

Nota van Uitgangspunten Berkel Centrum Oost (Hergerborch)

Onderzoek

De locatie Hergerborch aan de oostzijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs wordt herontwikkeld. Met een variantenstudie is onderzocht wat er nodig en mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Uitgangspunten daarbij zijn:

- Evenwichtig haltermodel van het winkelgebied (west – oost)
- Goede en verkeersveilige bereikbaarheid (auto, fiets)
- Voldoende parkeren voor het winkelgebied

Visie Berkel Centrum Oost

Het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs ligt opgespannen tussen het Annie M.G. Schmidtpark aan de oostzijde en de Berkelse plas aan de westzijde. De oostzijde van het centrum onderscheidt zich als woon- en verblijfsgebied door een kleinschalige dorpse, groene en sfeervolle uitstraling met winkels en horeca. Bij de doorontwikkeling van het centrum van Berkel en Rodenrijs is het aan te bevelen dit onderscheidende karakter te behouden en te versterken.

Uitgangspunten voor herinrichting

Voor de herinrichting van het gebied zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd op basis van de ruimtelijke analyse van gebied, verkeerskundig onderzoek en de wens om een evenwichtig halter model te behouden:

Verkeer en parkeren

- Het verleggen van de Molenwerfstraat heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat het verkeer om het gebied heen leiden, door de aansluiting tussen de Molenwerfstraat en Raadhuislaan meer richting het oosten te verplaatsen, de verkeersdruk op zowel de Molenwerfstraat als op de verbinding tussen oost en west via Raadhuislaan, Laan van Romen en Gemeentewerf afneemt. Dit biedt daarnaast ruimte om het gebied opnieuw, efficiënt en groen in te richten.
- Mocht deze voorkeursvariant niet haalbaar blijken, dan wordt ingezet op het optimaliseren van de bestaande route.
- Om te voorzien in voldoende parkeren voor het winkelcentrum dienen circa 110 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.
- Bij de herinrichting van het gebied is speciale aandacht voor langzaamverkeer. Langzaamverkeer moet op een veilige manier vanuit alle richtingen naar het centrum kunnen komen.
- In de nadere uitwerking worden ook de onderwerpen fietsparkeren, toegankelijkheid voor mindervaliden en bereikbaarheid met het openbaar vervoer meegenomen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Het is niet wenselijk het winkelcentrum nog verder richting het oosten te trekken, maar juist de Kerksingel de beëindiging te laten zijn.
- Het groene karakter van het gebied wordt versterkt door het groen vanuit het Annie M.G. Schmidtpark zoveel mogelijk richting de Kerksingel te trekken. Dit is een visuele groene verbinding die eveneens dient als fysieke langzaam verkeersverbinding.
- De zichtlijn vanuit de Raadhuislaan naar de Kerksingel dient behouden te blijven. Bij voorkeur is dit ook een doorgaande route voor langzaamverkeer die de Laan van Romen verbindt met de Kerksingel.
- De parkeerplekken worden zoveel mogelijk groen ingericht of voorzien van groene randen zodat het beeld niet alleen gedomineerd wordt door geparkeerde auto's.
- Op langere termijn is het gewenst om ook de percelen aan de Raadhuislaan en Kerksingel te herontwikkelen waardoor het totale het gebied meelift op de kwaliteitsslag en verdere verdichting plaatsvindt rondom het centrumgebied.

Hergerborch

- De locatie Hergerborch vormt de verbindende schakel tussen Berkel Centrum en het Annie M.G. Schmidtpark. Park en dorp 'verweven' hier met elkaar.
- De bebouwing op de locatie Hergerborch vormt een wand van de pleinruimte en begeleidt de zichtlijn vanuit de Raadhuislaan op de Kerksingel.
- De massa van de nieuwbouw sluit aan bij de maat en schaal van de omgeving en heeft een kleinschalige dorpse en groene uitstraling. Met een maximale bouwhoogte van 15 meter, verdeeld over maximaal 5 bouwlagen, waarvan de bovenste laag terugliggend is.
- De locatie Hergerborch biedt ruimte voor de realisatie van ca. 60 tot 80 woningen in de sociale sector.
- De parkeernorm van het gemeentelijk beleid is van toepassing. Het parkeren door de bewoners van de nieuwe woningen dient te worden opgelost op eigen terrein, onttrokken aan het zicht vanaf omliggende straten. Bezoekers kunnen voor een deel gebruik maken van de parkeervakken langs de Raadhuislaan.

Duurzaamheid

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

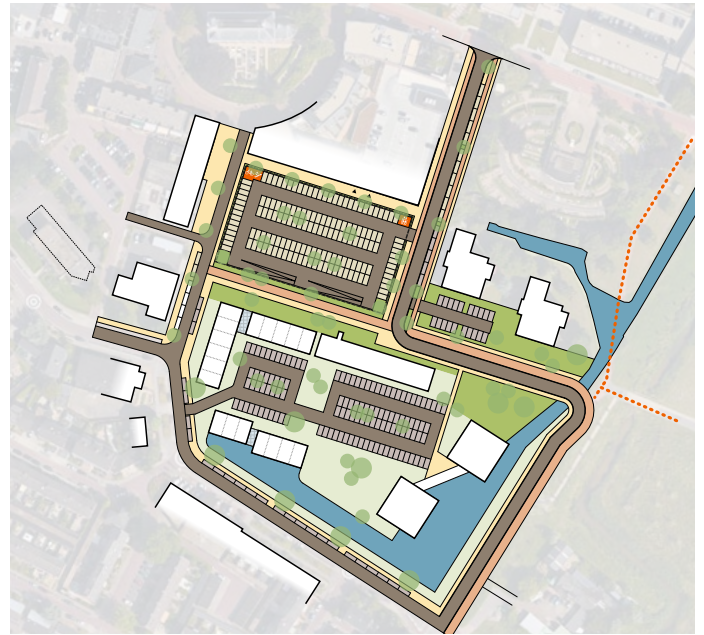
Uitkomst variantenstudie

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.

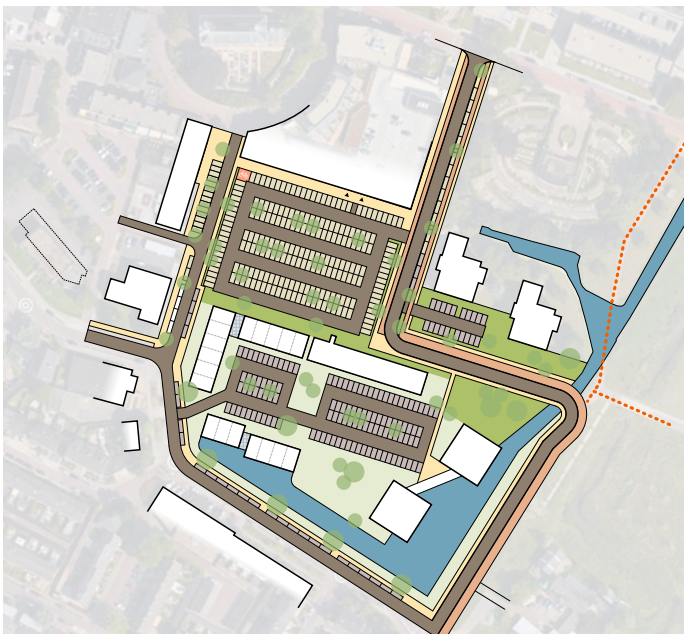
Het verleggen van de Molenwerfstraat naar het oosten (via het Berkelsdijkje) heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Door de Molenwerfstraat naar het oosten te verleggen, ontstaat er ruimte om het parkeren voor het winkelgebied uit te breiden. Alleen extra parkeren 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).

Na afronding van de variantenstudie hebben de supermarkten Hoogvliet en Aldi een variant 4 voorgesteld. Deze bestaat uit het bestaande maaiveldparkeren in combinatie met een ondergrondse parkeergarage op de locatie Hergerborch.

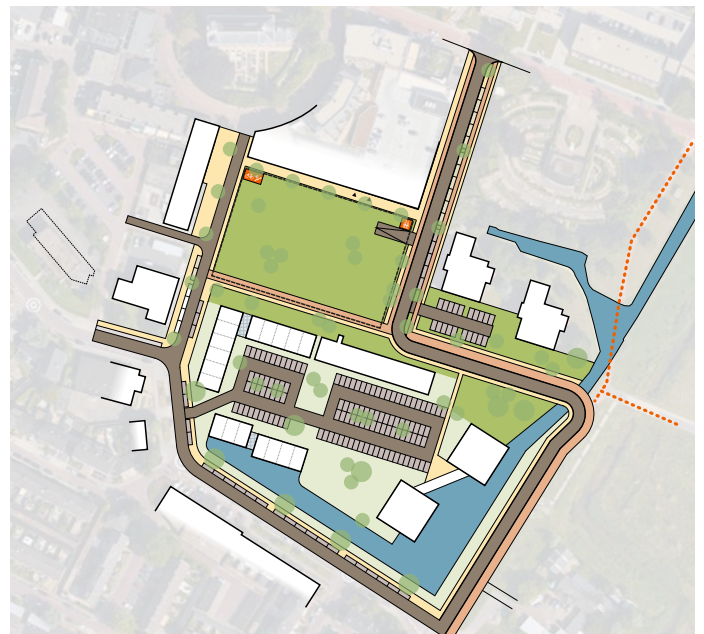
De varianten 2, 3 en 4 worden nader uitgewerkt.



Variant 2: Parkeren op maaiveld en 1 laag onder de grond



Variant 1: Extra parkeren op maaiveld



Variant 3: Parkeren 2 lagen onder maaiveld