm	parkeernorm	bezoekersaantal / percentage	percentage met parkeervergunning	norm BINNEN blauwe zone	norm BUITEN blauwe zone
Woningen duur (huur)	4	1,40	gem. per won	0,3	100%	1,00	0,40
Woningen middel (huur)	18	1,10	gem. per won	0,3	80%	0,80	0,30
Woningen goedkoop (huur)	10	0,80	gem. per won	0,3	20%	0,50	0,30
Supermarkt	1810	3,1	per 100 m ² bvo	93%		2,88	0,22
Overige detailhandel	140	3,5	per 100 m ² bvo	88%		3,08	0,42
Horeca	207	5	per 100 m ² bvo	50%		2,50	1,25

Figuur 15: Programma en uitgangspunten conform CROW

BINNEN BLAUWE ZONE

functie	omvang m ² bvo / aantal woningen	norm per 100 m ² bvo / woning	parkeerbehoefte enkelgebruik	aanwezigheidspercentage			parkeerbehoefte binnen blauwe zone		
				werkdagmiddag	koopavond	zaterdagmiddag	werkdagmiddag	koopavond	zaterdagmiddag
Woningen duur (huur)	4	1,00	4,00	50%	80%	60%	2,00	3,20	2,40
Woningen middel (huur)	18	0,80	14,40	50%	80%	80%	7,20	11,52	8,64
Woningen goedkoop (huur)	10	0,50	5,00	50%	80%	80%	2,50	4,00	3,00
Woningen duur (huur) - bezoek	4	0,15	0,60	20%	70%	60%	0,12	0,42	0,36
Woningen middel (huur) - bezoek	18	0,15	2,70	20%	70%	60%	0,54	1,89	1,62
Woningen goedkoop (huur) - bezoek	10	0,15	1,50	20%	70%	60%	0,30	1,05	0,90
Supermarkt - bezoekers	1810	2,88	52,18	60%	80%	100%	31,31	41,75	52,18
Overige detailhandel - bezoekers	140	3,08	4,31	60%	75%	100%	2,59	3,23	4,31
Horeca - bezoekers	207	2,50	5,18	40%	85%	75%	2,07	4,40	3,88
Supermarkt - werknemers			4,00	60%	80%	100%	4,00	4,00	4,00
Overige detailhandel - werknemers			1,00	60%	75%	100%	1,09	1,00	1,00
Horeca - werknemers			3,00	40%	85%	75%	3,00	3,00	3,00
totale parkeerbehoefte			89,87				50,03	79,46	85,30
Parkeergarage							92,00	92,00	92,00
MIVA							2,00	2,00	2,00
verschil parkeren nieuw-nu							-1,00	-1,00	-1,00
parkeersaldo 'binnen blauwe zone'							36,37	13,54	7,70

Figuur 16: Parkeerbalans binnen de blauwe zone (conform CROW)

BUITEN BLAUWE ZONE

functie	omvang m ² bvo / aantal woningen	norm per 100 m ² bvo / woning	parkeerbehoefte enkelgebruik	aanwezigheidspercentage			parkeerbehoefte buiten blauwe zone		
				werkdagmiddag	koopavond	zaterdagmiddag	werkdagmiddag	koopavond	zaterdagmiddag
Woningen duur (huur)	4	0,10	0,40	50%	80%	60%	0,20	0,32	0,24
Woningen middel (huur)	18	0,00	0,00	50%	80%	80%	0,00	0,00	0,00
Woningen goedkoop (huur)	10	0,00	0,00	50%	80%	80%	0,00	0,00	0,00
Woningen duur (huur) - bezoek	4	0,15	0,60	20%	70%	60%	0,12	0,42	0,36
Woningen middel (huur) - bezoek	18	0,15	2,70	20%	70%	60%	0,54	1,89	1,62
Woningen goedkoop (huur) - bezoek	10	0,15	1,50	20%	70%	60%	0,30	1,05	0,90
totale parkeerbehoefte			5,20				1,16	3,08	3,12
parkeerdek							14,00	14,00	14,00
parkeersaldo 'buiten blauwe zone, in plangebied'							12,84	10,32	10,88

Figuur 17: Parkeerbalans buiten de blauwe zone (conform CROW)

fietsparkeren

Functie	aantal/m ²	totale norm	parkeernorm	aantal
Woningen duur (huur)	32	0,75	per wsn	24,00
Supermarkt	1810	2,9	per 100 m ² bvo	52,49
Overige detailhandel	140	2,7	per 100 m ² bvo	3,78
Horeca	257	18	per 100 m ² bvo	46,26
totaal				126,53

Figuur 18: Parkeerbalans voor fietsen (conform CROW)

Conclusie

De beide berekeningen hebben andere uitgangspunten ter grondslag:

- Parkeernormen uit bestemmingsplan (op basis oude CROW) of de nieuwe CROW;
- Andere aannames rondom parkeervergunningen.

Het gevolg is dat er andere getallen uit de parkeerbalans komen. Voor berekening 1 geldt dat er meer parkeerbehoefte is, zowel binnen als buiten de blauwe zone, dan in berekening 2.

Voor beide berekeningen geldt:

- Bepalend zijn de koopavond en de zaterdagmiddag. Voor deze twee momenten is daarom de parkeerdrukmeting uitgevoerd.
- Binnen de blauwe zone:
 - o Berekening 1 (volgens BP):
 - Tekort binnen en buiten blauwe zone op zaterdagmiddag van cumulatief 8,87 parkeerplaatsen → hiervoor buiten het plangebied ruimte volgens parkeerdrukmeting.
 - Tekort buiten blauwe zone op koopavond van 3,45 parkeerplaatsen (geen uitwijk naar binnen blauwe zone) → hiervoor buiten het plangebied ruimte volgens parkeerdrukmeting.
 - Overige momenten geen tekort
 - o Berekening 2 (volgens CROW): Op geen moment is er een tekort, overloop naar buiten het plangebied is niet nodig.
- Uit de parkeerdrukmeting komt naar voren dat er genoeg vrij parkeerruimte is in de omgeving van 401 parkeerplaatsen op donderdag en 76,5 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag.

De eindconclusie is dat met beide berekeningen er een sluitende parkeerbalans is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
			1 2 3 4 5 6 8 9 10 11 12 14 15 16
Wet	Art.		17 18 19 20 21 22 23 24 25 26
open	5.1 lid		27 28 29 30 31 32 33 34 35 36
overheid	2 sub	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	37 38 39 40 41 42 43 44 45 46
	e		47 48 49 50 51 52 53 54 55 56
			57 58 59 60 61 62 63
