Eindverslag ontwikkelvarianten Hazeslinger te Breukelen

- Definitief -

17 februari 2016
gemeente Stichtse Vecht

Partners in Transformatie

OPDRACHTGEVER
Gemeente Stichtse Vecht
de heer mr. T. de Smet

STATUS
Definitief

DATUM
3 februari 2016

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 – Ontwikkelvariant F: nieuwbouw voormalig Kloosterhof 6

3 – Ontwikkelvariant G: nieuwbouw Aldi-locatie 11

4 - Conclusies en aanbevelingen 15

Bijlage:
Ontwikkelvarianten F en G
Overzicht ontwikkelvarianten A, D, F en G Hazeslinger

1 - Inleiding

Het centrumgebied Breukelen is op te delen in drie afzonderlijke ruimtelijke en functionele eenheden. Als eerste 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 een zeer beperkte aanpak tot en met het toevoegen van een behoorlijk programma. Aan Partners in Transformatie is gevraagd een ontwikkelstrategie te formuleren voor de Hazeslinger op basis waarvan de gemeente Stichtse Vecht een keuze kan maken voor de toekomstige aanpak van dit gebied. In opdracht van de gemeente Stichtse Vecht zijn meerdere ontwikkelvarianten (A tot en met E) geformuleerd voor de Hazeslinger. Deze ontwikkelvarianten zijn reeds beschreven in een tweetal documenten, te weten:
- QuickScan ontwikkelmodel Hazeslinger d.d. 5 maart 2015;
- QuickScan ontwikkelvarianten Hazeslinger d.d. 8 september 2015.

Inmiddels is gebleken dat het parochiehuis op de Hazeslinger niet wenst te verhuizen naar de Aldi-locatie, zoals dat is voorgesteld in de vorige varianten en een herontwikkeling wil op eigen terrein. Verder bestaat een wens woningbouw te realiseren op het terrein van het voormalige Kloosterhof langs de Straatweg. Om deze redenen is aan Partners in Transformatie gevraagd nog een tweetal ontwikkelvarianten in ogenschouw te nemen, zijnde varianten F en G:

Variant F
Deze variant heeft de volgende uitgangspunten:
- Geen herontwikkeling van de Aldi-locatie. De huidige situatie blijft gehandhaafd.
- Afzonderlijke vastgoedontwikkeling op het terrein van het voormalige Kloosterhof.
- Afzonderlijke vastgoedontwikkeling op het terrein van het parochiehuis.

Variant G
Voor deze variant gelden de volgende uitgangspunten:
- Herontwikkeling en uitbreiding van de Aldi, echter zonder toevoeging van een parochiehuis.
- Afzonderlijke vastgoedontwikkeling parochiehuis met twee sub-varianten:
  - Variant met een rechte autoverbinding tussen Straatweg en Herenstraat (G1).
  - Variant met een gebogen autoverbinding tussen Straatweg en Herenstraat (G2).

In deze rapportage worden varianten F en G in het kort toegelicht en getoetst op financiële, programmatische en ruimtelijke haalbaarheid. Tevens wordt een afweging gemaakt ten opzichte van de vorige ontwikkelvarianten A tot en met E.
Voor een complete beschrijving van deze andere varianten wordt verwezen naar de voorgaande QuickScans, zoals hierboven aangegeven.

Dit rapport sluit af met conclusies en aanbevelingen voor het vervolgtraject.

2 – Ontwikkelvariant F: nieuwbouw voormalig Kloosterhof

Ontwikkelvariant F gaat uit van een nieuw te realiseren woongebouw op het terrein van het voormalige Kloosterhof met een maximale goothoogte van 11 meter, hetgeen neerkomt op vier bouwlagen bovengronds. De appartementen hebben een gemiddeld woonoppervlak van circa 90 m², dit betekent in totaal 12 appartementen. Ondergronds kan een kleine parkeerkelder worden gerealiseerd met 18 plaatsen, waarvan 12 worden verkocht aan de toekomstige bewoners van het complex en de overige 6 aan direct omwonenden of overige belanghebbenden. Het nieuwe appartementenblok is door middel van een voetpad en groenstrook/voortuin gescheiden van de Straatweg.

In deze variant ligt herontwikkeling en uitbreiding van de Aldi op de huidige locatie niet meer voor de hand. Door bijtrekking van het naastgelegen pand, Straatweg 130 (Colors Home), is voor Aldi slechts een uitbreiding mogelijk met iets meer dan 200 m². Terwijl Aldi wil uitbreiden met minimaal 700 m². De verwervings- en bouwkosten die gepaard gaan met deze relatief geringe uitbreidingsmogelijkheid worden onrealistisch hoog voor Aldi. Bovendien zal een oplossing moeten worden gevonden voor de winkel van Colors Home.

De wens van het bestuur van de parochie St. Jan de Doper om een nieuw parochiehuis op eigen grond te bouwen wordt wordt binnen ontwikkelvariant F ingepast op de Hazeslinger. Om een efficiënte inrichting van het parkeerterrein mogelijk te maken wordt de nieuwbouw een kwartslag gedraaid ten opzichte van het huidige grondeigendom van de parochie.

In ontwikkelvariant F wordt het volgende woonprogramma toegevoegd:
- Op locatie Kloosterhof 12 appartementen (4 bouwlagen).
- Nieuwbouw parochiehuis met daarboven 6 sociale huurwoningen.

Voor de parkeerbalans zijn de gevolgen van deze ontwikkeling weergegeven in tabel 1.

Variant F laat een tekort zien op de parkeerbalans voor de Hazeslinger zelf. Met deze variant lijkt het bovendien niet meer mogelijk om de parkeerbehoefte van het nieuwbouwproject Kerkbrink 18 op te lossen. Daarbij opgeteld is een vestiging van een Hema aan de Hazeslinger op de langere termijn ook niet meer haalbaar.
Echter het parkeeronderzoek van 2011 laat zien dat op het piekmoment binnen een straal van 200 meter van de Hazeslinger nog een reservecapaciteit is van 18 parkeerplaatsen, binnen een straal van 300 meter 63 parkeerplaatsen en binnen het gehele centrum van Breukelen zelfs 92 parkeerplaatsen.
Rekening houdende met deze reservecapaciteit is er in principe sprake van een evenwichtige parkeerbalans voor variant F. Zeker wanneer het bewoner parkeren van de 6 sociale huurwoningen voor het parochiehuis op eigen of een ander terrein kan worden opgelost.

Tabbel 1: Parkeerbalans variant F

	programma + / -		**parkeernorm aantal plaatsen per functie**		**Aantal ppl.**
BIJ: appartementen Kloosterhof*	12	stuks	1,5	per woning	0
BIJ: appartementen boven parochiehuis	6	stuks	1,5	per woning	9
Totale behoefte aan extra parkeerplaatsen					9
Aanwezig aantal parkeerplaatsen Hazeslinger conform parkeeronderzoek d.d.24-05-2011					**174**
Totaal aantal parkeerplaatsen benodigd na uitbreiding programma					183
Aantal parkeerplaatsen beschikbaar na herinrichting					174
Saldo parkeren					-9

**) Parkeernorm nieuwbouw opgelost in ondergrondse parkeervoorziening (18 parkeerplaatsen).*

Financiën
Nieuwbouw op de locatie van het voormalige Kloosterhof biedt mogelijkheden om grondopbrengsten voor de gemeente te realiseren. Echter door de beperkte omvang van het bouwvlak en maximaal gewenste bouwhoogte van 4 lagen is een omvangrijk bouwprogramma niet haalbaar. Daarbij opgeteld heeft de directe ligging aan de Straatweg en een druk parkeerterrein een prijsdrukkend effect op de verkoop- c.q. grondwaarde van de appartementen. Het realiseren van een parkeerkelder voor de toekomstige bewoners maakt de financiële haalbaarheid van deze vastgoedontwikkeling er niet beter op. Deze variant genereert in totaal een grondopbrengst voor de gemeente van circa €

Overige aandachtspunten bij variant F:

- Versterking van het bronpunt aan de noordzijde van het centrum van Breukelen door uitbereiding en modernisering van de Aldi en/of de komst van een Hema is niet meer mogelijk. Er is zelfs het gevaar dat Aldi op termijn vertrekt, omdat het pand nu al niet meer voldoet aan haar formule-eisen.
- Verder blijft de bevoorrading van de Aldi op de Hazeslinger plaats vinden, hetgeen leidt tot ongewenst kruisend bevoorradings- en bezoekersverkeer op de Hazeslinger.
- Indien de 6 extra parkeerplaatsen van het Kloosterhof niet worden verkocht, dan betekent dit 6 extra benodigd in het openbaar gebied.
- De mogelijke grondopbrengst voor de gemeente is zeker niet meer dan bij de eerder beschreven variant A en de hierna nog te beschrijven variant G, eerder minder.
- In theorie is nog een tweetal gezinswoningen toe te voegen ten zuiden van het geschetste appartementenblok op het voormalige Kloosterhof. Dit gaat ten koste van circa 10 parkeerplaatsen op maaiveld, waardoor deze ontwikkeling vanuit de gewenste parkeerbalans voor de Hazeslinger niet mogelijk is. Bovendien zullen deze woningen geen hoge opbrengst genereren gezien de matige ligging: enerzijds pal aan de drukke Straatweg en anderzijds pal aan het parkeerterrein op de Hazeslinger.
- Voor de aanleg van de vier noordelijk gelegen parkeerplaatsen dient een beperkt aantal m² grond te worden afgenomen van het bisdom. Mogelijk kan dit stukje grond worden betrokken in de grondruil met het parochiehuis, met andere woorden met gesloten beurzen worden verworven.

Meer bebouwingsmogelijkheden ontwikkelmodel F volgens aanwezige bouwtitels
Bebouwing van het Kloosterhof is gebaseerd op bouwtitels, die het vigerende oude bestemmingsplan uit 1968 geeft. Er zijn nog drie andere bebouwingstitels volgens dit bestemmingsplan aanwezig, zoals onderstaande figuur weergeeft.

De drie andere bouwtitels binnen het plangebied met hun gevolgen voor het parkeren op de Hazeslinger zijn:

- Een bebouwingsmogelijkheid voor eengezinswoningen ten zuiden van het Kloosterhof op een bouwvlak van 175 m² met een maximale goothoogte van 6 meter. Dit gaat ten koste van minimaal 12 parkeerplaatsen, zoals getekend in ontwikkelmodel F, met een bijkomende extra parkeerbehoefte van 3 plaatsen, uitgaande van twee woningen op dit bouwvlak.
- Een bouwvlak voor winkels van 378 m² met een maximale goothoogte van 4 meter aan de zuidoost-zijde van het plangebied. Dit gaat ten koste van minimaal 17 parkeerplaatsen, zoals geschetst in ontwikkelmodel F, met een extra parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen voor de 378 m² winkelruimte.
- Een bouwvlak voor een winkel met een bovenwoning van 74 m² met een maximale goothoogte van 9 meter aan de noordoostzijde van het plangebied. Deze kleine bouwtitel is financieel en markttechnisch volstrekt niet meer realistisch en wordt daarom verder niet als mogelijke optie meegenomen.

Gevolgen voor de parkeerbalans als gevolg van realisatie alle bouwtitels: een tekort van 55 à 60 parkeerplaatsen.

De derde bouwtitel buiten beschouwing latend, zal door de realisatie van de beide overige bouwtitels het parkeerterrein op de Hazeslinger met minimaal 29 parkeerplaatsen kleiner worden. Het parkeerterrein heeft in dat geval een omvang van 145 parkeerplaatsen ten opzichte van 174 in ontwikkelmodel F.
De totale parkeerbehoefte neemt daarentegen op de Hazeslinger toe met 17 plaatsen naar 200 parkeerplaatsen ten opzichte van de 183 plaatsen in ontwikkelmodel F. Er ontstaat daardoor een tekort aan 55 parkeerplaatsen in plaats van 9 bij ontwikkelmodel F.

Dit tekort zal nog toenemen wanneer het winkelblok aan de zuidoostzijde meer manoeuvreerruimte nodig heeft voor de bevoorrading, dat hoogst waarschijnlijk is. Voorzichtigheidshalve wordt het totale parkeertekort bij gebruikmaking van alle bouwtitels op de Hazeslinger geraamd op ca. 60 parkeerplaatsen. Los van het geconstateerde tekort aan parkeerplaatsen is het bovendien nadelig, dat drie doodlopende parkeerstraten ontstaan met ongewenst kerend zoekverkeer tot gevolg.

Mogelijke extra grondopbrengsten extra bouwtitels
De extra grondopbrengsten voor de gemeente voor beide bouwtitels bedragen om en nabij de € 400.000 (excl. BTW) en wel als volgt verdeeld:
Twee eengezinswoningen maximaal
Winkelblok rekening houdend met kosten

Hierbij geldt als extra kanttekening, dat het vinden van winkelgegadigden voor het winkelblok een lastige zo niet onmogelijke opgave zal blijken. Enerzijds omdat geen versterking van het winkelgebied meer plaats vindt door uitbreiding en modernisering van de Aldi . Anderzijds doordat het bouwvlak voor de winkels te klein is voor een Hema of soortgelijke gegadigde. Hema heeft aangegeven voorkeur te hebben voor 500 m² en dat 400 m² een absoluut minimum is, wanneer zij zich in Breukelen willen gaan vestigen. Voor andere winkels is het evenmin geschikt.

Ook zullen de woningen geen hoge(re) opbrengst kunnen genereren, gezien de matige ligging met een tuin op het noorden: enerzijds pal aan de drukke Straatweg en anderzijds pal aan het parkeerterrein op de Hazeslinger.

Conclusie gebruikmaking alle bouwtitels
De meeropbrengsten voor de gemeente door realisatie van alle bouwtitels zijn beperkt. Met name komt dit door het winkelbouwvlak , waarvan realisatie markttechnisch gezien niet haalbaar is. Bovendien ontstaat bij realisatie van alle bouwtitels een sterk negatieve parkeerbalans voor de Hazeslinger met een tekort dat kan oplopen tot 60 parkeerplaatsen.

Tenslotte zal een en ander nog nader getoetst moeten worden aan een aantal voorschriften van het nog vigerende bestemmingplan uit 1968. Past bijvoorbeeld het in variant F voorgestelde ondergronds parkeren onder het Kloosterhof wel binnen de regels van dit bestemmingsplan? Het is de vraag of dit plan uit 1968 het oplossen van parkeren op eigen terrein voorschrijft.

Geen bewonersgarage onder de Kloosterhof levert een extra grondopbrengst op van ca. € (in totaal circa € excl. BTW), maar vergroot uiteraard de parkeerdruk op de Hazeslinger.

3 – Ontwikkelvariant G: nieuwbouw Aldi-locatie

In deze variant wordt een herontwikkeling en uitbreiding van de Aldi mogelijk gemaakt door bijtrekking van het pand Straatweg 130 (Colors Home).
De wens van het bestuur van de parochie St. Jan de Doper om een nieuw parochiehuis op eigen grond te bouwen wordt ingepast op de Hazeslinger. Om een efficiënte inrichting van het parkeerterrein mogelijk te maken wordt de nieuwbouw een kwartslag gedraaid ten opzichte van de huidige grondeigendom van de parochie. Verder wordt dit nieuwe bouwvlak richting het pand Herenstraat 7-13 geschoven. Hierdoor ontstaat een rechte autoverbinding tussen de Straatweg en de Herenstraat. Deze verkeersoplossing vormt sub-variant G1. Tevens ontstaat hierdoor de mogelijkheid van een eventuele samenwerking tussen de eigenaar van het parochiehuis en de eigenaar ven het pand Herenstraat 7-13 , om tot een meer samenhangende ontwikkeling te komen.

Deze variant omvat het volgende programma:
- Nieuwbouw en uitbreiding Aldi.
- Een 13-tal appartementen boven de nieuwbouw Aldi.
- Een nieuw parochiehuis met daarboven 6 sociale huurwoningen.

Voor de parkeerbalans zijn de gevolgen van dit programma hieronder weergegeven.

Tabel 2: Parkeerbalans variant G

	programma	+ / -		parkeernorm aantal plaatsen per functie		Aantal ppl.
BIJ: appartementen Aldi locatie	13	stuks	1,5	per woning		20
Bij: netto uitbreiding Aldi	720	m²	4,3	per 100 m²		31
BIJ: appartementen boven parochiehuis	6	stuks	1,5	per woning		9
AF: verdwijnen winkelplint Straatweg 130 (twee lagen inclusief kelderverdieping)	-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						37
Aanwezig aantal parkeerplaatsen Hazeslinger conform parkeeronderzoek d.d.24-05-2011						**174**
Totaal aantal parkeerplaatsen benodigd na uitbreiding programma						211
Aantal parkeerplaatsen beschikbaar na herinrichting						203
Saldo parkeren						-8

Ook variant G laat een bescheiden tekort zien op de parkeerbalans voor de Hazeslinger zelf. Met deze variant lijkt het niet meer mogelijk om de parkeerbehoefte van het nieuwbouwproject Kerkbrink 18 op te lossen. Daarbij opgeteld is een vestiging van een Hema aan de Hazeslinger op de langere termijn ook niet meer haalbaar.
Echter het parkeeronderzoek van 2011 laat zien dat op het piekmoment binnen een straal van 200 meter van de Hazeslinger nog een reservecapaciteit is van 18 parkeerplaatsen, binnen een straal van 300 meter 63 parkeerplaatsen en binnen het gehele centrum van Breukelen zelfs 92 parkeerplaatsen.
Rekening houdende met deze reservecapaciteit is er in principe sprake van een evenwichtige parkeerbalans voor variant G. Zeker wanneer het bewoner parkeren van de 6 sociale huurwoningen voor het parochiehuis op eigen of een ander terrein kan worden opgelost.

Ondergronds parkeren Aldi
De parkeerbalans kan positief worden beïnvloed door het bewonerparkeren van de nieuwe appartementen boven de Aldi ondergronds te situeren. De stichtingskosten hiervan zijn hoog, omdat het om een relatief kleine parkeergarage gaat. Deze kosten worden geraamd op ruim € excl. BTW) per parkeerplaats. Dit betekent circa € v.o.n. per parkeerplaats, waarmee de woningprijs gemiddeld zal moeten worden verhoogd: sociale koop/huur is dan niet meer haalbaar.
Slechts een deel van deze v.o.n.-kosten kan, markttechnisch gezien, in rekening worden gebracht aan de toekomstige koper(s) van de woningen, hetgeen de financiële haalbaarheid van dit project verder onder druk zet.

Bezoekersparkeren ondergronds situeren, onder de Aldi, wordt niet aanbevolen. In totaal kunnen onder de nieuwe Aldi maximaal 30 – 35 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan de kosten naar schatting tussen de € bedragen, exclusief BTW. Dit is financieel gezien niet haalbaar voor Aldi. Tegenover deze kosten staan namelijk geen inkomsten, tenzij parkeerplaatsen aan bewoners worden verkocht. Maar in dat laatste geval blijft er nog weinig parkeerruimte over voor de bezoekers. Bezoekers hebben bovendien de neiging net zo lang te zoeken totdat ze een vrije parkeerplaats hebben gevonden op maaiveld.

Er is in theorie ruimte voor extra bewoner parkeren ondergronds. Hierdoor is ten opzichte van variant A en/ of variant G een extra bouwlaag met 7 appartementen mogelijk boven de Aldi. In totaal komen in deze situatie, inclusief de supermarkt op de begane grond, 3 bouwlagen met kap, met een vergelijkbare goothoogte zoals bij het Kloosterhof in plan F. In totaal zijn dan boven de Aldi 20 appartementen te realiseren.

Ondergronds parkeren nieuwbouw parochiehuis
De kosten van parkeren voor bewoners onder het nieuwe parochiehuis zullen per parkeerplaats nog hoger liggen dan die onder de Aldi, daar de garage hier nog veel kleiner wordt met 6 plaatsen. Sociale woningbouw boven het parochiehuis kan deze kosten niet dragen.

Financiën
Deze ontwikkeling biedt voor de gemeente beperkte grondopbrengsten, vanwege de geringe hoeveelheid grond dat wordt ingebracht voor de nieuwbouw-ontwikkeling op de Aldi-locatie. Desalniettemin is de geraamde totale grondopbrengst voor de gemeente in deze variant met circa € iets hoger dan voor variant F.

De herontwikkeling van het parochiehuis levert geen directe grondopbrengsten op voor de gemeente. Hooguit kan een bijdrage worden verlangd voor bovenwijkse voorzieningen.

Sub-variant G2: herontwikkeling parochiehuis – gebogen autoverbinding Straatweg-Herenstraat

Deze variant is vergelijkbaar met variant G1, alleen het nieuw te bouwen parochiehuis wordt in de directe nabijheid van de R.K.-kerk gesitueerd. De autoverbinding tussen de Straatweg en Herenstraat vormt nu een slinger.

De parkeerbalans en grondopbrengst zijn voor de varianten G1 en G2 gelijk.

Overige aandachtspunten:
Voor beide varianten G gelden dezelfde aandachtspunten als die eerder zijn beschreven voor variant A met als belangrijkste:

- Het welslagen van nieuwbouw Aldi op deze locatie hangt in sterke mate af van de bereidheid tot onderlinge samenwerking van de betrokken eigenaren en het bereiken van overeenstemming over de inbrengwaarde van hun panden. Wanneer dat niet op korte termijn plaats vindt, kan wel alvast met de herinrichting van de Hazeslinger worden gestart om het aanzien van het gebied te verbeteren.
- Bevoorrading van de nieuwe Aldi geschiedt in deze variant langs de Straatweg. Geen hinderlijk bevoorradingsverkeer meer van de Aldi op de Hazeslinger, dat ten koste zou gaan van veel parkeerplaatsen.
- Voor de bestaande verf- en zonweringszaak zal een alternatieve oplossing gevonden moeten worden buiten het plangebied. Hiervoor is een stelpost in onze berekeningen opgenomen.

Variant G2 met bebouwing Kloosterhof
Variant G2 biedt in theorie de mogelijkheid ook de Kloosterhof te bebouwen, zoals in variant F beschreven. Echter hierdoor ontstaat op de Hazeslinger een parkeertekort van ongeveer 50 parkeerplaatsen. Ook in dit geval is het uitgangspunt dat parkeren voor de Kloosterhof op eigen terrein, ondergronds, geschiedt, zoals in variant F. De totale parkeerbehoefte omvat 211 parkeerplaatsen, terwijl bij variant G2 met de genoemde bebouwing op de Kloosterhof maximaal 163 plaatsen zijn te realiseren op maaiveld, 11 minder dan nu de aanwezige 174.

Nog niet de helft van het parkeertekort is in theorie te compenseren door ondergronds parkeren voor bewoners onder de Aldi (13 stuks) en het nieuwe parochiehuis (6 stuks), zoals eerder beschreven.

Variant G2 met bebouwing Kloosterhof is gezien vanuit de gewenste parkeerbalans niet realistisch te noemen.

4 - Conclusies en aanbevelingen

Conclusies
Beide in dit rapport gepresenteerde nieuwe ontwikkelvarianten F en G kennen een beperkte negatieve parkeerbalans voor de Hazeslinger, wanneer geen rekening wordt gehouden met de reservecapaciteit aan parkeerplaatsen in de rest van het centrum in Breukelen. Deze bedraagt in totaal ruim 90 parkeerplaatsen, waarvan 18 binnen een straal van 200 meter. Rekening houdend met deze reservecapaciteit zijn beide varianten programmatisch haalbaar vanuit parkeernormen bezien. Wel genereren beide varianten een niet al te hoge grondopbrengst voor de gemeente, variant F (nieuwbouw voormalig Kloosterhof) iets minder dan variant G (nieuwbouw Aldi-locatie). Gebruikmaking van alle mogelijke bouwtitels op de Hazeslinger voor een hogere grondopbrengst in variant F is niet realistisch gezien negatief saldo van de parkeerbalans en de incourante ligging en omvang van de bouwtitels.

Bij variant F geldt bovendien de vraag of dit wel een duurzame en kwalitatieve oplossing biedt voor het centrum van Breukelen. De door Aldi gewenste modernisering en uitbreiding van haar pand is niet meer haalbaar op de huidige locatie, hetgeen in de toekomst mogelijk leidt tot vertrek van deze supermarkt naar een locatie buiten het centrum van Breukelen. Dit is geen goede ontwikkeling voor de Hazeslinger naar een aantrekkelijk noordelijk bronpunt voor het dorpscentrum van Breukelen. Een winkelmodel met aan de zuidzijde een full-service AH-supermarkt als trekker en aan de noordzijde een Aldi-discounter als trekker - eventueel later aangevuld met een Hema - is een waardevol concept voor het centrum van Breukelen.

Variant G heeft veel overeenkomsten met de eerder gepresenteerde variant A, zij het dat het parochiehuis in variant G min of meer op de huidige locatie blijft en niet verhuist naar de nieuwbouw Aldi-locatie. De eerder gepresenteerde varianten B, C en E, waarbij gezocht is naar gebouwde parkeeroplossingen in de vorm van een bovengrondse parkeergarage en/of pakeerdek bleken financieel volstrekt niet haalbaar. Daarnaast zijn wij van mening dat deze gebouwde parkeervarianten niet aansluiten bij de maat en schaal van Breukelen en daardoor weinig maatschappelijk draagvlak zullen genieten. Daarnaast zien wij bij deze gebouwde parkeervarianten veel 'obstakels' die een voorspoedige ontwikkeling en realisatie van een goed functionerend bronpunt aan de noordzijde van het centrum belemmeren.

Bij variant A is later altijd nog een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren met maar liefst circa 350 plaatsen (zie variant D), bij de overige varianten B, C en E niet.

Nu inmiddels blijkt dat het parochiehuis niet naar de Aldi-locatie wil verhuizen en geen onderdeel daarvan wil van uitmaken, is variant G een goed alternatief voor variant A. De parkeerbalans blijft redelijk in evenwicht, zeker rekening houdend met de aanwezige restcapaciteit. Ook hier is later een ondergrondse parkeeroplossing mogelijk, zij het met een kleinere capaciteit dan die van variant A.

Alles overziend bieden variant A dan wel variant G voldoende aanknopingspunten om de haalbaarheid nader te onderzoeken. Beide varianten zijn ambitieus te noemen vanwege de vereiste onderlinge samenwerking tussen betrokken stakeholders. Het succes ervan is afhankelijk van de wijze waarop de eigenaren hun bestaande vastgoed waarderen en de rendementen van de courante nieuwbouw verdisconteren in een duurzaam exploitatieresultaat. Dit houdt ook in dat Aldi de bereidheid moet hebben goodwill te betalen voor de door haar zeer gewenste uitbreiding en modernisering in Breukelen. Voor variant A wordt het berekende goodwill-bedrag voor Aldi als realistisch gezien, voor variant G pakt deze zelfs gunstiger uit. Voor de overige varianten is het door Aldi op te brengen goodwill-bedrag niet realistisch.

De gemeente treedt bij de ontwikkeling van variant A dan wel variant G kaderstellend op en neemt geen ontwikkelrisico's. De gemeente krijgt hierbij winkeltechnisch gezien een versterkt bronpunt aan de noordzijde van centrum van Breukelen voor terug. Dit vernieuwde bronpunt kan als de spreekwoordelijke steen in de vijver zorgen voor verdere kwalitatieve verbeteringen in dit deel van het centrum, zoals onder meer een verbetering van de voetgangerspassage naar de Kerkbrink.

Vanuit parkeercapaciteit bezien is het meest optimaal een verhuizing van het parochiehuis naar een locatie buiten de Hazeslinger. Hierdoor komt extra parkeercapaciteit vrij tot circa 220 parkeerplaatsen zoals weergegeven in variant A.

In de bijlage van dit rapport wordt een samenvattend overzicht gegeven van de voorkeursvarianten A en G in vergelijking tot variant F en in vergelijking tot de mogelijke toekomst van een ondergrondse garage bij variant D. De stedenbouwkundig en financieel niet realistische varianten B, C en E zijn niet meer in dit overzicht opgenomen.

Aanbevelingen
Doel is en blijft een kwalitatieve verbetering van de Hazeslinger als noordelijk entreegebied van het centrum van Breukelen. Niet alleen fysiek, maar ook functioneel. Variant A en eventueel variant G biedt de meeste kansen om een waardevol en toekomstbestendig centrumconcept te realiseren. Dit betekent aan de zuidzijde een full-service AH-supermarkt als trekker en aan de noordzijde een Aldi-discounter en eventueel later aangevuld met een Hema als noordelijk bronpunt.

Het voorkeursmodel volgt daarom in grote lijnen variant A dan wel variant G en kent de volgende uitgangspunten:
- Uitbreiding van de Aldi met daarboven appartementen.
- Voorlopig geen herontwikkeling pand Herenstraat 7-13 (met een eventuele toevoeging van de Hema), totdat extra parkeercapaciteit beschikbaar is.
- Verplaatsing parochiehuis naar alternatieve locatie buiten de Hazeslinger om zo veel mogelijk ruimte te creëren voor parkeren, deels is dit te financieren door het project Kerkbrink 18.
- Op de kop van de nieuwbouw Aldi-locatie eventueel nog een dagwinkel situeren.

Omdat Aldi graag wil uitbreiden wordt geadviseerd om op korte termijn het gesprek aan te gaan met deze partij en het voorkeursmodel van de gemeente voor te leggen. Het is dan vervolgens aan Aldi te beslissen of dit bedrijfseconomisch en commercieel gezien interessant is.

Mocht dit overleg onverhoopt op redelijke termijn niet slagen, dan is altijd nog herinrichting van de Hazeslinger op korte termijn mogelijk. Een eventuele herontwikkeling van het Aldipand en Straatweg 130 is later altijd nog mogelijk.

De bevindingen in deze en voorgaande rapportages zijn gebaseerd op het parkeeronderzoek dat in 2011 in het centrum van Breukelen is gehouden. Zoals in de eerste rapportage is aangegeven, was ten tijde van dat onderzoek sprake van betaald parkeren in delen van Breukelen-centrum, echter niet op de Hazeslinger. Inmiddels zijn bijna vijf jaar vestreken en is het betaald parkeren-regime in Breukelen afgeschaft. Ook andere tussentijdse ontwikkelingen kunnen de parkeerdruk op de Hazeslinger hebben beïnvloed. De parkeerdruk op de Hazeslinger lijkt heden ten dage op het oog nog steeds erg hoog. Een actualisatie van het parkeeronderzoek van 2011 biedt een beter inzicht in hoeverre dat nog steeds daadwerkelijk het geval is.

Bijlage :

Ontwikkelvarianten F en G

Overzicht Ontwikkelvarianten A, D, F en G Hazeslinger

Parochie
300m² b.v.o. op begane grond
6 appartementen in twee lagen

Appartementen
Conform bouwvlak met 18 ondergrondse parkeerplaatsen

Aldi supermarkt
bestaand

Totaal 174 parkeerplaatsen
exclusief 18 ondergrondse parkeerplaatsen

Ontwikkeling Hazeslinger

Stedenbouwkundige schets en inrichtingsvoorstel var. F

Schaal:	1:500
Datum:	28 januari 2016
Projectnummer:	SR150014
Tekeningformaat:	A3

BURO SRO

Parochie
300m² b.v.o. op begane grond
6 appartementen in twee lagen

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 203 parkeerplaatsen

Ontwikkeling Hazeslinger

Stedenbouwkundige schets en inrichtingsvoorstel var. G1

Schaal:	1:500
Datum:	28 januari 2016
Projectnummer:	SR150014
Tekeningformaat:	A3

BURO SRO

Parochie
300m² b.v.o. op begane grond
6 appartementen in twee lagen

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 203 parkeerplaatsen

Ontwikkeling Hazeslinger

Stedenbouwkundige schets en inrichtingsvoorstel var. G2

Schaal:	1:500
Datum:	28 januari 2016
Projectnummer:	SR150014
Tekeningformaat:	A3

Bijlage Eindrapportage Hazeslinger Breukelen: overzicht ontwikkelvarianten A, D, F en G

d.d. 03-02-2016

Variant	A	D	F	G
omschrijving	parkeren alleen maaiveld	parkeren 2 lagen ondergronds	bebouwing Kloosterhof	ontwikkeling Aldi-locatie
		(betaald parkeren vereist)	herontwikkeling terrein	herontwikkeling terrein
	2 fases*		parochiehuis	parochiehuis
Parkeerprogramma				
aantal parkeerplaatsen	221	350	176	203
Extra parkeren tov parkeeronderzoek 2011 (174 ppl)	47	176	0	29
Woonprogramma				
mogelijk aantal woningen**	13	99	18	19
aantal woningen in plan (berekening) opgenomen	13		12	13
Voorzieningenprogramma				
Aldi m² bvo	1.257	1.350	537 (= huidige Aldi)	1.257
Hema m² bvo	400 (fase 2)	350	nvt	nvt
dierenwinkel	270 (fase 2)	blijft gehandhaafd	blijft gehandhaafd	blijft gehandhaafd
verf- en zonweringszaak	verhuist	verhuist	blijft gehandhaafd	verhuist
parochiehuis	verhuist	verhuist	ontwikkeling eigen terrein	ontwikkeling eigen terrein
Aandachtspunten/kenmerken				
parkeerbalans ten opzichte van variant A	nvt	+129	-45	-18
ruimtelijk	fasering mogelijk		geen versterking noordelijk	later een variant D mogelijk
	verplaatsing parochiehuis		bronpunt centrum	met een kleinere garage
	later variant D mogelijk			
organisatie: betrokken eigenaren (inbreng)	gemeente + 5 à 6 overigen	gemeente + 5 overigen	gemeente + 1 à 2 overigen	gemeente + 5 overigen
financieel	sluitende businesscase	niet doorgerekend	sluitende businesscase	sluitende businesscase

*: Fase 1 = pand Aldi, Straatweg 130 en Parochiehuis. Fase 2 = pand Herenstraat 7-13

**: exclusief pand Herenstraat 7-13