

Raadsvoorstel



Datum Raad
3 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900091

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten 'Berkel Centrum Oost (Hergerborch)'

Gevraagde beslissing

De Nota van Uitgangspunten 'Berkel Centrum Oost (Hergerborch)' (T19.11403) vast te stellen.

Samenvatting

Lansingerland is een gemeente met een hoogwaardige woonkwaliteit, een bloeiende economie en een goede bereikbaarheid binnen de randstad. In onze winkelcentra komen mensen voor hun dagelijkse boodschappen, om te winkelen maar ook om elkaar te ontmoeten. Een hoogwaardig voorzieningen-niveau met daarbij behorend woonklimaat past hierbij.

Het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs is het hoofdwinkelcentrum van de gemeente en wordt de komende jaren versterkt en afgerond met de uitbreiding aan de westzijde (ter hoogte van de Westersingel). Voor het evenwicht van het haltermodel is het van essentieel belang dat ook de voorzieningen aan de oostzijde van het centrumgebied goed bereikbaar blijven en er ook aan die kant voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De herontwikkeling van de locatie Hergerborch, de nabijheid van het AMG Schmidtpark en de toevoeging van een ondergrondse parkeervoorziening zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige afronding van het centrumgebied.

De locatie Hergerborch is in eigendom van woningbouwcorporatie 3B Wonen. Het college heeft de principe-bereidheid uitgesproken mee te werken aan de realisatie van minimaal 60 sociale woningen op deze locatie.

Bij de vaststelling van het mobiliteitsplan (31 maart 2016) heeft de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Berkel Centrum Oost en dit te betrekken bij de herontwikkeling van de locatie Hergerborch.

Er doen zich een aantal knelpunten voor aan de oostkant van het centrumgebied. Uit parkeertellingen volgt dat de parkeercapaciteit (zeker op langere termijn) ontoereikend is. Daarnaast is de verkeers-afwikkeling (doorstroom) onvoldoende en onveilig. Dit heeft te maken met de huidige inrichting van het parkeerterrein bij de supermarkten (met meerdere in- en uitritten op de Molenwerfstraat), maar ook met het feit dat er meer verkeer (intensiteit) gebruik maakt van de Raadhuislaan en Molenwerfstraat dan wenselijk is voor deze erfdoegangswegen (capaciteit).

Besloten is te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Er is een variantenstudie (verkeer, parkeren en woningbouw) uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in een 'Nota van Uitgangspunten' voor de herinrichting van het gebied. In lijn met de motie 'De raad stelt de kaders' (M2018-031) wordt de gemeenteraad gevraagd deze uitgangspunten vast te stellen.

Financiële consequenties

De variantenstudie is betaald uit beschikbaar budget voor planontwikkeling. In de Kadernota 2020 is voor het jaar 2020 een voorbereidingskrediet van € 250.000,- voor de verdere planuitwerking opgenomen. Met 3B Wonen wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de planologische kosten verbonden aan de woningbouwontwikkeling op de locatie Hergerborch worden verhaald.

De boogde maatregelen op het gebied van verkeer en parkeren vragen een nader te bepalen investering, afhankelijk van de uiteindelijk te kiezen variant en de uitwerking daarvan. Bij de Kaderbrief wordt hiervoor een voorstel gedaan.

Verdere procedure

Na vaststelling door de gemeenteraad van de Nota van Uitgangspunten worden de plannen verder uitgewerkt. Er wordt een bestemmingsplanprocedure gestart en een anterieure overeenkomst gesloten met 3B Wonen. Bij de Kadernota 2021 worden de benodigde financiële middelen voor de beoogde maatregelen op het gebied van verkeer en parkeren aangevraagd. Het bestemmingsplan dat de aanpassingen aan de infrastructuur en de woningbouw op de locatie Hergerborch mogelijk moet maken, wordt naar verwachting eind 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Juridische aspecten

Het op te stellen bestemmingsplan volgt de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening. Met 3B Wonen wordt een anterieure overeenkomst gesloten op basis van de Grondexploitatiewet.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Tijdens de variantenstudie is gesproken met Hoogvliet, Aldi, winkeliersvereniging Berkel en 3B Wonen. Deze stakeholders onderschrijven de behoefte aan extra parkeren en kunnen zich vinden in de voorgestelde ontsluiting via het Berkelsdijkje.

Na vaststelling door de gemeenteraad van de Nota van Uitgangspunten worden de plannen verder uitgewerkt en afgestemd met de stakeholders. Dan zullen ook de omwonenden worden geraadpleegd.

Duurzaamheid

De richtlijnen uit het kader DGO (duurzame gebiedsontwikkeling) vormen het uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie Hergerborch.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten 'Berkel Centrum Oost (Hergerborch)' (T19.11403)
2. Variantenstudie (T19.11311)
3. Onderzoek verkeer en parkeren (T19.11312)
4. Milieuonderzoeken (T19.11313)

Toelichting

Inleiding

Bij de vaststelling van het mobiliteitsplan (31 maart 2016) heeft de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Berkel Centrum Oost en dit te betrekken bij de herontwikkeling van de locatie Hergerborch.

Er doen zich een aantal knelpunten voor aan de oostkant van het centrumgebied. Uit parkeertellingen volgt dat de parkeercapaciteit (zeker op langere termijn) ontoereikend is. Daarnaast is de verkeersafwikkeling (doorstroom) onvoldoende en onveilig. Dit heeft te maken met de huidige inrichting van het parkeerterrein bij de supermarkten (met meerdere in- en uitritten op de Molenwerfstraat), maar ook met het feit dat er meer verkeer (intensiteit) gebruik maakt van de Raadhuislaan en Molenwerfstraat dan wenselijk is voor deze erftoegangswegen (capaciteit).

Besloten is om te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Er is een variantenstudie (verkeer, parkeer en woningbouw) uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in een 'Nota van Uitgangspunten' voor de herinrichting van het gebied.

Beoogd maatschappelijk effect

- Evenwichtig haltermodel van het winkelgebied (west - oost)
- Goede en verkeersveilige bereikbaarheid (auto, fiets)
- Voldoende parkeren voor het winkelgebied
- Meer aanbod van woningen in de sociale sector

Argumenten

Uit de variantenstudie blijkt dat de dichtheid van het wonen op de locatie Hergerborch kan toenemen tot maximaal 80 sociale woningen. In dat geval past de ontwikkeling qua maat en schaal bij de omgeving en kan het parkeren voor de woningen op eigen terrein opgelost worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter, verdeeld over maximaal 5 bouwlagen, waarvan de bovenste laag terugliggend is.

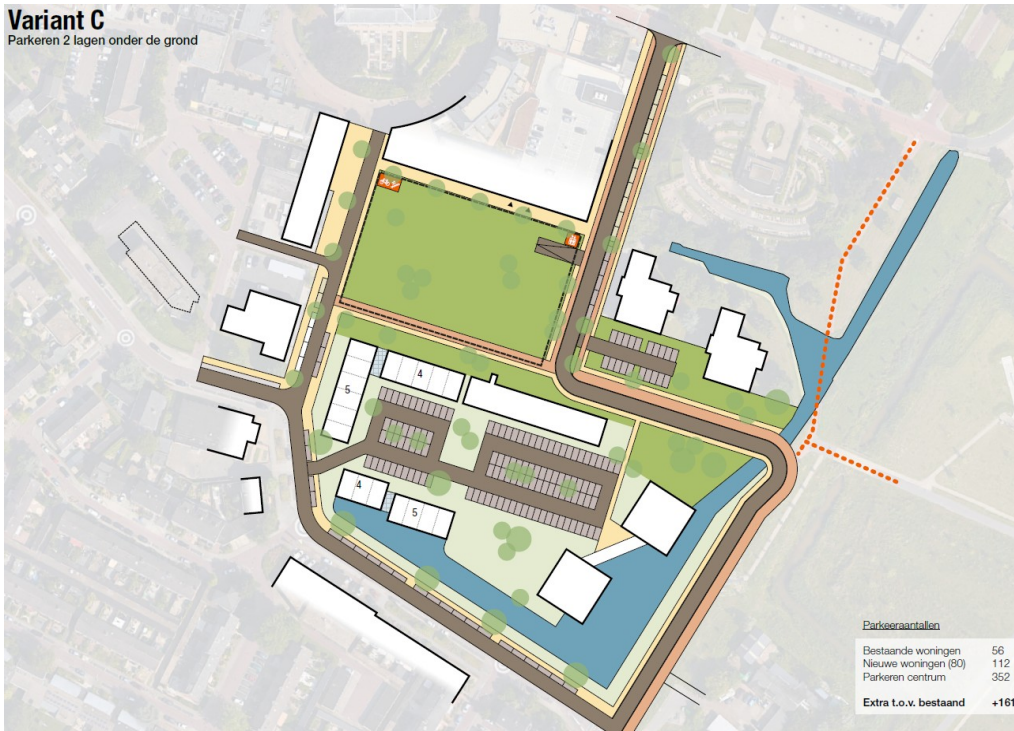
Het verleggen van de Molenwerfstraat naar het oosten (via het Berkelsdijkje) heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Door de Molenwerfstraat naar het oosten te verleggen, ontstaat er ruimte om het parkeren voor het winkelgebied uit te breiden. Alleen extra parkeren op maaiveld (variant 1) biedt niet voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen en is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Door het ontwikkelen van een 1 laagse ondergrondse parkeergarage gecombineerd met maaiveld parkeren (variant 2) is het mogelijk ca. 120 extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van het winkelcentrum. Er is ruimte om een goede groene verbinding tussen park en centrumgebied te maken. Het realiseren van twee lagen parkeren onder de grond zonder maaiveld parkeren (variant 3, ca. 160 extra parkeerplaatsen, waarvan het surplus ook benut kan worden voor toekomstige woningbouw) levert de grootste kwaliteitsslag voor het gebied doordat de pleinruimte tussen de bestaande supermarkten en de locatie Hergerborch groen ingericht kan worden. Bij de uitwerking dient nog een optimalisering plaats te vinden van deze ruimte (balans tussen groen en woningbouw).

Op langere termijn is het gewenst om ook de percelen aan de Raadhuislaan en Kerksingel te ontwikkelen, waardoor het totale gebied meelift op de kwaliteitsslag en verdere verdichting plaatsvindt rondom het centrumgebied.

Deze denkrichting is vertaald in een Nota van Uitgangspunten. Het college heeft vooralsnog een voorkeur voor variant 3. De verdere planuitwerking en afstemming met stakeholders kunnen uiteraard leiden tot andere inzichten.

Variant C

Parkeren 2 lagen onder de grond



Variant 3

Kanttekeningen

De uitvoerbaarheid en haalbaarheid dienen nader onderzocht te worden

De Nota van Uitgangspunten geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van de oostzijde van het centrum van Berkel. Het is van meerdere factoren afhankelijk of realisatie binnen deze uitgangspunten daadwerkelijk uitvoerbaar en haalbaar is. Het komende jaar wordt dit nader onderzocht. Denk aan:

- Technische uitvoerbaarheid van een ondergrondse parkeergarage
- Beheer en onderhoud van de parkeergarage
- Bestemmingsplanprocedure
- Draagvlak bij ondernemers en omwonenden
- Financiële middelen

Op basis van reeds uitgevoerde milieuonderzoeken (T19.11313) en afstemming met Stedin over de aanwezige gasleiding op het Berkelsdijkje verwachten wij dat de beoogde maatregelen uitvoerbaar zijn. Op basis van de eerste gesprekken met stakeholders lijkt hiervoor ook draagvlak te bestaan.

Raadsbesluit



Datum Raad
3 oktober 2019
Registratienummer
BR1900091

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten 'Berkel Centrum Oost (Hergerborch)'

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs het hoofdwinkelcentrum van Lansingerland is;
- het winkelcentrum de komende jaren wordt versterkt en afgerond met de uitbreiding aan de westzijde (ter hoogte van de Westersingel);
- voor het evenwicht van het haltermodel het van essentieel belang is dat ook de voorzieningen aan de oostzijde van het centrumgebied goed bereikbaar blijven en er ook aan die kant voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- op de locatie Hergerborch ruimte is voor de inpassing van maximaal 80 appartementen in de sociale sector.

Gelet op

- de uitgevoerde variantenstudie er mogelijkheden zijn om de oostkant van het centrum toekomstbestendig te maken.

Besluit

De Nota van Uitgangspunten 'Berkel Centrum Oost (Hergerborch)' (T19.11403) vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout