



Aan De gemeenteraad van Zoetermeer	Zaakid 2023-016701
Van Het college/ Wethouder Iedema	Datum 3 maart 2023
Onderwerp Raadsmemo Onderzoeksresultaten overkapping Afrikaweg	Bijlagen 1

In het coalitieakkoord 2022-2026 “Samen doen wat nodig is” is opgenomen dat er met een snel onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek uitgezocht wordt of een landtunnel over de Afrikaweg mogelijk is. De voorwaarden die eraan gesteld worden is dat de financiële haalbaarheid, het aantal woningen en het realisatietempo van de ontwikkeling niet verminderen. Bij een positieve uitkomst wordt een voorstel aan de raad voorgelegd.

Met voorliggend memo wordt u geïnformeerd over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar de landtunnel over de Afrikaweg.

Context

Op 30 augustus 2022 [besloot](#) het college:

1. In te stemmen met het onderzoeksobject “overkapping Afrikaweg” d.d. 20 juli 2022 als basis voor het haalbaarheidsonderzoek;
2. in te stemmen met het selecteren van het onderzoeksbureau Stadkwadraat voor de uitvoering van het onderzoek conform de beschreven aanpak in de offerte met kenmerk 2022-569-V.

Stadkwadraat heeft het haalbaarheidsonderzoek in de periode september '22 – januari '23 uitgevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de effecten van een overkapping over de Afrikaweg en de kosten en baten ervan.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat een overkapping over de Afrikaweg, zoals aanvankelijk verwacht, een positief effect heeft op het verminderen van fijnstof en geluidsoverlast. Ook wordt de oversteekbaarheid van de Afrikaweg door een overkapping aantrekkelijker en veiliger en het wooncomfort vanuit de te realiseren woningen in het Entreegebied beter. De nieuwe bewoners kijken in een situatie met overkapping immers uit op een groene, parkachtige omgeving in plaats van op een doorgaande weg.

In eerste instantie is door Stadkwadraat een overkapping onderzocht die ongeveer 7,5 meter hoog is, gezien vanaf het maaiveld. Uit het onderzoek blijkt dat juist deze benodigde hoogte een (visuele) barrière opwerpt ten aanzien van (met name de plinten van) de nieuwe gebouwen in het Entreegebied. Een overkapping met deze hoogte maakt de onderste lagen van het omliggend vastgoed minder goed zichtbaar en er zal mogelijk meer schaduwwerking zijn. Dit zijn factoren die meespelen in de afzetbaarheid van het vastgoed. Daarom is door Stadkwadraat bekeken of een half-verdiepte overkapping een beter alternatief is.

Een half-verdiepte overkapping blijkt inderdaad een gunstiger weerslag op de omgeving te hebben. Deze variant komt ongeveer 4 meter boven het maaiveld uit en heeft daardoor een minder negatief effect op de plintfuncties. Bovendien biedt deze variant – vanwege het kleinere en meer geleidelijke hoogteverschil – de

mogelijkheid om van het dek een aantrekkelijk dakpark te maken die de twee gebieden aan weerszijden van de Afrikaweg met elkaar verbindt.

Kosten en baten

De investeringskosten voor de realisatie van een overkapping over de Afrikaweg bedragen € 225 miljoen voor de initieel onderzochte variant en voor de half-verdiepte variant € 230 miljoen. Ongeveer de helft van deze bedragen zijn directe bouwkosten (zoals materialen en arbeid) en de andere helft indirecte bouwkosten (zoals planontwikkeling en procedures). Jaarlijks onderhoud zal ongeveer € 1,2 miljoen kosten en er zal elke 7,5 jaar (€ 6 mln.) en elke 15 jaar (€ 20 mln.) groot onderhoud moeten plaatsvinden.

Door Stadkwadraat is bekeken of er ook baten tegenover de kosten staan. In eerste instantie lijken subsidies op Europees en op Rijksniveau geen soelaas te bieden. Met de komst van de nieuwe Omgevingswet kan wellicht wel worden ingezet op een financiële bijdrage van marktpartijen voor bovenwijkse voorzieningen, waar deze overkapping onder geschaard kan worden.

Effect op de financiële haalbaarheid, het aantal woningen en het realisatietempo van de Entree
In het Coalitieakkoord is gesteld dat een overkapping over de Afrikaweg de financiële haalbaarheid, het aantal woningen en het realisatietempo van de ontwikkeling van het Entreegebied niet mag verminderen. Ten aanzien hiervan geeft Stadkwadraat aan dat een overkapping geen of weinig effect heeft op het te realiseren aantal woningen in het Entreegebied, maar wel op de financiële haalbaarheid en het realisatietempo.

Voor het Entreegebied zijn anterieure overeenkomsten gesloten die nog geen rekening houden met een overkapping. Door een overkapping aan het programma toe te voegen, moeten de contracten met marktpartijen worden herzien. Dit proces heeft consequenties voor de reeds toegekende WBI-subsidie (versnellen woningbouw) en de businesscase van de marktpartijen (rente, proceskosten). Het toevoegen van de overkapping vereist ook een andere stedenbouwkundige opzet voor het gebied en een nieuwe juridisch-planologische procedure. Het uitwerken hiervan duurt ongeveer 2 tot 3 jaar.

Vervolg

Alles overwegend heeft het college besloten om geen verdere stappen te ondernemen met betrekking tot de overkapping. Hoewel met de half verdiepte variant een aantrekkelijk perspectief kan worden geboden, is het college van mening dat de geraamde kosten niet opwegen tegen de voordelen van de komst van de overkapping.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Evelien Loeters
Telefoon : +31793468569
E-mailadres : e.loeters@zoetermeer.nl