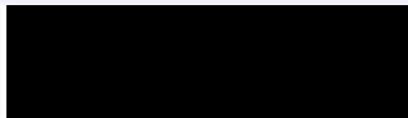


Belangengroep Ontsluiting Galgekade



datum - 4 SEP 2025

zaaknummer 858358

uw brief van 4 juli 2025

uw kenmerk geen

behandeld door Beheer en Projecten

onderwerp Beantwoording van uw vragen

bijlage(n) -

Geachte ,

Op 4 juli 2025 heeft uw met de Belangengroep Ontsluiting Galgekade een aantal vragen aan het College gesteld. Hierbij trachten wij deze vragen te beantwoorden.

Woningbouwprogramma en bodemgesteldheid:

1. Wat zijn de alternatieven voor verdichting, zoals gefaseerde groei of spreiding over de gemeente?

Antwoord:

De gemeenteraad heeft Braassemerland aangewezen als bouwlocatie, vastgesteld in een geactualiseerd bestemmingsplan in 2019. Dit is een van de weinige plekken in Roelofarendsveen waar een groot aantal woningen kan worden gebouwd. De voorgestelde verdichting is ingezet vanuit een andere markt vraag naar kleinere (en meer betaalbare woningen), wensen vanuit de raad om meer sociale woningbouw te realiseren en uiteindelijk is er ook een noodzakelijk om de extra kosten die ten gevolge van ervaringen bij eerdere fasen te dekken. Deze kosten zijn onder andere ontstaan door vervuiling in het gebied, hogere eisen vanwege het klimaat en toegenomen kosten voor civiele werken.

2. Leidt verdichting tot extra stikstofuitstoot?

Antwoord:

Dit leidt ongetwijfeld tot een hogere stikstofuitstoot. Uiteraard moet dit altijd voldoen aan de wettelijke kaders. De stikstofuitstoot van het gebruik van woningen is niet maatgevend. Door compacter te bouwen, zoals bij appartementen, is de stikstofuitstoot per woning lager.

3. Waarom zijn belangrijke documenten zoals de grondexploitatie en verkeersrapporten slechts beperkt of op afspraak in te zien?

Antwoord:

De gemeente maakt deel uit van de ontwikkelcombinatie VOF Braassemerland. De grondexploitatieberekening bestaat uit gegevens over onder marktgevoelige informatie als verwervingskosten, realisatiekosten, aanbestedingsresultaten etc. Openbaarheid van deze informatie kan leiden tot schade voor de VOF Braassemerland (en dus ook de gemeente). De Wet Open Overheid geeft de mogelijkheid om dergelijke gevoelige informatie geheim te houden.

Onafhankelijke accountants toetsen de grondexploitatie jaarlijks. Zij controleren onder andere de verantwoording van de uitgaven. De raad ontvangt hierover informatie en de stukken zijn onderdeel van de jaarrekening van de gemeente.

Het verkeersrapport wordt/is op dit moment afgerond. We delen alleen definitieve onderzoeken. Deze worden openbaar zodra de omgevingsplanprocedure start. De raad ontvangt een (openbare) toelichting op dit rapport op 1 september, de stukken kunnen via het raadsinformatiesysteem worden geraadpleegd.

4. Hoe wordt geborgd dat participatie invloed heeft op het uiteindelijke plan?

Antwoord:

Omdat er al een bestemmingsplan (uit 2019) ligt en er nu verdicht wordt, is de participatie vooral informerend. Daar kan op details worden bijgestuurd, maar op hoofdlijnen blijft het plan overeind.

5. Worden bewoners voorafgaand aan de verkavelingsplannen betrokken of pas na vaststelling van de kaders?

Antwoord:

De raad heeft de kaders aangegeven, participatie met bewoners, vindt voorafgaand aan het vaststellen van het concept omgevingsplan plaats.

6. Wat zijn de toetsingscriteria voor de gemeenteraad om het plan goed of af te keuren in de tussenfase ('noodknop')?

Antwoord:

In zijn algemeenheid: Kan het dorp de verdichting aan? Dat zit vooral in:

- Voorzieningen (daar wordt in voorzien door een nieuwe school en mogelijke huisartsenpost)
- Verkeer, daar wordt op dit moment het definitieve rapport voor opgesteld, welke aan de raad op 1 september zal worden gepresenteerd.
- Ondergrondse infrastructuur, daar is voldoende capaciteit als gepresenteerd in de commissievergadering van 14 juli jongstleden.

7. Hoe wordt het groen-blaue karakter van Braassemerland juridisch geborgd in het omgevingsplan?

Antwoord:

Het is niet nodig om dit in het omgevingsplan vast te leggen. De samenwerkingsovereenkomst tussen de marktpartijen en de gemeente bepaalt dat de LIOR van toepassing is. Bovendien blijft de structuur van Braassemerland met de eilanden ongewijzigd. Tot slot stelt Waterschap Rijnland hogere eisen in het kader van klimaatadaptatie. Dit maakt veel ruimte voor water en groen noodzakelijk, als berging.

8. Wordt er een minimumpercentage voor openbaar groen per fase vastgelegd?

Antwoord:

Ja, Braassemerland voldoet aan de LIOR normen.

9. Hoe wordt hittestress voorkomen in de versteende delen van de wijk?

Antwoord:

In de LIOR 8 worden hier voor de komende fasen 7-11 eisen aan gesteld. Kort gezegd door toepassing van een bomen norm en de groennorm.

10. Is er een onafhankelijk geotechnisch onderzoek beschikbaar over de draagkracht van de bodem in Braassemerland?

Antwoord:

De VOF wordt door onafhankelijke adviseurs op geotechnisch vlak geadviseerd. De gemeente heeft in de LIOR eisen gesteld aan de maximale zetting. Hier wordt aan voldaan.

11. Hoe wordt funderingsschade voorkomen bij woningbouw op slappe veengrond en wie draagt de aansprakelijkheid bij toekomstige verzakkingen?

Antwoord:

Door de VOF worden vooraf opnames gedaan en tijdens de werkzaamheden wordt er gemonitord, zij zijn uiteindelijk verantwoordelijk.

Grondexploitatie, financiën en transparantie:

12. Waarom is de financiële onderbouwing geheim, terwijl het om publiek geld en publieke ruimte gaat?

Antwoord:

Het is een misverstand dat het om publiek geld gaat. De grondexploitatie dient ervoor dat de kosten en opbrengsten in balans zijn. Opbrengsten komen uit de verkoop van bouwrijpe grond.

Zie voor meer informatie het antwoord op vraag 3 en 13.

13. Een zwaarwegend argument voor de verdichting van het woningbouwprogramma zijn de tekorten op de grondexploitatie. Indien deze tekorten zich zouden voordoen, betreffen dit enkel boekhoudkundige verliezen of zouden deze tekorten leiden tot een cash-out vanuit de gemeente? Zo ja, aan welke instanties zouden deze gelden (cash-out) moeten worden overgemaakt?

Antwoord:

Zoals ook aan de raad is toegelicht zal een verlieslatende grondexploitatie gedeeltelijk door de gemeente moeten worden gedragen. Het andere deel door de marktpartijen. Dit komt samen in de VOF als samenwerkingsorgaan. Wij kunnen geen verdere inzage geven over de contractuele afspraken.

14. Is er een second opinion of onafhankelijke toets op de grondexploitatie uitgevoerd?

Antwoord:

De VOF stelt de grondexploitatie op. Zowel de gemeente met onze eigen planeconoom als de marktpartijen toetsen deze. Een accountant controleert en stelt de grondexploitatie jaarlijks vast. Vervolgens controleert de gemeentelijke accountant deze nogmaals en worden de resultaten in de jaarrekening van de gemeente vermeld.

15. Zo niet, wat is hier de reden van? Het gaat immers om erg veel geld, het verleden heeft al laten zien dat de gemeente geconfronteerd is met forse verliezen en ook binnen project Braassemerland is al meerdere malen duidelijk geworden dat er risico's zijn van een (fors) potentieel verlies.

Antwoord:

Door bij te sturen wordt dus een verlies voorkomen.

16. Wat gebeurt er als de woningmarkt afkoelt en opbrengsten dalen?

Antwoord:

Er zijn vaste afspraken over de betaling van de grondkosten door de marktpartijen (ontwikkelaars) een afkoeling van de woningmarkt heeft dus geen effect op de grondexploitatie in eerste aanvang. Hooguit kan het effect hebben op de planning.

17. Is er een exitstrategie als de grondexploitatie opnieuw onder druk komt te staan?

Antwoord:

Daar doen wij geen mededelingen over. Hierover is de raad geïnformeerd.

18. Wat zijn de lange termijn kosten voor beheer en onderhoud van extra infrastructuur?

Antwoord:

Met uitzondering van de extra ontsluiting op de Galgekade blijft de infrastructuur in het plan vrijwel ongewijzigd. Door de toevoeging van extra woningen worden de kosten voor beheer en onderhoud over meer huishoudens verdeeld, wat resulteert in lagere kosten

per huishouden. Bovendien zal het uitgebreidere beheer en onderhoud van deze nieuwe infrastructuur pas over ten minste tien tot vijftien jaar beginnen.

19. Wie draagt de kosten voor verkeersmaatregelen zoals verkeerslichten en verbreding van wegen?

Antwoord:

Die worden (voor zover toe kenbaar aan de gebiedsontwikkeling) vanuit de grondexploitatie bekostigd.

20. Hoe wordt voorkomen dat toekomstige tekorten op de gemeenschap worden afgewenteld?

Antwoord:

Door tijdig bij te sturen zoals we in feite nu doen.

21. Wanneer gaat het onafhankelijk rekenkamer-onderzoek wat gevraagd is door de gemeenteraad plaatsvinden?

Antwoord

Zoals het College in de raadsvergadering heeft toegelicht, kan de Raad de Rekenkamer verzoeken om een onderzoek uit te voeren. De Rekenkamer maakt vervolgens een eigen afweging over de wenselijkheid van zo'n onderzoek. Momenteel voert de Rekenkamer samen met enkele raadsleden een inventarisatie uit om de scope van het onderzoek te bepalen. Dit overleg staat gepland voor begin september.

Ontsluitingsweg en verkeersveiligheid:

22. Zijn er alternatieve ontsluitingsroutes onderzocht die minder impact hebben op bestaande woonstraten, en zo ja, waarom zijn deze afgefallen?

Antwoord:

Nee, want de enige realistische mogelijkheid was een aansluiting van het gebied op de Galgekade.

23. Is een alternatieve ontsluitingsroute onderzocht die via fase 4 en 5 en via Noordeinde/Zuideinde richting de Floraweg wordt doorgetrokken? Hiermee wordt ook een oplossing geboden voor het drukke Noord- en Zuideinde? Zo ja, waarom is deze afgefallen?

Antwoord:

Deze is kort bekeken, maar afgefallen omdat er eenvoudigweg geen ruimte is tussen het plangebied en Noordeinde, zonder woningen hiervoor te kopen.

24. Wat zijn de cumulatieve effecten van de gebiedsontwikkeling op de verkeersdrukke in het hele dorp, inclusief toekomstige ontwikkelingen buiten Braassemerland?

Antwoord:

Alle gemeentes in de regio (dus ook Kaag en Braassem) leveren jaarlijks woningbouwprognoses aan het samenwerkingsverband Holland Rijnland. Holland Rijnland verwerkt de gegevens in een regionaal verkeersmodel, welke als basis wordt gebruikt door verkeersdeskundigen die voor projecten de te nemen verkeersmaatregelen berekenen. Een en ander wordt in de commissievergadering van 1 september toegelicht.

25. Wat zijn de (geschatte) kosten en uitvoerbaarheid van de voorgestelde ontsluitingen via Galgekade richting Plantage en Langeweg?

Antwoord:

Er is een budgetraming gemaakt die onderdeel uitmaakt van de grondexploitatieberekening. Zie verder vraag 3.

26. Kunt u een kostenindicatie geven van de verschillende trajecten die overwogen zijn of worden?

Antwoord:

Uw vraag is niet duidelijk. Over kosten zie verder vraag 3.

27. Is er berekend of de dijk (Galgekade en Plantage) is geschikt voor deze extra zware verkeersbelasting, inclusief het te verwachten zware bouwverkeer?

Antwoord:

Het is nog niet duidelijk hoe en of het bouwverkeer gebruik gaat maken van deze route, maar bouwverkeer (en extra zwaar verkeer) dient ten allen tijde voldoen aan maximale belasting die toegestaan is op een wegvak.

28. Een deel van de ontsluiting via de Galgekade zal verlopen via de Plantage naar de Meerkreuk. Dit deel zal lopen over een dijk van het Braassemermeer. Zijn hier extra eisen aan verbonden en vindt er afstemming plaats met het Hoogheemraadschap van Rijnland? Dient het Hoogheemraadschap ook toestemming/vergunning te verlenen?

Antwoord:

De Plantage en Meerkreuk zijn nu al openbare wegen, waar al het verkeer mag en kan rijden. Er zijn wat dat betreft geen extra eisen aan verbonden en het Hoogheemraadschap hoeft geen toestemming te verlenen.

29. Komen er bij deze wegen aparte fiets- en looppaden? Zo nee, wat is daar de reden van?

Antwoord:

Het werkelijke ontwerp is nog niet gemaakt, bij de raadstoelichting op 1 september laten wij aan de hand van het rapport van Goudappel zien welke maatregelen er nodig zijn en hoe dit vervolgens opgelost kan worden in een eerste schetsontwerp.

30. Bij de Galgekade zijn er diverse in- en uitritten van o.a. de appartementen, de camping en een haven. Hoe wordt in de plannen rekening gehouden met het in-en uitrijden van deze bestemmingen? Bijvoorbeeld het feit dat in het voor- en najaar er veel trailers met aanhangers stilstaan op de Plantage om boten in of uit de haven te rijden?

Antwoord:

Het ontwerp moet straks rekening houden met de in- en uitritten, zoals nu ook het geval. De relatieve drukte van verkeer zal vooral tijdens werkdagen in de ochtend- en avondspits plaatsvinden. Wij hebben de verwachting dat op deze momenten relatief weinig recreatief verkeer gebruik maakt van de Galgekade.

31. Wat zijn de gevolgen van de voorgestelde verbreding van de Galgekade tot 5,8 meter voor de leefomgeving, veiligheid, groenvoorziening en parkeerdruk?

Antwoord:

Er wordt een veilige weg aangelegd. Welke effecten dit heeft voor de overige zaken is niet in relatie te brengen met een wegverbreding. Er zal een zorgvuldig ontwerp worden gemaakt.

32. Leidt ontsluiting via de Galgekade tot extra geluidsoverlast voor de huidige omwonenden? Zo ja, op welke wijze zal deze geluidsoverlast aangepakt worden?

Antwoord:

Bij het opstellen van het omgevingsplan zal verkeersgeluid ook aangetoond moeten worden en eventuele te nemen maatregelen als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor wordt tzt door experts naar gekeken, overigens is dat bij ander fasen nooit een probleem gebleken.

33. In hoeverre wordt er bij verkeerstellingen rekening gehouden met fietsers en voetgangers?

Antwoord:

We weten niet op welke verkeerstellingen u doelt. Maar bij standaard tellingen zijn meestal wel fietsers af te leiden, maar geen voetgangers.

34. Welke verkeerstellingen zijn uitgevoerd voor de ontsluiting van Braassemerland via Oeverdreef, Noorderhemweg en Galgekade?

Antwoord:

Dit wordt 1 september aan de raad toegelicht. Het rapport van Goudappel wordt openbaar.

35. Op welke data en tijdstippen zijn deze tellingen uitgevoerd, en zijn deze representatief voor reguliere verkeersdrukte (dus buiten vakanties en weekenden)?

Antwoord:

Zie vraag 34.

36. Zijn de tellingen gevalideerd door een onafhankelijke partij?

Antwoord:

Deze tellingen worden door externe onafhankelijke partijen uitgevoerd. Ook Holland Rijnland voert tellingen uit om de verkeersmodellen te verifiëren.

37. Zijn er verkeerstellingen uitgevoerd op de Galgekade zelf, en zo ja, wat zijn de resultaten? Wordt er bij deze verkeerstellingen rekening gehouden met voetgangers en fietsers?

Antwoord:

Nee, zie ook vraag 33.

38. Worden de tellingen en verkeersmodellen openbaar gemaakt, en zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Zie vraag 34 en 36, de tellingen zijn niet openbaar.

39. In het rapport van Goudappel van 20 december 2024 inzake de 'verkeersstudie Braassemerland' staat in paragraaf 5.2 en paragraaf 5.3 opgenomen dat 'de verwachting is dat het verkeer 60% in Westelijke richting en 40% in Oostelijk richting conform verkeersmodel'. Wat is de onderbouwing van deze verwachting in het verkeersmodel, is deze gebaseerd op een inschatting of op ervaringen?

Antwoord:

Zie vraag 31.

40. Hoe wordt de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers geborgd bij een toename van het verkeer op de Galgekade, Plantage en de Meerkreuk inclusief de rotonde met de Alkemadelaan?

Antwoord:

Bij alle wegen die er aangelegd worden is verkeersveiligheid een randvoorwaarde. Voor voetgangers geldt dat deze niet veilig over een drukke weg gestuurd kunnen worden en dus de beschikking moeten hebben over een (verhoogd) trottoir langs de weg.

41. Wordt bij de verkeersstudie ook rekening gehouden met de inmiddels extra gebouwd woningen Braassemzicht, Gerarduspad, Techcampus en de huizen/appartementen die nog gepland staan bij de Dirk en op het 'schapenlandje' bij de Weteringlaan?

Antwoord:

Zie vraag 24.

42. Wordt bij de verkeersstudie ook rekening gehouden met de verkeersbewegingen van fietsers en auto's die richting Kineo en het nieuwe zwembad gaan? Wat is de impact daarvan op het gebruik van de rotonde Meerkreuk-Alkemadelaan Rembrandt van Rijnsingel?

Antwoord:

In de verkeersstudie wordt voor alle relevante wegvakken, kruisingen en rotondes bekeken en berekend of het verkeer nog veilig afgewikkeld kan worden en of welke maatregelen nodig zijn om dit veilig te maken.

43. Wat is de verwachte toename van verkeersbewegingen per etmaal bij volledige realisatie van fase 3 t/m 11?

Antwoord:

Dit zie vraag 34.

44. Wordt er een verkeerscirculatieplan opgesteld vóóordat verdere besluitvorming plaatsvindt?

Antwoord:

Nee. De verkeerscirculatie wordt in beeld gebracht door het nieuwe regionale verkeersmodel VHR 2024, welke ook nog eens is aangepast op basis van de nieuwste ontsluitingsinzichten en (nieuwe) woningaantallen voor Braassemerland. Daarnaast houdt het model rekening met harde en zachte woningbouwplannen binnen de gemeente.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Dèmoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

A. Heijstee-Bolt