Quickscan ontwikkelmodel Hazeslinger te Breukelen

5 maart 2015
gemeente Stichtse Vecht

Partners in Transformatie

OPDRACHTGEVER
Gemeente Stichtse Vecht
de heer H. Steutel

STATUS
Definitief

DATUM
5 maart 2015

AUTEURS
H.J.A. Krooder
R.P.W.J. van Uden

IN SAMENWERKING MET
J. van der Scheer, bureau SRO

Partners in Transformatie
A Houtwerf 30
3451 DC Vleuten
E info@partnersintransformatie.com
M +31 65 1016 004
T +31 30 2895 636
W www.partnersintransformatie.com

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

INHOUDSOPGAVE

1 - Inleiding 4

2 - Onze werkwijze 5

3 - Gesprekken met stakeholders 6

4 - Haalbaar ruimtelijk programma Hazeslinger 9

5 - Ontwikkelmodel Hazeslinger en schetsvoorstel 11

6 - Parkeerbalans Hazeslinger 14

7 - Financiële haalbaarheid 18

8 - Conclusies en vervolg 19

1 - Inleiding

Het centrumgebied Breukelen is op te delen in drie afzonderlijke ruimtelijke en functionele eenheden. Als eerste eenheid vormt de Kerkbrink het centrale ontmoetingsplein van Breukelen. Met een mix van horeca en detailhandel is de Kerkbrink letterlijk en figuurlijk het middelpunt van het centrum. De gemeente Stichtse Vecht heeft hier, al weer enige jaren geleden, geld en energie gestoken in het upgraden van de openbare ruimte.

Daarna heeft ook de zuidzijde van het centrumgebied als tweede ruimtelijke eenheid een kwaliteitsimpuls ondergaan. Met de bouw van het project Keyseryck in 2007 is hier een functionele verbinding gemaakt met de Kerkbrink. Door onder meer de vestiging van Albert Heijn, de toevoeging van andere winkels en woningen en het aanwezige parkeerplein fungeert de zuidzijde als een belangrijk bronpunt voor het centrumgebied.

De derde ruimtelijke eenheid van het centrumgebied vormt de Hazeslinger. Dit gebied is op dit moment in gebruik als parkeerterrein en vormt het noordelijke bronpunt. Echter een ruimtelijke, heldere en aantrekkelijke functionele verbinding met de rest van het centrum ontbreekt. De verblijfskwaliteit van de Hazeslinger wordt als onvoldoende ervaren. Vanuit dit perspectief heeft de gemeente in 2010 plannen ontwikkeld voor een kwaliteitsimpuls van dit gebied. Echter de ambities van destijds zijn door de financiële en economische crisis achterhaald. De afgelopen jaren genoot de aanpak van de Hazeslinger niet de hoogste prioriteit meer. Recentelijk is de aanpak van de Hazeslinger weer op de politieke agenda geplaatst en wordt nu een doorstart overwogen onder de huidige marktmogelijkheden. Doel is en blijft een kwalitatieve verbetering van de Hazeslinger als noordelijk entreegebied van het centrum van Breukelen.

De gemeente Stichtse Vecht wil daarom nu diverse ontwikkelmodellen voor de Hazeslinger ten opzichte van elkaar afwegen. De modellen kunnen variëren van alleen herinrichting van het parkeerterrein tot en met het toevoegen van een behoorlijk vastgoedprogramma. Aan Partners in Transformatie is gevraagd middels een 'quickscan' een ontwikkelmodel te formuleren voor de Hazeslinger op basis waarvan de gemeente Stichtse Vecht een keuze kan maken voor de toekomstige aanpak van dit gebied.

Het onderhavige rapport is het verslag van deze quickscan. Het omvat de volgende onderdelen:
- beschrijving van onze werkwijze;
- een beknopt verslag van de gesprekken die gevoerd zijn met belanghebbenden, de stakeholders;
- het mogelijke ruimtelijke programma voor de Hazeslinger;
- het ontwikkelmodel voor de Hazeslinger met schetsvoorstel;
- de parkeerbalans voor de Hazeslinger;
- de financiële haalbaarheid van het ontwikkelmodel;
- de vervolgaanpak met conclusies en aanbevelingen.

2 - Onze werkwijze

De Hazeslinger vormt het noordelijk entreegebied van het centrum van Breukelen. Het gebied heeft meerdere direct belanghebbenden, de stakeholders: eigenaren, ondernemers, bewoners en overige gebruikers zoals de St. Jan de Doperparochie. Een eventuele herontwikkeling van de Hazeslinger is op de eerste plaats vooral afhankelijk van de investeringsbereidheid van de huidige eigenaren en gebruikers. Gebruikers zijn niet alleen de gevestigde ondernemers in het plangebied, maar mogelijk ook nieuwe vestigingskandidaten van buiten Breukelen, die wellicht interesse hebben voor vestiging aan de Hazeslinger. Hiertoe hebben wij informatieve gesprekken gevoerd met de belangrijkste vertegenwoordigers uit deze groep. Het doel van deze gesprekken was een antwoord te verkrijgen op de volgende vragen:

- Welke huisvestingswensen leven er voor de toekomst?
- Hoe groot is de investeringsbereidheid bij de stakeholders?
- Zijn coalities te smeden tussen de stakeholders onderling?
- Bestaat behoefte aan extra programma aan wonen, winkel- en/of overige voorzieningen?
- Zo ja, wat zijn de gewenste locaties van dit programma?

Een belangrijke kritische factor bij de aanpak van de Hazeslinger is de parkeerbalans. Extra programma op de Hazeslinger betekent ook meer parkeerbehoefte en extra te realiseren parkeerplaatsen. Daarom hebben wij stilgestaan bij de volgende vragen:

- Is het huidige parkeerterrein optimaal verkaveld?
- Leidt herverkaveling tot meer parkeerplaatsen en dus meer 'ontwikkelruimte'?
- Is vervolgens een sluitende parkeerbalans nog haalbaar na toevoeging van extra programma?

Bij het formuleren van het ontwikkelmodel hebben wij de volgende beleidsstukken en onderzoeken in deze quickscan betrokken:

- Quickscan detailhandel Breukelen i.v.m. planvorming Hazeslinger d.d. 25 februari 2009, opgesteld door het bureau Seinpost in opdracht van de toenmalige gemeente Breukelen;
- Structuurvisie Breukelen, vastgesteld op 30 maart 2010 door de gemeente Breukelen;
- Parkeeronderzoek Hazeslinger d.d. 24 mei 2011, opgesteld door het bureau Delft Infra Advies BV in opdracht van de inmiddels gevormde gemeente Stichtse Vecht;
- Bestemmingsplan Breukelen Centrum, gemeente Stichtse Vecht d.d. 26 februari 2013;
- Woonvisie 2013-2016, gemeente Stichtse Vecht d.d. 3 mei 2013;
- Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, versie 07 d.d. december 2013.

Op basis van genoemde bronnen en gesprekken met de belangrijkste stakeholders en de parkeerstudie hebben wij een ontwikkelmodel voor de Hazeslinger opgesteld, verbeeld in een schetsvoorstel. Hiertoe behoort ook een beknopte financiële analyse van de ontwikkelkansen. Er is regelmatig tussentijds overleg geweest met een vertegenwoordiger van de gemeente Stichtse Vecht om een en ander goed af te stemmen en voor aanvullende informatie.

De quickscan wordt afgesloten met het formuleren van hoe en via welke weg wij denken dat het meest haalbare ontwikkelmodel kan worden gerealiseerd.

3 - Gesprekken met stakeholders

Op basis van de in de vorige paragraaf genoemde onderzoeken en beleidsnota's en in overleg met de opdrachtgever, gemeente Stichtse Vecht, is nader bepaald welke stakeholders in het kader van deze quickscan zouden worden benaderd.

Welke stakeholders relevant zijn is mede afhankelijk van welke ambitie wordt nagestreefd met betrekking tot het ruimtelijke programma op de Hazeslinger. Het meest voor de hand liggende en realistische ruimtelijk programma voor de Hazeslinger is een menging van detailhandel, wonen en aanverwante voorzieningen. Hierbij is een goede aansluiting op de rest van het kernwinkelgebied van Breukelen (Kerkbrink en Herenstraat) en op de monumentale Sint-Johannes de Doperkerk met parochiehuis van belang.

Elk ontwikkelingsprogramma voor de Hazeslinger dat extra m² voorzieningen of extra woningen met zich meebrengt vraagt extra parkeerruimte. De Hazeslinger is feitelijk nog de enige plek in het centrum van Breukelen waar nog ruimte is voor de vestiging van grotere (winkel)voorzieningen, die in positieve zin kunnen bijdragen aan de aantrekkingskracht van het centrum. Al langer is bekend, dat de Aldi uitbreidingswensen heeft voor haar naar huidige maatstaven veel te kleine supermarkt aan de Hazeslinger. In het verleden toonde de Hema ook al belangstelling voor de locatie van de voormalige AH noodwinkel, die zich aan de Hazeslinger bevond. Mogelijk wil de Hema zich toch nog graag in Breukelen vestigen wanneer zich daartoe mogelijkheden voordoen.

Om deze redenen is ervoor gekozen in ieder geval gesprekken te voeren met de Aldi en de eigenaar van het pand naast de Aldi. De locatie van dit pand, Straatweg 130, biedt de beste mogelijkheid voor uitbreiding van de Aldi. Wel is er een hoogteverschil tussen de begane grond vloeren van beide panden. Verder is ook besloten een gesprek te voeren met de Hema en eventuele alternatieven te onderzoeken. Daarom zijn ook Big Bazar (de discountformule van Blokker) en Action door ons benaderd. Beide laatste bedrijven hebben echter direct aangegeven geen interesse te hebben voor vestiging in de kern Breukelen. Tevens is Kruidvat, gevestigd aan de Hazeslinger, door ons benaderd, omdat bij de gemeente bekend was dat deze ook uitbreidingswensen heeft.

Vervolgens zijn twee eigenaren aan de Hazeslinger benaderd voor een gesprek, die eerder bij de gemeente hebben aangegeven plannen te koesteren met betrekking tot hun vastgoed. Dat zijn het parochiebestuur met betrekking tot het parochiehuis op de Hazeslinger en heer met een woon- en winkelpand aan de Herenstraat/Hazeslinger.

Tenslotte is de voorzitter van de winkeliersvereniging benaderd om te vernemen welke ideeën leven binnen de vereniging omtrent een mogelijke aanpak van de Hazeslinger. Vervolgens is hem gevraagd in hoeverre draagvlak te verwachten is voor een bepaalde aanpak van de Hazeslinger. Tenslotte is hem gevraagd of in dit stadium het zinvol is meer eigenaren dan wel ondernemers in het centrum van Breukelen te benaderen. Mede op basis van zijn advies is besloten het aantal te benaderen partijen te beperken tot de hiervoor genoemde.

Samenvattend zijn de volgende personen uitgenodigd voor een informatief gesprek, waaraan allen hebben deelgenomen:

- de heer , vastgoedmanager Aldi Vastgoed;
- de heer eigenaar van het object Herenstraat 7-13;
- de heer , eigenaar van het object Straatweg 130;
- mevrouw , vastgoedmanager Hema;
- de heer voorzitter winkeliersvereniging Breukelen;
- de heer , voorzitter locatieraad Breukelen (St.Jan de Doperparochie);
- de heer , vastgoedmanager Kruidvat.

De belangrijkste onderdelen uit het gesprek zijn hieronder vermeld. De uitgebreide verslagen van de gesprekken zijn in een afzonderlijke bijlage opgenomen.

Tabel 1: gesprekken stakeholders.

Stakeholder	datum gesprek	belangrijkste conclusies
Aldi-pand De heer	08-01-2015	• Aldi is nu eigenaar van alleen de begane grond. • Boven de supermarkt twee particuliere bovenwoningen. • Wil uitbreiden tot bvo (nu ca. 540 m² bvo). • Minimale gewenste breedte in verband met de gangpaden in de winkel: • • • Bevoorradingswagens 18 meter lang, maximaal 1-2 per dag.
Eigenaar pand Herenstraat 7-13 de heer	13-01-2015	• Wil zijn pand herontwikkelen. • Begane grond verhuurd aan dierenspeciaalzaak en zonnestudio, daarboven 3 huurwoningen. • •
Eigenaar pand Straatweg 130 De heer	16-12-2014	• • Begane grond verhuurd aan verf- en zonweringszaak. • •

Hema (potentieel nieuwe vestiger) Mevr.	02-02-2015	• • • • • • Kleine bevoorradingswagens mogelijk, gemiddeld 4 x per week.
Winkeliersvereniging Breukelen De heer	08-01-2015	• Toevoegen van Hema meerwaarde. • Doorgang naar Kerkbrink upgraden. • Aanpak Hazeslinger is de sneeuwbal, die andere eigenaren en ondernemers in het centrum zullen aanzetten tot verbeteringen.
Sint-Johannes de Doper-parochie. Parochiehuis. De heer	12-01-2015	• • nieuw maatschappelijk vastgoed voor eigen gebruik/ bridgeclub / overige ontvangsten zo dicht mogelijk bij dan wel zo goed mogelijk georiënteerd op de Johannes de Doperkerk. • •
A.S. Watson – Kruidvat De heer	22-01-2015	• Is huurder van het pand waar nu Kruidvat is gevestigd aan de Hazeslinger. • • Wil uitgang aan Hazeslingerzijde behouden. • Grootte bevoorradingswagens wordt afgestemd op de locatie: dus geen specifieke aanpassing Hazeslinger hiervoor vereist. •

Enkele conclusies die te trekken zijn uit de gevoerde gesprekken:

- Er leven de nodige initiatieven, kortom kansen voor de Hazeslinger;
- Eensgezindheid over het feit dat de Hazeslinger aangepakt moet worden en omgevormd tot een aantrekkelijk noordelijk entreegebied van het centrum van Breukelen;
- Bereidheid tot medewerking aan een dergelijke aanpak;
- Bereidheid tot onderlinge samenwerking waar nodig;
- Vanuit de detailhandel voldoende interesse voor initiatieven aan de Hazeslinger in Breukelen;
- Interesse in investeren in bovenwoningen/appartementen.

4 - Haalbaar ruimtelijk programma Hazeslinger

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds aangeduid, is het meest voor de hand liggende en realistische ruimtelijke programma voor de Hazeslinger een menging van detailhandel, aanverwante functies en wonen.

Detailhandel
De kern Breukelen heeft circa 10.000 inwoners. Het verzorgingsgebied van centrum Breukelen beperkt zich voornamelijk tot de kern, aangevuld met toevloeiing uit aangrenzende dorpen en in de zomer door bestedingen van toeristische bezoekers. De leegstand in het kernwinkelgebied van Breukelen is zeer beperkt, zo blijkt uit onze inventarisatie ter plekke eind januari 2015. Het grootste en vrijwel enige winkelpand dat leeg staat in het centrum is dat waar voorheen Brouwers Mode gevestigd was aan de Herenstraat. De winkelleegstand in het centrum van Breukelen is veel lager te noemen dan het Nederlands gemiddelde. Aan de Kerkbrink, huisnummer 18 (drukkerij Van Dijk), zijn plannen voor de sloop van een leegstand pand ten behoeve van nieuwbouw van voorzieningen op de begane grond en 20 appartementen voor starters daarboven. Wanneer dit plan doorgaat, vergt dit een extra parkeerbehoefte van 23 plekken op de Hazeslinger.

Uit het onderzoek van Seinpost (2009) is naar voren gekomen dat de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in Breukelen beperkt zijn. Wel is er volgens het advies van Seinpost voldoende distributieve ruimte voor uitbreiding van de Aldi. Volgens het Seinpost-onderzoek is er 400 m² - 600 m² wvo, winkelvloeroppervlakte, ruimte voor uitbreiding van de supermarktsector in Breukelen. Dit komt neer op 500 m² - 750 m² bvo. Deze uitbreidingsruimte zou volgens Seinpost vooral ten goede moeten komen aan uitbreiding van de Aldi en niet ten gunste van een eventuele nieuwe supermarkt.

Verder geeft het onderzoek van Seinpost aan dat er voldoende ruimte is voor de komst van een kleine Hema (400 m² wvo = ca. 500 m² bvo). Daar Aldi en Hema zelf hebben aangeven te willen uitbreiden respectievelijk zich te willen vestigen in Breukelen, moet dit distributief gezien haalbaar worden geacht

Vergroting van de Aldi, gevolgd door de mogelijke vestiging van Hema, draagt bij aan de versterking van de aantrekkingskracht op de consument van het noordelijk entreegebied van het centrum van Breukelen. Hier ontstaat een sterke noordelijke winkelpool ten opzichte van de reeds bestaande sterke zuidelijke winkelpool aan de Keyseryck-Markt (met onder meer de AH-supermarkt en Etos). Tussen deze twee sterke polen is dan de rest van het kernwinkelgebied als het ware opgespannen.

Wonen
Voor de woningmarkt is geen specifiek onderzoek verricht. De vraag naar woningen in Breukelen is, ook tijdens de crisis, volgens de gemeentelijke Woonvisie hoger dan het aanbod. Het streven van de gemeente Stichtse Vecht is, zo blijkt uit haar Woonvisie, het inwonertal van de kernen te stabiliseren. Nieuwbouw dient volgens de gemeentelijke Woonvisie vooral gericht te zijn op de (lokale) vraag van starters, middeninkomen-groepen en ouderen. Dit betekent bij nieuwbouw vooral aandacht voor de realisatie van goedkopere huur- of koopwoningen en middeldure huurwoningen met een maandhuur van € 700 tot € 1.000.

Het nieuw te realiseren woonprogramma op de Hazeslinger is naast afstemming op de hiervoor genoemde doelgroepen vooral afhankelijk van in hoeverre de extra behoefte aan parkeergelegenheid als gevolg van deze woningen in de directe omgeving kan worden opgelost. Een deel van de nieuw te bouwen woningen dient ter vervanging van eventueel te slopen woningen op de Hazeslinger.

Parochiehuis
Het woonprogramma, en daarmee de parkeerbehoefte, kan iets worden beperkt door een deel van het door de parochiebestuur gewenste nieuwe parochie- c.q. gemeenschapshuis te verplaatsen naar de bovenverdieping. Hiermee vervalt één appartement. Uiteraard met een goede toegankelijkheid voor minder-validen (door middel van een liftvoorziening).

Verplaatsing van het parochiehuis creëert de noodzakelijke ruimte voor de realisatie van extra parkeerplaatsen, die benodigd zijn als gevolg van het nieuwe winkel- en woonprogramma op de Hazeslinger. Bovendien komt de Sint-Johannes de Doperkerk, rijksmonument, veel beter tot zijn recht door de verplaatsing van het parochiehuis, dat hier pal voor staat.
Zonder verplaatsing van het parochiehuis is uitbreiding van de Aldi en vestiging van de Hema lastig haalbaar vanwege de parkeerbalans.

5 - Ontwikkelmodel Hazeslinger en schetsvoorstel

Op basis van de gesprekken met belanghebbenden en haalbaar geacht ruimtelijk vastgoedprogramma hebben wij een ontwikkelmodel verbeeld in een schetsvoorstel. Hierbij zijn het programma en het parkeren optimaal op elkaar afgestemd, resulterend in een evenwichtige parkeerbalans. Het schetsvoorstel biedt op hoofdlijnen een stevig fundament voor vervolggesprekken met de stakeholders. Uitwerking van het schetsvoorstel op detailniveau is dan ook later in het planproces voorzien.

De Hazeslinger vormt de noordelijke toegang voor het winkelgebied van Breukelen. Echter de ruimtelijke kwaliteit laat een ander beeld zien. Voor- en achterkanten van panden zijn gesitueerd aan de Hazeslinger en wisselen elkaar af in diverse architectuurstijlen. De RK-Kerk, nota bene een rijksmonument, wordt grotendeels aan het zicht onttrokken en staat min of meer los van de Hazeslinger. In veel gevallen vormt het openbaar gebied het bindmiddel in centrumgebieden. Voor de Hazeslinger geldt dit niet. Het openbaar gebied is een optelsom van 'incidenten'. Het ontbreekt aan heldere looproutes en het parkeerterrein is onoverzichtelijk door een veelheid aan parkeereilanden. Tussen deze parkeereilanden vindt ook nog eens de bevoorrading van de Aldi plaats. En tot slot: de centrale entree naar de Kerkbrink via een onderdoorgang is smal, laag en donker en biedt hiermee geen aantrekkelijk beeld.

De Hazeslinger verdient beter. Het schetsvoorstel is daarom gebaseerd op een viertal uitgangspunten:
- het creëren van herkenbare winkelfronten met adressen aan de Hazeslinger;
- het moduleren van een plein waarbij de RK-kerk prominent in beeld komt en een integraal deel wordt van de Hazeslinger;
- het aanleggen van een netwerk van looproutes dat de diverse bouwvolumes met elkaar verbindt en op een hoger schaalniveau de fijnmazige structuur van straten en stegen van de kern Breukelen versterkt;
- Het in stedenbouwkundige zin begeleiden van de Straatweg als belangrijke doorgaande route en de Herenstraat als structuurdrager van het centrumgebied.

Locatie Aldi-pand Straatweg 130
Supermarkt Aldi is een belangrijke trekker voor het centrum van Breukelen. Zichtbaarheid, bevoorrading en bereikbaarheid vormen essentiële eisen voor een goed functionerende supermarkt. De huidige locatie van de Aldi in combinatie met het pand Straatweg 130 biedt naar onze mening de meeste kansen. Dit kan vanwege het hoogteverschil tussen beide panden alleen door sloop en vervangende nieuwbouw. Echter een platte doos in het centrum is geen optie. Door het parochiehuis en appartementen aan het programma toe te voegen ontstaan meerdere adressen aan de Hazeslinger en biedt het levendigheid aan het plein. Gezien het profiel van de Straatweg en de bestaande bebouwing is het toevoegen van twee lagen met kap bovenop de supermarkt een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Dit conform de structuurvisie. Het positioneren van de Aldi langs de Straatweg vraagt wel het vooraf contractueel vastleggen van het gevelbeeld op de begane grond. Dit met name om blinde gevels aan de Straatweg te voorkomen. Door het parochiehuis te situeren op de kop van het gebouw blijft een directe relatie met de RK-kerk bestaan en wordt een blinde gevel op dit cruciale punt voorkomen.
Het parochiehuis is deels op verdieping gesitueerd, waardoor er over twee lagen gerekend nog ruimte resteert voor 13 appartementen.

Uitgangspunt hierbij is dat een oplossing wordt gevonden voor de huidige verf- en zonweringszaak die hier is gevestigd. Hiervoor bestaan meerdere opties. Dat is in eerste aanleg een zaak is tussen eigenaar en huurder, maar waarbij gemeente en andere stakeholders faciliterend kunnen optreden.
Om zo veel mogelijk conflicten van verkeersstromen op de Hazeslinger te voorkomen is de bevoorrading van de Aldi bedacht aan de Straatweg zijde. Een alternatief waarbij voor het laden en lossen gebruik gemaakt wordt van de Hazeslinger levert circa 17 parkeerplaatsen minder op.

Locatie

Herontwikkeling van de locatie biedt kans om enerzijds het historische profiel van de Herenstraat te herstellen en anderzijds een winkelfront te creëren aan de Hazeslinger.
Gezien de schaal en maat van de Herenstraat is een bouwvolume van twee lagen met een kap passend bij het straatbeeld. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om woonadressen aan de Herenstraat te realiseren. Het nieuwe woonprogramma is beperkt tot maximaal 5 bovenwoningen, die alle een entree aan de Herenstraat hebben, zogenaamde 'rugzakwoningen'. Aan de Herenstraat bevinden zich daarom geen achterzijden van winkels.
Het woonprogramma wordt hier onder meer beperkt door het aantal beschikbare parkeerplaatsen aan de Hazeslinger. Door het schuiven van het bouwblok richting de Herenstraat is het ook mogelijk ruimte te maken voor de vestiging van de HEMA of de eerder genoemde verf- en zonweringszaak. De entree van de Hema ligt dan tegenover de Aldi en direct aan het parkeerterrein. Hierdoor wordt de Hazeslinger als bronpunt functioneel versterkt. De huidige zonnestudio kan op verdieping worden gesitueerd met een entree op de begane grond aan de Herenstraat: dit gaat ten koste van één bovenwoning.

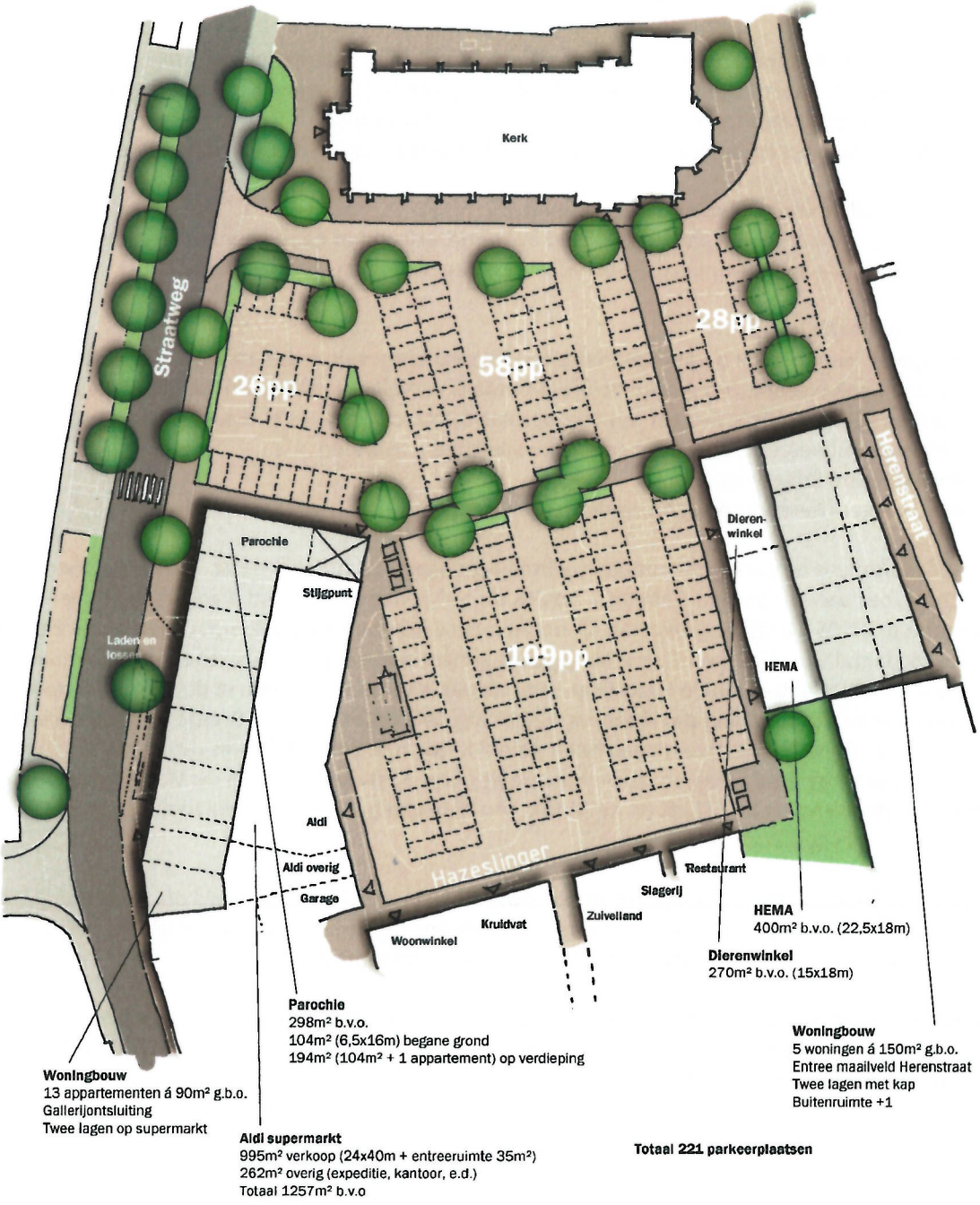
Openbare ruimte

Over de Hazeslinger wordt een 'netwerk' van directe looproutes gespannen die oost met west verbinden en noord met zuid. Daartussen is het parkeren gesitueerd. Door dit netwerk wordt de RK-kerk, de nieuw te vormen winkelfronten en bestaande winkels met elkaar verbonden. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke en levendige stedelijke ruimte. Op een hoger schaalniveau ontstaan heldere en veilige looproutes tussen de Herenstraat en de Straatweg en de Kerkbrink en de RK-kerk. Deze opgewaardeerde routes versterken de fijnmazige structuur van het dorp Breukelen.
Vooralsnog is een autoverbinding tussen de Herenstraat en Straatweg getekend. In het schetsvoorstel is dit nog steeds een slinger, maar een verbinding in een rechte lijn langs de kerk behoort ook tot de mogelijkheden. Dit gaat overigens niet ten koste van het aantal parkeerplaatsen. Deze verbinding tussen de Herenstraat en de Straatweg kan overigens vervallen indien in de toekomst een tweede Vechtbrug wordt gerealiseerd (zie structuurschets).

Tijdelijke voorzieningen

Een gefaseerde realisatie van het gebied wordt aanbevolen. Tijdens de (ver)bouwwerkzaamheden zullen tijdelijke voorzieningen moeten worden geboden voor de betrokken ondernemers en eventueel voor bewoners. Hiervoor zal ruimte moeten worden gevonden. Het meest voor de hand voor de ondernemers liggen plekken op de Hazeslinger zelf. Tijdelijk zal dit ten koste gaan van parkeerruimte.

Ontwikkelmodel Hazeslinger te Breukelen



Ontwikkeling Hazeslinger

Stedenbouwkundige schets en inrichtingsvoorstel

Schaal:	1:500
Datum:	12 februari 2015
Projectnummer:	SR150014
Tekeningformaat:	A3

6 - Parkeerbalans Hazeslinger

Bij stedelijke herontwikkeling speelt het oplossen van de parkeerproblematiek vaak een centrale rol. Dit is zeker het geval bij de Hazeslinger in Breukelen. Extra programma toevoegen betekent direct een extra behoefte aan parkeerplaatsen, die ergens gerealiseerd moet worden.
Vanwege dit principe van 'communicerende vaten' is de parkeeropgave daarom vanuit twee invalshoeken benaderd:

1. inzichtelijk maken van de extra parkeerbehoefte;
2. optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen op de Hazeslinger in nauwe samenhang met het mogelijke nieuwe ruimtelijke programma zoals hiervoor weergegeven in ons ontwikkelmodel.

Extra parkeerbehoefte
Voor het bepalen van de extra parkeerbehoefte zijn de resultaten van de gesprekken met de stakeholders als uitgangspunt gehanteerd. Het gewenste programma is vervolgens gekoppeld aan de gemeentelijke parkeernormen (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013). Voor de Hazeslinger maken wij onderscheid tussen twee potentiële vastgoedontwikkelingen, te weten:

A. locatie Aldi-pand Straatweg 130;
B. locatie (Herenstraat-achterzijde Hazeslinger).

Per ontwikkellocatie is de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt. Voor het bepalen van de parkeerdruk is het parkeeronderzoek van het bureau Delft Infra Advies als nulmeting gehanteerd (Parkeeronderzoek Hazeslinger d.d. 24-05-2011). Ten tijde van dit onderzoek was het aantal parkeerplaatsen op de Hazeslinger 174 stuks. Dit aantal wordt derhalve als uitgangspunt gehanteerd voor het berekenen van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen op de Hazeslinger. Immers er is geen programma in de tussentijd toegevoegd. Hierbij geldt wel als kanttekening dat in februari 2014 het betaald parkeren in Breukelen is afgeschaft. Of dit tot extra druk op de parkeervoorzieningen heeft geleid is nog niet bekend. Er was overigens ten tijde van het onderzoek geen betaald parkeren op de Hazeslinger, wel op de Kerkbrink en de Markt. Mogelijk heeft het betaald parkeren op de Kerkbrink en de Markt, ten tijde van het parkeeronderzoek, de parkeerdruk op de Hazeslinger verhoogd door uitwijkgedrag.

De grootste parkeerdruk tijdens het parkeeronderzoek in 2011 werd geconstateerd op de zaterdagmiddag rond 15.00 uur. Binnen een straal van 200 meter, een volgens dit onderzoek acceptabele loopafstand, was op dat moment nog een reserve capaciteit aanwezig van 18 parkeerplaatsen.

De parkeerbalans voor het ontwikkelmodel Hazeslinger staat weergegeven in tabel 2. De parkeernormen per functie zijn afkomstig uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, dat het centrum van Breukelen als 'sterk stedelijk' typeert.

Tabel 2: parkeerbalans ontwikkelmodel Hazeslinger

A) Herontwikkeling locatie Aldi-Straatweg 130	**programma + / -**		**parkeernorm aantal plaatsen per functie**		**Aantal ppl.**
BIJ: netto uitbreiding Aldi (1.257 m² -/- 537m2)	720	m²	4,3	per 100 m²	31
BIJ: extra wonen boven Aldi	13	stuks	1,5	per woning	20
AF: verdwijnen winkelplint Straatweg 130	-400	m²	3,8	per 100 m²	-15
AF: verdwijnen kantoorlagen Straatweg 130	-360	m²	1,4	per 100 m²	-5
AF: verdwijnen bestaande woningen boven Aldi	-2	stuks	1,5	per woning	-3
Totale behoefte aan extra parkeerplaatsen locatie A					**28**
B) Locatie De Jager (Herenstraat 7-13)	**Programma + / -**		**parkeernorm aantal plaatsen per functie**		**p.p.**
BIJ: toevoeging Hema	400	m²	3,8	per 100 m²	15
BIJ: extra wonen boven Hema	5	stuks	1,5	per woning	8
BIJ: verdwijnen 3 parkeerplaatsen Herenstraat					3
AF: verdwijnen bestaande woningen Herenstraat 13-17	-3	stuks	1,5	per woning	-5
AF: verplaatsing zonnestudio naar elders (alternatief: één woning boven de Hema wordt zonnestudio)	107	m²	3		-3
Totale behoefte aan extra parkeerplaatsen locatie B					**18**
Totale behoefte aan extra parkeerplaatsen voor locaties A+B					**46**
Aanwezig aantal parkeerplaatsen Hazeslinger conform parkeeronderzoek d.d.24-05-2011					**174**
Totaal aantal parkeerplaatsen benodigd na uitbreiding programma A + B					**220**

Optimalisatie parkeerterrein
De optimalisatie van het parkeerterrein is een samenspel tussen enerzijds de omvang van de ontwikkellocaties en anderzijds de feitelijke ruimte die overblijft voor het parkeren.
Door het fysiek concentreren van ontwikkellocaties en de verplaatsing van de Hazeslinger richting de kerk, ontstaat ruimte voor een logisch, toegankelijk en verkeersveilig parkeerterrein. Bijkomend voordeel is dat de RK-kerk een prominente plek krijgt aan de Hazeslinger. Zoals het hoort aan een dorpsplein.
Bij de optimalisatie is verder rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- parkeerplaatsen 2,5 meter x 5 meter;
- rijbanen tussen parkeerplaatsen 5,5 meter breed;
- ruimte voor vuilcontainers;
- ruimte voor een dagkraam;
- plantstroken voor bomen;
- opstelruimte voor winkelwagens Aldi;
- stallingsruimte voor fietsen;
- trottoirbreedte 2,5 tot 3 meter breed;
- bevoorrading Aldi via Straatweg.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten biedt de Hazeslinger na optimalisatie ruimte aan circa 221 parkeerplaatsen, zie het schetsvoorstel in de vorige paragraaf. Uitwerking van het schetsvoorstel en afstemming van het PvE openbare ruimte op detailniveau, is later in het planproces voorzien.

Conclusie
Optimalisatie van het parkeerterrein de Hazeslinger biedt ruimte aan 221 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om de extra parkeerbehoefte, in totaal 46 stuks, van de ontwikkellocaties Aldi en De Jager op te kunnen vangen.

- Benodigd aantal parkeerplaatsen als gevolg van herontwikkeling locaties A en B	220 stuks
- Beschikbare parkeerplaatsen Hazeslinger na optimalisatie	221 stuks

Geconcludeerd mag worden dat de maximale omvang van het vastgoedprogramma is bereikt. Toevoegen van bijvoorbeeld extra woonprogramma om een ontwikkellocatie beter financieel sluitend te krijgen is niet mogelijk, tenzij het binnen het gebouw wordt opgelost. Dit geldt ook voor bouwinitiatieven buiten de Hazeslinger. De vraag is in hoeverre de volledige parkeerbehoefte van andere bouwinitiatieven opgelost dient te worden op de Hazeslinger. De eerder genoemde reservecapaciteit van 18 parkeerplaatsen biedt samen met overcapaciteit in het centrumgebied wellicht ruimte voor genoemde initiatieven.
Daarnaast is de optimalisatie van het parkeerterrein gebaseerd op bevoorrading van de Aldi via de Straatweg. Bevoorrading via de Hazeslinger betekent een verlies van circa 17 parkeerplaatsen. Hiermee is een sluitende parkeerbalans voor beide ontwikkellocaties niet meer haalbaar. Inrichting van de laad- en losplek langs de Straatweg vergt de nodige aandacht in de ontwerpfase. Dit om een veilige situatie te creëren voor fietsers en voetgangers. Vanuit welke richting de vrachtwagens voor de bevoorrading aanrijden, is afhankelijk van andere vestigingen van Aldi in de omgeving. Geadviseerd wordt in overleg met Aldi de routing te bepalen.

Ook verplaatsing van het parochiehuis is zeer wenselijk. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, resulteert dit in circa 28 minder parkeerplaatsen. Een sluitende parkeerbalans is in dat geval nog steeds mogelijk, echter zonder toevoeging van de Hema.

Er is een evenwichtige parkeerbalans, zeker rekening houdend met de reserve capaciteit van 18 parkeerplaatsen in de omgeving. Er zijn zelfs door verdere optimalisaties meer parkeerplaatsen mogelijk op de Hazeslinger, maar mogelijk verdwijnen enkele parkeerplekken nog als gevolg van extra ruimte voor mindervaliden-parkeren en dergelijke.

Wanneer de herontwikkeling zich beperkt tot alleen de locatie A (Aldi plus Straatweg 130), leidt dit tot een parkeerbehoefte van 202 parkeerplaatsen (174 + 28), terwijl 221 parkeerplaatsen zijn te realiseren op de Hazeslinger. Het eventueel niet doorgaan van herontwikkeling locatie B (pand) heeft hier geen invloed op, anders dat er zelfs nog 3 extra parkeerplaatsen bijkomen, die zich nu nog aan de Herenstraat bevinden en anders zouden verdwijnen.

Doorgang van het plan op de Kerkbrink nummer 18 vergt 23 parkeerplaatsen extra op de Hazeslinger. Rekening houdende met de reservecapaciteit van 18 parkeerplaatsen is herontwikkeling van de locatie Aldi in dat geval nog steeds mogelijk. Er kunnen nog steeds 221 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de Hazeslinger, terwijl voor de herontwikkeling van de locatie Aldi een parkeerbehoefte ontstaat van 202 parkeerplaatsen. Er is dan een positief saldo van 20 parkeerplaatsen. Met de eerder genoemde reservecapaciteit van 18 plaatsen is dat voldoende voor de parkeerbehoefte van het plan Kerkbrink nummer 18. Echter herontwikkeling van de locatie de Jager met toevoeging van een HEMA leidt in deze situatie tot een negatieve parkeerbalans.

Zoals in de vorige paragraaf reeds aangeven zal tijdens de bouwwerkzaamheden de parkeerbalans tijdelijk niet in evenwicht zijn. Er zullen noodvoorzieningen op de Hazeslinger moeten komen ten behoeve van de te verplaatsen bedrijven, dit ten koste van enige parkeergelegenheid.

7 - Financiële haalbaarheid

Het voorliggend ontwikkelmodel is een integrale visie op de herontwikkeling van de Hazeslinger. Er zijn feitelijk drie ontwikkelingen te onderscheiden, te weten:

1. uitbreiding van de Aldi in combinatie met pand Straat 130 en parochiehuis;
2. herontwikkeling locatie ";
3. herinrichting parkeerterrein.

Bij de eerste twee locaties zijn de eigenaren van de betreffende locaties in eerste aanleg verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van de locaties. Voor de volledigheid hebben wij beide voorziene ontwikkelingen globaal doorgerekend. Deze beperkte berekening toont aan dat op basis van het huidige programma een sluitende en vooral een financieel duurzame businesscase haalbaar is. Het succes is echter afhankelijk van de wijze waarop de eigenaren hun bestaande vastgoed waarderen en de rendementen van de courante nieuwbouw verdisconteren in een duurzaam exploitatieresultaat.

Op korte termijn lijkt aanpak van de Aldi locatie het meest haalbaar, daar betrokken actoren al heel duidelijke wensen hebben, diverse initiatieven ontplooien en bereid zijn coalities met elkaar aan te gaan.

De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Hazeslinger hebben wij vooralsnog niet doorgerekend. Wij veronderstellen dat de kosten van deze herinrichting los staat van de vastgoedontwikkelingen en door middel van andere gemeentelijke bijdragen worden gedekt.

8 - Conclusies en vervolg

Deze quickscan heeft aangetoond dat potentiële kansen aanwezig zijn voor het versterken van de Hazeslinger als aantrekkelijk noordelijk bronpunt van het centrum Breukelen. Dit beperkt zich niet tot het alleen upgraden en optimaliseren van het parkeerterrein. Maar ook een versterking van de winkelstructuur en een verdere uitbreiding van het vastgoedprogramma in de sfeer van wonen en andere voorzieningen, zoals een nieuw parochiehuis, is een reële verwachting. Met het optimaliseren van het parkeerterrein kunnen meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd om de extra parkeerbehoefte als gevolg van het nieuwe programma op te vangen. Echter het verder uitbreiden van het woon- of winkelprogramma, zoals door ons aangegeven in het ontwikkelmodel, lijkt op voorhand niet haalbaar. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op de Hazeslinger na optimalisatie blijft steken op circa 220 plekken.

De ontwikkelingen van Aldi en tezamen genereren een parkeerbehoefte van 220 parkeerplaatsen. Daarmee is vanuit de parkeerbalans bezien het vastgoedprogramma begrensd. Het is daarom de vraag in hoeverre de parkeerbehoefte van bouwinitiatieven buiten de Hazeslinger enkel en alleen mogen drukken op de parkeerbalans van de Hazeslinger. Indien bijvoorbeeld het project Kerkbrink 18 doorgaat en de parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen wordt afgewenteld op de Hazeslinger, is de komst van de Hema vanuit de parkeerbalans bezien niet te realiseren. Duidelijkheid en beleid ten aanzien van deze keuzes zijn daarom gewenst.

Het ontwikkelmodel vormt een integrale visie op de herontwikkeling van de Hazeslinger, maar biedt ruimte voor het afzonderlijk en fasegewijs ontwikkelen van de locaties van Aldi en De Jager. Hierbij zijn de eigenaren van de betreffende locaties in eerste aanleg verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van de locaties. Ons inziens biedt het voorliggend ontwikkelmodel zeker reële kansen voor de eigenaren om een duurzame businesscase te formuleren door in te zetten op een toekomstig bestendig en daardoor courant vastgoedprogramma. Het succes is echter afhankelijk van de werkelijke bereidheid tot samenwerking tussen de eigenaren en hun bestaande huurders onderling en een reële waardering van het bestaande vastgoed.

Het succes van de herontwikkeling ligt niet alleen bij de eigenaren. De gemeente speelt ook een belangrijke rol. Deze rol blijft niet beperkt tot herinrichting van de openbare ruimte en het formuleren van ruimtelijk-planologische kaders. De gemeente is tevens eigenaar van gronden die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van genoemde locaties. Hierdoor is de inbreng van de gemeente essentieel om het programma te kunnen realiseren. Vanuit deze positie kan de gemeente de rol aanmeten van aanjager van het planproces en waar nodig faciliterend optreden richting de betrokken partijen. Het ontwikkelmodel is immers de eerste stap richting definitieve realisatie.

Op korte termijn zijn derhalve de volgende stappen te voorzien:

FASE 1:

1. ambtelijke toetsing van het ontwikkelmodel en daarop volgend eventueel bestuurlijke goedkeuring = go -no go moment;
2. het ontwikkelmodel presenteren aan de betrokken stakeholders en vervolgtraject nader toelichten;
3. verkenningsfase met stakeholders in hoeverre geschetste ontwikkelingen draagvlak genieten en onder welke voorwaarde het vervolg kan plaatsvinden (ook het oplossen van specifieke knelpunten per locatie). Hiervoor zullen meerdere overleggen noodzakelijk zijn om tot succesvolle coalities te komen;
4. Resultaat van deze gesprekken leidt tot het sluiten van een of meerdere intentie-overeenkomsten tussen stakeholders, met als doel het formaliseren van onderlinge samenwerking en het formuleren van uitgangspunten voor het ontwerp- en ontwikkeltraject.

BESLUIT: GO - NO GO

Fase 2:

5. het opstellen van een haalbare uitvoeringsagenda uitgesplitst naar drie onderdelen:
   - het formuleren van ontwikkelkaders voor locatie Aldi-Straatweg 130;
   - het formuleren van ontwikkelkaders voor locatie ;
   - herinrichting parkeerterrein de Hazeslinger.
6. Fase 2 resulteert uiteindelijk in het sluiten van een realisatie-overeenkomst per ontwikkellocatie. In deze overeenkomsten worden de definitieve ontwikkelkaders en gedetailleerde afspraken omtrent financiën, planning en organisatie geformaliseerd.

BESLUIT GO - NO GO

FASE 3:

7. Afhankelijk van de resultaten van stap 4 kunnen voor de afzonderlijke locaties de plannen verder worden uitgewerkt al dan niet gelijktijdig.

Tabel 3: Samenvatting ontwikkelmodel Hazeslinger.

	Programma	Aandachtspunten/kenmerken
Locatie Aldi	- 1.257 m² Aldi supermarkt. - 13 appartementen op 1e en 2e verdieping. - 298 m² parochiehuis op begane grond en 1e verdieping. - Extra parkeerbehoefte 28 stuks.	- 2 bestaande appartementen boven Aldi. - Verplaatsingsopgave huurder verf-zonweringszaak Straatweg 130. - Bevoorrading Aldi aan Straatweg - Gevelbeeld Aldi Straatweg. - Parochiehuis op twee verdiepingen. - Ruimte voor tijdelijke winkelvoorziening tijdens de bouw.
Locatie	- 400 m² Hema. - 270 m² dierenspeciaalzaak. - 5 bovenwoningen op 1e verdieping+kap met een entree aan de Herenstraat (rugzakwoningen) of 4 bovenwoningen en de zonnestudio boven met entree beneden. - Extra parkeerbehoefte 18 stuks.	- Verplaatsingsopgave zonnebankstudio of dierenspeciaalzaak kleiner. - Inbrengwaarde van het bestaande vastgoed. - Omvang woonprogramma versus grondvlak bouwvolume. - Ruimte voor tijdelijke winkelvoorziening tijdens de bouw.
Parkeerterrein	- Maximaal benodigd vlgs. programma schetsvoorstel ontwikkelmodel: 220 parkeerplaatsen. - Na optimalisatie parkeerterrein: circa 221 parkeerplaatsen beschikbaar.	- Parochiehuis blijft aan noordzijde betekent -/- 28 parkeerplaatsen minder. - Expeditie Aldi aan Hazeslinger betekent -/- 17 parkeerplaatsen minder.
Kerkbrink 18	- 20 appartementen. - Vervanging bestaand commercieel. - Extra parkeerbehoefte 23 stuks.	- Bij doorgang van dit project en 'oplossen' van parkeerbehoefte op de Hazeslinger, betekent 23 parkeerplaatsen minder beschikbaar voor extra programma op de Hazeslinger. Realiseren van de Hema is dan vanuit de parkeerbalans bezien niet mogelijk.

HEMA
400m² b.v.o. (22,5x18m)

Dierenwinkel
270m² b.v.o. (15x18m)

Parochie
298m² b.v.o.
104m² (6,5x16m) begane grond
194m² (104m² + 1 appartement) op verdieping

Woningbouw
5 woningen á 150m² g.b.o.
Entree maaiveld Herenstraat
Twee lagen met kap
Buitenruimte +1

Woningbouw
13 appartementen á 90m² g.b.o.
Gallerijontsluiting
Twee lagen op supermarkt

Aldi supermarkt
995m² verkoop (24x40m + entreeruimte 35m²)
262m² overig (expeditie, kantoor, e.d.)
Totaal 1257m² b.v.o.

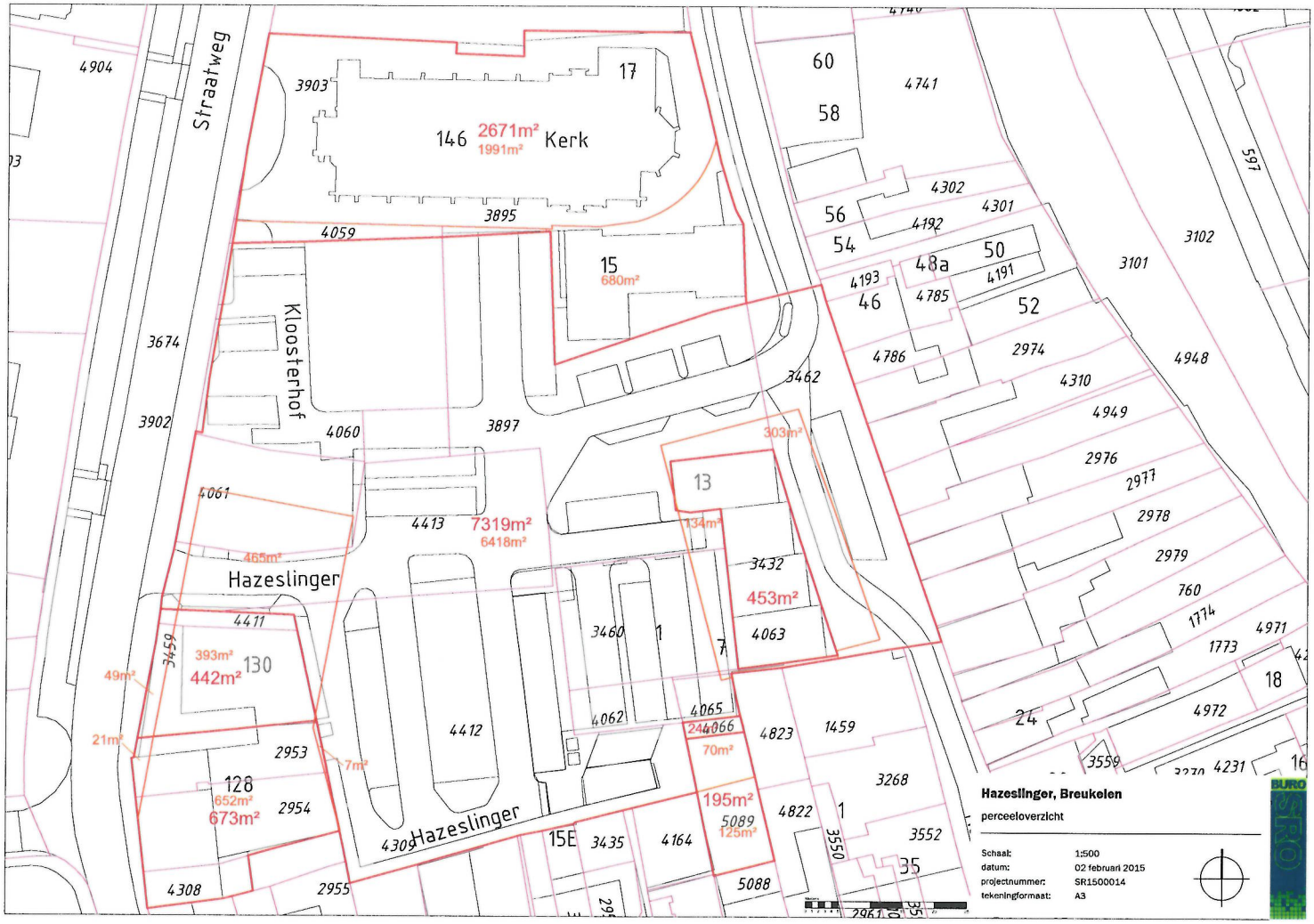
Totaal 221 parkeerplaatsen

Ontwikkeling Hazeslinger

Studie A parkeren maaiveld

Schaal:	1:500
Datum:	12 februari 2015
Projectnummer:	SR150014
Tekeningformaat:	A3

BURO SRO


Straatweg
Kloosterhof
Hazeslinger
Hazeslinger
146 2671m² 1991m² Kerk
15 680m²
13 134m² 303m²
453m²
7319m² 6418m²
130 393m² 442m²
128 652m² 673m²
195m² 125m²
244 70m²
465m² 49m² 21m² 7m²
4904
3903
17
3895
4059
3674
3902
4060
3897
4061
4413
3462
3432
4063
3460
4065
4066
4062
4411
3459
4412
2953
2954
4308
2955
4309
15E
3435
4164
5089
5088
4823
1459
3268
4822
3550
3552
35
60
58
56
54
48a
50
46
52
4741
4302
4301
4192
4193
4191
4785
4786
2974
4310
4949
2976
2977
2978
2979
760
1774
1773
4971
18
24
4972
3559
4231
3101
3102
597
4948
Hazeslinger, Breukelen
perceeloverzicht
Schaal: 1:500
datum: 02 februari 2015
projectnummer: SR1500014
tekeningformaat: A3
BURO SRO