

Commissievoorblad

Onderwerp : integrale herontwikkeling Blokkerpand 'Kerkstraat 2 – 18'
Commissievergadering : Fysiek domein
Datum vergadering : 15 mei 2024
Portefeuillehouder : R.G. Boom
Behandelaar : Richard Van Noord
E-mail/telefoonnummer : r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518

De commissie wordt gevraagd:

1. Een positieve grondhouding uitspreken ten aanzien van de met initiatiefnemer voor het zogenaamde Blokkerpand (Kerkstraat 2 – 18) gemaakte afspraken die vastgelegd zijn in de bijgevoegde afsprakenlijst.
2. Voor de bevoorravingsvariant op basis van de onderbouwing in dit commissievoorblad als ook het bijgevoegde politieadvies en het advies van Goudappel Coffeng uit 2019 en 2024 opteren voor de inpandige bevoorravingsvariant, gegeven het belang van bevoorrading buiten of aan de rand van het centrumgebied.

Aanleiding

Op 3 april 2023 is uw commissie Fysiek Domein voor het laatst *vertrouwelijk* geconsulteerd over de integrale herontwikkeling van het zogenaamde Blokkerpand. In het commissievoorblad was het volgende meegegeven:

“Gelet op de reeds gedane inspanningen als ook de verstreken tijd (hierna meer) is het wenselijk om van uw commissie richting te krijgen op het voorgelegde schetsontwerp voor de integrale ontwikkeling van het Blokkerpand.

Daarbij is het wenselijk om de bevoorrading, gelet op de negatieve advisering op interne bevoorrading, aan te passen door middel van het bevoorraden via een bevoorradingsstrook. Indien u zich kunt vinden in deze aanpassing en richting kunt geven aan de overige punten wordt de ontwikkelaar gevraagd om, rekening houdend met de in het collegevoorstel (zie bijlage) beschreven voor- en nadelen, een aangepast schetsontwerp aan te leveren.

Dit wordt u opnieuw ter consultatie aangeboden”.

Uit deze consultatie kwam naar voren dat:

- er overwegend positief wordt aangekeken tegen deze herontwikkeling;
- er bij de gedachte om een beperkt aantal parkeerplaatsen (gelet op het tekort) te realiseren aan de Arie de Waalstraat aandachtspunten maar ook bedenkingen zijn;
- een optimalisatie van de parkeergarage een onderzoekwaardig alternatief is;
- de gedachte inpandige bevoorrading een aandachtspunt is waarbij door de commissie werd meegedacht in praktische oplossingen om te komen tot een positief advies;
- er wellicht denkbare alternatieven voor deze inpandige bevoorrading zijn;

- aandacht voor de hoogte van deze herontwikkeling in relatie tot de kerk gewenst is. Met de initiatiefnemer (Hoorne Vastgoed) is naar aanleiding van deze consultatie gekeken naar verdere optimalisaties. In dit commissievoorblad zetten wij dit uiteen.

Daarbij bent u tussentijds doormiddel van het format grote projecten op hoofdlijnen op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Argumentatie

1.1 Met dit ontwerp, waarbij expliciet wordt opgemerkt dat de participatie als ook de uitwerking (o.a. via de omgevingstafel – welstand. Zie ook vervolgproces hierna) nog moet plaatsvinden, vindt op veel onderdelen een goede inpassing plaats.

Voor u ligt een ontwerp / massastudie (**bijlage 1** met bijgevoegd ontwerp) waarbij alle van belang zijnde elementen in dit stadium van de ontwikkeling zo goed mogelijk in evenwicht zijn gebracht. Het gaat daarbij vooral om:

- Stedenbouwkundige inpassing in het gebied (t.o.v. de kerk);
- Voorzieningen en woningen voor de doelgroepen;
- Haalbare ontwikkeling (initiatiefnemer heeft de wens uitgesproken om dit jaar te starten met de realisatie).

Voorgaande is in bijgevoegde afsprakenlijst (bijlage 1) met bijlagen verder uiteengezet. De afsprakenlijst als ook de bijlagen gaan uit van inpassende bevoorrading.

Duidelijk is dat op het moment van ondertekenen van deze afsprakenlijst een nadere beschouwing op deze inpassende bevoorravingsvariant als ook de bevoorravingsvariant door middel van een bevoorravingsstrook aan de Keucheniusstraat nodig was.

Hieronder de elementen bevoorrading en parkeren die een nadere toelichting behoeven.

1.2 De afsprakenlijst gaat uit van een ten minste marktconforme benadering.

De in te brengen gemeente grond en het vastgoed (Kerkstraat 18 en parkeergarage) zijn getaxeerd. De overeengekomen koopprijs als ook het kostenverhaal stroken met een ten minste marktconforme ontwikkeling. Desgewenst kunnen de taxatierapporten verstrekt worden.

2.1 Aan elke bevoorravingsvariant zitten voor- en nadelen. Dit vergt dan ook een bestuurlijke afweging.

Eerder waren er vijf bevoorravingsvarianten voor deze herontwikkeling in beeld, te weten:

- inpassend, inrijden vanaf de Kerkstraat
- inpassend, inrijden vanaf het Prins Bernhardplein
- vanaf het Prins Bernhardplein (laad en losstrook)
- vanaf de Kerkstraat (laad en losstrook)
- vanaf de laad- en losplaats, bestaand aan de Keucheniusstraat

Aan alle bevoorradingsvarianten zitten voor- en nadelen. Denk daarbij vooral aan bevoorrading door het centrum heen, aantasting ruimtelijke kwaliteit en aanblik voor het centrum, eventuele invloed op gewenste horeca op de kop van het pand.

Gelet op deze voor- en nadelen hebben wij op 23 januari 2024 ingestemd met de afsprakenlijst (bijlage 1) en de daarin opgenomen twee bevoorradingsvarianten door middel van inpassing bevoorrading (zoals nu in het plan is inbegrepen) en door middel van een bevoorradingsstrook aan de Keucheniusstraat. Daarbij is in de afsprakenlijst opgemerkt dat:

“Beide bevoorradingsmogelijkheden 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.”

Politieadvies van 8 april 2024

In bijgevoegd politieadvies van 8 april 2024 zijn deze twee bevoorradingsvarianten door de politie opnieuw tegen het licht gehouden (**bijlage 2**). Uit dit politieadvies volgt dat alleen de bevoorradingsvariant van een laad- en losstrook aan de Keucheniusstraat op een positief politieadvies kan rekenen.

Wij hebben deze twee bevoorradingsvarianten gewogen en komen met inachtneming van bijlage 2 tot het volgende overzicht:

Toetsingselementen	1). Voorliggende bevoorradingsvariant met interne bevoorrading	2). Aan te passen ontwerp met bevoorradingsvariant d.m.v. een bevoorradingsstrook aan de Keucheniusstraat
Logistieke (bevoorrading supermarkt buiten het centrum) belasting op: – de Tuinstraat – het centrum – de buurt	+	-
Inpassing ten aanzien van horeca aan Prins Bernhardplein	+	+
Inpassing van de bevoorrading vs de uitstraling	+	-
Geluid in relatie tot de omgeving	+	-
Advies politie	-	+

NB. op 16 april 2024 hebben wij van de initiatiefnemer een update van een eerder advies (7 november 2019) van bureau Goudappel Coffeng ontvangen waaruit blijkt dat de inpandige bevoorrading wel mogelijk is. (zie bijlage 3). Gelet op dit advies als ook bovenstaande uiteenzetting van toetsingselementen spreken wij onze voorkeur uit voor de inpandige bevoorravingsvariant.

Kanttekening en alternatief

Als hiervoor uiteengezet kleven aan elke bevoorradingvariant voor- en nadelen. Bij elke alternatieve bevoorradinginvulling, anders dan de inpandige bevoorradingvariant, is het ook de vraag wat dit voor de indeling van het pand, de buitenruimte, de opzet en uitstraling betekent en hoe de initiatiefnemer de exploitatie van alle onderdelen maar vooral ook de horeca ziet.

Dit betekent dan ook dat bij een keuze voor de bevoorradingvariant door middel van benutting van de bevoorradingstrook aan de Keucheniusstraat het ontwerp moet worden aangepast. Daarbij moet onder andere bezien worden wat dit betekent voor de huidige inpandige bevoorradingruimte. Wij hebben daarover eerder opgemerkt dat deze ruimte niet benut moet worden voor de supermarkt. Wat wel kan is dat de ruimte benut wordt voor meer horeca. Tegelijkertijd zorgt dat voor meer parkeerdruk vanwege de hogere parkeernorm bij horeca. Al met al is dit een vervolg opgave indien hiervoor gekozen wordt.

2.2 Door de optimalisatie van de parkeergarage is het tekort gering en acceptabel.

Gelet op de consultatie van 3 april 2023 is met de initiatiefnemer gezocht naar een optimalisatie van de parkeergarage. Juist ook om het parkeren binnen het bestaande plangebied op te kunnen lossen en niet een beroep te doen op te realiseren parkeerplaatsen aan de Arie de Waalstraat.

Voorgaande heeft geresulteerd in een optimalisatie van de parkeergarage waarin 104 parkeerplaatsen zijn opgenomen. Bij de uitwerking zal bezien worden of deze parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. In de afsprakenlijst is hiervan een uiteenzetting gemaakt.

kanttekening

1. De gekozen bevoorradingvariant (anders dan de inpandige bevoorradingvariant) kan gevolgen hebben voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen gelet op een mogelijke wijziging van het programma. Hier zal dan ook naar gekeken moeten worden.
2. In de huidige situatie is een ondergrondse GAD voorziening op de opgang naar het parkeerdek bedacht. Dit is van invloed op deze ontwikkeling. Nu bedacht is de aanwezige ruimte te gebruiken voor de planontwikkeling (nu om de parkeergarage te optimaliseren) is deze plek niet langer bruikbaar. De GAD voorziening is in de eerdere opzet bedacht aan de Kerkstraat.

In overleg met de initiatiefnemer wordt gekeken of de bestaande laad- en losstrook aan de Keucheniusstraat hiervoor gebruikt kan worden (optie 2 hiervoor). Als voor de andere variant gekozen wordt dan moet de GAD voorziening elders worden gerealiseerd.

Vervolgproces

Afhankelijk van de uitkomst zullen de volgende stappen worden gezet. Bij een positieve grondhouding op de in pandige bevoorrading variant kan gedacht worden aan het volgende:

- de actieve communicatie en een persmoment worden in overleg met de initiatiefnemer voorbereid
- de afspraken worden vervat in een anterieure overeenkomst;
- de initiatiefnemer zal in overleg met de gemeente de participatie oppakken;
- de initiatiefnemer zal de voorbereidingen voor een omgevingsvergunning aanvraag gaan voorbereiden;
- de welstand zal benaderd worden om mee te denken/ adviseren op het ontwerp.

Mocht er gekozen worden voor een andere bevoorrading variant dan de in pandige bevoorrading variant dan moet bezien worden welke effecten dat heeft op het initiatief als ook de afsprakenlijst.

Besluitvormingsmomenten raad

- in het kader van de ruimtelijke procedure (bindend adviesrecht)
- in het kader van de te sluiten anterieure overeenkomst

Resumerend:

Sinds 2017 wordt gewerkt aan een initiatief voor de integrale ontwikkeling van dit gebied. Diverse aspecten hebben gezorgd voor de lange doorlooptijd. Belangrijkste daarbij is wel dat de diverse elementen zich niet goed tot elkaar verhouden (de zgn. gordiaanse knoop). Er zullen hoe dan ook keuzes gemaakt moeten worden.

Wij menen met dit voorstel een goede uiteenzetting te geven van alle belangen.

Bijlage(n):

- | | |
|-----------|--|
| Bijlage 1 | afsprakenlijst |
| Bijlage 2 | politieadvies van 8 april 2024 |
| Bijlage 3 | advies Goudappel Coffeng november 2019 en recente update |