

Basis BOPA Bronsgeest II

Commissie Ruimte
11 maart 2026



- Aanleiding
- Verkenning van belemmeringen
- Bepalen zoeklocatie binnen Bronsgeest
- Verkenning op basis van Bronsgeest I
- Kansen en risico's
- Wat is een Basis Bopa
- Bepalen plangebied Bronsgeest II
- Uitgangspunten
- Planning

Motie inzake Volledig benutten Bronsgeest

De raad spreekt uit:

1. Bronsgeest II aan te wijzen als definitieve en volwaardige woningbouwlocatie, en nadrukkelijk de ambitie uit te spreken om hier voortvarend mee aan de slag te gaan ten behoeve van de woningzoekenden in onze gemeente.

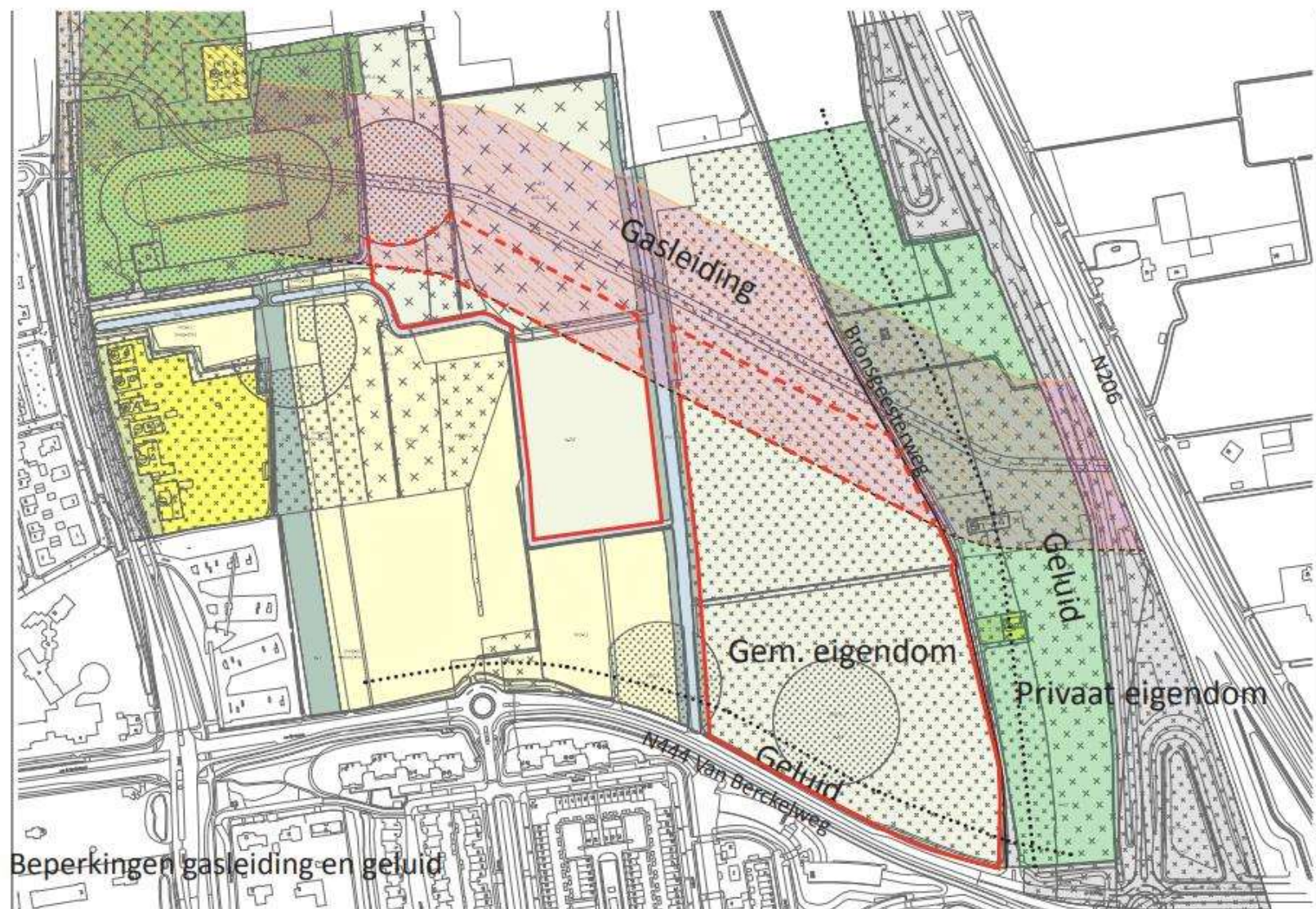
Verzoekt het college:

2. In 2025 te starten met de verkenning en planvorming van Bronsgeest II als volwaardige woningbouwlocatie;
3. het gesprek aan te gaan met de provincie Zuid-Holland en zich daarbij maximaal in te spannen om Bronsgeest weer in zijn geheel op de 3 hectarekaart te laten plaatsen;
4. De raad uiterlijk in Q3 2025 te informeren over de voortgang en eerste plan uitgangspunten;

Bestemmingsplan Bronsgeest



BEPERKINGEN



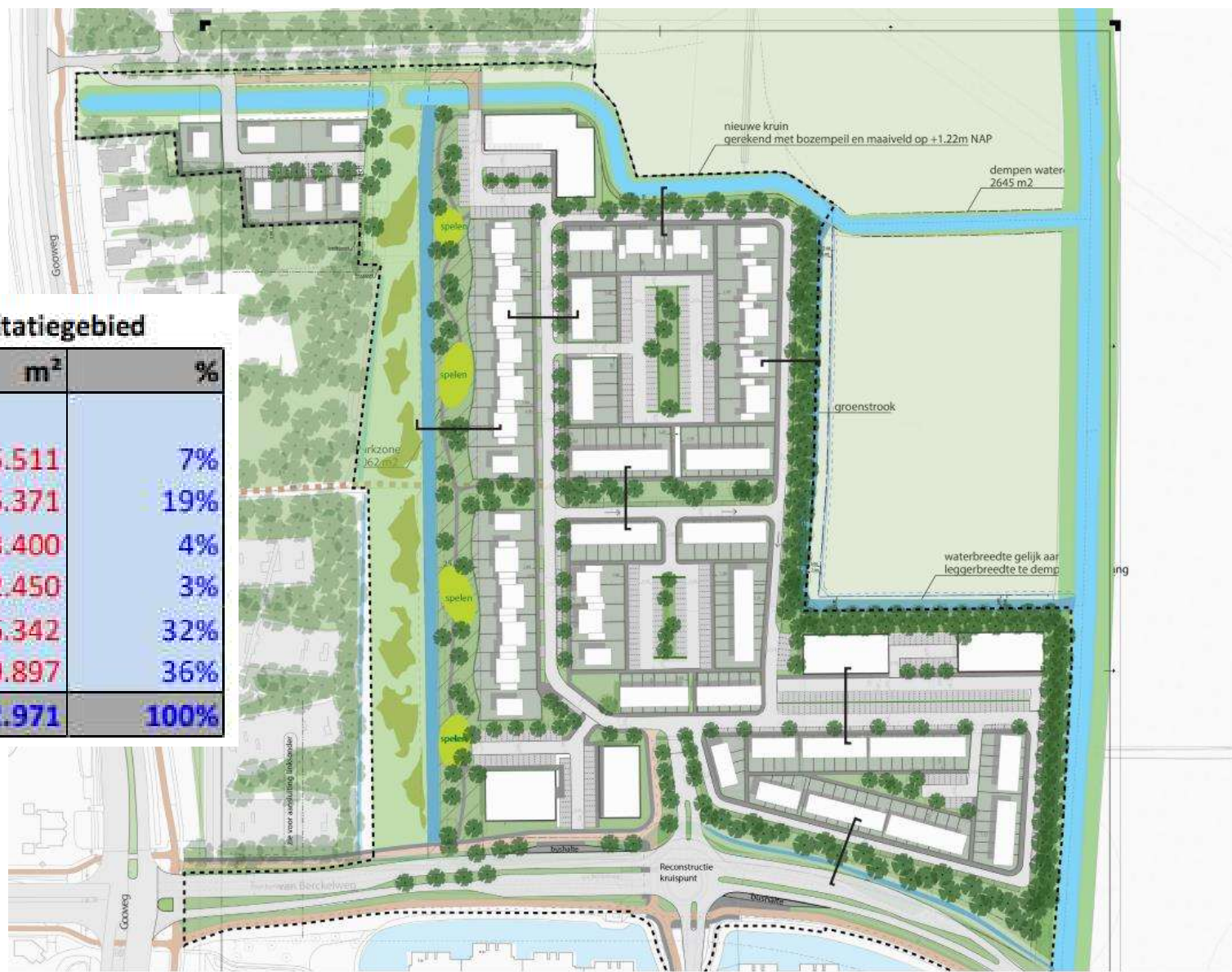
Beschikbare gebieden voor
ontwikkeling



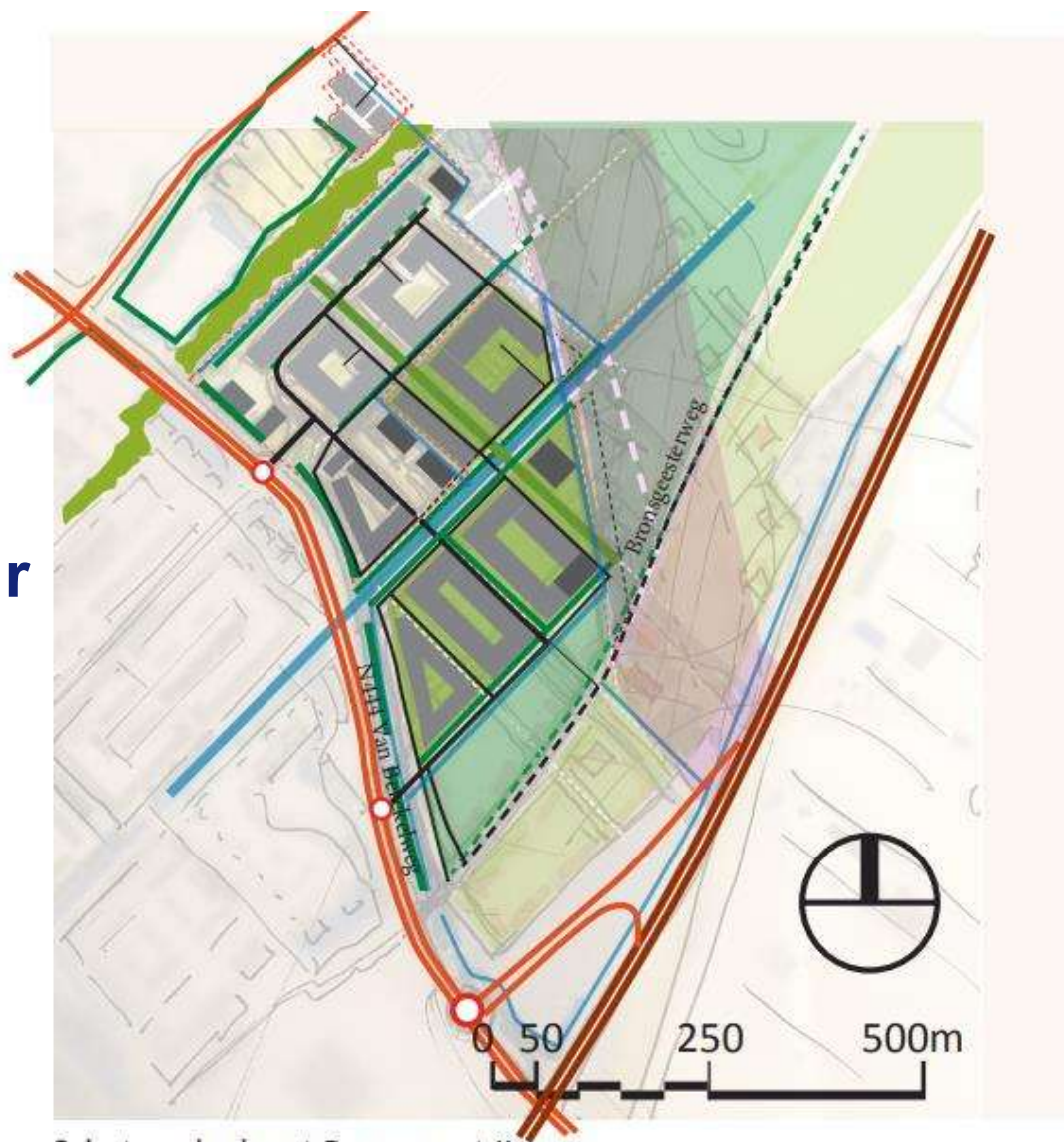
Ruimtegebruik uit Bronsgeest I

Tabel 5.2 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	m ²	%
Groen		
Parkzone	5.511	7%
Overig	15.371	19%
Water te graven	3.400	4%
Water bestaand	2.450	3%
Verharding	26.342	32%
Uitgeefbaar	29.897	36%
Totaal	82.971	100%



Hoofdstructuur



Schets - plankaart Bronsgeest II



Verkeer



Landschap



Bebouwing

Voorbeeld verdeling typologieën

Resultaat verkenning:

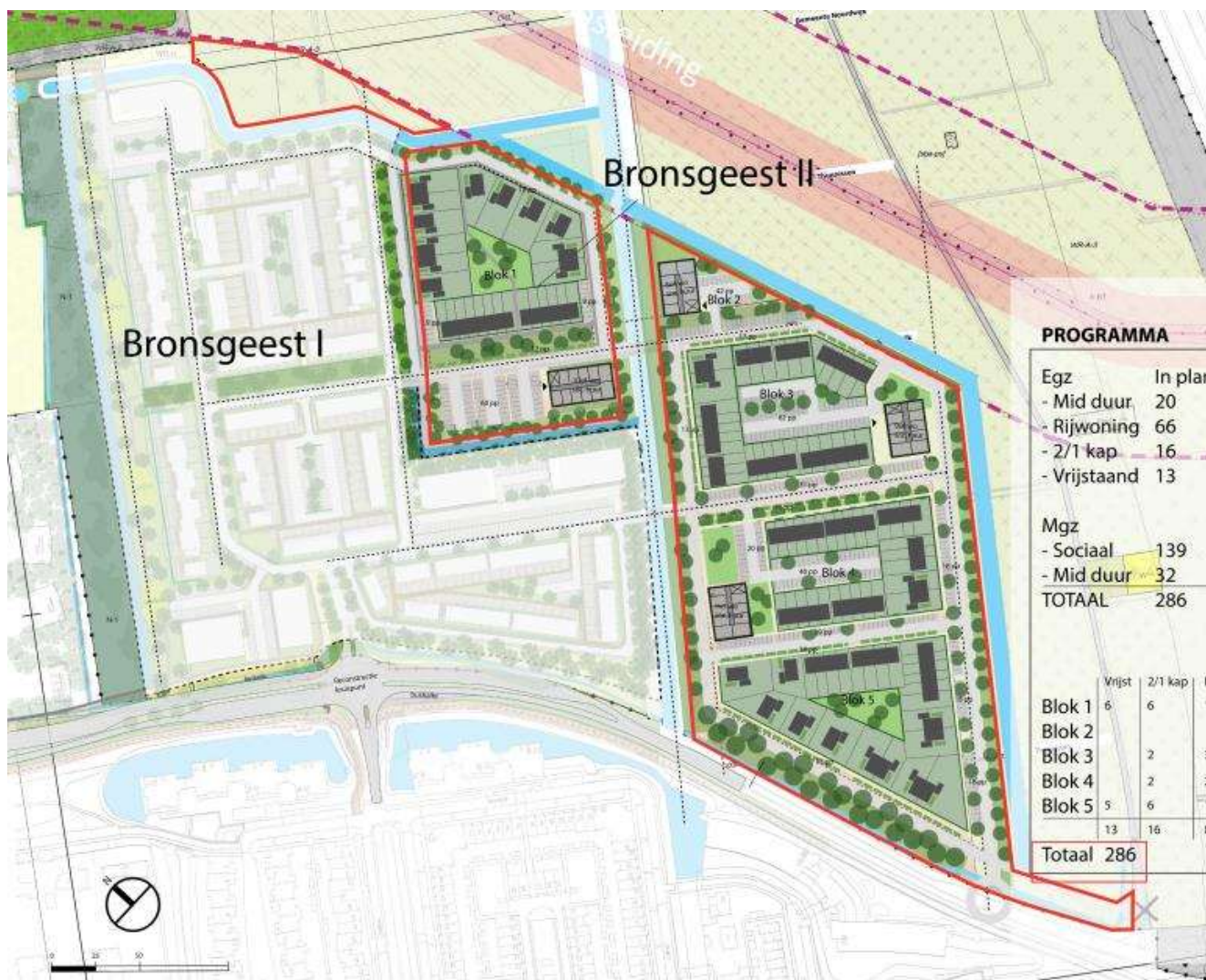
- Plangebied: **6,7 ha**
- Water buiten plangebied (ca. 0,6 ha)
- **286** woningen (**39** won / ha o.b.v. 7,3 ha)

Ruimtegebruik

Uitgeefbaar	24.714	34%
Verharding	21.968	30%
Groen	20.319	28%
Water	-	0%
Totaal netto ruimtegebruik	67.000	92%
Water buiten plangebied	5.749	8%
Totaal bruto ruimtegebruik	72.749	100%

Bronsgeest I

36%
32%
26%
7%
100%



Kansen & risico's en keuzes

Kansen en risico's:

- Subsidies (+)
- Actualisatie grondwaarden (+)
- Nadere planuitwerking (+/-)
- Rente en indexatie (-)

Keuzes:

- Programma cf. Woonvisie (30% sociaal)
- Meer EGW (Nb. meer uitgeefbaar, minder groen) (+)
- Meer woningen (+)
- Gebouwd parkeren (-)

Basis BOPA en Opvolgende BOPA

Wat is een Basis Bopa?

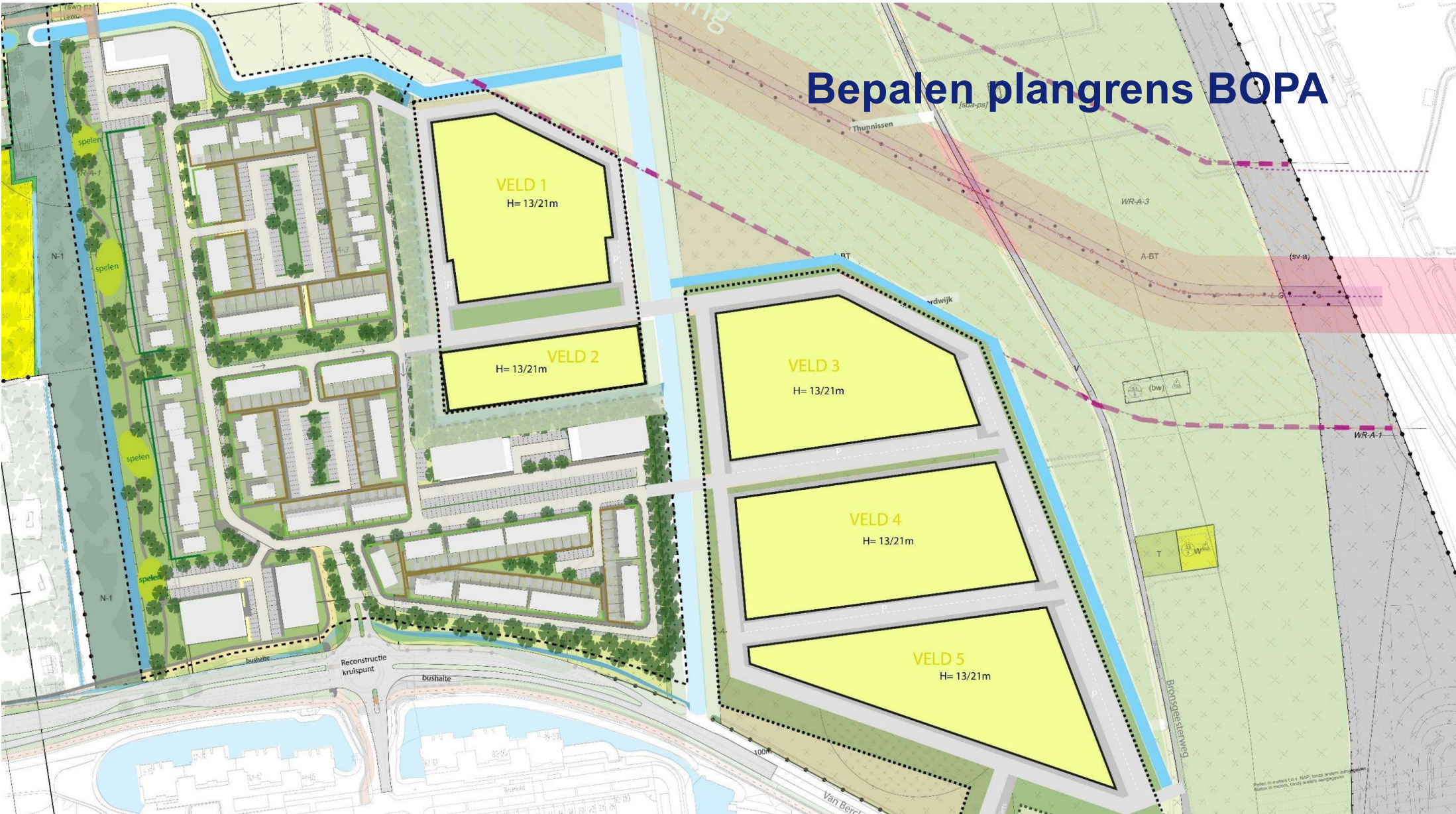
Een tweefasen buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Basis BOPA: vergunning voor het afwijken van de regels Tijdelijk Omgevingsplan tbv een functiewijziging

Plan nog niet concreet, onderzoeken globaal

Opvolgende BOPA: vergunning op basis van basis BOPA voor een nader concreet uitgewerkt bouwplan op een later moment.

Bepalen plangrens BOPA



Uitgangspunten Basis Bopa

- Plangrens, conform tekening
- externe ontsluiting
- max. aantal woningen: 290
- max. bouwhoogte appartementen: 21 meter
- max. bouwhoogte eengezinswoningen: 13 meter
- woningbouwprogramma: Woonvisie 70% betaalbaar, waarvan minimaal
 - 30 % sociale huur,
 - 15 % middendure huur en
 - 25% middendure koop

Planning

Basis BOPA Bronsgeest II

- Vaststellen ontwerp besluit door college: 30 maart 2026
- Ter inzage legging besluit gedurende 6 weken
- Behandeling zienswijze gedurende 2 weken
- Besluit verlening omgevingsvergunning beoogd 26 mei 2026
- Publicatie beoogd 2 juni 2026
- Beroepsmogelijkheid 6 weken.