

Onderwerp                    **Parkeeropgave Berkel Centrum Oost**

Portefeuillehouder        Kathy Arends  
Registratienummer        BR2000092  
Datum Raad                 26 november 2020

**Gevraagde beslissing:**

1. Geen parkeergarage te realiseren, maar in te zetten op een uitbreiding van het parkeren op maaiveld (parkeervariant 1b).
2. Een bestemmingsplanprocedure voor te bereiden, waarin de woningbouw op locatie Hergerborch, het verleggen van de Molenwerfstraat en de uitbreiding van het parkeren mogelijk wordt gemaakt.
3. De financiële mogelijkheden voor het verleggen van de Molenwerfstraat en de uitbreiding van het parkeren te verkennen.

**0. 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 voorzieningenniveau 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 versterkte relatie met het Annie M.G. Schmidtpark, het verbeteren van de bereikbaarheid en het toevoegen van meer parkeergelegenheid zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige afronding van het centrumgebied.

Op 3 oktober 2019 heeft de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor Berkel Centrum Oost (BR1900091). De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het realiseren van 60 tot 80 woningen in de sociale sector
- Het verleggen van de Molenwerfstraat via het Berkelsdijkje
- Het realiseren van minimaal 120 extra parkeerplaatsen voor winkelend publiek

De eerste twee uitgangspunten zijn nader verkend en zijn haalbaar gebleken. Het college werkt deze punten verder uit en zal hiervoor een bestemmingsplanprocedure starten. Het toevoegen van minimaal 120 extra parkeerplaatsen in de vorm van een parkeergarage is in

principe ook mogelijk, maar hiervoor is een zeer forse gemeentelijke investering vereist. Naast dit financiële argument, zijn er ook belangen van de stakeholders die ervoor pleiten om af te zien van een parkeergarage en in te zetten op een beperkte uitbreiding van het parkeren op maaiveld.

### 1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Op 3 oktober 2019 heeft de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor Berkel Centrum Oost. De raad heeft het college gevraagd een aantal parkeervarianten uit te werken. Bij een besluit voor parkeervariant 1b, is de verdere tijdlijn als volgt:

- Sluiten anterieure overeenkomst met 3B Wonen over woningbouw (Q1 2021)
- Bestemmingsplanprocedure voor woningbouw, verleggen Molenwerfstraat en parkeeropgave (Q2 2021 - Q2 2022)
- Sloop huidig gebouw Hergerborch (Q3 2022)
- Realisatie nieuwbouw Hergerborch (Q4 2022 - Q1 2024)
- Verleggen Molenwerfstraat (Q1 + Q2 2023)
- Herinrichten en uitbreiden parkeerterrein (Q3 + Q4 2023)\*

\*Er kan ook voor gekozen worden om de herinrichting en uitbreiden van het parkeerterrein pas uit te voeren op het moment dat de werkzaamheden van het project Berkel Centrum West zijn afgerond (2024). Bij de realisatie van een parkeergarage was dat zeker wenselijk geweest. De uitbreiding op maaiveldniveau echter is minder ingrijpend, kent een korte relatief tijdsduur en kan gefaseerd worden uitgevoerd.

### 2. Maatschappelijk effect

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

### 3. Argumenten

#### 1.1 Het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening is financieel/maatschappelijk niet verantwoord

In bijlage 1 zijn de onderzochte varianten getekend en voorzien van een parkeersaldo. Het gaat om de volgende parkeeroplossingen:

- 1a. Uitbreiden parkeren op maaiveld (+ 21 plekken)
- 1b. Uitbreiden parkeren op maaiveld inclusief Terpstraat (+ 58)
2. Een parkeergarage met 1 laag onder de grond en parkeren op maaiveld (+ 125)
3. Een parkeergarage met 2 lagen onder de grond en een park/plein op maaiveld (+ 125)
4. Een parkeergarage met 2 lagen onder de grond, op het terrein van 3B Wonen (Hergerborch)

(+ 125)

5. Een parkeergarage met 2 lagen onder de grond en parkeren op maaiveld op de huidige locatie (+ 123)

Met de varianten 2 t/m 5 wordt het uitgangspunt van 120 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De investeringskosten voor deze varianten zijn echter enorm. Ook de jaarlijkse exploitatiekosten (beheer en onderhoud) zijn fors. Het beleid van de gemeente is om het parkeren in het centrum gratis aan te bieden, zodat de aantrekkelijkheid van de centra ten opzichte van regiogemeenten behouden blijft. Dit betekent wel dat er geen terugverdienmodel is voor de kosten van een parkeergarage.

Het uitbreiden van het parkeren op maaiveld kan in de vorm van de varianten 1a en 1b. Variant 1a bestaat uit het verruimen van het huidige parkeerterrein met 21 plekken. In variant 1b wordt die verruiming op dezelfde wijze uitgevoerd, maar worden ook op het parkeerterrein achter de Terpstraat 37 extra plekken gerealiseerd (totaal 58 extra plekken). Uitbreiden van het parkeren in de Terpstraat kan echter alleen gerealiseerd worden na aankoop van het KPN gebouw. De eigenaar van het pand heeft aangegeven open te staan voor een gesprek hierover.

#### *1.2 Het uitbreiden van de parkeercapaciteit op maaiveld kan rekenen op instemming/begrip van de stakeholders*

Er is meerdere malen gesproken met stakeholders Hoogvliet/Aldi, pandeigenaren, winkeliersvereniging en 3B Wonen over de verschillende opties. Deze partijen onderschrijven dat de investeringskosten voor een gebouwde parkeervoorziening niet in verhouding staan met het aantal extra parkeerplaatsen dat hiermee gerealiseerd wordt. Hoogvliet/Aldi heeft ook vanwege de lange bouwtijd van een garage (slechte bereikbaarheid + omzetverlies) een voorkeur voor een uitbreiding van de parkeercapaciteit op maaiveld.

Zie hieronder bij het kopje 'extern draagvlak/burgerparticipatie' voor een nadere toelichting op de belangen en standpunten van de stakeholders.

#### *1.3 De bereikbaarheid en verkeersveiligheid verbetert aanzienlijk*

Het niet realiseren van een parkeergarage betekent niet dat de situatie aan de oostzijde van het centrum van Berkel niet verbetert. In tegendeel. Het herinrichten/uitbreiden van het parkeerterrein op maaiveld en het verleggen van de Molenwerfstraat hebben de volgende belangrijke positieve effecten op de toekomstbestendigheid van Berkel Centrum Oost:

- De bereikbaarheid van de winkels en horeca neemt toe. Door het verleggen van de Molenwerfstraat is de oostkant eenvoudig bereikbaar vanaf de Boterdorpseweg/Klapwijkseweg.
- De doorstroom op de Molenwerfstraat verbetert. Door het verleggen van de Molenwerfstraat neemt de intensiteit op deze weg af. Het verleggen van de

Molenwerfstraat zorgt ook voor minder verkeer op de Raadhuislaan, Laan van Romen, Gemeentewerf en Rodenrijseweg. Het verkeer wordt straks ‘buitenom’ het centrum geleid in plaats van ‘binnendoor’.

- De verkeersveiligheid neemt toe. Het parkeerterrein wordt heringericht, waardoor er nog maar 1 in- en uitrit zal zijn. De haaksparkeervakken aan de Molenwerfstraat worden gewijzigd naar langsparkeervakken, zodat er geen auto’s meer achteruit de weg op draaien. De fietser kan via een vrijliggend fietspad vanaf de Boterdorpseweg en vanuit het Annie M.G. Schmidtpark het centrum bereiken.

#### *1.4 Realisatie sociale woningbouw*

Er heeft een eerste stedenbouwkundige verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheid om 60 tot 80 sociale huurwoningen te realiseren op de grond van 3B Wonen. Uit de verkenning blijkt dat 80 woningen, met voldoende parkeergelegenheid, in principe mogelijk is.

*2.1 Het is wenselijk om de woningbouw op locatie Hergerborch zo snel mogelijk te realiseren*  
3B Wonen heeft de locatie Hergerborch reeds in 2016 aangekocht met het doel hier sociale woningen te realiseren. Het is van belang om zo snel mogelijk in deze behoefte te voorzien. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure voorbereid. In het bestemmingsplan wordt ook het verleggen van de Molenwerfstraat en de uitbreiding van het parkeerterrein mogelijk gemaakt. Deze laatste twee onderdelen worden echter pas uitgevoerd op het moment dat daarvoor de financiële middelen beschikbaar zijn en in de begroting zijn opgenomen. Dit staat de start van de woningbouw op de locatie Hergerborch niet in de weg.

#### *3.1 In de huidige begroting zijn geen financiële middelen beschikbaar*

Op basis van een integrale afweging met andere gewenste investeringen, dient te worden verkend of er in de begroting ruimte gemaakt kan worden voor de structurele dekking van de kapitaallasten van de investering en de toekomstige beheerlasten. Het eerste moment waarop deze verkenning kan plaatsvinden is bij de Kaderbrief 2022.

## **4. Kanttekeningen**

### *In de toekomst mogelijk onvoldoende parkeercapaciteit*

De keuze voor parkeervariant 1a betekent dat er ten opzichte van de huidige situatie slechts 21 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd in plaats van de doelstelling van 120 parkeerplaatsen. De komende jaren volstaat het huidige aantal parkeerplaatsen. Op langere termijn kan mogelijk sprake zijn van onvoldoende parkeercapaciteit. Bijvoorbeeld op het moment dat Wilderszijde gereed is (2030) en een deel van die bewoners gebruik maakt van de voorzieningen in het centrum van het Berkel.

Het in een later stadium alsnog realiseren van een parkeergarage is in theorie weliswaar mogelijk, maar is in de praktijk vrijwel onmogelijk. De nieuwbouw van woningen op de locatie Hergerborch is dan een feit, waardoor er nog minder ruimte is voor het bouwen van een parkeergarage en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid tijdens de bouw.

Wel is het mogelijk om het parkeerterrein aan de Terpstraat anders in te richten en uit te breiden. Na verwerving en sloop van het KPN gebouw, ontstaat er plek voor 37 extra parkeerplaatsen in de Terpstraat. Het college gaat deze mogelijkheid verkennen.

Mocht ook dat uiteindelijk onvoldoende blijken, dan kan eventueel ingezet worden op aankoop van een aantal panden langs de Raadhuislaan (de panden tussen het parkeerterrein bij Hoogvliet/Aldi en het parkeerterrein aan de Terpstraat. Dit kan mogelijk ruimte bieden (boven of ondergronds, al dan niet gecombineerd met woningbouw) voor extra parkeren. Daarbij dient wel de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de entree van het centrum bewaakt te worden. De kosten van dergelijke toekomstige maatregelen zijn aanzienlijk lager dan de realisatie van een parkeergarage.

Tot slot dient nog opgemerkt te worden dat de mobiliteit aan verandering onderhevig is. Het is niet zeker dat mensen in de toekomst in deze mate gebruik zullen maken van de auto wanneer zij boodschappen doen. Steeds meer mensen laten hun boodschappen thuis bezorgen en shoppen online.

#### **5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel**

De kosten voor de uitwerking van de parkeervarianten passen binnen de huidige budgetten die hiervoor beschikbaar zijn (voorbereidingskrediet). De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan kunnen hieruit ook gedekt worden. Bovendien wordt met 3B Wonen een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (voor zover betrekking op de woningbouw) worden verhaald op 3B Wonen.

Op basis van een integrale afweging met andere gewenste investeringen, dient te worden verkend of er in de begroting ruimte gemaakt kan worden voor de structurele dekking van de kapitaallasten van de investering en de toekomstige beheerlasten. Het eerste moment waarop deze verkenning kan plaatsvinden is bij de Kaderbrief 2022.

In bijlage 3 is een totaaloverzicht opgenomen van de kosten per variant (investeringskosten, kapitaallasten en beheer en onderhoud). In bijlagen 5 en 6 is de onderbouwing van de investeringskosten en de kosten van beheer en onderhoud opgenomen. Let op: eventueel te vergoeden planschade, inkomstenderving (3B Wonen) en omzetverlies (supermarkten en overige winkels/horeca) maken geen onderdeel uit van de ramingen.

#### **6. Juridische aspecten**

N.v.t.

#### **7. Duurzaamheid**

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

Ingezet wordt op een groenere inrichting van het parkeerterrein dan nu het geval is. De locatie van de bomen wordt zodanig gekozen dat dit niet ten koste gaat van het aantal parkeerplaatsen. Ook de fietsverbinding vanuit het Annie M.G. Schmidtpark wordt met groen begeleid.

#### **8. Extern draagvlak / burgerparticipatie**

De variantenstudie is tot stand gekomen in overleg met de disciplines stedenbouw en verkeer. Ingenieursbureau Witteveen & Bos heeft de parkeervarianten technisch uitgewerkt en voorzien van een kostenraming.

Tijdens en na de uitwerking van de parkeervarianten heeft overleg plaatsgevonden met stakeholders Hoogvliet/Aldi, pandeigenaren, winkeliersvereniging en 3B Wonen.

##### *Hoogvliet/Aldi*

Hoogvliet/Aldi onderschrijft de behoefte aan meer parkeerplaatsen, maar herkent zich niet in de opgave van 120 extra parkeerplaatsen. Zij acht een toename van ca. 50 plekken toereikend.

Hoogvliet/Aldi wil te allen tijde parkeren op maaiveld behouden, zoals in de huidige situatie. Dit maakte onderdeel uit van haar grondbieding en plan ten tijde van de aanbesteding in 2012. Hoogvliet/Aldi is van mening dat de klant een voorkeur heeft voor parkeren op maaiveld (gebruiksvriendelijk). Aan de westkant van het centrum is en blijft een groot deel parkeren op maaiveld beschikbaar. Als aan de oostkant alleen nog maar parkeren in een garage mogelijk is, vreest Hoogvliet/Aldi dat haar klanten gebruik zullen gaan maken van de supermarkten aan de westkant. Hoogvliet/Aldi heeft duidelijk te kennen gegeven dat zij zich procedureel zal verzetten tegen een volledig ondergrondse parkeeroplossing.

Hoogvliet/Aldi kan zich alleen vinden in de realisatie van een parkeergarage onder de locatie Hergerborch, waarbij het huidige maaiveld parkeerterrein blijft gehandhaafd. Alle andere varianten met een parkeergarage vindt zij niet wenselijk, vanwege de lange bouwtijd (1,5 tot 2 jaar). De supermarkten zijn in die periode minder goed bereikbaar vanwege de aanwezige bouwput en het feit dat er minder parkeerplaatsen op korte afstand beschikbaar zijn. Dit zal leiden tot forse omzetverliezen en het verlies van klanten die tijdens de bouw kiezen voor een andere supermarkt en nadien niet meer terugkeren.

##### *Pandeigenaren en winkeliersvereniging*

De pandeigenaren aan de oostkant van het centrum en de winkeliersvereniging willen het liefst zoveel mogelijk parkeergelegenheid. Met welke parkeervariant dit wordt bewerkstelligd, is voor hen van minder belang. Deze partijen onderschrijven dat de investeringskosten voor een gebouwde parkeervoorziening niet in verhouding staan met het aantal extra parkeerplaatsen dat hiermee gerealiseerd wordt. Zij pleiten voor stapsgewijze uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen naargelang de behoefte toeneemt (zoals beschreven onder 'kanttekeningen'). Ook geven de pandeigenaren aan dat zij nu al ervaren dat de blauwe zone in de Terpstraat meer ruimte biedt aan parkeren voor winkelend publiek.

### **3B Wonen**

Het belang van de woningbouwcorporatie 3B Wonen bestaat uit het, zo snel mogelijk, kunnen toevoegen van woningen in het sociale segment. Er is veel behoefte aan sociale huur en de ontwikkeling van de locatie Hergerborch maakt ook onderdeel uit van de regionale prestatieafspraken.

Het huidige pand 'Hergerborch' dient eerst gesloopt te worden, voordat invulling gegeven kan worden aan de parkeeropgave. Het nieuwe maaiveldparkeren of de nieuwe parkeergarage komt namelijk deels op de grond waar nu het gebouw 'Hergerborch' staat. Er zijn nu 49 huishoudens in het gebouw aanwezig. Zolang de nieuwbouw niet gereed is, moeten deze mensen in een andere sociale huurwoning worden ondergebracht, waardoor er feitelijk een tekort aan sociale woningen ontstaat en 3B Wonen inkomsten derft. Vanuit dit oogpunt wil 3B Wonen liever geen gebouwde parkeeroplossing, omdat dit in de praktijk betekent dat de woningbouw verder vooruitgeschoven wordt (start in Q4 van 2026 in plaats van Q4 van 2022).

3B Wonen kan zich niet vinden in het voorstel van Hoogvliet/Aldi om de parkeergarage onder de nieuwbouw van 3B Wonen te realiseren. Dit vanwege de juridische complexiteit (eigendommen en aansprakelijkheden) en extra kosten (Europese aanbesteding voor zowel garage als nieuwbouw).

### **9. Verdere procedure**

- Sluiten anterieure overeenkomst met 3B Wonen over woningbouw (Q1 2021)
- Bestemmingsplanprocedure voor woningbouw, verleggen Molenwerfstraat en parkeeropgave (Q2 2021 - Q2 2022)
- Sloop huidig gebouw Hergerborch (Q3 2022)
- Realisatie nieuwbouw Hergerborch (Q4 2022 - Q1 2024)
- Verleggen Molenwerfstraat (Q1 + Q2 2023)
- Herinrichten en uitbreiden parkeerterrein (Q3 + Q4 2023)

### **10. Toezeggingen**

Tijdens de raadsvergadering van 3 oktober 2019 (vaststellen Nota van Uitgangspunten) zijn een aantal toezeggingen gedaan. Hieronder staan de toezeggingen en de uitvoering daarvan beschreven.

#### **T2019-083**

De wethouder neemt de vraag van de heer Jumelet, om te kijken of er meer financiële dragers voor de parkeergarage kunnen zijn, mee in de verdere uitwerking en de gesprekken met de verschillende stakeholders en zal er alles aan doen om te bezien hoe de rekening gedeeld kan worden met andere betrokkenen.

### *Uitvoering*

Hoogvliet heeft de bereidheid getoond om met de gemeente de mogelijkheden te verkennen het KPN gebouw in de Terpstraat te verwerven en hieraan te willen bijdragen. Voor het geval een parkeergarage onder de locatie Hergerborch (variant 4) wordt gerealiseerd, is Hoogvliet bereid de kosten te dragen van een tapis roulant vanuit de parkeergarage naar de supermarkten.

### *T2019-084*

Ten tijde van de uitwerking worden ook de bewoners volledig betrokken.

### *Uitvoering*

Tot op heden heeft de afstemming plaatsgevonden met de stakeholders Hoogvliet/Aldi, pandeigenaren, winkeliersvereniging en 3B Wonen. De input van deze partijen was noodzakelijk om te komen tot de juiste parkeeroplossing. Bij de uitwerking van deze parkeeroplossing, het verleggen van de weg en de woningbouwontwikkeling op locatie Hergerborch worden ook de omwonenden nadrukkelijk betrokken.

### *T2019-85*

Indien de (verkeerskundige) voorkeursvariant van het college niet haalbaar blijkt, komt het college terug bij de raad met wat dat betekent eventueel voor de terugvaloptie.

### *Uitvoering*

De verkeerskundige voorkeursvariant (verleggen van de Molenwerfstraat) is haalbaar gebleken. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure gestart.

## **11. Bijlagen**

1. Variantenstudie parkeren Berkel Centrum Oost (T20.10658)
2. Afwegingsmatrix parkeervarianten (T20.10659)
3. Financieel overzicht (T20.10663) (geheim)
4. Rapport Witteveen & Bos (T20.10660)
5. Rapport Witteveen & Bos, ramingen investeringen (T20.10661) (geheim)
6. Rapport Witteveen & Bos, ramingen kosten beheer en onderhoud (T20.10662) (geheim)



Datum Raad 26 november 2020

Registratienummer BR2000092

Onderwerp **Parkeeropgave Berkel Centrum Oost**

De raad van de gemeente Lansingerland;  
Na het voorstel gelezen te hebben

*Op basis van de argumenten*

- dat de kosten van een parkeergarage buitenproportioneel zijn;
- dat de supermarkten niet de noodzaak van 120 extra parkeerplaatsen ervaren;
- dat het onzeker is hoe de mobiliteit zich in de toekomst ontwikkelt;
- dat het wenselijk is op korte termijn sociale woningbouw op locatie Hergerborch te realiseren;
- dat met het verleggen van de Molenwerfstraat de bereikbaarheid van de oostkant van het centrum aanzienlijk verbetert en de verkeersveiligheid toeneemt.

*Besluit(en)*

1. Geen parkeergarage te realiseren, maar in te zetten op een uitbreiding van het parkeren op maaiveld (parkeervariant 1b).
2. Een bestemmingsplanprocedure voor te bereiden, waarin de woningbouw op locatie Hergerborch, het verleggen van de Molenwerfstraat en de uitbreiding van het parkeren mogelijk wordt gemaakt.
3. De financiële mogelijkheden voor het verleggen van de Molenwerfstraat en de uitbreiding van het parkeren te verkennen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 26 november 2020,

de griffier,

*drs. Marijke Walhout*