



# Gemeente Berkel en Rodenrijs

## Beleidsnotitie Faseringsmodel

20 oktober 1997

### 1. HET WONINGBOUWPROGRAMMA

- temporisering van de woningbouw.  
Tot 2005 zouden aanvankelijk 4.500 woningen gerealiseerd moeten worden. Daarvan zijn er reeds ca. 600 in de pijplijn (Anjerdreef, Oostersingel, e.d.).  
De plancapaciteit van de Meerpolder bedraagt 2.980 woningen (equivalenten). Derhalve betekent het voorstel van de Stadsregio een vermindering van de taakstelling tot 2005 van  $(4.500 - 600 - 2.980 =)$  920 woningen.
- Het verdient aanbeveling een iets ruimere plancapaciteit voor te bereiden; bijvoorbeeld 3.600 woning equivalenten. Wanneer door bijvoorbeeld vastlopende onderhandelingen of bodemsanering de productie stagneert, dient makkelijk te worden uitgeweken naar andere deelplannen.

### 2. CRITERIA TEN AANZIEN VAN FASERING

- Relatie met infrastructuur.  
In het Structuurplan 2B3 zijn diverse infrastructuurprojecten benoemd. Deze zijn vooral van belang om het doorgaande verkeer uit de dorpskern en de linten te weren. Daarnaast dienen deze deels ook voor de ontsluiting van de nieuwbouw-locaties. Het betreft de Nieuwe Westersingel, de Nieuwe Meerweg, Parklaan-Zuid, de reconstructie van de Klapwijkseweg, aanpassing van de Oostersingel en een tweetal aansluitingen op de N 470. Deze infrastructuurprojecten zijn nu reeds gewenst, gezien de verkeersproblematiek. Het gevaar bestaat dat temporisering van de woningbouw zal leiden tot vertraging van de realisering van de infrastructuur. Dit moet zoveel mogelijk vermeden worden.
- Relatie openbaar vervoer.  
In de planperiode is de realisering van een tweede halte aan de Hofpleinlijn voorzien. Deze halte is onderdeel van het "pilot-project" Randstadrail dat door Rijkswaterstaat zal worden opgestart voor de Hofpleinlijn. Hiervoor is reeds 65 mln. vrijgemaakt. De kosten van de halte zijn hierin meegenomen.  
Temporisering van de woningbouw, en dan met name het afzien van de bouw van de locatie Westpolder, zal mogelijk de realisering van de tweede halte in gevaar brengen. Deze halte is ten opzichte van andere Vinex locaties een troefkaart voor Berkel en Rodenrijs.
- Voorzieningen  
De vermindering van het bouwtempo heeft gevolgen voor de behoefte aan voorzieningen voor onderwijs (basisscholen), sport (uitbreiding sportveldencomplex) en welzijn (gezondheidszorg e.d.). Een en ander zal nader in beeld gebracht moeten worden.

- Differentiatie in woonmilieus  
In de deellocaties Bolwerk, Westpolder, Meerpolder-centrum en Meerpolder-oost zijn verschillende dichtheden aangegeven (van 25 tot 40 woningen per ha.). Door deze verschillen in dichtheid kunnen verschillende woonmilieus en woningtypen worden gerealiseerd. Zo'n differentiatie past goed bij de huidige woonvoorkeuren op de markt. Vermeden moet worden dat een al te eenzijdig aanbod wordt gebouwd.
- Afgeronde eenheden  
De fasering van de woningbouw dient te leiden tot goed afgebakende deelplannen.
- Stedenbouwkundig  
De Vinex opgave moet aansluiten bij de stedenbouwkundige prioriteiten.  
Dat zijn :
  - de afbouw van de omgeving van het nieuwe winkel- centrum;
  - het ontwikkelen van een aantrekkelijke omgeving voor een nieuwe halte aan de Hofpleinlijn;
  - het zorgvuldig ontwikkelen van de linten.
- Financieel  
Een vermindering van de woningbouw taakstelling betekent ook dat er minder opbrengsten zijn:
  1. de regionale omslagfondsen voor groen en mobiliteit worden minder snel gevoed, zodat ook minder investeringen gedaan kunnen worden (bijv. aanleg Landscheidingspark).
  2. per deelplan-exploitatie zijn er mogelijk minder opbrengsten, zodat zogenaamde "dure" elementen qua uitvoering worden getemporiseerd of uitgesteld. Te denken valt aan water, groen en interne ontsluitingen.
  3. de te verwachten "lump sum" uitkering van de Stadsregio zal worden aangepast aan de geringere woningbouw taakstelling. Dit betekent dat met name infrastructurele werken "op de tocht" komen te staan.

### 3. FASERINGSMODEL

Gezien al deze mogelijke consequenties van het voorstel van de Stadsregio, is gewerkt aan een voorstel tot fasering door het Vinex-projectbureau.

#### 3.1. Overwegingen

Dit faseringsmodel is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. *Oplossen van infrastructurele knelpunten*
  - ontlasten Herenstraat/Noordeindseweg  
>> Nieuwe Westersingel
  - ontsluiten Westpolder en nieuwe halte  
>> Parklaan-Zuid
  - interlokaal verkeer buiten het dorp omleiden via een rondweg  
>> N 470  
>> Nieuwe Meerweg
  - O.V. bevorderen  
>> extra halte Hofpleinlijn  
>> aanpassing Oostersingel

Bij nadere beschouwing van het structuurplan is in overleg

met de projectgroep Structuurplan 2B3 geconstateerd dat in het plan drie verkeerskundige problemen nader uitgezocht zouden moeten worden:

- de aansluiting van de Nieuwe Westersingel op de Noordeindseweg ter hoogte van de RK-kerk is problematisch en betekent een blijvende verkeersdruk op het gedeelte Noordeindseweg tussen de RK-kerk en de Nieuwe Meerweg. Onderzocht moet worden of een koppeling van de Nieuwe Westersingel met de Nieuwe Meerweg niet beter - en goedkoper - is.
- de verdubbeling van de Klapwijkseweg tussen de aansluitingen van de Nieuwe Westersingel en de Parklaan-Zuid is verkeerskundig en ruimtelijk niet zo gunstig. Mede gezien de bezwaren van de bewoners van de Weidebuurt tegen de ligging van het tracé van de Parklaan-Zuid (pal tegen de Weidebuurt) wordt voorgesteld om te bezien of de Parklaan-Zuid kan opschuiven in noordwestelijke richting. Daarmee wordt de afstand tussen de aansluitingen van Parklaan-Zuid en Nieuwe Westersingel vergroot. Dit zou de verkeersafwikkeling kunnen bevorderen, zodat de verdubbeling van de Klapwijkseweg achterwege kan blijven.

## 2. Oplossen van stedenbouwkundige knelpunten

- afmaken winkelcentrum e.o.
  - >> woningbouw bij winkelcentrum
- realiseren van stationsomgeving
  - >> woningbouw bij nieuwe Hofpleinhalte
- opvallende gaten in de linten als gevolg van bedrijfsbeëindiging, e.d.
  - >> woningbouw in linten
- fasering dient te leiden tot afgeronde eenheden zodat heldere beheergrenzen tussen woningbouw en agrarische bedrijvigheid gevormd worden.

## 3.2. Varianten

Op grond van deze overwegingen zijn verschillende varianten onderzocht:

1. alleen realisering Meerpolder  
Dit is een weinig risicovolle variant, die aansluit bij de stedenbouwkundige prioriteiten.  
Het volume aan kosten voor infrastructuur staat redelijk in verhouding met de opbrengsten uit woningbouw. Nadeel van deze variant is dat de kans op realisering van een tweede halte aan de Hofpleinlijn minimaal is.
2. alleen realisering Westpolder en Bolwerk.  
Deze variant past niet bij het streven naar afbouw van de omgeving van het nieuwe winkelcentrum. Tevens bevat deze locatie relatief hoge dichtheden, vanwege de nabijheid van het station. Dit betekent dat Berkel tot 2005 geen gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus kan bieden.
3. gedeeltelijke realisering van Meerpolder en Westpolder (in verschillende varianten).

## 3.3. Faseringsvoorstel

Uiteindelijk is een faseringsmodel ontwikkeld dat er als volgt uitziet:

1. gedeeltelijke bebouwing van de Meerpolder aansluitend aan het winkelcentrum (ca. 1.600 woningen) inclusief de realisering van de Nieuwe Meerweg en de Nieuwe Westersingel.

Hierbij zijn varianten onderzocht tussen een compacte vorm en een meer op de Klapwijkseweg georiënteerd plan. Tevens is opnieuw gekeken naar het tracé van de Nieuwe Westersingel en de mogelijkheid om deze niet ter hoogte van de RK-kerk aan te sluiten op de Noordeindseweg, maar via het sportpark aan te sluiten op de Nieuwe Meerweg.

Door uw raad is aangegeven dat de realisering van de Nieuwe Westersingel zo snel mogelijk dient plaats te vinden. Gezien de doorsnijding van het sportpark en het kassencomplex daarnaast is een snelle aanleg niet zonder meer mogelijk. Eerst zullen vervangende sportvoorzieningen moeten worden gerealiseerd en zal het kassencomplex moeten worden verworven. Dit zal een bepaalde tijd in beslag nemen.

2. gedeeltelijke bebouwing van de Westpolder tussen de tweede Hofpleinhalte en de Vogel- en Weidebuurt (circa 1.400 woning equivalenten) inclusief de aanleg van de Parklaan-Zuid tussen de N470 en de Klapwijkseweg én de bouw van een tweede OV-halte.

Vanwege de bezwaren van de bewoners van de Weidebuurt is onderzocht of de Parklaan-Zuid niet in westelijke richting zou kunnen opschuiven.

Tevens zou dit de moëizame verkeerskundige "bajonet" op de Klapwijkseweg tussen Nieuwe Westersingel en Parklaan-Zuid kunnen oplossen. Dit dient nog nader te worden onderzocht door een verkeerskundige analyse.

Voorgesteld wordt om hierbij ook "Siberie-Papaverweg" te betrekken, omdat dit anders een merkwaardige enclave wordt binnen het woongebied Anjerdreef, Vogelbuurt, Weidebuurt en Westpolder. Het betreft ca. 300 woningen.

3. het realiseren van woningbouw in de linten conform het Structuurplan, teneinde te kunnen inspelen op vrijkomende gronden en verpaupering tijdig te kunnen stoppen. Het betreft ca. 300 vrijstaande woningen verspreid over de Klapwijkseweg en de Noordeindseweg. Gezien het karakter van deze woningbouw is dat een interessant aanbod van woningen in het duurste marktsegment.

#### 3.4. Conclusie

Bovengenoemd faseringsmodel omvat qua plancapaciteit circa 3.600 woningen. Dat is 600 meer dan het voorstel van de Stadsregio. Deze extra capaciteit is echter gewenst om mogelijke stagnatie in de productie van deelplannen of toekomstige versnellingen in de behoefte aan woningen te kunnen opvangen. Het faseringsmodel omvat alle benodigde infrastructuur conform het Structuurplan, maar minder woningen. Dit betekent dat de verhouding tussen de kosten van zogenaamde omslagelementen (bovenwijkse infrastructuur) en woningen ongunstig wordt beïnvloed. Binnen het faseringsmodel is onderzocht in hoeverre deze dure elementen in de tijd naar achteren geschoven kunnen worden, zodat de rentelasten minder zwaar op het plan drukken.

Resumerend:

- a. woningbouw  
bruto plancapaciteit van 3.600 woning equivalenten, te verdelen over Meerpolder (1.500), Westpolder (1.500) Siberie/Papaverweg (300) en de linten (300).
- b. omslagelementen (op basis waarvan de zogenaamde "lump sum" moet worden vastgesteld)
  - geluidsvoorzieningen Hofpleinlijn
  - aanleg Parklaan-Zuid tussen N 470 en Klapwijkseweg met tunnel onder de Hofpleinlijn
  - aanleg Nieuwe Westersingel tussen Klapwijkseweg en Nieuwe Meerweg
  - totale aanpassing Klapwijkseweg inclusief aansluiting N 470
  - aanleg Nieuwe Meerweg tussen Noordeindseweg en Klapwijkseweg (inclusief aanleg begeleidende groenzone)
  - aanpassing Oostersingel ten behoeve van verbetering doorstroming O.V.
  - bouw van een tweede halte Westpolder op de Hofpleinlijn
  - frictiekosten m.b.t. het uitplaatsen van glastuinbouw
- c. financiering projecten uit het regionaal omslagfonds voor groen en mobiliteit
  - aanleg van Landscheidingspark in combinatie met de aanleg van de HSL

#### 4. GRONDBELEID EN VERWERVINGSBELEID

##### 4.1. Contour prioriteiten verwervingsbeleid

Het faseringsmodel biedt voldoende houvast om een exacte bepaling te geven van de gronden die in ieder geval verworven moeten worden.

##### 4.2. Verwervingskosten en prioriteitsgebieden

Door het projectbureau is op basis van eenheidsprijzen een berekening gemaakt van de kosten van verwerving van gronden en opstellen. Tevens is een inschatting gemaakt van de uitgaven die beleggers/projectontwikkelaars hebben gedaan, voordat de WVG van kracht werd.

Dit geeft het volgende beeld (in mln).

	Meerpolder	Westpolder
- door de gemeente te verwerven o.g.v. WVG	22.6*	16.5
- in handen van projectontwikkelaars	16.5	6.5

\* inclusief IHC

Bovenstaande maakt duidelijk dat binnen het faseringsmodel verreweg het grootste financiële deel van de locaties nog verworven moet worden. Het betreft veel glastuinbouw. Realisering van de woningbouw taakstelling vereist een - gefaseerde - financiële impuls van 39.1 mln. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de bedrijfsterreinen nog buiten beschouwing zijn gebleven.

#### 4.3. Financiële dekking

Financiering van de grondverwerving kan als volgt plaatsvinden:

1. voorfinanciering uit de "lump sum" bijdrage van de Stadsregio
2. medefinanciering door andere overheidsinstellingen [OBR (geen inhoudelijke invloed !), Bank Nederlandse Gemeenten]
3. medefinanciering door marktpartijen via ABC-constructie
4. financiering uit de exploitatie per deelplan.

Zo spoedig mogelijk zal een analyse gemaakt worden van de "cash-flow" per deellocatie, zodat een beter beeld gegeven kan worden van de noodzakelijke behoefte aan voor-financiering.



# Gemeente Berkel en Rodenrijs

## Beleidsnotitie grondbeleid

### **ERRATUM**

Hoewel een aantal locaties in Berkel verliesgevend is vanwege hoge verwervingskosten en hoge kosten van infrastructuur is het wellicht mogelijk rendabele "deexploitaties" daaruit te lichten. Dit kan alleen nadat het stedenbouwkundig plan nader is uitgewerkt. Het is daarom noodzakelijk om hierover vroegtijdig advies in te winnen bij ter zake deskundige fiscaal specialisten.

## J. Conclusies

Resumerend stelt het college voor om een actief grondbeleid te voeren voor de Vinex-locaties (woningbouw en bedrijvigheid). Dit betekent dat een actief verwervingsbeleid wordt gevoerd conform bijgevoegd Verwervingsplan.

Daarnaast is het streven gericht op het opzetten van **gemeentelijke** grondexploitaties voor Vinex-locaties. Dit betekent dat marktpartijen hun grondposities inleveren bij de gemeente in ruil voor claims op te realiseren woningbouw. De gemeente verzorgt het bouw- en woonrijpmaken en levert bouwrijpe grond aan marktpartijen om hun bouwclaim uit te voeren.

Indien, om zeer moverende redenen, afgeweken moet worden van bovenstaande gedragslijn, zal de gemeenteraad hierover voorstellen tegemoet zien, zodat besluitvorming kan plaatsvinden.