

|                    |                                                                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raadsavond         | 15-9-2025                                                                                            |
| Zaaknummer         | 771577                                                                                               |
| Portefeuillehouder | Yvonne Peters-Adrian                                                                                 |
| Vorbereid door     | Ruimte & Sociaal                                                                                     |
| Onderwerp          | Opdracht aan college om het Omgevingsplan Braassemerland voor te bereiden en in procedure te brengen |

### **Beslisapunten**

1. Het college opdracht te geven het Omgevingsplan Braassemerland voor te bereiden en in procedure te brengen.

### **Wat willen we bereiken**

Wanneer de raad akkoord gaat met dit voorstel en daarmee besluit geen gebruik te maken van de noodknop, kan het college de voorbereidingen treffen om binnen een budgetneutrale GREX een nieuw Omgevingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen. Hiermee kan uitvoering worden gegeven aan de raadsopdracht om voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen te bouwen.

### **Samenvatting**

De raad is op 14 april 2025 akkoord gegaan met de verdichting van 1.150 woningen naar 1.550 woningen onder de voorwaarden geïnformeerd te worden op diverse thema's die aantonen dat een verdichting tot maximaal 1.550 woningen in het plangebied Braassemerland past. De raad heeft daarbij een noodknop ingesteld voor het geval onvoldoende zou worden aangetoond dat deze verdichting niet tot ontoelaatbare problemen zouden leiden. Deze thema's betroffen stedenbouw, verkeer, ondergrondse infrastructuur en netcongestie, klimaatadaptatie, groen en spelen, flora en fauna en participatie.

Deze thema's zijn in C&K vergaderingen van 14 juli 2025 en 1 september 2025 technisch toegelicht. Met deze toelichtingen en de beantwoording van diverse vragen van verschillende fracties, constateert het college dat de verdichting mogelijk is en het dorp deze verdichting 'aan kan'. Bovendien heeft het college aangetoond dat de verdichting leidt tot een budgetneutrale Grondexploitatie.

Het college is zich ervan bewust dat er binnen de samenleving en raad stemmen zijn om alternatieve locaties aan te wijzen waar woningbouw gerealiseerd kan worden in plaats van de Oostelijke Polder ten oosten van de Noorderhemweg. Dit is geen realistische optie. Het oostelijk deel van Braassemerland is al sinds 2012 aangewezen (en later bestemd) als woningbouwlocatie. Dit verandert niet, het blijft dus een woningbouwlocatie waar op strategische plekken wordt verdicht en een leefbare woonwijk ontstaat. Hiermee wordt invulling gegeven aan de grote woningbouwbehoefte. Het college kan voor deze extra 400 woningen invulling geven aan de woonvisie en de daarin gehanteerde verdeling in sociale huur- en koopwoningen, middensegment en

vrije sector. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen als een Integraal Kind Centrum (IKC), een huisartsenpost en een JGZ-voorziening, als aanvullende wensen vanuit het college en de raad.

Jaarlijks (bij de behandeling van de grondexploitatie) wordt aangegeven of het mogelijk is om invulling te geven op de vraag of er (bij een positief resultaat van de GREX) minder woningen kunnen worden aangehouden.

Participatie heeft wegens de zomervakantie nog niet plaatsgevonden, er wordt een eerste bewonersavond op 23 september 2025 georganiseerd. Bij het in procedure brengen van het omgevingsplan zal ook geparticipeerd worden. Hierover wordt de raad dan te zijner tijd geïnformeerd.

### **Inleiding**

In het raadsvoorstel van 14 april 2025 hebben wij voorgesteld om van villawijk naar woonwijk te gaan, inclusief de nodige voorzieningen, zoals ruimte voor een IKC. In het Raadsakkoord is opgenomen dat de opdracht voor het zoeken naar voldoende woningen voor alle doelgroepen absolute prioriteit moet krijgen. Op 14 april 2025 heeft de raad ingestemd met een verdichting van het plangebied Braassemerland van 1.150 naar 1.550 woningen, onder de in amendementen opgenomen voorwaarden dat:

- a. Er een verdichtingsscenario mogelijk is met budgetneutraal resultaat en een plafond tot 1.550 woningen en hierbij ruimte is om bij het vaststellen van de jaarrekening jaarlijks bij te kunnen sturen.
- b. Uit de gepresenteerde documenten en uitwerkingen blijkt dat verdichting mogelijk is vanuit de thema's: Verkeer, stedenbouwkundige verdieping, groen, water(beheersing), klimaat, ondergrondse infrastructuur, waterbeheersing binnen het gebied en voorzieningen.

Op 14 juli en 1 september 2025 is de raad geïnformeerd over deze thema's binnen de gebiedsontwikkeling Braassemerland. Daarnaast heeft het college vele vragen beantwoord die naar aanleiding van dit raadsbesluit en de verstrekte informatie door de raad (en inwoners) zijn gesteld.

Via dit raadsvoorstel willen wij uw raad een totaaloverzicht verstrekken van de onderbouwingen die de afgelopen periode zijn gegeven.

### **Argumenten**

Het college constateert op basis van alle beschikbare informatie dat:

1. Er voldoende is onderbouwd dat met een verdichting tot maximaal 1.550 woningen een budgetneutrale grondexploitatie mogelijk is.
2. Er in de toelichtingen en beantwoording van de gestelde vragen op de bovengenoemde thema's voldoende is aangetoond dat deze verdichting leidt tot een leefbare wijk die past binnen Roelofarendsveen.
  - a. Verkeer  
Het rapport van Goudappel is gebaseerd op de geactualiseerde verkeersmodellen van Holland Rijnland. Deze vervangen de zogenaamde verkeerscirculatieplannen die

in het verleden werden opgesteld. Holland Rijnland verzamelt alle gegevens als wegentellingen, zachte en harde nieuwbouwplannen van elke gemeente in de regio en verwerkt deze in een verkeersmodel, dat als (regionale) basis geldt voor verkeersonderzoeken. In het model is ook rekening gehouden met de ontsluiting via de Galgekade.

Het rapport van Goudappel toont aan dat er op alle wegen een veilige doorstroming mogelijk is. De Oeverdreef vraagt aanpassingen in de vorm van het maken van fietsstroken, omdat daar het meeste verkeer te verwachten is. De in de conceptrapportage aangegeven verkeersregelininstallatie blijkt niet noodzakelijk te zijn.

Omdat de wijk in aanbouw gefaseerd wordt gerealiseerd, is het mogelijk om door middel van tellingen blijvend te monitoren. Deze monitoring kan vervolgens input geven om de verkeersafhandeling binnen de wijk bij te sturen door middel van ingrepen in het wegen net (onaantrekkelijk maken van een bepaalde route).

Het rapport van Goudappel is als bijlage bijgevoegd.

b. Stedenbouwkundige verkenning

In de presentatie van Kuiper Compagnons wordt onderbouwd dat er met de verdichting een leefbare, waterrijke en groene wijk ontstaat. De verdichting zit vooral in fase 7 en 10, waar ook de voorzieningen zijn gepland.

De overige fasen veranderen van villawijk naar een wijk die meer op fase 3 lijkt. De extra 400 woningen worden volgens de woonvisie verdeeld, waardoor er meer sociale en middeldure woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Voor de overige 1.150 woningen wordt de SOK aangehouden.

De presentatie van 14 juli 2025 is als bijlage bijgevoegd, alsmede de themapanelen als getoond tijdens de beantwoording van vragen.

c. Groen

Omdat (niet alleen voor groen) de LIOR 8.0 van toepassing is, is er voldoende groen in het gebied geborgd. Het ontwerp van Kuiper Compagnons laat zien dat er zelfs meer groen wordt gerealiseerd dan volgens LIOR normen noodzakelijk is. Dit moet nog wel in detail worden uitgewerkt.

d. Waterbeheersing en Klimaat

De LIOR en het Hoogheemraadschap Rijnland stellen strenge eisen als het gaat om bodemdaling, waterbeheersing in het gebied, opvangen extreme regenbuien en flora en fauna voorzieningen. Aan die eisen wordt voldaan door een (veel) hogere ophoging van het gebied ten opzichte van het huidige polderpeil en de noodzakelijke water compenserende maatregelen.

e. Ondergrondse infrastructuur

De riolering (ontsluiting via de Braassemdreef) heeft voldoende restcapaciteit om ook de 400 woningen (en de harde en zachte plannen in Roelofarendsveen) te kunnen bedienen.

Zorgen zijn er om netcongestie. Hoewel Liander geen 100% garanties kan geven, is er met een nieuw onderstation voldoende regionale capaciteit voor de aansluiting van woningen. Voor voorzieningen als het IKC geldt een voorrangregeling, maar kan niet eerder dan 2032 zekerheid worden gegeven.

f. Voorzieningen

Een IKC, huisartsenpost en JGZ voorziening zijn inpasbaar in het plan.

Naast de technische briefings zijn er ook raadvragen beantwoord, deze treft u als bijlagen bij dit raadsvoorstel aan.

Jaarlijks (bij de behandeling van de grondexploitatie) wordt tevens aangegeven of het mogelijk is om invulling te geven op de vraag of er (bij een positief resultaat van de GREX) minder woningen kunnen worden aangehouden.

Vanwege de zomervakantie heeft er nog geen participatie plaatsgevonden. Op 23 september 2025 wordt een eerste bewonersavond georganiseerd en bij het in procedure brengen van het omgevingsplan wordt ook geparticipeerd. Hierover wordt de raad dan te zijner tijd geïnformeerd.

#### **Proces van besluitvorming**

- Context en Kaders (C&K) 14 juli 2025 – toelichting op de thema's (reeds plaatsgevonden)
- Context en Kaders (C&K) d.d. 1septemnr 2025 – toelichting op thema Verkeer (reeds plaatsgevonden)
- Vergadering Visie en Advies (V&A) d.d. 15 september 2025 – betreft een openbare bijeenkomst en ruimte voor debat
- Raadsvergadering (streven) d.d. 29 september 2025 - besluitvormend

#### **Kanttekeningen**

Gelet op de gewenste voortgang is het voorstel dat uw raad op 29 september 2025 een besluit neemt over het starten van de procedure voor het opstellen van een Omgevingsplan. Daarmee geeft uw raad aan dat er voldoende antwoord is gegeven op de in de raadsvergadering van 14 april 2025 gestelde vragen en vastgestelde uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling, en dat is aangetoond dat er een budgetneutrale grondexploitatie mogelijk is met maximaal 1.550 woningen.

Na dit besluit kan het College de voorbereidingen treffen om het Omgevingsplan Braassemerland zo spoedig mogelijk in procedure te brengen.

#### **Risico's**

De gebiedsontwikkeling kent verschillende risico's. Deze risico's zijn beschreven in de presentatie Braassemerland.

#### **Duurzaamheid**

De gebiedsontwikkeling wordt conform de huidige (wettelijke) maatstaven ten aanzien van duurzaamheid ontwikkeld.

#### **Participatie en inspraak**

Participatie en inspraak over de gebiedsontwikkeling zal conform de participatieregels Kaag en Braassem plaatsvinden voordat het Omgevingsplan in procedure wordt gebracht.

#### **Financiële consequenties**

Gemeente is 50% vennoot in de VOF, de overige 50% is in handen van de ontwikkelcombinatie Aan de Braassem (Verwelius en Volker Wessels). Bij een positief resultaat ontvangt de gemeente 80% van het resultaat. Bij een negatief resultaat zal dit resultaat voor 50/50 tussen de vennoten worden verdeeld. Gemeente dient in dat geval voor het aandeel een verliesvoorziening te treffen.

Met het verdichtingsvoorstel ontstaat er een sluitende grondexploitatie en is er geen noodzaak tot een verliesvoorziening.

Jaarlijks vindt er een financiële toetsing door de VOF en de gemeente Kaag en Braassem plaats die aantoont of alle voorgestelde uitgangspunten realiseerbaar zijn. Daarin wordt dan telkens de meest actuele kennis verwerkt. Denk aan uitkomsten van nadere onderzoeken, verwervingskosten en aanlegkosten voor het bouw- en woonrijp maken.

### **Regio**

Aanpassingen van de procentuele aantallen sociale huur voor het extra programma ten opzichte van de Samenwerkingsovereenkomst past bij de regionale woondoelstellingen (Woonagenda Holland Rijnland).

Roelofarendsveen, 2-9-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

### **Bijlagen behorend bij het voorstel**

1. Presentatie Gebiedsontwikkeling Braassemerland 14 juli 2025
2. Presentatie gebiedsontwikkeling Braassemerland thema verkeer 1 september 2025
3. Nadere toelichting argumenten en grondexploitatie (GEHEIM) 15 september 2025
4. Beantwoording diverse raadsvragen en vragen van inwoners