

Onderwerp	Gebiedsontwikkeling Braassemerland Nadere Beantwoording van vragen van Mooi Kaag en Braassem (MK&B) CDA Samen voor Kaag en Braassem (SvKB)	
Zaaknr.	771577 (referentie naar collegebesluit)	
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian	
Vorbereid door		
Samenvatting	In de V&A avond is besloten dat het raadsvoorstel voor besluitvorming geagendeerd kan worden in de raad van 14 april. De raad heeft nog wel vragen over en bedenkingen bij onder andere de volgende aandachtsgebieden: 1. Klimaatadaptatie Maatregelen ter voorkoming van schade in de (verre) toekomst. 2. Verkeersonderzoeken Samenhang en zorgen over omliggend wegennet bij toevoeging van 400 woningen. 3. Versteende wijk? Bij verdichten meer kans op verstening als in fase 1-2-3. 4. Noodstop Sturingsmogelijkheid door de raad om nog in te grijpen.	
Openbaarheid voorstel/besluit	Deze aanvulling is openbaar.	

Toelichting

Naar aanleiding van de op 31 maart gehouden commissievergadering Visie en Advies hierbij een nadere toelichting op de genoemde zorgpunten. Kern is dat er gevraagd wordt een besluit te nemen en kaders te stellen over het verdichten van de nieuwe wijk Braassemerland ten opzichte van het huidige bestemmingsplan uit 2019.

AD 1. Klimaatadaptatie

Braassemerland ligt volgens het [Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving](#) in een kwetsbaar gebied, waar geadviseerd wordt alleen te bouwen mits aan harde voorwaarden wordt voldaan. Zie hiervoor de kaarten in de bijlagen.

Het college heeft De LIOR 8 vastgesteld, hierin staan diverse klimaatadaptieve maatregelen beschreven, gericht op de gebiedsontwikkeling en (hoofdzakelijk) het openbaar gebied.

Bovendien is op 1 januari 2024 waterschapsverordening (voormalige keur) in werking getreden. In beide documenten zijn deze harde eisen vastgesteld, zoals hieronder beschreven.

Vereisten ter voorkoming wateroverlast:

- **LIOR 8:** Bij extreem zware neerslag van 70 mm in één uur mag er geen schade optreden aan bebouwing en infrastructuur. Bij neerslag van 90 mm in één uur dienen vitale voorzieningen zoals hoofdwegen, drinkwater- en energievoorzieningen operationeel te blijven. Maatregelen zoals groenstroken, geveltuinen, wadi's, groenparkeren, samen met ondergrondse regenwaterbuffers (Rockflow) en een gescheiden hemelwatersysteem kunnen hier effectief aan bijdragen.
- **LIOR 8:** Nieuwe gebouwen moeten een vloerpeil hebben dat minstens 0,2 meter hoger ligt dan het laagste punt van de nabijgelegen rijbaan. Dit helpt waterschade te voorkomen bij een waterdiepte van 0,2 meter op straat. Technieken zoals verhoogd bouwen en drempels kunnen hier effectief zijn.

Daarnaast wordt het huidige maaiveld met 1,15 meter verhoogd.

- **Waterschapsverordening** de 20 millimeter-regel: om ervoor te zorgen dat een gebied droogte aankan, moet de bodem in een gebied een normale bui van 20 mm in 24 uur op kunnen nemen en kunnen vasthouden voor droge periodes.
- **Waterschapsverordening** :de 90 millimeter-regel: om ervoor te zorgen dat een gebied extreme neerslag aankan, moet een gebied een regenbui van 90 millimeter in 24 uur op kunnen vangen. Dat opvangen kan in de bodem, sloten, open water of andere vormen van wateropslag.
- **Waterschapsverordening** natuurinclusieve regels: om de waterkwaliteit en de biodiversiteit te versterken en te ondersteunen, moeten brede sloten en ander water van voldoende en afwisselende diepte en een schuine kant worden aangelegd in plaats van ondiepe, smalle slootjes. De oevers moeten natuurvriendelijk zijn (schuine kant, beplanting).

Vereisten ter voorkoming van bodemdaling

- **LIOR 8:** Maak gebieds-specifieke keuzes voor ontwerppeil, maatregelen en materialen, afgestemd op de draagkracht van de bodem om bodemdaling te beperken. Betrek de gehele levensduur, inclusief beheerfase in berekening van restzetting.

Er wordt in het gebied doormiddel van voorbelasting geanticipeerd op bodemdaling voor het openbaar gebied. De rekenuitgangspunten zijn dat er een restzetting is van maximaal 15cm in 30 jaar. Daarnaast is de aanleghoogte ten opzichte van huidig maaiveld met 15 cm verhoogd tot 1.15 meter. Het openbaar gebied ligt straks nagenoeg gelijk aan de dijk van het Braassemermeer.

De woningen worden op heipalen gebouwd, die op een 'vaste' zandlaag worden ingeheid. De woningen zullen derhalve geen schade kunnen ondervinden als gevolg van bodemdaling. In de planvorming Braassemerland worden de voortuinen tot aan de voordeur/garage gelijk behandeld als het openbaar gebied door middel van

voorbelasting met dezelfde restzettingseis. De achtertuinen worden gedeeltelijk voorbelast en kunnen dus gedeeltelijk verzaken.

Verzekeraarheid

Het verbond van verzekeraars stelt geen specifieke eisen aan bodemdaling en/of klimaateffecten, anders dan de kans op overstroming en wateroverlast. De kans op overstroming wordt gewoon verzekerd. Wij hebben geen signalen vanuit de buurt dat er geen opstalverzekeringen kunnen worden afgesloten. Daarnaast geldt dat het overstromingsrisico wordt gedekt. Hetzij door de verzekeraar, hetzij door de overheid. Overigens is het overstromingsrisico klein, zie kaarten in de bijlagen.

Het Verbond van Verzekeraars geeft haar leden het advies om binnen de opstal- en inboedelverzekeringen, lokale overstromingen verzekeraar te stellen. Zie [adviesrapport-overstromingen-2018.pdf](#)

Ten aanzien van bodemdaling (vooral funderingsproblematiek) is er het Platform voor Duurzame Financiering, waar het Verbond van Verzekeraars onderdeel van is. Hoewel in Braassemerland funderingsproblematiek zich 99,9% niet zal voordoen (tenzij er bouwfouten worden gemaakt), is bodemdaling ook verzekeraar. Zie het een rapport [klimaatadaptatie-in-een-stroomversnelling-rapport.pdf](#)

Conclusie

Het College concludeert dat er met de LIOR 8 en de Waterschapsverordening voldoende maatregelen in de toekomstige ontwikkeling worden getroffen om klimaateffecten beheersbaar te houden.

AD 2. Verkeersonderzoek

Het ter inzage gegeven rapport van Goudappel van 20 december 2025, had als doel het maximaal aantal woningen te bepalen wat ontsloten zou kunnen worden en bevat de volgende aanbevelingen:

- Ten aanzien van de Oeverdreef wordt geadviseerd maximaal 6.000 voertuigbewegingen aan te houden. Dit betekent dat er maximaal 524 woningen in deelgebied 5-10 kunnen worden afgewikkeld via de Oeverdreef.
- Het Kruispunt Overdreef/Noordeinde/Braassemerdreef geeft een beperking tot 450 woningen. Deze beperking zit in het feit dat de wachttijd op het Noordeinde (zuidezijde) anders te lang wordt (maximaal 120 seconden is acceptabel). Wel moet er een Verkeerslichtinstallatie op dit kruispunt worden gerealiseerd.
Bij 524 woningen wordt deze wachttijd 133 seconden. Tijdens de realisatie van de wijk (in afwachting van de tweede ontsluiting) kan dit tijdelijk wel worden geaccepteerd.
- Voor de afwikkeling van de verkeersaantallen voor de overige woningen is de Noorderhemweg volgens Goudappel wel deels geschikt. Echter deze weg kan de in het rapport genoemde aantallen technisch niet meer aan. Dus wordt de aanbeveling van Goudappel in deze rapportage ter zijde geschoven.
- De ontsluiting via de Galgekade/Plantage richting de Langeweg, heeft momenteel een restcapaciteit van 278 woningen. Door de weg te verbreden naar 5,8 meter ontstaat er extra ruimte voor 555 woningen, dus totaal 833 woningen. Echter de Langeweg heeft een

restcapaciteit van 806 woningen (uitgaande dat er 60% van de verkeersbewegingen in westelijke richting wordt afgewikkeld) en wordt dus bepalend voor de totale restcapaciteit.

- Dus met max 450 (Oeverdreef) en 806 (Plantage/Langeweg) zijn er in fase 3-10 totaal 1.256 woningen te realiseren.
- De Plantage sluit aan op de Meerkreuk. De Meerkreuk heeft een restcapaciteit van 323 woningen. Gelet dat de verwachting is dat 40% van de verkeersbewegingen richting Meerkreuk zal gaan, zou dit moeten passen ($40\% \times 806 = 322$).
- Goudappel is overigens uitgegaan van eengezinswoningen en niet van appartementen. Door in een vervolgonderzoek het ontwikkelprogramma specifiek te maken, kunnen de resultaten wellicht nog iets wijzigen (verwachting is dat met kleinere woningen en appartementen er een iets gunstiger beeld ontstaat).

In het onderzoek van Goudappel zijn in de bijlagen screenshots toegevoegd van het rekenmodel van Goudappel (Methode Hardes). In deze rekenmodellen staan twee data genoemd als zijnde Datum en Tijd telling (spitsuur) te weten: Zondag 18 juni 2023 en vrijdag 20 december 2024. Hierover is met Goudappel gecommuniceerd. Deze data betroffen de invoerdata in de rekenmodellen.

Verkeerstellingen zijn verricht in de periode 3 tot en met 16 april 2024.

Kruispuntberekeningen zijn gemaakt 18 juni 2023.

Conclusies uit het Goudappel onderzoek

1. Uitgaande van de 1.550 woningen (inclusief de 360 woningen in fase 1-2-11, Noordakkers), zijn er met het Collegevoorstel binnen fase 3-10, De Poelen en Waterpark totaal (1.550 -360) 1.190 woningen gepland. Hierdoor blijft er nog restruimte voor andere ontwikkelingen, denk hierbij aan de school en de maatschappelijke voorzieningen die gepland zijn in het gebied, als mede andere woningbouwontwikkelingen.

Het College zegt daarnaast toe dat er in het vervolgonderzoek specifiek naar het omliggende wegennet wordt gekeken en

Ad3. Versteende wijk

In de raad werd gesproken dat verdichting leidt tot een versteende wijk. In de beantwoording van de schriftelijke raadsragen Woning aantallen en dichtheden Braassemerland (Openbaar vraag 10 D66) is al antwoord gegeven op groennormen en waternormen. Ook is toegelicht dat de verdichting voornamelijk in fase 7-10 zal plaatsvinden (Waterpark) waarbij het karakter van de villawijk verandert naar een meer toegankelijke wijk.

Hierbij enkele uitwerkingen, zie tabel in bijlagen:

- Fase 1, 2 en 3 hebben momenteel een dichtheid van 30 woningen per hectare plangebied, dat is inclusief wegen, water en groen. Hier zijn
- In het huidige bestemmingsplan zijn de volgende dichtheden beschreven:
 - Noordakkers (fase 1-2-11) 30 woningen per hectare
 - De Poelen (fase 4-5-6-10) 27 woningen per hectare
 - Waterpark (fase 7-8-9) 11 woningen per hectare
- Bij 1.550 woningen wordt dit:
 - Noordakkers (fase 1-2-11) 31 woningen per hectare
 - De Poelen (fase 4-5-6-10) 34 woningen per hectare

- Waterpark (fase 7-8-9) 18 woningen per hectare
- De grootste dichtheden bij 1550 woningen zullen bij de volgende fasen zijn:
 - Fase 4 45 woningen per hectare
 - Fase 10 36 woningen per hectare
 - Fase 7 27 woningen per hectare

De aard van de wijk zal dus alleen in fase 4 ‘voller’ voelen met veel woningen voornamelijk veroorzaakt door de betaalbare appartementen. Daar staat tegenover dat deze appartementen een lagere parkeernorm hebben en omdat de woningen gestapeld zijn, zijn er welliswaar meer woningen per hectare, maar het grondvlak blijft gelijk.

Ad.4 Noodstop

Het College begrijpt de onzekerheid over de verdere uitwerking van het plan op basis van de voorgestelde kaders. Hoewel het reken-technisch lijkt te kloppen zal het toevoegen van bijna 400 woningen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan impact hebben op ruimtegebruik, verkeer en voorzieningen, impact die nu nog niet volledig bekend is.

Om de gevolgen van deze toevoeging tot een goede integrale wijze te beoordelen, iets waar u als raad ook terecht om vraagt, vraagt het College om met de kaders die u ons meegeeft toestemming om het plan nader uit te werken en diverse onderzoeken op basis van deze uitgangspunten af te ronden.

Wij stellen voor dat voor de zomer door het College en de VOF de uitwerking van de kaders aan de Raad worden gepresenteerd. Dit gaat dan om de volgende thema's.

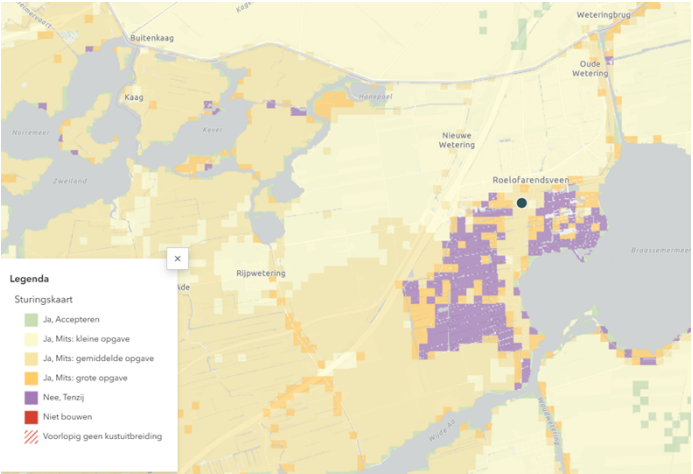
1. Verkeer
Past het nieuwe beoogde programma (woning typologieën, woningaantallen, kindcentrum en voorzieningen) binnen het huidige en de nieuwe wegen structuur en ontsluitingen?
2. Stedenbouwkundige verdieping
Een verdere uitwerking van de proefverkaveling met typologieën, beelden (impressies), parkeren en andere zaken.
3. Groen
Nadere uitwerking van aantal m2 en kwaliteit van groen.
4. Waterbeheersing en klimaat
Nadere uitwerking van waterberging en klimaatadaptieve maatregelen.
5. Ondergrondse Infrastructuur en netcongestie
Bevestiging vanuit nutsbedrijven dat de extra woningen aangesloten kunnen worden.
6. Waterbeheersing in het gebied
Bevestiging van het Hoogheemraadschap dat de voorzieningen die noodzakelijk zijn om de extra woningen te realiseren mogelijk zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de capaciteit van het gemaal.
7. Participatie
Eerste participatie met belangstellenden op basis van de kaders, een verzameling van opmerkingen en aanbevelingen alsmede een reactie van College en VOF hoe de opmerkingen verder worden verwerkt.

De noodknop bestaat eruit dat indien er niet kan worden voldaan aan de kaders, de Raad door middel van een amendement op het besluit, de gelegenheid heeft om negatief te adviseren en hiermee het plan niet geschikt te achten om verder uit te werken om een RO-procedure (wijziging omgevingsplan) te starten.

Bij positief akkoord, worden bovenstaande uitwerkingen in de Ruimtelijke Onderbouwing verwerkt dit bij de RO-procedure wordt gevoegd. Streven is na de zomer het omgevingsplan vast te laten stellen.

Bijlage Klimaatkaarten

Bron [Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving](#)



Deze kaart geeft alleen informatie over het water en bodemsysteem, andere onderwerpen die relevant zijn voor ruimtelijke keuzes zijn niet meegenomen.

Ja Er is geen of zeer laag risico vanuit het water- en bodemsysteem, maatlat toepassen is voldoende.

Ja, mits: kleine opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen.

Ja, mits: middelgrote opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een middelgrote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen

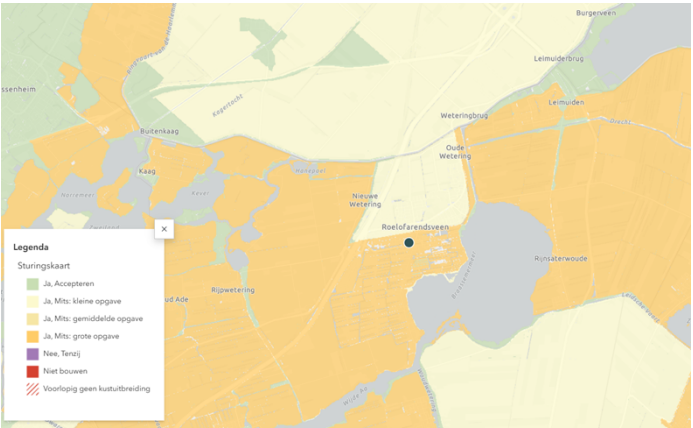
Ja, mits: grote opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een grote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen.

Nee, tenzij De negatieve gevolgen door een ontwikkeling of de combinatie van kans en gevolg op wateroverlast of -slachtoffers is zo groot dat een ontwikkeling hier onwenselijk is, tenzij aan harde voorwaarden wordt voldaan.

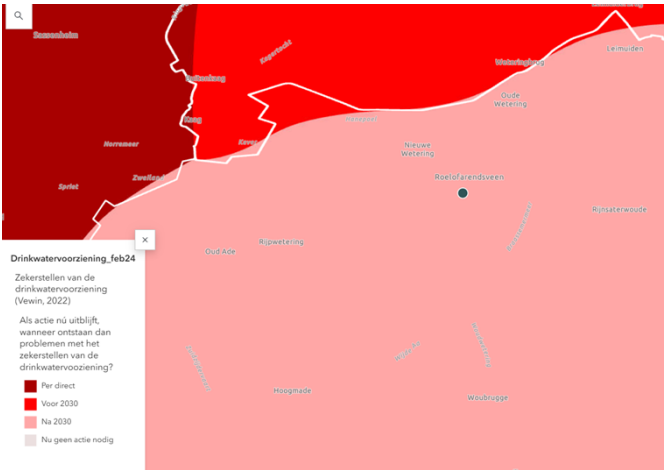
Nee, niet bouwen Een ontwikkeling is niet toegestaan.

Voorlopig geen kustuitbreiding Kustuitbreiding is voorlopig niet toegestaan

Bodemdaling



Kans op overstrooming



Drinkwatervoorziening

Bijlage 1 geprognosticeerde woningaantallen per fase + aantal woningen per hectare.

NB de vastgestelde GREX 2024 ging uit van 1.352 woningen.

		Bestemmingsplan 2019			Voorstel 2025 1550			per ha	verschil per ha
		Eis BP Won/Ha	Ha expl plan	Max Woningen per deelplan	Woningen Gerealiseerd Gepland Totaal				
Noordakkers	Fase 1, 2 en 2b	30	7,3	219	218	-	218	30	-
	Fase 11	30	4,4	132	-	142	142	32	2
	Saldo	30	11,7	350	218	142	360	31	1
Poelen	Fase 3	27	7,7	207	231		231	30	3
	Fase 4	27	5,4	146		244	244	45	18
	Fase 5	27	3,7	100		89	89	24	-3
	Fase 6	27	0,7	19		18	18	25	-2
	Fase 10	27	5,0	134		179	179	36	9
	Saldo	27	22,5	606	231	530	761	34	7
Waterpark	Fase 7	11	8,0	87		212	212	27	16
	Fase 8	11	6,1	68		95	95	15	4
	Fase 9	11	7,7	85		122	122	16	5
	Saldo	11	23,2	256	-	429	429	18	7
Totaal		21	57,4	1.212	449	1.101	1.550	27	6