

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	College van B&W
Onderwerp	Bespreekstuk Berkel centrum Oost
Datum	3 juni 2025
Ons kenmerk	U25.02632

Samenvatting

Het project Berkel Centrum Oost vormt de laatste stap in de implementatie van het Mobiliteitsplan Berkel (2016) en de verdere ontwikkeling van het centrumgebied. Met dit initiatief wordt de oostzijde van het centrum aantrekkelijker en beter bereikbaar gemaakt. De herinrichting draagt bij aan een prettigere verblijfsomgeving, met ruimte voor vergroening en 110 extra parkeerplaatsen - een mooie impuls voor zowel bewoners als bezoekers. Tegelijkertijd werkt woningcorporatie 3B-Wonen aan de herontwikkeling van de Hergerborch-locatie naar 80 sociale huurwoningen, wat bijdraagt aan de versterking van het woonaanbod in het gebied.

Tijdens de voorbereiding van de aanbesteding bleek dat o.a. de actuele marktomstandigheden leiden tot hogere kosten dan oorspronkelijk geraamd. Hierdoor is extra krediet nodig voor de realisatie van het project. Er kan echter ook gekozen worden voor een gefaseerde uitvoering, waarbij een aantal onderdelen van het project later in de tijd worden uitgevoerd. De te realiseren doelstellingen van het project blijven dan onveranderd.

Dit bespreekstuk heeft als doel te horen hoe de raad(scie) denkt over twee alternatieve uitvoeringsaanpakken van het project:

- het in één keer uitvoeren van het project en daarvoor 2,5 miljoen extra krediet te verstrekken of;
- het gefaseerd uitvoeren van het project door één of meer onderdelen later in de tijd uit te voeren zodat de kredietbehoefte op korte termijn beperkt is.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd haar mening uit te spreken ten aanzien van de voorgestelde alternatieve uitvoeringsaanpakken, zodat het college op basis daarvan een raadsvoorstel kan opstellen. De voorkeur van het college gaat uit naar alternatief 1: het in één keer uitvoeren van het project.

Inleiding

Het project Berkel Centrum Oost heeft als doel de oostelijke kant van het centrum te transformeren, met als resultaat een verbeterde bereikbaarheid en verhoogde verblijfskwaliteit in dit dynamische deel van de gemeente. Bovendien wordt er ruimte gecreëerd voor 110 extra parkeerplaatsen, terwijl tegelijkertijd de openbare ruimte wordt vergroend. Woningcorporatie 3B-Wonen werkt daarnaast aan de herontwikkeling van de Hergerborch-locatie tot 80 sociale huurwoningen, wat een waardevolle toevoeging is aan het woningaanbod in het gebied. Op 11 juli 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan goedgekeurd. Het is nog niet onherroepelijk vanwege het beroep dat door één partij is aangetekend.

Bij de uitwerking van het voorlopig inrichtingsplan naar een definitief plan voor de openbare ruimte, werd de kostenraming uit 2022 volgens de Standaard Systematiek Kostenramingen (SSK) herzien. Het bleek dat de kosten hoger uitvallen dan het oorspronkelijke budget. De definitieve raming toont een stijging van de kosten naar € 8,17 miljoen, in plaats van de eerder geraamde € 4,52 miljoen. Dit betekent een extra benodigde financiering van € 3,65 miljoen, maar met enkele pragmatische besparingsaanpassingen kunnen we het tekort beperken tot € 2,5 miljoen en tegelijkertijd voldoen aan de door de raad gestelde eisen en doelstellingen.

Gezien de hoogte van de extra kredietbehoefte en de financiële situatie van de gemeente is het ook denkbaar om een alternatieve strategie voor de uitvoering te kiezen, waarbij één of meer onderdelen van het project later in de tijd worden uitgevoerd. Op een later moment wordt ook dan voldaan aan de door de raad gestelde eisen/doelstellingen.

Alvorens een raadsvoorstel te doen verneemt het college graag hoe de raad denkt over de alternatieve uitvoeringsaanpakken van het project:

- het in een keer uitvoeren van het project en daarvoor een fors extra krediet van 2,5 miljoen te verstrekken;
- of het gefaseerd uitvoeren van het project door één of meer onderdelen later in de tijd uit te voeren zodat de kredietbehoefte op korte termijn beperkt is.

Nadat in het onderstaande eerst nog een toelichting is gegeven op de kostenstijging, worden deze aanpakken hieronder nader toegelicht.

Toelichting kostenstijging

De kostenstijging is te wijten aan verschillende factoren, zoals de verfijning van de kostenramingen, noodzakelijke infrastructurele aanpassingen en de toename van bouwkosten. Ook zijn er enkele ontwerpkeuzes en beleidsaanpassingen doorgevoerd die financiële impact hebben gehad.

Verfijning SSK-Raming

De extern opgestelde raming was gemaakt op basis van een stedenbouwkundig masterplan in een schetsontwerpfase, waarin veel elementen nog in ontwikkeling waren en pas later verder geoptimaliseerd konden worden. In de schetsontwerpfase is het gebruikelijk om een risicopercantage toe te passen om onzekerheden op te vangen. Hoewel de toegepaste 10% risico-opslag/reservering een goede start was,

bleek het in de praktijk niet voldoende om de stijging van de investerings- en uitvoeringskosten op te vangen.

Noodzakelijke infrastructurele aanpassingen in de ondergrond

Conform de projectfase van destijds zijn geen uitgebreide milieukundige of geotechnische onderzoeken uitgevoerd voorafgaand aan de opstelling van de SSK-raming. Nu het project richting uitvoering gaat is de ondergrond onderzocht en zijn een aantal noodzakelijke aanpassingen in de ondergrondse infrastructuur aan het licht gekomen. Een voorbeeld hiervan is het verleggen van de hoofdriolering die nu aanwezig is op het Hergerborch-terrein.

Aangepast maatvoering parkeerplaatsen

Bij de initiële raming uit 2022 is uitgegaan van een parkeervakbreedte van 2,40 meter om het door de raad gewenste aantal parkeerplaatsen van extra 110 te realiseren. Door de alsmaar toenemende breedte van auto's dient voor kort parkeren inmiddels van 2,50 meter te worden uitgegaan. Deze correctie heeft geleid tot een toename van het benodigde parkeeroppervlak en dus hogere kosten.

Indexatie van kosten

Sinds 2022 zijn bouw- en materiaalkosten fors gestegen door onder andere geopolitieke oorzaken. Doordat de kosten niet zijn geïndexeerd en ook het verleende krediet niet (staand beleid), leidt dat tot extra kosten en een extra financieringsbehoefte.

Alternatief 1: 'in één keer uitvoeren'

Het in één keer uitvoeren is volgens de geactualiseerde raming € 3,65 miljoen duurder. Ter beperking van de extra kredietbehoefte is gekeken naar bezuinigingsmaatregelen. Na overleg met afdeling Beheer is geconcludeerd dat de omliggende wegen zoals de Raadhuislaan, Terpstraat en Molenwerfstraat in zeer goede staat zijn en geen totale reconstructie nodig hebben. Om de kostenstijging deels op te vangen zonder afbreuk te doen aan de doelstellingen van het project, waaronder de toevoeging van 110 extra parkeerplaatsen, kunnen daarom de volgende no-regret-maatregelen worden doorgevoerd:

- Beperkte reconstructie van de Terpstraat rondom het KPN-pand (n.b. de oostelijke toegang langs het politiebureau tot de Terpstraat wordt wel beperkt tot fietsers en voetgangers;
- Geen reconstructie van de Raadhuislaan;
- Geen reconstructie van de Molenwerfstraat.

De resterende extra kredietbehoefte bedraagt op basis van de bezuinigingsmaatregelen 2,5 miljoen.

Niet-haalbare alternatieve bezuinigingsmaatregelen

- *Vervangen van bruggen door dammen*
Deze maatregel is onderzocht, maar niet toegestaan door het Hoogheemraadschap vanwege waterhuishoudkundige eisen.
- *Samenvoegen van twee bruggen tot één*
Vanuit verkeerskundig oogpunt is dit sterk af te raden. Om de veiligheid van alle weggebruikers te garanderen, is het essentieel dat gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer (fietzers en voetgangers) gescheiden blijven.
- *Versoberen van de materialisatie*
Hoewel dit op korte termijn kosten zou besparen, is het niet in overeenstemming met de vastgestelde

kwaliteitsambities voor het centrumgebied. Het Stedenbouwkundig Masterplan schrijft het gebruik van hoogwaardige materialen voor, passend bij de gewenste uitstraling en beleving van het centrum.

- *Geheel afzien van de nieuwe ontsluiting via de verlengde Molenwerfstraat*

Ondanks dat de raad, in het in 2019 vastgestelde Nota van Uitgangspunten, deze optie biedt is het afzien van de nieuwe ontsluiting niet aan te bevelen. Deze optie wijkt af van het vastgestelde Stedenbouwkundig Masterplan en het bestemmingsplan. Bovendien is uit de verkeerskundige variantenstudie gebleken dat deze ontsluiting het meest effectief is. De nieuwe verbinding draagt bij aan een betere spreiding van het verkeer, vermindert de druk op de Molenwerfstraat en verbetert de bereikbaarheid van het centrum. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt ook dat het verplaatsen van de aansluiting tussen de Molenwerfstraat en Raadhuislaan naar het oosten leidt tot een gunstigere verkeersverdeling tussen oost en west (via Raadhuislaan, Laan van Romen en Gemeentewerf).

Alternatief 2: 'Gefaseerd uitvoeren'

Het project heeft hetzelfde resultaat als alternatief 1, maar een drietal uitvoeringsonderdelen kunnen op een later moment worden gefinancierd en uitgevoerd. Hierdoor kan het extra benodigde krediet op korte termijn beperkt. Het betreft de volgende drie onderdelen, die hieronder in de brief nader worden toegelicht:

1. Verlengde Molenwerfstraat later aanleggen.
2. Fietsververbinding tussen de Raadhuishof en het Annie M.G. Schmidt Park/ Metropolitaan fietspad later aanleggen.
3. Werkzaamheden aan de Terpstraat- KPN-pand later uitvoeren.

Indicatie uit te stellen kosten:

•	Rijbaan Berkels dijkje <i>(later aanleggen rijbaan, wandelpad, groen e.d.)</i>	€ 900.000,-
•	Raadhuislaan <i>(kruising aanpassen voor de aansluiting van 'Rijbaan Berkels dijkje' niet nodig)</i>	€ 150.000,-
•	P-terrein Molenwerfstraat <i>(kosten voor ontsluiting/verbinding Raadhuislaan-Molenwerfstraat)</i>	€ -50.000,-
	Totaal:	<u> </u> + € 1.000.000,-

Faseringsmaatregel 2) Fietsververbinding tussen de Raadhuishof en het Annie M.G. Schmidt Park/ Metropolitaan fietspad later aanleggen



Figuur 3 Faseringsmaatregel 2: later aanleggen van de fietsverbinding met het Annie M.G. Schmidtpark

Er kan voor worden gekozen om de aanleg van de fiets- en voetgangersverbinding tussen het Annie M.G. Schmidtpark /Metropolitane fietspad en de Raadhuishof voorlopig uit te stellen. In dat geval is ook de aanleg van het fietspad langs de Molenwerfstraat niet direct noodzakelijk. Deze tijdelijke maatregel levert een besparing op, zonder gevolgen voor het aantal beschikbare parkeerplaatsen binnen het project.

Indicatie uit te stellen kosten:

- Fietspad Raadhuishof € 455.000,-
(niet aanleggen verbinding voor fietsers/voetgangers)
- Molenwerfstraat-Raadhuishof € 15.000,-
(niet aanleggen fietspad, maar in plaats daarvan gras)

+
Totaal: € 470.000,-

Indicatie uit te stellen kosten:

- KPN-pand- Terpstraat € 550.000,-
(niet aanleggen parkeerterrein e.d.)
- Niet slopen voormalig KPN-gebouw € 50.000,-
(let op: mogelijk kosten voor het verwijderen van asbest)

Totaal: € 600.000,-⁺

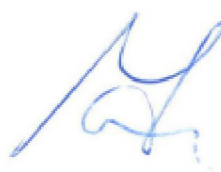
Tot slot

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd haar mening uit te spreken ten aanzien van de voorgestelde alternatieve uitvoeringsaanpakken, zodat het college op basis daarvan een raadsvoorstel kan opstellen. De voorkeur van het college gaat uit naar het in één keer uitvoeren van het project.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



Jules Bijl
Burgemeester