

Gemeente Kaag en Braassem  
T.a.v. het College van B&W en de Gemeenteraad  
Westeinde 1  
2371 AS Roelofarendsveen

Roelofarendsveen, 24 oktober 2024

Project: Planvorming fase 4a, 4b & 5 Braassemerland Roelofarendsveen  
Betreft: Reactie op gepresenteerde plannen

Geachte Volksvertegenwoordigers,

Op d.d. 03-10-2024 heb ik u een brief gezonden met vragen en opmerkingen over de recent gepresenteerde plannen voor fase 4 & 5 van project Braassemerland. Vervolgens heeft wethouder mevrouw Y. Peters hier op d.d. 16-10-2024 op gereageerd. Naar aanleiding van deze brief heb ik een reactie met aanvullende vragen voor het college en de gemeenteraad.

Op basis van de beantwoording (zie onderstaande punten) van de wethouder maak ik op dat bijna de hele planvorming financieel gestuurd is en dat aspecten die geld kosten in plaats van opleveren (sociale woningbouw, bereikbaarheid, 2<sup>e</sup> sluis, Lommerrijke laan, etc.) vervallen of naar achter worden geschoven zonder dat daar een concreet plan of alternatief voor is.

Daarnaast wordt er in mijn optiek te weinig rekening gehouden met de overige belangrijke onderwerpen, zoals: woningen voor iedereen, kwaliteit van leefomgeving en verkeer & veiligheid. Ik ben van mening dat dit in het **vastgestelde** bestemmingsplan van 2019 inclusief het bijbehorende herziene exploitatieplan van 2022 beter in balans is.

Hier onder de reactie en vervolgvragen per punt. Voor de leesbaarheid heb ik de oorspronkelijke vraag (kleur paars) en de reactie van de wethouder (kleur blauw) laten staan en vervolgens mijn aanvullende vragen er onder gezet. De oorspronkelijke brief inclusief de reactie van de wethouder is als bijlage bijgevoegd.

## 1. Woningbouwprogramma

### A. *Waarom wijken de plannen qua bebouingsdichtheid zoveel af van het exploitatieplan?*

*Reactie wethouder:*

*Dit heeft o.a. te maken met optimalisatie van de grondexploitatie. Daarnaast spelen ambities voor verdichten binnen Braassemerland vanuit het raadsakkoord hierbij een rol.*

*Reactie:*

*In het bestemmingsplan staat onder paragraaf 5.6 Luchtkwaliteit halverwege pagina 37 een zinssnede "Binnen de uit te werken bestemmingen kunnen maximaal 889 woningen worden gerealiseerd (zie tabel 5.3). Dit woningaantal is gebaseerd op het maximum aantal woningen per hectare, zoals verankerd in de uitwerkingsregels."*

*Van deze 889 woningen zijn er in de tabel 416 woningen toegerekend aan deelgebied De Poelen.*

*Vragen aan het college:*

Kunt u toelichten waarom u mag afwijken van het in het bestemmingsplan aangegeven maximum aantal te realiseren woningen?

Kunt u aangeven wat de bebouingsdichtheid per hectare is per deelplan (fase 4a, 4b en 5)? Graag bebouingsdichtheid inclusief water en exclusief water?

- B. Door het toevoegen van woningen ten opzichte van het oorspronkelijke programma stijgen de grondopbrengsten. Door die stijgende grondopbrengsten is er, als het goed is, meer ruimte om extra sociale woningen in de wijk te realiseren. Waarom is daar niet voor gekozen?

*Reactie wethouder:*

*Er is inderdaad sprake van stijgende grondopbrengsten, echter de kosten voor saneren, bouwen en woonrijp maken en de prijzen van grondstoffen zijn nog veel harder gestegen. Per saldo is er dus zeker niet meer ruimte gekomen.*

*Reactie:*

*Volgens de CBS-Statline zijn de bouwkosten vanaf 01-01-2018 met ca. 32% gestegen, terwijl de verkoopprijzen van de woningen met ca. 62% zijn gestegen. De opbrengsten zijn dus in de afgelopen periode bijna 2x zo hard gestegen als de kosten*

*Daarnaast wordt er in het exploitatieplan gerekend met een grondwaarde equivalent per woningtype en de totale grondwaarde equivalent komt in het oorspronkelijke plan uit op 97 voor fase 4 en 123 voor fase 5 = totaal 210. In de nieuw plannen (zonder sociale woningen) komt deze equivalent uit op ongeveer 310 (bijna 50% hoger).*

*Dus als de berekeningen van 2018 correct zijn uitgevoerd, dan zou er juist veel meer financiële ruimte moeten zijn.*

- C. Is het niet bouwen van sociale woningen in deze fases niet in strijd met de door de gemeente Kaag & Braassem gestelde ambities, de met de provincie Zuid Holland gesloten woondeal en de verkiezingsbeloften van diverse politieke partijen?

*Reactie wethouder:*

*In de basis is dat een terechte opmerking omdat zowel provinciaal als gemeentelijk wordt gestreefd naar (minimaal) 30% sociale huur.*

*Echter is hier sprake van een contract waarin hierover maatwerkafspraken zijn gemaakt. Het percentage sociaal in dit contract is ook 30%, dit betreft 15% sociale huur en 15% sociale koop. Deze percentages gelden niet per fase maar over het totale contract.*

*Reactie:*

*Uit u reactie maak ik op dat er nog niet bekend is in welk deelplan en wanneer de benodigde 30% sociale woningen (90 st in het oorspronkelijke plan en 101 st in de nieuwe plannen) gebouwd gaan worden.*

*Vraag aan de gemeenteraad:*

*Vindt u het acceptabel dat de sociale woningen, die zijn gepland in fase 4 en 5, niet worden gerealiseerd en dat er nog geen plan is waar en wanneer deze woningen wel gerealiseerd gaan worden?*

- D. Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat er wordt gekeken of er in voor fase 10 en 11 extra sociale woningbouw kan worden gerealiseerd. Wetende dat fase 4 nog gestart moet worden en er van uitgaande dat de fases op nummering worden ontwikkeld, schat ik in dat fase 10 en 11 pas op zijn vroegst over 10 jaar (medio 2035) gebouwd gaan worden. Is dit gezien de grote behoefte aan echt betaalbare woningen wenselijk?

*Reactie wethouder:*

*Uw inschatting is niet dezelfde als die van ons. We zoeken naar de mogelijkheid om eerder en meer betaalbaar te bouwen. Een en ander in afstemming met marktpartijen en gemeenteraad.*

*Vraag aan de gemeenteraad:*

*Het lijkt me wenselijk wanneer eerst een alternatief (inclusief planning) voor de sociale woningen wordt gepresenteerd, alvorens deze te schrappen uit fase 4 en 5. Hoe denkt u hier over?*

- E. *Moet voor deze programmawijziging het bestemmingsplan worden aangepast. Zo ja, wanneer wordt dit in behandeling genomen, wanneer wordt dit ingediend en hoe kunnen we hier op reageren?*

*Reactie wethouder:*

*Hoe de planologische procedure precies gaat verlopen is nu nog niet bekend. Maar het is wel zeker dat er een BOPA gaat starten waarop uiteraard ook zienswijzen mogelijk zijn.*

*Vragen aan het college en de gemeenteraad:*

- 1. Wordt deze BOPA-procedure een reguliere of een uitgebreide procedure?*
- 2. Moeten bij deze procedure ook alle onderliggende onderzoeksrapporten (geluid, milieu, MER, verkeer, etc.) opnieuw worden uitgevoerd, want deze zijn allen gebaseerd op de "oude" woningaantallen?*
- 3. Wie is het bevoegd gezag bij deze procedure (gemeente of provincie)?*
- 4. Als de gemeente het bevoegd gezag is: Hoe kan een gemeente die groot financieel belang heeft bij het project de objectiviteit van de beoordeling waarborgen?*
- 5. Wanneer worden de plannen in de gemeenteraad besproken en wanneer moeten deze hierover besluiten?*

## **2. Verkeer en Veiligheid**

- F. *Kan de huidige ontsluiting via De Oevers, Noordeinde en de Braassemdreef deze extra verkeersbewegingen wel aan?*

*Reactie wethouder:*

*Voor de fasen 4 en 5 is berekend dat de bestaande ontsluiting dat aankan.*

*Aanvullend bekijken we eventuele technische aanpassingen om capaciteit van de weg zo optimaal mogelijk te benutten.*

*Vraag aan het college:*

*Is dit een advies op basis van theoretische modellen of is de huidige praktijk ook meegenomen in de berekeningen?*

*Vraag aan de gemeenteraad:*

*Moet er niet eerst een gedragen oplossing voor de technische aanpassingen worden aangedragen alvorens een besluit te nemen over de nieuwe plannen?*

- G. *Er zijn nu al maatregelen getroffen, vanwege de drukte op het kruispunt Noordeinde/Braassemdreef. Met deze aantallen komen er ruim 500 auto's bij. Ik hoop dat dit zorgvuldig wordt bekeken en dat naast de theorie ook de praktijk in de adviezen word*

meegenomen. Wellicht is het raadzaam om, vanwege de gevoeligheid van het onderwerp, een onafhankelijke **second opinion** uit te laten voeren naar het verkeersplan.

*Reactie wethouder:*

*Bij de planologische procedure maakt het verkeersonderzoek onderdeel uit van de te beoordelen stukken. Een dergelijk onderzoek wordt altijd door een externe partij uitgevoerd en door de gemeente gecontroleerd.*

*Reactie:*

*Vanuit het antwoord van de wethouder maak ik op dat deze niet voornemens is om een onafhankelijke second opinion uit te laten voeren.*

*Vraag aan de gemeenteraad:*

*Hoe staat u tegenover een second opinion door een onafhankelijk adviesbureau?*

### 3. Leefomgeving

- H. In hoeverre wordt het groen-blauwe karakter, zoals gesteld in het bestemmingsplan, gewaarborgd in het nieuwe plan (46% meer woningen en dito parkeerplaatsen)?

*Reactie wethouder:*

*In het algemeen kan gesteld worden dat er bij de ontwikkeling van het Braassemerland meer water wordt gemaakt dan dat er nu feitelijk is. Daarnaast zijn er voorwaarden in de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) die dit borgen.*

*Reactie:*

*U geeft aan dat er meer water wordt gerealiseerd dan in de oorspronkelijke plannen en er worden ruim 100 woningen incl. de benodigde parkeerplaatsen toegevoegd. Dit betekent dat er minder ruimte overblijft voor "GROEN". In u beantwoording verwijst u naar de LIOR. Hierin staan de **minimale eisen** omschreven waaraan elk woningbouwplan moet voldoen (Dus ook plannen met een hogere woningdichtheid). De in het bestemmingsplan omschreven ambitie gaat in mijn optiek verder dan de LIOR.*

**Vraag aan de gemeenteraad:** *Kunt u zich vinden in de beargumentering van de wethouder en bent u van mening dat het groen-blauwe karakter, zoals gesteld in het bestemmingsplan, in de nieuwe plannen gewaarborgd is?*

- I. In hoeverre past een groot appartementengebouw (Blok O) in de eis om toekomstige bebouwing op subtiele wijze in het groen-blauwe karakter van het gebied te voegen?

*Reactie wethouder: Subtiel is een lastig begrip. Het gebied zal ingrijpend veranderen. Echter zal per fase aandacht zijn voor een passende afstemming tussen woning, groen en blauw. Bij grote ontwikkelingen zoals Braassemerland wijzigen de plannen in de tijd en wordt bij elke fase gekeken naar o.a. de behoefte uit de markt. Het meest recente woningbehoefteonderzoek van de gemeente is daarbij ook van belang.*

**Reactie:** *Ik ben het er mee eens dat het begrip "subtiel" ruim kan worden geïnterpreteerd, maar een gebouw van 80m1 lang en 12,5m1 hoog (een wand van 1000m2) valt zeker niet onder de noemer "subtiel".*

**Vraag aan de gemeenteraad:** *Bent u van mening dat een dergelijk groot appartementengebouw binnen de in het bestemmingsplan omschreven eis, om toekomstige bebouwing op subtiele wijze in het groen-blauwe karakter van het gebied te voegen, valt?*

- J. Is het algemeen wenselijk dat er op een prominente plek aan de Braassem het grootste appartementengebouw van het dorp wordt gerealiseerd;

*Reactie wethouder: Wij achten dit passend en naar behoefte.*

**Vraag aan het college:** *Is dit een behoefte vanuit kwaliteit, leefbaarheid, woningbehoefte of financiën?*

- K. Als er toch appartementen op deze locatie moeten worden gerealiseerd is het dan niet beter om deze op te knippen in 2 of 3 kleinere gebouwen met “lucht” er tussen, zodat een en ander wat vriendelijker over komt;

*Reactie wethouder: Deze suggestie zal door de stedenbouwkundige worden bekeken, maar op voorhand kunnen we daarover geen toezeggingen doen.*

**Reactie:** *Indien gewenst denk ik graag mee over een meer subtiële invulling van dit gewenste programma.*

- L. Ik heb begrepen dat de grond onder het parkeerterrein van de Jachthaven (ernstig) vervuild is. Wordt deze grond gesaneerd voor de nieuwbouw?

*Reactie wethouder: Het is bekend dat er veel vervuiling zit in de diverse percelen. Per fase wordt dit door deskundigen olv ODWH beoordeeld en wordt de wijze van saneren bepaald. Dat kan door volledig af te graven maar bijvoorbeeld ook door het aanbrengen van een leeflaag.*

- M. Waar is de parkeervoorziening van Blok O? (onder het gebouw of naast het gebouw?)

*Reactie wethouder: Links van Blok O is een parkeerplaats getekend.*

- N. Is het juist dat de in de eerdere plannen opgenomen "Lommerrijke Laan" niet meer in de plannen voor komt? Zo ja, waarom niet en hoe wordt dit gecompenseerd?

*Reactie wethouder: Zie ook vraag I. Dit plan ontwikkelt zich in de tijd, en deze tijd vraagt zowel lokaal als provinciaal om verdichting binnen de bebouwde kom. Dat kan betekenen dat een “lommerrijke laan” komt te vervallen. De balans tussen wonen, groen en water blijft beoordeeld worden conform de LIOR.*

**Reactie:**

*Vanuit de reactie van de wethouder maak ik op dat de Lommerrijke laan zo goed als zeker gaat vervallen. Eerst worden bewoners en politiek, om draagvlak te krijgen voor de plannen, “verleid” met mooie plaatjes van een blauw-groen wijk met een mooie wandel- en fietspromenade langs de Braassem en als het er op aan komt dan vervalt dit allemaal. Hoe valt dit te rijmen met de term “recreatiegemeente” Kaag en Braassem?*

**Vraag aan de gemeenteraad:**  
*Wat is u mening over deze kwestie?*

#### 4. Overige

- O. Is het voor recreatie gemeente Kaag & Braassem acceptabel dat deze vaart voor zo'n lange periode wordt afgesloten?

*Reactie wethouder:*

*Wij gaan ervan uit dat een doorvaartroute tot ongeveer 1.6m hoogte mogelijk blijft.*

*Vraag aan het college:*

*Vanuit u antwoord maak ik op de doorgaande vaart tijdens de bouwwerkzaamheden niet wordt afgesloten. Is dit correct?*

- P. Als er tijdens de bouwperiode onverhoopt toch een dam wordt gemaakt, hoe wordt dan gewaarborgd dat definitieve brug er uiteindelijk toch komt en dat de aanleg hiervan om bijvoorbeeld een financiële reden wordt uitgesteld c.q. afgesteld?

*Reactie wethouder:*

*Daarover worden afspraken gemaakt in het bestek, voorlopig- en definitief ontwerp.*

*Reactie:*

*Als de vaart tijdens de bouwwerkzaamheden niet wordt afgesloten is deze vraag niet meer aan de orde.*

- Q. Is de rondweg in fase 5 zowel voor alle verkeer (auto's, fietsen en voetgangers) te gebruiken?

*Reactie wethouder:*

*Over de aansluiting van fase 5 op de Noorderhemweg is nog niet definitief te zeggen hoe die eruit gaat zien.*

*Vraag aan het college:*

*Op basis van de getoonde plannen lijkt het er op dat daar wel over nagedacht is. Wanneer verwacht u hier meer duidelijkheid in te kunnen geven?*

- S. De Noorderhemweg is al geruime tijd toe aan een reconstructie. Zijn er al plannen voor deze werkzaamheden en wanneer staan deze gepland?

*Reactie wethouder:*

*Er is op hoofdlijnen gerekend aan een reconstructie. Echter het maken van definitieve plannen zal gelijk oplopen aan de plannen voor Braassemerland.*

*Reactie:*

*Vanuit dit antwoord maak ik op dat ook dit probleem naar voren wordt geschoven.*

## 5. Aanvullende vragen aan het college:

- T. Is er al meer duidelijkheid over de locatie en de planning voor de aanleg van de 2<sup>e</sup> sluis?
- U. In het bestemmingsplan staat onder paragraaf 4.1 Rijkbeleid op pagina 20 een zinssnede "Daarnaast wordt er beperkt ruimte geboden voor gestapelde woningen". Totaal zijn er nu in deze fases 198 stuks gestapelde woningen getekend. Dit is bijna 60% van het totale aantal. Dit komt zeker niet overeen met "beperkt ruimte geboden voor gestapelde woningen". Beperkt komt neer op 2,0 tot 5,0% van het totaal. Wat is u verklaring hiervoor?

Tot zover mijn reactie en aanvullende vragen.

Resume:

In het kort komt het er op neer dat de nieuwe plannen voor fase 4 en 5 fors afwijken van het geldende bestemmingsplan. Onder de paragraaf handhaving staat dat het bestemmingsplan bindend is voor burgers, bedrijven, instanties en overheid en dat gemeentebesturen de verplichting hebben om dit te handhaven.

Ik hoop dat u, in het kader van betrouwbaar bestuur, de plannen volgens het bestemmingsplan gaat ontwikkelen.

Graag u schriftelijke reactie en indien gewenst kom ik graag een keer langs om bovengenoemde inhoudelijk te bespreken.

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Tel: [Redacted phone number]

Mail: [Redacted email address]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]