



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

Verzenddatum 18 december 2019
Ons kenmerk U19.09307
Uw brief van

Ruimte & Economie
**Gebiedsontwikkeling &
Vastgoed**

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Jeroen Koch

Telefoon
14 010

E-mail
info@lansingerland.nl

Website
www.lansingerland.nl

Onderwerp **Inrichtingsplan openbare ruimte
Berkel Centrum West**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 12 november jl. is het concept Definitief Ontwerp (DO) van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte van project Berkel Centrum West als bespreekstuk behandeld in de commissie Ruimte (U19.01917 en T19.14640). Inmiddels heeft ons college het inrichtingsplan vastgesteld. In deze brief informeren wij u over de uitvoering van de toezeggingen en de voortgang van het project.

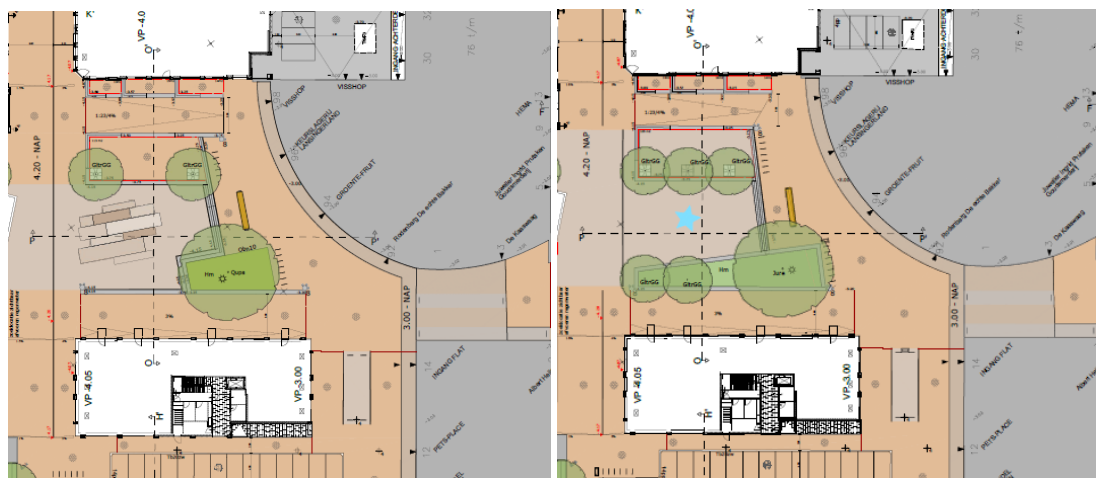
Toezeggingen

Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte zijn de volgende toezeggingen gedaan:

1. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor extra vergroening bij het Westerplein en de wethouder informeert de commissie over de uitkomsten (T2019-110).
2. De wethouder zoekt uit welke afspraken en/of achterliggende stukken er zijn bij de groene muur blok 1 en of de mensen op het verkeerde been gezet zijn en informeert de commissie (T2019-111).
3. De wethouder onderzoekt of de afvalcontainers dichterbij de bewoners van het Westerplein geplaatst kunnen worden en informeert de commissie (T2019-112).
4. De vraag over de stand van zaken bij het vergroenen van het schoolplein van de Mozaïek, zal wethouder Abee doorgeven aan wethouder Van Tatenhove, zodat er antwoord op de vraag gegeven kan worden (T2019-113).
5. De wethouder beziet de mogelijkheden voor parkeren op het Westerplein en de Westersingel voor de bewoners en rapporteert terug aan de commissie (in de geest van: 'kijken wat kan') (T2019-114).

Wij beantwoorden deze toezeggingen als volgt:

1. Het Westerplein is in de huidige situatie als parkeerterrein in gebruik. In de toekomstige situatie wordt dit een aangenaam verblijfsgebied met horeca, terrassen en een waterobject. Aan weerszijden van het plein wordt voldoende ruimte vrijgehouden om een goede doorstroom van winkelend publiek (met winkelwagens) te waarborgen. Het toevoegen van groen is dan ook niet overal mogelijk. Aan de randen van het plein hebben wij niettemin ruimte gevonden voor extra vergroening. Het plantenvak wordt verder doorgetrokken richting de Westersingel. Ook worden er extra bomen geplaatst.

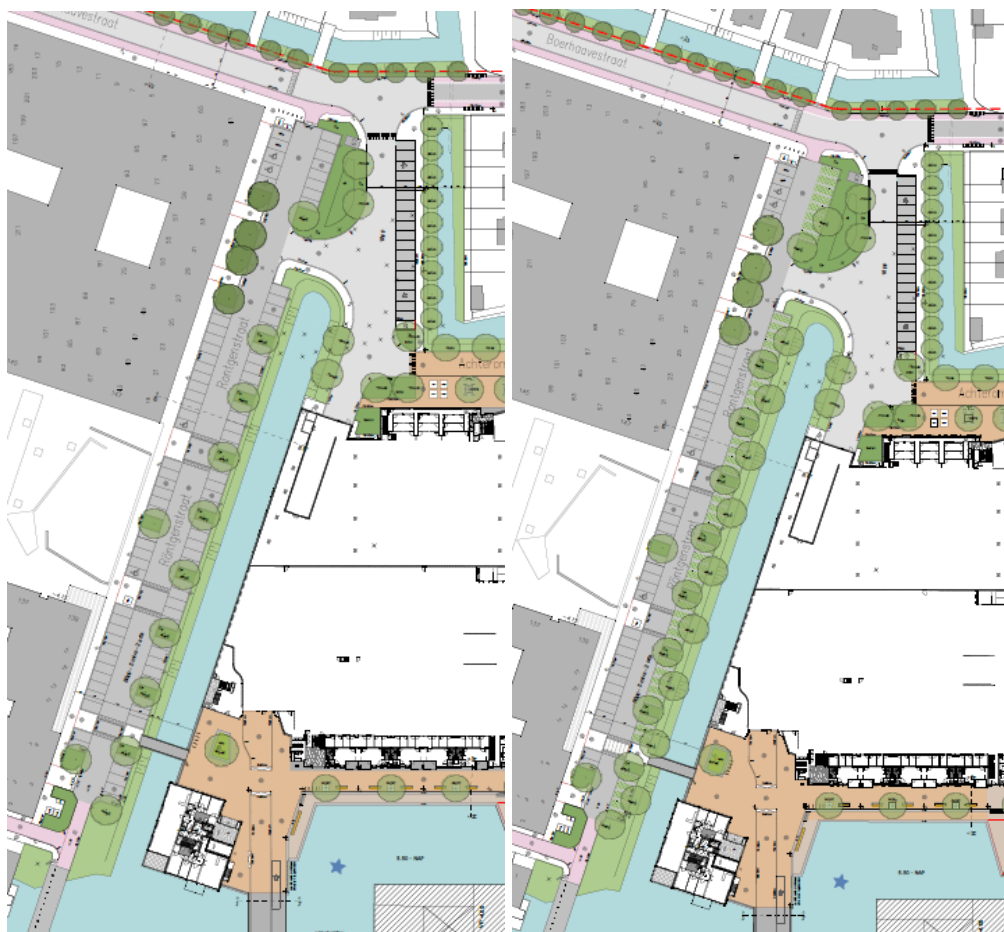


Concept

Definitief

2. Wij zijn nagegaan wat er eerder over een groene gevel aan de kant van de Röntgenstraat is gecommuniceerd. In 2013 is de gemeente een aanbestedingsprocedure gestart voor de uitbreiding van het winkelcentrum. Onderdeel van de aanbestedingsstukken was een stedenbouwkundig ambitiedocument (17 september 2013, U13.15224). Hierin wordt een groene gevel aan de zijde van de Röntgenstraat benoemd als ambitie. Deze aanbestedingsprocedure is in maart 2015, na een gerechtelijke uitspraak, stopgezet. Bij de aanbesteding in 2016 is ervoor gekozen om te werken met doelstellingen aan de hand waarvan inschrijvende partijen zich konden onderscheiden en gestimuleerd werden een zo goed mogelijk plan in te dienen. Er zijn alleen harde voorwaarden opgenomen voor zaken die echt vereist zijn, zoals het realiseren van voldoende water en het voldoen aan de parkeernorm. In presentaties van 19 januari 2017, 10 januari 2018 en 21 februari 2018 heeft de ontwikkelcombinatie ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie aandacht besteed aan ‘randen en overgangen naar omgeving’, zonder hierbij expliciet te spreken over een groene gevel aan de zijde van de Röntgenstraat. Ook in gesprekken met bewoners is een groene gevel nimmer toegezegd. Omdat in de aanbesteding van 2016 een groene gevel niet verplicht is gesteld, kan dit ook niet alsnog worden afgedwongen bij de ontwikkelaar. Bij het ontwerp van blok 1, waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend, is hiermee ook geen rekening gehouden. Het realiseren van een groene gevel is niet verplicht gesteld, omdat het effect van een groene gevel (het ‘verzachten’ van het zicht op een stenen gevel) ook op een andere manier bereikt kan worden. In het concept inrichtingsplan gingen wij uit van het aanbrengen van een bomenrij in de Röntgenstraat. In het definitieve inrichtingsplan hebben wij hieraan een tweede bomenrij toegevoegd. Dit worden forse bomen met kruinen die in elkaar overlopen. Ook zullen wij met plantrollen c.q. drijvende eilanden, vergroening vanaf de waterlijn toepassen. Met deze maatregelen wordt de overgang naar de nieuwbouw aanmerkelijk verzacht. Daarnaast zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over het verminderen van overlast van inschijnende koplampen vanaf het parkeerdek van

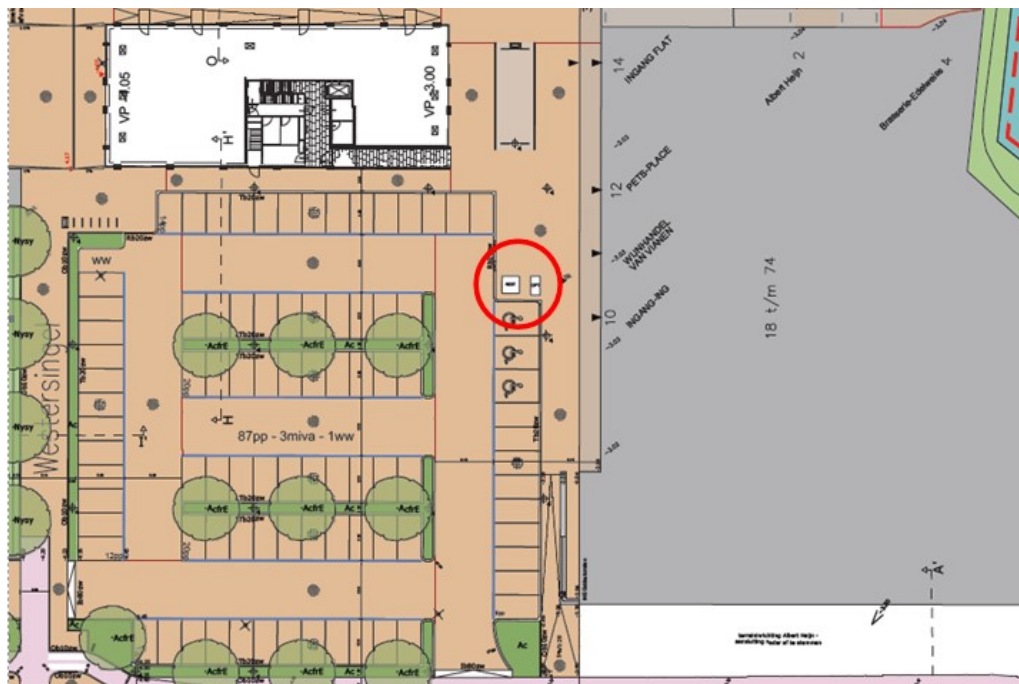
blok 1. De meeste parkeerplaatsen zijn gericht op het schoolplein. Slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen is gericht op de appartementen aan de Röntgenstraat. De overlast zal minimaal zijn, omdat deze parkeerplaatsen zijn toegekend aan bewoners. Het zijn vaste gebruikers, waardoor het aantal bewegingen per dag beperkt zal zijn. De afstand tot de woningen aan de Röntgenstraat bedraagt ca. 30 meter. Door de lamellen van het hekwerk aan de rand van dit parkeerdek uit te voeren in 45 graden in plaats van loodrecht, wordt het inschijnen van koplampen aanzienlijk vermindert.



Concept

Definitief

3. De appartementen aan het Westerplein zijn niet voorzien van eigen afvalcontainers. De bewoners maakten altijd gebruik van het milieuparkje aan de Westersingel. Dit milieuparkje is inmiddels verplaatst naar de nieuwe locatie langs de Gemeentewerf. De afstand naar de nieuwe plaats wordt vanaf de hoofdentree van het appartementengebouw ongeveer 100 meter in plaats van 60 meter. Een afstand van 100 meter is niet ongebruikelijk en geldt als een acceptabele loopafstand. Wij zijn niettemin bereid om op korte afstand van de appartementen een extra gft en restafval container te plaatsen. Dit gaat wel ten koste van een parkeerplaats. In het inrichtingsplan is de beoogde locatie verwerkt.

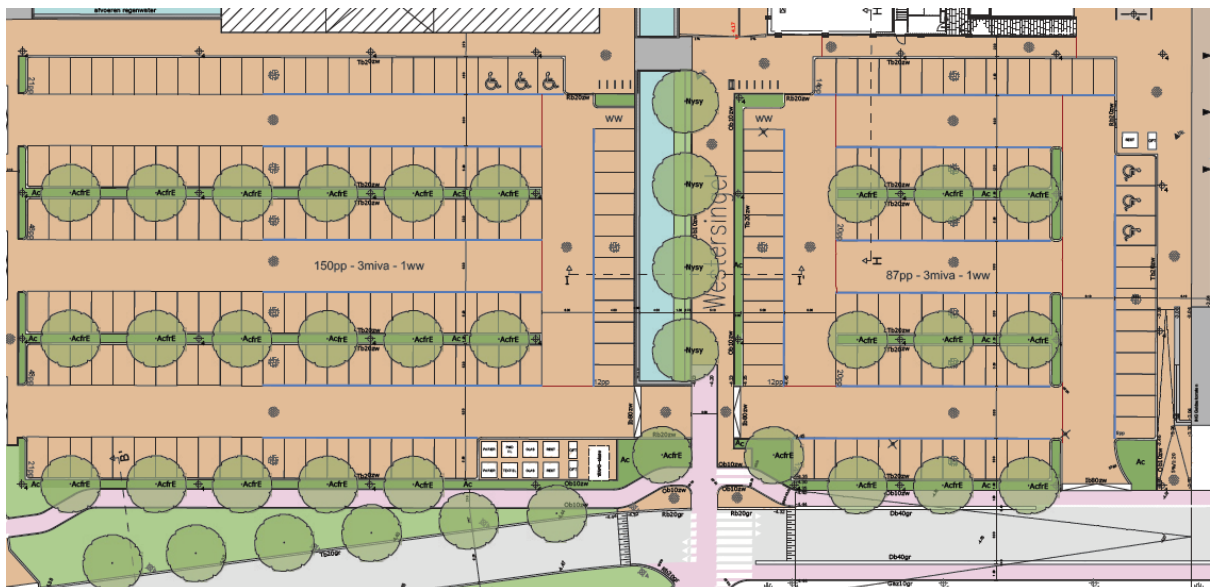


Locatie extra gft en restafval container

4. In het eerste kwartaal van 2020 neemt ons college een besluit over het vergroenen van schoolpleinen in de gemeente. Het schoolplein bij appartementengebouw De Mozaïek wordt daarin betrokken. U wordt hierover nog nader geïnformeerd.
5. In de parkeerbalans voor het centrumplan wordt niet alleen rekening gehouden met de nieuwe functies en nieuwe bewoners, maar ook met de bestaande functies en bewoners. De bewoners van de Westersingel (nr. 53 t/m 67) en het Westerplein (nr. 18 t/m 90) maken in de huidige situatie gebruik van de aanwezige openbare parkeerplaatsen. Dit is ook in de nieuwe situatie het geval. Het is niet wenselijk om de bewoners een eigen vaste parkeerplaats toe te kennen in het openbaar gebied. Dit zou namelijk ten koste gaan van parkeergelegenheid voor winkelend publiek. Een tussenoplossing is het verruimen van de blauwe zone en het verlenen van ontheffingen aan de bewoners, waardoor de bewoners niet gebonden zijn aan de maximale parkeerduur van 2 uur.

Westerplein

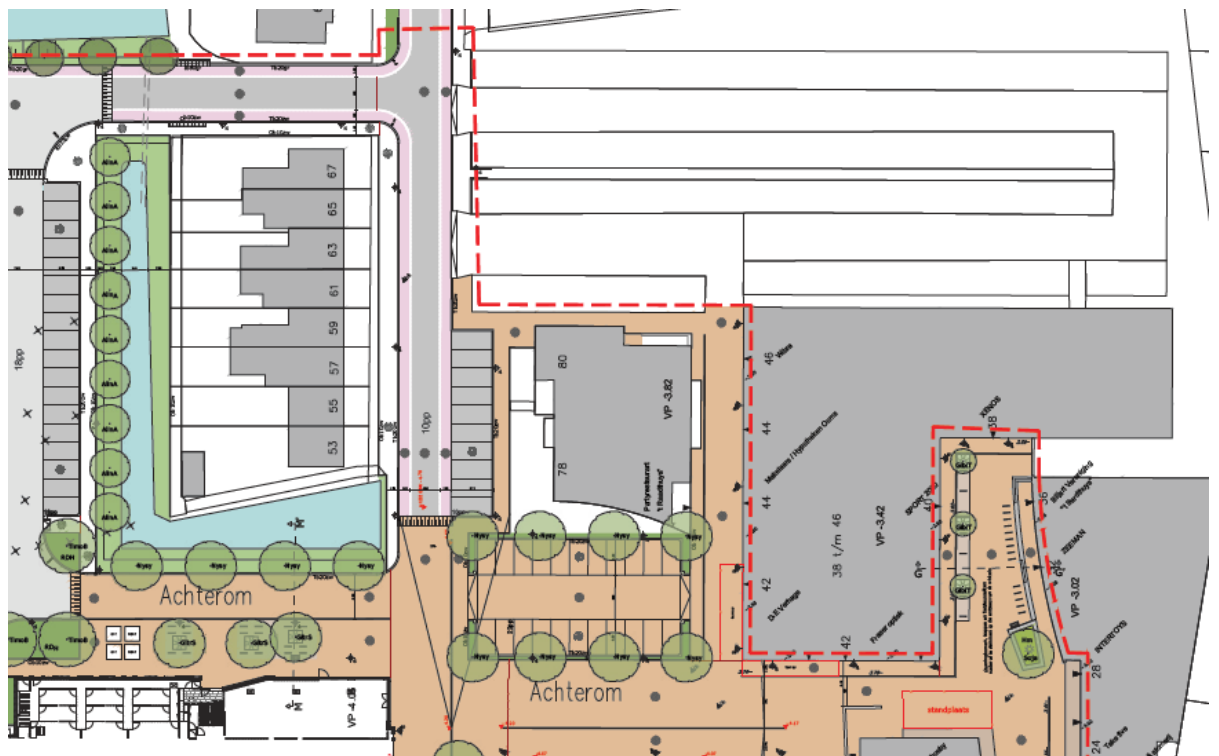
Voor het goed functioneren van het winkelcentrum is het van belang om het parkeerterrein nabij Albert Heijn overdag zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor winkelend publiek. Daarom blijft daar het regime gelden dat alleen kort parkeren is toegestaan. Voor het andere terrein (links van de Westersingel) verruimen wij de blauwe zone en verstrekken wij ontheffingen aan de bewoners van het Westerplein. Voor de bewoners van het Westerplein zijn er dan voldoende parkeerplaatsen op loopafstand aanwezig. Voor mensen die aantoonbaar minder goed ter been zijn, is er de mogelijkheid om een gehandicaptenparkeerkaart aan te vragen. Indien deze wordt toegewezen, kan gebruik worden gemaakt van de mindervalideparkeerplaatsen op het terrein naast Albert Heijn. Daarnaast is het goed om op te merken dat de bewoners in de avond en nacht wel gewoon kunnen parkeren op het terrein bij Albert Heijn, omdat de blauwe zone op die momenten niet geldt. De bewoners van het Westerplein kunnen zich vinden in de aanpassing van het inrichtingsplan.



Verruimde blauwe zone

Westersingel

Wij zien geen reden om een blauwe zone met ontheffingen in te voeren nabij de arbeiderswoningen. Het bestaande parkeerterrein achter Zeeman en Wibra (147 plekken) blijft in de toekomstige situatie beschikbaar voor lang parkeren. Dat geldt ook voor het parkeerterrein bij Verhage (22 parkeerplaatsen). Daarnaast worden in de nieuwe situatie nog eens 18 parkeerplaatsen toegevoegd aan de achterzijde van de arbeiderswoningen. Naar onze mening is er voor deze bewoners voldoende parkeergelegenheid op korte afstand beschikbaar.



Parkeergelegenheid nabij de arbeiderswoningen

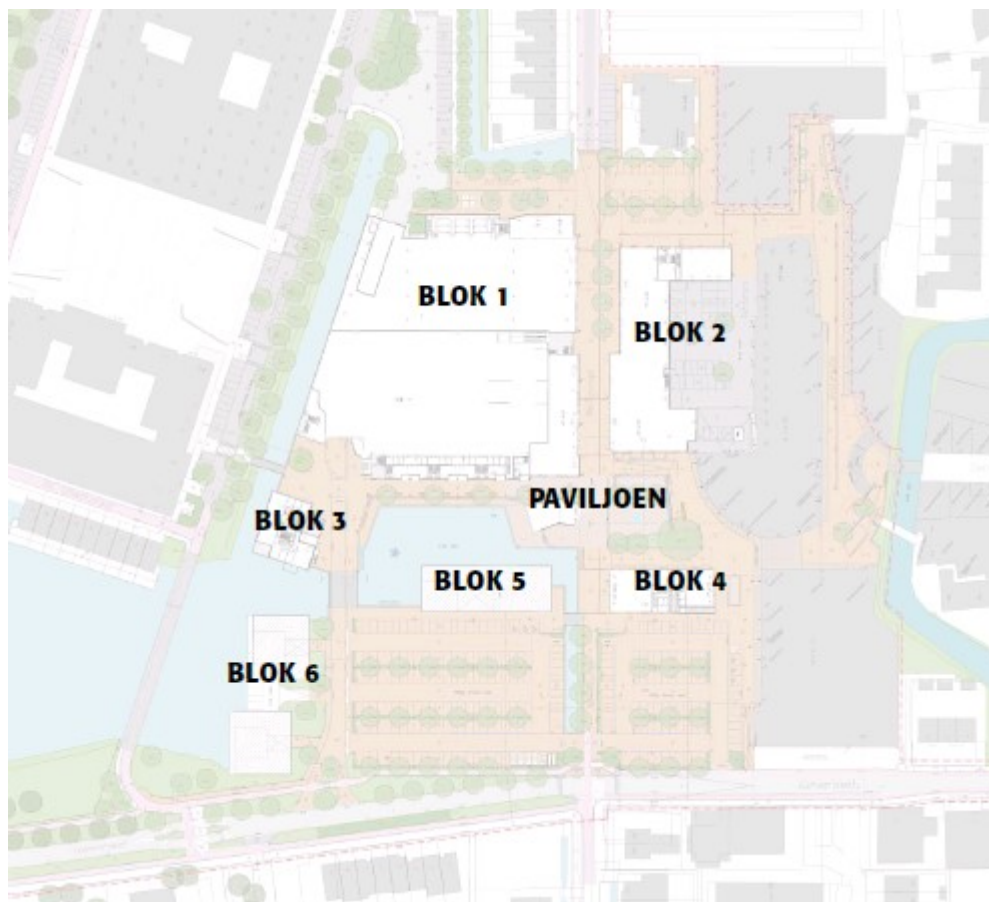
Stand van zaken project Berkel Centrum West

Onherroepelijk bestemmingsplan

Op 29 november 2018 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs' vastgesteld. Hiertegen is beroep ingediend door zeven pandeigenaren uit het bestaande winkelcentrum. Zij zijn van mening dat er geen ruimte is voor het toevoegen van extra detailhandel en vrezen dat dit zal leiden tot leegstand. Op 30 augustus 2019 is het beroep behandeld bij de Raad van State. Op 16 oktober 2019 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het beroep ongegrond verklaard. De Raad van State is van mening dat de gemeente voldoende met onderzoeken heeft aangetoond dat de toename aan detailhandel niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. Het feit dat Lansingerland een groeigemeente is, speelt daarin een belangrijke rol. De (geanonimiseerde) uitspraak treft u bijgevoegd aan.

Verleende bouwvergunning

Op 22 oktober 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de blokken 1 t/m 4 van het centrumplan. In blok 1 komt onder andere de Lidl en een openbare parkeergarage. De blokken 2 en 4 hebben winkels en horeca op de begane grond met daarboven appartementen. In blok 3 komt een appartementengebouw. De blokken 5 (mogelijk cultuurhuis) en 6 (appartementengebouwen) moeten nog verder worden uitgewerkt.



Bouwrijpmaken

In onze brief van 12 juli 2019 (U19.05763) hebben wij u geïnformeerd over de start van het bouwrijp maken van de gronden in het projectgebied Berkel Centrum West. Deze voorbereidende werkzaamheden bestaan onder andere uit:

- het vervangen van kabels, leidingen en riolering
- het graven en dempen van watergangen
- het op de gewenste hoogte brengen van het maaiveld
- het realiseren van een route voor het bouwverkeer
- het realiseren van een tijdelijke verbinding voor fietsers naar de scholen

Deze werkzaamheden zijn gestart in september 2019 en worden in maart 2020 afgerond. In overleg met de winkeliersvereniging is afgesproken om de werkzaamheden in de belangrijke winkelmaand december zo beperkt mogelijk te houden.

Belangrijke aandachtspunten tijdens de werkzaamheden zijn het behouden van voldoende parkeergelegenheid en een goede en veilige bereikbaarheid van de winkels, woningen en scholen.

Wij zijn ons ervan bewust dat de werkzaamheden in het gebied een grote impact hebben. Goede communicatie is dan ook van essentieel belang. Dit doen we op de volgende wijze:

- Actuele informatie op de website van de gemeente (www.lansingerland.nl/berkelcentrum)
- Actuele informatie op de website van de ontwikkelaar (www.berkelcentrumwest.nl)
- Nieuwsbrieven verzenden en informatie plaatsen in de Heraut
- Afstemming en overleg met ondernemers, omwonenden, de scholen en de winkeliersvereniging
- Op bepaalde momenten plaatsen we een informatiepunt in het centrum, waar bezoekers vragen kunnen stellen aan medewerkers van de gemeente en de winkeliersvereniging.

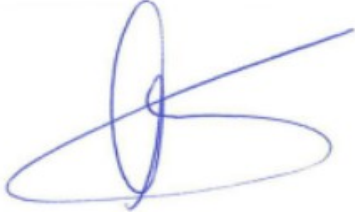
Start bouw

Volgens de huidige planning start de ontwikkelcombinatie ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie in mei 2020 met de bouw van de eerste fase van het centrumplan. De doorlooptijd van het gehele project bedraagt zeker 2 jaar.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden gedekt uit de GREX Berkel Centrum. Vanuit deze grondexploitatie worden ook de maatregelen die voortvloeien uit het inrichtingsplan gedekt. Bij de actualisatie van de GREX in mei 2020 wordt gezien of er aanvullende middelen nodig zijn. Dat is in ieder geval zo voor de realisatie van de fietsbrug en de beoogde fietsenstalling onder blok 5 (cultuurhuis of appartementen). Voor de fietsbrug is een bedrag van € 500.000,- beschikbaar. Dit is gebaseerd op een eenvoudig ontwerp van de fietsbrug, terwijl het wenselijk is de fietsbrug meer uitstraling te geven, passend bij het centrumplan. De totale investering is geraamd op een bedrag tussen de € 750.000,- en € 1.000.000,-. Voor de ondergrondse fietsenstalling is nog geen geld beschikbaar binnen de GREX. Een dergelijke voorziening heeft niet eerder onderdeel uitgemaakt van de ontwikkeling Berkel Centrum West. De verwachte investering hiervoor bedraagt ca. € 1.000.000,-. In het voorstel aan de gemeenteraad voor het cultuurhuis in Berkel Centrum West (januari 2020), wordt uw raad verzocht in te stemmen met deze investering. Vervolgens wordt het in mei 2020 verwerkt in de grondexploitatie. Een eventuele toename van het tekort/investering in Berkel Centrum brengen we via de resultaatbestemming van het MPG 2020 ten laste van de algemene reserve.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small vertical stroke.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'P' followed by several horizontal and diagonal strokes.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan (T19.22188)
2. Inrichtingsplan, toelichting (T19.22189)
3. Uitspraak Raad van State (T19.21722)