

Portefeuillehouder

Organisatie onderdeel
Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller
Jan.de.Boer@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller
0346254592

Registratie nummer
Z/15/49377-VB/19/95120

Raadsvoorstel

Onderwerp
Hazeslinger coördinatiebesluit

Begrotingswijziging
n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de voor de herontwikkeling op de Hazeslinger te Breukelen benodigde besluiten waartoe onder meer en voor zover vereist:
 - a. besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening;
 - b. besluiten op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht;
 - c. besluiten op grond van het Activiteitenbesluit;
 - d. besluiten op grond van de Waterwet;
 - e. besluiten op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening;
 - f. besluiten op grond van de Wegenwet;
 - g. besluiten op grond van de Wet Bodembescherming;
 - h. besluiten op grond van de Flora en Faunawet;
 - i. besluiten op grond van het Bouwbesluit.
2. Het besluit de dag na bekendmaking in werking te laten treden.
3. Het stedenbouwkundig kader voor de nieuwe Aldi + 13 appartementen vast te stellen.
4. Kennis te nemen van de onderzoeksrapporten naar parkeren in het centrum van Breukelen en het onderzoeksrapport naar de effecten van verplaatsing Aldi naar buiten het centrum van Breukelen.
5. Met dit voorstel de Motie Aldi Breukelen van 1 juli 2019 als afgedaan te beschouwen.

Samenvatting

In de afgelopen jaren zijn er vele plannen gemaakt voor de herontwikkeling van de Hazeslinger te Breukelen. Meerdere initiatiefnemers hebben in de afgelopen jaren aangegeven mee te willen doen met de gemeente. Tot op heden heeft dat niet geleid tot concrete plannen m.u.v. de herontwikkeling van een nieuwe Aldi met daarboven 13 appartementen.

Om het bestemmingsplan voor parkeren-wonen-detailhandel voor de Hazeslinger opnieuw vast te stellen, heeft de Aldi een verzoek aan de gemeenteraad gericht om de coördinatieregeling toe te passen. In dit voorstel leest u de onderbouwing om met dit verzoek in te stemmen.

Het bestemmingsplan van Breukelen centrum dateert uit 1968 waarvan de 2e wijziging is vastgesteld door de gemeente Breukelen op 1 februari 1977. In de afgelopen circa 15 jaar is vele malen gepoogd samen met andere partijen (initiatiefnemers voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwing aan en om de Hazeslinger) te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Echter haakten partijen keer op keer af, was er sprake van verdeeldheid over de nieuwe inrichting van de Hazeslinger en ontbrak het aan voldoende draagvlak voor een bepaalde ontwikkelvariant. Na het stranden van meerdere onderzoeken/plannen voor herontwikkeling van de Hazeslinger heeft Aldi in 2013 een voorstel naar het college gestuurd met een aantal vestigingslocaties buiten het centrum van Breukelen. Het toenmalige college heeft na bestudering van deze locaties aangegeven de Aldi graag te willen behouden aan de Hazeslinger. In aansluiting hierop is aan bureau PIT opdracht gegeven om de wensen en mogelijkheden van verschillende (markt)partijen en de gemeente te inventariseren. Op dat moment bleek dat alleen de Aldi en de RK kerk wilden ontwikkelen. Bureau SRO heeft hierna enkele ontwikkelvarianten uitgewerkt hoe de Hazeslinger zou kunnen worden ingericht en welke ontwikkelingen hierbij zouden kunnen plaatsvinden. Hierbij zijn ook zes verschillende parkeervarianten uitgewerkt zoals parkeren op maaiveldniveau, parkeerdekken en een ondergrondse parkeergarage. Op basis van de uitkomsten van genoemde studie is in 2016 ontwikkelvariant G gekozen om nader uit te werken. Dit is een variant waarbij parkeren wordt gerealiseerd op maaiveldniveau.

Insteek college

Om de impasse van onderzoek op onderzoek te doorbreken, heeft het huidige College in de afgelopen periode op meerdere momenten input opgehaald bij inwoners en ondernemers en deze verwerkt in diverse scenario's. Tijdens inloophijeenkomsten op 4 april 2019 bleek dat een meerderheid de gegeven input het meest herkende in scenario 1 (een variant waarbij 145 parkeerplaatsen op de Hazeslinger worden gerealiseerd en het laden & lossen niet langer op de Kerkbrink plaats vindt – dit is een verdere uitwerking van ontwikkelvariant G). Dit is begrijpelijk omdat het met name de input van eerdere momenten met inwoners/ondernemers is die in deze variant is verwerkt; meer ruimte voor groen, meer ruimte voor fietsen, bredere parkeerplaatsen, meer parkeerplaatsen in de blauwe zone (kort parkeren), geen laad-losplaats op de Kerkbrink, ruimte voor voldoende elektrisch opladen. Dat neemt niet weg dat zowel voor- als tegenstanders zich realiseren dat het aantal parkeerplaatsen minder is dan het huidige aantal wat op piekmomenten (vrijdagmiddag en zaterdag) tot parkeerdruk leidt. Uit het parkeeronderzoek van 2017 uitgevoerd door Goudappel Coffeng blijkt het volgende:

- voor het gehele onderzoeksgebied geldt een acceptabele parkeerdruk, behalve tijdens markturen.
- de parkeerschijfzones lijken voor een kleine mate van scheefheid in de parkeerdruk te zorgen.
- het parkeerterrein Hazeslinger kent een hoge mate van parkeerdruk op marktdagen en de zaterdagen. Op andere momenten geldt hier een lage parkeerdruk.

Commissie Fysiek Domein 21 mei 2019

21 mei 2019 heeft u zich als raad uitgesproken over de 4 varianten die door het College zijn aangeboden. U heeft het College gevraagd naar creatieve oplossingen te zoeken, een integrale visie op het centrum van Breukelen samen met ondernemers op te stellen en de Retailvisie werd ter discussie gesteld. In de afgelopen jaren zijn vele creatieve oplossingen bedacht. (zoveel mogelijk parkeerplaatsen zonder groen, ruimte voor fietsen, geen ruimte voor laden & lossen – parkeerdekken – ondergronds parkeren en diverse inrichtingsmodellen van de Hazeslinger). Niet één variant heeft een meerderheid aangetoond zoals nu wel het geval was bij inwoners, ondernemers en het College. Om die reden heeft het College de huidige voorkeursvariant uitgewerkt en biedt het ruimte aan de Aldi voor de nieuwbouw van een nieuwe winkel met bovengelegen appartementen. Vanuit team Economische Zaken wordt samen met de winkeliersvereniging en haar adviseur besproken hoe de Retail in het centrum van Breukelen kan worden versterkt. De nieuwe

omgevingsvisie kan hier als instrument dienen om dit vorm te geven. Het al dan niet ter discussie stellen van de Retailvisie wordt toegelicht bij de kanttekeningen.

Motie 1 juli 2019

Tijdens de raadsvergadering van 1 juli 2019 is een motie aangenomen met de volgende strekking: Een korte verkenning te doen naar de (economische) gevolgen van de ontwikkeling van de Aldi op de Hazeslinger met als alternatief het permanent vestigen van de Aldi buiten het centrumgebied van Breukelen. Deze korte verkenning minimaal 10 dagen voor de bespreking van de Hazeslinger in de raadscommissie aan te leveren.

Adviesbureau Seinpost heeft dit onderzoek uitgevoerd en komt met een aantal aanbevelingen. Het betreffende rapport is bijgevoegd. In dit rapport leest u de conclusies.

De herontwikkeling van de Hazeslinger draagt bij aan het collegewerkprogramma "Een aantrekkelijke en goed onderhouden openbare ruimte" (Programma 3 Fysiek).

Bijeenkomst 15 juli 2019

Bijeenkomst 15 juli 2019

Op 15 juli 2019 is een bijeenkomst georganiseerd waarin de consequenties van het vertrek van de Aldi naar buiten het centrum zijn toegelicht door een deskundige (Seinpost Adviesbureau) en een adviseur van team Verkeer heeft de consequenties toegelicht van de effecten op de parkeerdruk en de verkeerssituatie. De projectleider heeft algemene vragen beantwoord, de (on)mogelijkheden geschetst van de bouw van een ondergrondse parkeergarage maar ook het traject van de afgelopen 20 jaar geschetst waar onderzoek na onderzoek werd uitgevoerd.

Met inwoners en ondernemers is gesproken over genoemde aspecten.

Nieuw parkeeronderzoek

Als reactie op de bijeenkomst van 15 juli heeft de Aldi een nieuwe parkeeronderzoek laten uitvoeren naar de parkeerdruk in Breukelen centrum. Dit onderzoek is in de maand september 2019 uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek leest u in dit raadsvoorstel.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Stedenbouwkundig kader van de Aldi + appartementen
3. Verzoek Aldi om de coördinatie-regeling toe te passen
4. Onderzoeksrapport Retail Seinpost
5. Communicatiekalender Hazeslinger
6. Onderzoeksrapport Parkeren Goudappel Coffeng
7. Planning Hazeslinger
8. Motie 1 juli 2019

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De raad richting laten bepalen voor de toekomstige herontwikkeling van de Hazeslinder zodat na jaren van verpaupering de Hazeslinder een kwalitatief volwaardige inrichting en uitstraling krijgt. Na jarenlange onzekerheid over de herontwikkeling van de Hazeslinder, is daadkracht nodig om uit de impasse te komen van variant op variant aan inwoners en ondernemers voorleggen. In de afgelopen circa 15 jaar is gebleken dat college na college en Raad na Raad niet tot overeenstemming kwam over de herontwikkeling van de Hazeslinder. Omdat het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1977, zorgt dit voorstel voor in elk geval een actualisatie van het bestemmingsplan + kwalitatieve verbetering van de parkeervoorziening aan de Hazeslinder;

Inwoners en ondernemers na jaren van onzekerheid duidelijkheid bieden over de toekomst van de Hazeslinder.

Duidelijkheid bieden aan de Aldi en ontwikkelaar Aalberts over het proces en de inhoud m.b.t. de herontwikkeling van de Hazeslinder.

Het toepassen van de coördinatie-regeling leidt tot een vereenvoudiging en versnelling van de ruimtelijke procedures. De voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van de benodigde vergunningen. Dit coördinatiebesluit dient voor de start van de procedures door de gemeenteraad genomen te worden.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De gemeentelijke structuurvisie 'Focus op Morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040' stelt dat verdichting van het binnenstedelijk gebied de voorkeur heeft. Hiervoor dient de gemeente creatief om te gaan met mogelijkheden en kansen. In de Retailvisie Stichtse Vecht wordt vervolgens het belang onderstreept van de huidige supermarkten in het centrum van Breukelen:

Met name winkelcentrum Bisonspoor, het centrum van Maarssen-Dorp en het centrum van Breukelen worden aangeduid als gebieden met economische groeipotentie voor versterking van de retail. Daarbij moet ingezet worden op de dagelijkse boodschappen aangevuld met het creëren van niches in de niet-dagelijkse sector. Ook het versterken van de synergie tussen ambulante handel en reguliere detailhandel wordt hier genoemd.

Daarnaast wordt in de Retailvisie opgemerkt dat het behoud van (winkel-)voorzieningen in de dorpskernen hoog op de maatschappelijke en politieke agenda staat.

Gelet op het voorgaande blijkt uit diverse (structuur)visies dat het centrum van Breukelen het meest gebaat is bij een herontwikkeling van de Hazeslinder waarbij wordt voorzien in een verbetering van de bestaande detailhandel.

De gemeentelijke coördinatie-regeling is terug te vinden in artikel 3.30 t/m 3.32 Wro. Onze gemeente heeft eenmaal gebruik gemaakt van deze regeling.

Voor het toepassen van de coördinatie-regeling is per verzoek een besluit van de gemeenteraad nodig.

In artikel 3.30 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat:

- a. de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten worden gecoördineerd, of
- b. de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het

bestemmingsplan wordt afgeweken (projectbesluit), wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld onder a.

Op de voorbereiding en bekendmaking van de gecoördineerde besluiten is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De ontwerpen van de gecoördineerde besluiten zullen tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Tegen de uiteindelijke besluiten kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling, die binnen zes maanden na de indiening van het verweerschrift uitspraak doet.

Argumenten

- Met een coördinatiebesluit heeft de raad aan de voorkant van het proces de mogelijkheid om richting en inhoud te bepalen;
Coördinatie van besluiten is nu juist bij uitstek een werkwijze die past binnen de gedachte van de Omgevingswet waarbij (onder andere) procedures korter en simpeler moeten en waarbij de gebruiker centraal staat.
- Na jarenlange onzekerheid over de herontwikkeling van de Hazeslinger, is daadkracht nodig om uit de impasse te komen van variant op variant aan inwoners en ondernemers voorleggen. Het toepassen van de coördinatieregeling is passend omdat deze uitgaat van tijdwinst.
De reden voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt in de totale tijdwinst die voor het doorlopen van de procedures gehaald kan worden. Alle onder het door de raad te nemen coördinatiebesluit vallende besluiten dienen gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen op deze conceptbesluiten naar voren brengen. Vervolgens nemen de verschillende bevoegde gezags definitieve besluiten.
Deze worden ook gelijktijdig bekend gemaakt. Tegen deze besluiten kan gedurende zes weken rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De afhandeling van beroepen tegen de besluiten gebeurt vervolgens in één keer; in één uitspraak. De termijn voor de afhandeling door de Raad van State hiervoor is 6 maanden in plaats van één jaar. Dit verkort de totale proceduretijd en omdat geen sprake is van een voorafgaand beroep op de rechtbank kan dit tot ca. twee jaar tijdwinst betekenen.
- Voordeel van de coördinatieregeling voor belanghebbenden is onder meer duidelijkheid. Alle argumenten van de belanghebbenden kunnen dan binnen één besluitvormingstraject behandeld worden. Dat is zowel in het belang van de belanghebbende(n), de gemeente als vergunningverlener en de aanvrager.
- Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1977 en is hoognodig aan actualisatie toe. Daarnaast vraagt de Hazeslinger al jaren om een kwalitatieve verbetering van de parkeervoorziening en de openbare ruimte. Dit voorstel draagt daaraan bij.
- Met de herontwikkeling van de Aldi + appartementen wordt het aanzicht aan de Straatweg-Hazeslinger aanzienlijk verbeterd en wordt het centrum verrijkt met een moderne maar betaalbare supermarkt met een productaanbod voor de inwoners van Breukelen en omgeving. Dit komt de levendigheid van het centrum en de omliggende detailhandel in algemene zin ten goede.
- Uit het onderzoek van Seinpost blijkt dat vertrek van de Aldi uit het centrum van Breukelen geen positieve invloed heeft op de Retail aldaar. Meer informatie hierover bij de kanttekeningen.

- Als bijvangst kan ook de Herenstraat worden opgeknapt/heringericht en op zowel de Herenstraat als de Hazeslinger kan de riolering worden vervangen.
- De ontwikkeling van de Aldi draagt financieel fors bij aan de dekking voor de herontwikkeling van de Hazeslinger. Alle baten en lasten ten behoeve van dit project binnen het plangebied Hazeslinger worden verwerkt in de nog op te stellen GREX die bij vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad wordt voorgelegd.

Kanttekeningen

Tijdelijke vestiging Aldi

De Aldi heeft gedurende de verbouwing tijdelijke huisvesting nodig. In het centrum van Breukelen is deze niet beschikbaar. Het College geeft, na instemming van de raad met dit voorstel, de Aldi een tijdelijke vergunning voor een tijdelijke vestiging aan de Merwedeweg. Zeer recent heeft de eigenaar van deze locatie laten weten dat de Merwedeweg 3 maximaal 3 jaar gehuurd kan worden. Deze termijn is te kort voor de Aldi waardoor de locatie Merwedeweg 3 vervalft. De Aldi zoekt op dit moment naar een alternatief. Specifieke afspraken over deze tijdelijke winkel zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Retail Visie

De gemeente heeft in de afgelopen jaren de Aldi gewezen op de retailvisie die lokaal en provinciaal van toepassing is. Vestiging van een nieuwe Aldi in het centrum van Breukelen sluit hier op aan terwijl het definitief verhuizen van de Aldi naar de Merwedeweg vergaande consequenties heeft. Onderzoeken door specialisten van Ecorys en Nyenrode wijzen uit dat agglomeratie- en complementariteitsvoordelen wegvallen indien een supermarkt vertrekt uit een winkelkern. Daarnaast zijn de negatieve effecten op een winkelkern van een bovenlokaal functionerende supermarkt op een bedrijventerrein duidelijk beschreven door Professor Koelemeijer in het rapport 'Decentrale Retail en de gemeente Stichtse Vecht'. Door uit te gaan van generieke stellingen en gevolgen, is de situatie van Aldi-Planetenbaan in Maarssen vergelijkbaar met Aldi-Merwedeweg in Breukelen.

Seinpost onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de vestiging van een nieuwe discount-supermarkt leidt tot stijging van de dagelijkse omzet in het centrum van 15% tot 20%. Als de discount-supermarkt buiten het centrum van Breukelen gevestigd zal worden, wordt een afname van dagelijkse omzet ingeschat van 20% tot 25%. Deze stijging dan wel daling heeft deels te maken met combinatiebezoek. Een grotere supermarkt zal niet leiden tot verdrievoudiging van het aantal autoklanten. Bestaande klanten nemen meer af en zondagsopenstelling kan voor meer spreiding zorgen. Vanzelfsprekend is er wel een toename van autoklanten te verwachten. Alle conclusies kunt u lezen in het bijgevoegde rapport, pagina 36 en 37.

Aanpassing procedure omgevingsvergunning

Met coördinatie wordt de procedure en rechtsbescherming ten aanzien van omgevingsvergunningen anders. Voor besluitvorming waarbij normaal de korte (reguliere) procedure kan worden gevolgd betekent dit dat nu de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Er komt geen bezwaarmogelijkheid. In de plaats daarvan kan men een zienswijze indienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Deze mogelijkheid is normaal bij een reguliere procedure niet aan de orde. In de beroepsfase staat niet eerst beroep open bij de rechtbank, maar gelijk beroep bij de Raad van State. Er vervalft dus een beroepsmogelijkheid.

Parkeerdrukonderzoek

In de laatste jaren zijn er meerdere parkeerdrukonderzoeken uitgevoerd voor het centrum van Breukelen. De laatste werd uitgevoerd door Goudappel Coffeng in opdracht van de Aldi in 2017. Vanwege de vele opmerkingen op o.a. 15 juli 2019 over de beleefde parkeerdruk, is besloten een nieuw parkeerdrukonderzoek uit te voeren om de actuele stand van zaken feitelijk te kunnen

onderbouwen. Adviesbureau Goudappel Coffeng heeft ook dit onderzoek uitgevoerd. Ter informatie is dit onderzoek bijgevoegd. Samengevat concludeert Goudappel:

- Het onderzoeksgebied kent over het algemeen een zeer acceptabele bezettingsgraad. Uitzondering hierop is het moment waarop er markt op de Kerkbrink staat. Dan stijgt de bezettingsgraad net boven de maximaal wenselijke bezetting van 85%.
- De extra drukte als gevolg van de markt heeft tot gevolg dat de bezettingsgraad van de parkeerschijfzones stijgt naar 92%, terwijl de bezettingsgraad van de ongereguleerde secties met 82% onder de maximaal wenselijke waarde blijft.

Parkeren

Afname sloop Albert Heijn	- 350 m	14.4 parkeerplaatsen ruimte
Uitbreiding Aldi	+ 810 m	33 parkeerplaatsen extra nodig
Straatweg 130 (bvo winkel/app)	472 m (bestaand)	24,5 parkeerplaatsen bestaand
Per saldo benodigd		5,9 parkeerplaatsen

Voor de Straatweg 130 is in totaal voor 28.3 parkeerplaatsen gegund i.p.v. 24.5. Daarmee wordt het tekort van 5.9 ongeveer opgeheven.

Bij de nieuwe situatie zijn er volgens de parkeerbalans 5 extra parkeerplaatsen nodig. Aan de Herenstraat zijn momenteel 8 parkeerplaatsen ingetekend maar is er met de huidige inrichting ruimte voor 11 voertuigen. Per saldo is het aantal parkeerplaatsen kloppend.

Momenteel zijn er 192 parkeerplaatsen waarvan een aantal niet voldoet aan de CROW-norm waardoor deze niet (volledig) bruikbaar zijn. Het aantal beschikbare plaatsen in de praktijk is dus minder. Met de variant waarmee het College het bestemmingsplan wil wijzigen, is ruimte voor 145 parkeerplaatsen die voldoen aan de CROW.

Dit aantal is beduidend minder dan de huidige 192 maar het College heeft de input van inwoners en ondernemers laten meewegen. Er werd gepleit voor meer groen/kwaliteit/leefbaarheid van de Hazeslinger, ruimere parkeerplekken, inperken laden & lossen op de Kerkbrink.

Piekmomenten

Ook vanuit ondernemers en inwoners zijn twee belangrijke nuances aangegeven. Het tekort aan parkeerplaatsen manifesteert zich op 3 dagdelen in de week; vrijdagmiddag en zaterdagochtend- en middag. De overige dagen en dagdelen zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Ondernemers geven aan dat zij zelf massaal voor de deur van de eigen winkel parkeren, ook op de piekmomenten. Door gedragsverandering (carpoolen/fiets/OV/elders parkeren) kan deels worden bijgedragen aan een oplossing gedurende deze drie dagdelen. De Winkeliersvereniging Breukelen voert een enquête uit onder ondernemers naar het parkeergedrag van hun medewerkers. Er wordt door de Winkeliersvereniging actief meegedacht om tot meer creatieve parkeeroplossingen te komen. Daarin wordt zij bijgestaan door een adviseur die zelf werkt en woonachtig is op de Kerkbrink.

Ondergrondse parkeergarage

De SGP-CU fractie heeft n.a.v. de bijeenkomst in juli 2019 vragen gesteld over het door de gemeente zelf exploiteren van een ondergrondse parkeergarage. Daarnaast is door de winkeliersvereniging voorgesteld de Aldi te vragen om het parkeren op maaiveldniveau onder de winkel op te lossen en deze kosten af te wentelen op de Aldi. De beantwoording van deze vragen wordt bij deze vermeld vanwege de samenhang met de inhoud van dit raadsvoorstel.

Het college heeft hier 25 juli 2019 als volgt op besloten: Het college staat sympathiek tegenover elk idee dat wordt aangedragen wat bijdraagt aan een oplossing voor het parkeerprobleem aan de Hazeslinger. Echter gaan portefeuillehouders niet mee in het voorstel van de CU-SGP vanwege de volgende argumenten die zij aan het college als

antwoorden meegeven:

- het college ziet het ontwikkelen, bouwen en exploiteren van een parkeergarage niet als overheidstaak;
- het college is van mening dat de voorgestelde bouwkosten van 10 miljoen euro in 2019 niet toereikend zijn voor een nieuwe parkeergarage. Bovendien rekent de gemeente niet met een afschrijvingsduur van 50 maar van 40 jaar en is het rentepercentage geen 1% maar 2%;
- het college acht het onwenselijk circa 15 miljoen euro extra uit te geven plus kapitaalasten en exploitatielasten (niet meegenomen in het voorstel van de CU-SGP) voor de komende 40 of 50 jaar voor slechts circa 150 parkeerplaatsen extra die maar 2 van de 7 dagen per week nodig zijn. Deze investering staat niet in verhouding tot het probleem,
- het college acht het onwenselijk dat de schuldquote van de gemeente stijgt waardoor de solvabiliteit van de gemeente daalt.
- het college acht het onwenselijk 150 extra plaatsen aan de Hazeslinger toe te voegen waarmee de verkeersdruk (ontsluiting naar de Straatweg) significant zal toenemen en autogebruik wordt gestimuleerd i.p.v. ontmoedigd. Daarnaast heeft meer verkeer een nadelig effect op de luchtkwaliteit.

Overige mogelijke ontwikkelaars

De ambtelijke organisatie is in gesprek met enkele eigenaren/ontwikkelaars die gevestigd zijn aan de Kerkbrink. Twee eigenaren hebben een gezamenlijke schets ingediend die aansluit op de herontwikkeling van de Hazeslinger. Met hen is afgesproken dat de randvoorwaarden worden uitgewerkt en de gemeente aangeeft of er een kleine aanpassing op het bestemmingsplan mogelijk is voor hun plannen. Het bestuur van de Rooms Katholieke Kerk heeft recent aangegeven dat hun plannen voorlopig nog on hold zijn gezet. Met een andere eigenaar is gesproken over zijn Vooroverlegplan (VOP) en is aangegeven dat dit plan in de huidige vorm niet passend is.

Communicatie

Bewoners en ondernemers zijn in de afgelopen jaren vele malen om hun standpunt gevraagd. De laatste sessie waarbij u als raadsleden aanwezig was, betrof een bijeenkomst op maandag 15 juli 2019. Op de website www.Hazeslinger.nl worden alle ontwikkelingen bijgehouden. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan wordt het Spoorboekje gevolgd. Op 31 oktober 2019 is een bijeenkomst gepland waarin we bewoners en ondernemers informeren over de uitkomst van de twee onderzoeken en de vervolgstappen toelichten. Alle communicatie met betrokken stakeholders vindt u terug in de bijgevoegde communicatiekalender.

Financiën, risico's en indicatoren

Aan het coördinatiebesluit zelf zijn geen kosten verbonden. Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure brengt kosten met zich mee die voor 80% worden gedragen door de Aldi en voor 20% door de gemeente. Het vaststellen van het stedenbouwkundig kader heeft geen financiële consequenties.

Door beroep tegen één onderdeel wordt het gehele besluit getroffen, doordat de vergunningen bij beroep als één besluit worden aangemerkt. Mocht bijvoorbeeld het bestemmingsplan de rechterlijke toets onverhoopt niet doorstaan, dan sneuvelen ook gelijk alle verleende vergunningen.

De initiatiefnemer is op de hoogte van dit risico, maar zegt vertrouwen te hebben in een goede afloop en beschouwt dit risico als aanvaardbaar.

15 oktober 2019

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester