

Raadsvragen n.a.v. behandeling grondexploitatie in de besloten C&K d.d. 20 januari 2025

Update 13 maart

Inleiding

Het College heeft 11 en 18 februari van diverse fracties vragen ontvangen naar aanleiding van de presentatie van 20 januari 2025 en de reeds verstrekte presentatie voor het overleg van 3 maart 2025. Het College heeft getracht in een zo kort mogelijke periode deze vragen te beantwoorden met als doel zo veel mogelijk informatie vooraf te delen en tijdens de raadsavonden een goede inhoudelijke discussie te kunnen voeren.

Vragen SvkB

- 1. Er was in de infoavond sprake van 15% sociaal als initieel uitgangspunt voor Braassemerland. Waar komt dit vandaan als al 40 jaar de norm van 30% wordt aangehouden?**

Antwoord: In de Samenwerkingsovereenkomst die in 2012 is gesloten zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaars over de woningbouwprogrammering.

Afspraak is dat 30% 'Sociaal' wordt gerealiseerd. In de SOK is dit uitgesplitst in 15% sociale huur en 15% sociale koop (nu vergelijkbaar met goedkope koop, VON € 283.000).

- 2. Een extra school is genoemd als onderdeel van de ontwikkelingen. Wat is de achterliggende informatie daarvan anders dan de uitgangspunten in het begin van het plan. De bestaande school zou bovendien nu al worden vergroot waardoor de capaciteit zal toenemen. Hoe zit dit?**

Antwoord:

Op dit moment wordt ook gewerkt aan een Integraal Huisvestingsplan (IHP) die eveneens aan de raad zal worden aangeboden. Via die route zal de raad nader worden geïnformeerd over de prognose van het aantal leerlingen en de capaciteit van onderwijshuisvesting in de hele gemeente.

Voorstel is om ruimtelijk rekening te houden met de inpassing van een school. Financieel wordt daarbij uitgegaan dat de grond door de VOF wordt verkocht.

- 3. Van welke benodigde extra voorzieningen is sprake bij de volledige realisatie van Braassemerland en waar ligt de grens dan qua extra inwoners?**

Antwoord:

Er is lastig een 'grens' aan te geven voor Braassemerland alleen. Er wordt telkens ook een gereflecteerd over heel Roelofarendsveen en het gaat te ver om nu alomvattend te duiden. Om toch een beeld te geven op hoe dit werkt, hebben we gebruik gemaakt van referentienormen maatschappelijke voorzieningen zoals deze in andere gemeenten worden gehanteerd. Voor onze gemeente zijn deze referentienormen in concept gereed. Met referentienormen kunnen we per maatschappelijke voorziening (eerstelijnszorg, sport en

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

spelen, kunst en cultuur, groen en opvang en CHG) de ruimtebehoefte in vierkante meters inzichtelijk maken. Deze referentienormen zijn richtlijnen/uitgangspunten. De daadwerkelijke ruimtebehoefte is namelijk ook afhankelijk van:

- Aanwezige voorzieningen in de nabije omgeving en of deze voorzieningen al dan niet voor een deel van de behoefte van de extra inwoners kunnen voorzien of juist al onvoldoende zijn voor het huidige aantal inwoners;
- De samenstelling van de nieuw te bouwen wijk/buurt: voorzieningen kunnen meer gericht zijn op jonge gezinnen of juist op ouderen.

Benodigde ruimte

- **Eerstelijnszorg** – dit betreft huisartsen, tandartsen, apotheken, verloskundigen en fysiotherapeuten. Op grond van de afspraken tussen gemeente, VNG, ministerie van VWS, de landelijke huisartsenvereniging (LHV) en andere partijen wordt van gemeenten verwacht dat zij bij het vaststellen of wijzigen en/of het maken van nieuwbouwplannen rekening houden met huisvesting voor huisartsen en andere eerste-lijns zorgaanbieders en/of waar nodig (delen van) kavels specifiek voor (eerstelijns)zorg bestemmen.

Benodigde ruimte op basis van referentienormen

Aantal woningen	Benodigde ruimte eerstelijnszorg o.b.v. referentienormen	Benodigde ruimte bij praktijk van 3 huisartsen
1.350	500 m ²	700 m ²
1.550 (inclusief verdichting)	575 m ²	850 m ²

Op dit moment hebben enkele huisartsen onvoldoende praktijkruimte. Dat moet meegenomen worden bij de daadwerkelijke berekening van de benodigde ruimte. Willen we ruimte bieden voor een huisartsenpraktijk, moeten we (op basis van de huidige situatie) uitgaan van een praktijk met 3 huisartsen, praktijkondersteuners etc. Dit betekent een minimale ruimte van 450 m² voor alleen huisartsen. Voor de totale ruimtebehoefte betekent dit 700 m² bij 1.350 woningen en 850 m² bij 1.550 woningen.

- **CJG** – dit betreft Jeugdgezondheidszorg. Gemeenten zijn op grond van artikel 5 van de Wet publieke gezondheid verplicht om jeugdgezondheidszorg te bieden vanuit het CJG, In onze gemeente is 1 CJG gevestigd (Hof van Alkemade, Roelofarendsveen) met 358,4 m² BVO (2024). Op basis van de referentienorm is dit op dit moment al onvoldoende om de hele gemeente te bedienen. Minimale ruimte voor een CJG, rekening houdend met wachtruimte, een praktijkruimte voor de jeugdverpleegkundige en de jeugdarts, is minimaal 350 m².

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

Benodigde ruimte op basis van referentienormen

Aantal woningen	Benodigde ruimte CJG o.b.v. referentienormen	Benodigde ruimte rekening houdend met totaal aantal inwoners en minimale ruimte
1.350	67,5 m ²	700 m ²
1.550 (incl. verdichting)	77,5 m ²	715 m ²

- **Onderwijs** – Zie voorgaande antwoord. Op dit moment wordt gewerkt aan een Integraal Huisvestingsplan waar de raad over de behoefte aan onderwijshuisvesting zal worden geïnformeerd.
- **Sport en spelen, groen** - Bij de planvorming voor het Sportpad is rekening gehouden met de toename van inwoners a.g.v. de nieuwbouwplannen in Braassemerland. Voor spelen is bij planvorming de Jantje Beton-norm van 3% al opgelegd.
- **Voor groen gelden in de basis de volgende normen (conform LIOR)**
 - o 45 m² groen per wooneenheid of 60 m² bij hoogbouw (LIOR 8.0)
 - o 0,6 bomen per woning (LIOR 8.0)
- **Overig** - De samenstelling van een nieuwbouwwijk is van invloed op o.a. de sociale cohesie, op vrijwilligerswerk en de mogelijkheid om mantelzorg te bieden/te ontvangen. Dit is vervolgens weer van invloed op het beroep op professionele zorg (hoe minder vrijwilligers en mantelzorgers, hoe groter het beroep op professionals). Bijna de helft van de kopers van woningen komt niet uit onze gemeente (dat is een hoog percentage t.o.v. het landelijk gemiddelde maar ook t.o.v. het landelijk gemiddelde). Het is daarom ook van belang om bij de inrichting ruimte te reserveren voor ontmoeting, in de buitenruimte dan wel in een buurthuisfunctie.

4. Van welke extra benodigde openbare faciliteiten (genoemd in infosessie) is er verder nog sprake in het gebied? Is dit nodig op basis van toekomstig aantal bewoners of door de verandering van de tijd? Van deze faciliteiten zien we graag een nadere specificatiekostenschatting met onderbouwing tegemoet.

Antwoord:

Aanvullende specificaties kunnen niet worden gegeven. De kosten van voorzieningen zijn in de regel gerelateerd aan de opstalontwikkeling en niet aan de gebiedsontwikkeling.

5. Waarom zijn die extra faciliteiten überhaupt niet meegenomen in de oorspronkelijke plannen?

Antwoord:

De oorspronkelijke Braassemerland plannen besloegen een groter plangebied, waarbij het centrumgebied destijds is losgeknipt van het huidige plangebied Braassemerland, waarna de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Verwelius en Volker Wessels Vastgoed is aangegaan. De voorzieningen destijds zouden in het centrumgebied worden gerealiseerd, wat ook is gebeurd. In aanvraag ten grondslag aan de SOK zijn dan ook geen voorzieningen opgenomen.

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

8. Is en was de Noorderhemweg opgenomen in het financiële plan van Braassemerland?

Antwoord:

Nee, deze is van meet af aan geen onderdeel van de plannen van Braassemerland. De Noorderhemweg ligt dan ook buiten het exploitatiegebied.

15. Wat is de logica/berekening van het kunnen realiseren van 1614 woningen d.m.v. een 2e ontsluiting van de Galgenkade.

Antwoord:

Verkeerskundig onderzoek is aanwezig en kan worden ingezien.

Uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling dat er een extra ontsluiting aan de Galgekade wordt gerealiseerd.

Het doel van deze berekeningen was uit te vinden hoeveel woningen er maximaal gerealiseerd zou kunnen worden op basis van de verkeersmodellen en weg- en kruispuntcapaciteit van o.a. de ontsluiting Galgekade maar ook andere kritische verkeerspunten. Met enkele aanpassingen zou vanuit het plangebied Braassemerland en andere aanliggende locaties nog ruimte zijn voor maximaal 1.614 woningen. Dit wordt niet allemaal toegewezen aan het project Braassemerland, zodat er nog ontwikkelruimte over blijft voor andere plekken.

16. Is het mogelijk om vanuit het project Braassemerland een adviseur beschikbaar te stellen voor de raad?

Antwoord:

Het College is zich bewust dat er voor deze ontwikkeling externe deskundigheid noodzakelijk is. Hier wordt onder andere invulling gegeven door de inzet van Fakton als tweede Vennoot en externe civiel en juridisch adviseurs op inhoud.

De vraag is over welk onderwerp de raad specifiek geïnformeerd zou willen worden. Er zijn veel aspecten als technisch inhoudelijk, kosteninhoudelijk, Ruimtelijke Ordening en juridische vragen. Naar aanleiding van de C&K 3 maart kunnen wij eventueel meer vragen beantwoorden, indien daar behoefte aan is. Het College biedt bij behoefte aan ook een overlegmoment in de fracties te organiseren met de specialisten (GREX en Projectmanagement) vanuit de gemeente. Eventuele vragen die niet ter plekke kunnen worden beantwoord, kunnen dan worden meegenomen.

Als laatste staat het de Raad vrij om eigen externe deskundigheid in te schakelen.

Vragen Mooi Kaag en Braassem

- 1. Ik ontvang graag alle rib of andere documenten over Braassemerland van afgelopen 5 jaar**

Antwoord:

Deze informatie is openbaar beschikbaar via het raadsinformatiesysteem

<https://kaagenbraassem.bestuurlijkeinformatie.nl/>

- 2. Ik ontvang graag alle data van uitzendingen die over Braassemerland gingen van de afgelopen 5 jaar**

Antwoord:

Deze informatie is openbaar beschikbaar via het raadsinformatiesysteem

<https://kaagenbraassem.bestuurlijkeinformatie.nl/>

- 4. Het is Mooi K & B opgevallen dat de wethouder en Faber het vingertje min of meer enkel wijzen naar de overige vennoten. Kan de wethouder aangeven waarin zij en Faber zelf steken hebben laten vallen?**

Antwoord: De gemeentelijke vennoten wijzen niet naar de vennoten van de marktpartijen. We zijn gezamenlijk van mening dat de huidige interim projectdirecteur versnelling heeft gebracht en dat heeft ook voor weerstand gezorgd en legt druk op de samenwerking. Voor de volgende fasen zijn we op zoek naar een ander type leiderschap met meer aandacht voor de samenwerking.

In de afgelopen periode is de gemeentelijke interne organisatie niet altijd op sterkte geweest en dat maakt dat niet alle vragen vanuit de VOF even snel konden worden beantwoord. Ook dat is niet in het belang van een goede samenwerking. Inmiddels is het team wel op sterkte met o.a. een extra nieuwe gemeentelijke projectleider met veel ervaring in gebiedsontwikkeling.

- 5. Ik ontvang graag alle verkeersrapporten betrekking hebbende op Braassemerland.**

Antwoord:

Zie hiervoor ook de antwoorden op de vragen van SvKB vraag 15 en CDA vraag 21, 22 en 23

- 6. Ik ontvang graag het programma van eisen en ontwerp van de tweede sluis wat in 2024 zou starten. Ik lees in de begroting dat de sluis in februari 2026 gerealiseerd moet zijn en dat het college nu uitstel heeft gevraagd. Wanneer is bekend of dit verzoek wordt gehonoreerd en op welke basis dan?**

Antwoord:

Zie hiervoor ook de antwoorden op de vragen van SvKB vraag 13, Pro K&B vraag 3, D66 vraag 3 en 6 en CDA vraag 13

Het programma van eisen is dat er een sluis gelijk aan de bestaande sluis aan de Witte Singel. Er is nog geen werkelijk ontwerp gemaakt. Conform de GREX 2024 is planning dat de sluis in 2029 wordt gerealiseerd. Wij informeren Holland Rijnland hierover.

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

11. Kan fase 4 zo o zo nu wel starten of moet het eerst langs de raad?

Antwoord:

Fase 4 behoeft geen raadsinstemming aangezien deze fase binnen de kaders van de (voormalige) uitwerkingsbevoegdheid van het College valt.

15. Ik ontvang graag duidelijkheid over wat de jaarlijkse kosten zijn van de gemeentelijke planeconoom en de gemeentelijke medevennoot?

Antwoord:

Deze kosten zijn niet openbaar, en maken deel uit van de Gemeentelijke Grondexploitatie.

16. Omvang vreemd vermogen gaat van 15613,16 naar 19716,092, graag duidelijkheid hoe dit komt?

Antwoord:

Voorgenoemde informatie komt uit paragraaf 6 (verbonden partijen) bij de jaarrekening 2023

<https://kaagenbraassem.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/8453f0ad-0ed8-4d70-828b-986f523362a4?documentId=0fe06462-a546-4ca0-b4a5-a502909c7111&agendaltemId=63a63cb5-0164-4615-9aa1-c7db1e887574>

De VOF wordt doorlopend gefinancierd met een BNG lening. Ten gevolge van geplande uitgaven neemt de financieringsbehoefte toe. Om die reden is ook meer vreemd vermogen aangewend. Dat leidt tot de stijging van Vreemd vermogen.

17. Graag uitleg over 31213 nadelig

Antwoord:

Voorgenoemde informatie komt uit paragraaf 6 (verbonden partijen) bij de jaarrekening 2023

<https://kaagenbraassem.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/8453f0ad-0ed8-4d70-828b-986f523362a4?documentId=0fe06462-a546-4ca0-b4a5-a502909c7111&agendaltemId=63a63cb5-0164-4615-9aa1-c7db1e887574>

Het genoemde resultaat van 31k nadelig, is het verschil aan opbrengsten en kosten in 2023.

Het voorgenoemde resultaat zegt weinig over de financiële situatie.

Het resultaat van een gebiedsontwikkeling dient niet te worden beoordeeld op één jaarschijf, maar over de gehele looptijd van het project. Dit wordt gedaan in de grondexploitatie.

19. Wat is de vraag in behoefte van voorziening scholen rondom dit onderwerp?

Antwoord:

Hier wordt in het IHP verder op ingegaan..

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

20. Kunnen de grondonderzoeken worden gedaan voor aankoop van de gronden, zodat de risico's beter in beeld komen?

Antwoord:

Grondonderzoeken zijn onderdeel van de standaardprocedure bij aankoop. Waardoor er risico's zijn opgetreden heeft vooral betrekking op:

- Enkele percelen waren al in een verleden verworven (voor 2008) die zijn destijds strategisch gekocht en (onvoldoende) onderzocht. Dat is de VOF niet te verwijten.
- Eisen t.a.v. bodemsanering zijn in de afgelopen jaren aangescherpt
- Indien uit het grondonderzoek blijkt dat er geen vervuiling is, maar dit naderhand wel wordt aangetroffen. Dan zijn de kosten voor rekening en risico van de koper.

Vragen PRO Kaag en Braassem

1. Hoe blijkt dat de ontsluiting Galgekade voldoende is voor alle komende fasen?

Antwoord:

Verkeersonderzoek uitgevoerd door een externe partij (Goudappel Coffeng) op basis van ontwerprichtlijnen van het CROW, regionale verkeersmodellen en prognoses over verkeersbewegingen geeft een maximale capaciteit van een wegvak.

2. Zijn de auto's met trailers en boten meegenomen in het verkeersonderzoek?

Antwoord:

Ja

3. Wordt de Noorderhemweg fiets en bestemmingsverkeer? En blijft de jachthaven via de Noorderhemweg en de geplande recreatie sluis met de auto bereikbaar?

Antwoord:

De Noorderhemweg ligt buiten de projectgrenzen van Braassemerland. Het gebruik van de Noorderhemweg zal in de basis niet wijzigen als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied. De jachthaven blijft altijd bereikbaar, al dan niet via de Noorderhemweg. Er is nog geen besluit genomen of plan gemaakt om de Noorderhemweg als fietsroute met alleen bestemmingsverkeer in te zetten, maar dat wordt niet uitgesloten.

De sluis zal alleen via de Noordkade en Galgekade met de auto bereikbaar worden en daar geldt een verkeersbeperking. In de basis blijft het gebruik van zowel Galgekade (met uitzondering van de aansluiting op Langeweg) en Noordkade verder ongewijzigd.

4. Het lijkt dat de Noorderhemweg geen deel uitmaakt van het plangebied, klopt dit? Of is de Noorderhemweg wel onderdeel van het plan? Zo niet, wat zijn dan de financiële consequenties wetende dat daar ook onderhoud nodig is?

Antwoord:

Het klopt dat de Noorderhemweg geen onderdeel uitmaakt van het plangebied en geen onderdeel is van de GREX en of uitvoering door VOF. Het onderhoud wordt volgens de meerjarenonderhoudsplanung uitgevoerd.

5. In hoeverre staan de afspraken voor sociale woningbouw\koop onder druk bij de marktpartijen?

Antwoord:

De contractuele afspraken in de samenwerkingsovereenkomst over het aandeel sociale woningbouw staan niet onder druk. Marktpartijen stellen wel dat dat sociale koop/huur met de huidige bouwkosten lastig te realiseren zijn en dat de marktpartijen dat ook aan ons aangeven. Er is echter geen discussie over het contract.

De huidige situatie biedt juist kansen om aanvullende voorwaarden aan de verdichting te stellen, waaronder meer sociale huur en middensegment woningen.

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

6. Welke andere locaties voor woningen in Roelofarendsveen zijn er te verzinnen waardoor wel grote aantallen woningen gerealiseerd zouden kunnen worden, maar waarbij we locaties in Braassemerland laten vervallen?

Antwoord:

Het aantal ontwikkellocaties in Roelofarendsveen zijn beperkt. Het zijn met name kleinschalige ontwikkelingen zoals het Schapenlandje en de herontwikkeling van Scholeneiland. Bij deze laatste ontwikkeling is overigens de toevoeging van programma maar beperkt.

Braassemerland is bij uitstek geschikt om verder woningbouw te ontwikkelen. Er ligt een bestemmingsplan en het gebied is aangewezen als ontwikkellocatie.

7. Zijn de ontstane verschillen van inzicht binnen de VOF een bedreiging voor sociale woningbouw\koop?

Antwoord:

Nee het is geen bedreiging voor de realisatie van woningbouw in het betaalbare segment (sociale huur en middensegment). VOF ziet juist als oplossingsrichting dat er meer woningen worden gerealiseerd. Daarmee zal het absolute aantal betaalbare segment alleen maar toenemen. Zie hiervoor ook de presentatie voor de vergadering van 3 maart en vraag 5 van uw fractie.

15. Wat doet een nieuw te bouwen school met de financiële positie van de gemeente, met welke bedragen moeten we rekening houden (bouw school) en hoe moet dit worden gefinancierd?

Antwoord:

Over de kosten van een te bouwen school wordt u via het IHP nader geïnformeerd.

16. Waarom zit een cruciale voorziening als een school niet verwerkt in de presentatie?

Antwoord:

In de presentatie voor 3 maart is een locatie aangewezen waar eventueel een school kan worden gerealiseerd. Zie ook antwoord 2 SvKB.

Tijdens de tenderfase en contractfase destijds begin 2010-2012 is gekozen om geen school en/of andere voorzieningen op te nemen in de uitvraag. Ook zit deze niet verwerkt in het in 2019 vastgestelde bestemmingsplan.

18. Hoeveel buffer heeft de gemeente straks nog voor eventueel een school in Rijpwetering, Woubrugge, ambities in andere kernen, of eventuele andere tegenslagen?

Antwoord:

In het IHP wordt u hier nader over geïnformeerd.

21. Wat zijn actuele IHPA cijfers beschikbaar om leerlingen prognose en schoolbehoefte inzichtelijk te krijgen?

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

Antwoord:

In het IHP wordt u hier nader over geïnformeerd. De leerlingenprognoses zijn beschikbaar en kunnen worden gedeeld.

22. Wat moet de omvang van de school worden in de diverse varianten? Wat zijn de leerlingprognoses in de verschillende varianten?

Antwoord:

Rekening is gehouden met een oppervlakte van de zoeklocatie van 10.000 m² kavel. Een en ander is afgestemd met de opstellers van het IHP.

24. Ervan uitgaande dat het plan nog enkele jaren doorloopt, hoe wil het college de raad de komende jaren meenemen in de ontwikkelingen? Zowel op financieel vlak als ook rondom de samenwerking met de vennoten?

Antwoord:

Het voorstel zou zijn dat de raad twee keer per jaar een update krijgt over de gebiedsontwikkeling in een raadsinformatieavond. Tenzij er aanleiding is om vaker de raad hier over te informeren.

25. Waar is op gebaseerd dat de subsidie voor de tweede sluis nog steeds reëel is?

Antwoord:

Gemeente voert actief gesprekken met de Holland Rijnland. Er is geen reden om aan deze uitkering van de subsidie te twifelen.

30. Kunnen we alle extra bouw, waar in het raadsvoorstel over gesproken wordt (en dan met name sociale bouw en huur) lokaal toewijzen?

Antwoord:

Het streven is om deze woningen zoveel mogelijk lokaal toe te wijzen. Binnen de bestaande afspraken met onder andere woningcorporaties en andere vigerende kaders is dat ook mogelijk, maar daar zitten wel grenzen aan.

In de Woonagenda wordt onderscheid gemaakt tussen de categorieën Sociaal (30%) bestaande uit uitsluitend sociale huur en Middensegment (40%) bestaande uit goedkope koop (>283k VON), middenhuur (conform Wbh) en betaalbare koop (< 405k VON).

Het is mogelijk om middels 'maatwerk' bestaande Sociale huurwoningen deels lokaal toe te wijzen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Dit zogenaamde maatwerk houdt in dat (op basis van de huidige afspraken) maximaal 25% van het aantal mutaties (huuropzeggingen in drie jaar) van de corporaties lokaal mag worden toegewezen. Nu is er in de regionale huisvestingsverordening opgenomen dat nieuwbouw daar niet binnen valt. In de volgende regionale huisvestingsverordening willen we vastleggen dat 30% van het aantal verhuringen (dus inclusief nieuwbouw) binnen het reguliere lokale maatwerk opgenomen wordt.

Voor middenhuur is nu niets geregeld. Corporaties verhuren deze woningen al wel (vrijwillig) met lokaal maatwerk om de doorstroming te bevorderen. In 2026 zal een geactualiseerde Regionale huisvestingsverordening van kracht worden. Hierin zal hoogstwaarschijnlijk

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

middenhuur ook in opgenomen worden en ook de mogelijkheid om lokaal maatwerk op middenhuur toe te passen.

Voor goedkope koop (voorheen sociale koop) is er de doelgroepenverordening. Daarin is geregeld dat onder andere (een en ander afhankelijk van het inkomen) starters en bewoners die een sociale huurwoning achter laten, voorrang krijgen op een goedkope koopwoningen.

Betaalbare koop is niets geregeld. Om deze woningen lokaal toe te wijzen zouden hier afspraken over moeten worden gemaakt met de ontwikkelaars.

Vragen D66

Leefomgeving

10. Wat zijn de voor de ontwikkeling van het Braassemerland in groen, bomen en waterafhandeling relevante verschillen tussen LIOR 4.0, 6.0 en 8.0?

Antwoord:

Lior 4.0 gaat uit van kwalitatieve eisen ten aanzien van het groen, terwijl de andere Lior's op dit moment uitgaan van Kwantitatieve eisen (45m² groen per woning). Op basis van Lior 4 was destijds het totale ruimtebeslag:

10,7% groen (Wadi, groen en speelplekken)

23,1% water

19,5% verharding (wegen, parkeren)

46,7% Uitgeefbaar (woningen met tuinen)

Met meer dan 34% groen en water in het gebied wordt ruim voldaan aan de wens van Natuur en Milieu zie [Stappen naar een Nederlandse groennorm | Natuur & Milieu](#) om voor elke woning in een woonwijk circa 75m² groen/water te realiseren. In het totale plangebied van 56 hectare is circa 34% bestemd voor water en groen, wat neerkomt (bij een woningaantal van 1.352) circa 140m² (of bij 1.550 woningen circa 122 m² per woning). Natuurlijk is daar relatief veel water bij, maar dat doet zeker mee in de beleving en leefbaarheid.

11. Zijn – met oog op toekomstbestendigheid en het voorkomen van latere aanpassingskosten - alle woningen die in fase 6 t/m 11 opgeleverd worden geheel of bijna energie-neutraal, voorzien van een slimme grid/ buurtbatterijen/ collectieve warmte om aansluitproblemen op het net bij oplevering te voorkomen en – ondanks het slechts van toepassing zijn van Lior 4.0 om voorzien van gescheiden riool- en hemelwaterafvoer met voldoende bergingsruimte op eigen terrein om ook daar water vast te kunnen houden?

Antwoord:

Woningbouw dient te voldoen aan de vigerende bouwregelgeving en zijn dus bijna energie neutraal. Wij hebben in de samenwerkingsovereenkomst geen nadere (lees hogere) eisen afgesproken aan duurzaamheid van woningen.

In samenwerking met de nutsbedrijven worden de woningen aangesloten op het energienetwerk. Tot nu toe is dit nog steeds een verplichting vanuit de rijksoverheid. Slimme netwerken, warmtenetten, buurtbatterijen etc zijn tot nu toe geen thema geweest in deze gebiedsontwikkeling. Ervaring leert dat zogenaamde uitleg gebieden hier minder geschikt voor zijn. Smart Grid komt beter tot zijn recht bij een combinatie met een bedrijventerrein, warmtenetten vragen dermate hoge investeringen, dat dit in gebieden met of zeer hoge dichtheden (steden) of met bedrijven moet worden gecombineerd.

Bij de dichtheden die beoogd worden kan het interessant zijn om met systemen als een Warmte-Koude bron te werken voor collectieve systemen, of bodemplussen voor individuele oplossingen. Dit is een afweging die de opstalontwikkelaars moeten maken.

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

- 12. Zoals eerder aangeven in de vragen van D66 over het Ruimtelijk afwegingskader Klimaatadaptieve gebouwde omgeving ligt het Braassemerland in een 'nee, tenzij'-gebied waar ontwikkeling een claim legt op de toekomst of de combinatie van kans en gevolg zo groot is dat ontwikkeling onwenselijk is tenzij aan harde voorwaarden voldaan wordt. Het college gaf in antwoord daarop aan bezig te zijn met een geleidelijke integratie van de richtlijnen en normen uit de maatlat groene klimaatadaptatie ontwikkeling om risico's te kunnen inschatten en concrete voorwaarden te verbinden. Bij de wijziging van het omgevingsplan is toepassing daarvan verplicht. Het lijkt echter logischer om nu al zicht te hebben op de grove reikwijdte van de risico's en kosten, omwille van de principebeslissing die nu voorligt. Kan het college dat opleveren?**

Antwoord:

De ontwikkeling dient te voldoen aan vigerende regelgeving onder andere de nieuwe waterschapsverordening die door het Hoogheemraadschap Rijnland is vastgesteld. Hierin zijn klimaatdoelstellingen opgenomen van met name de waterhuishouding van het gebied. De effecten hiervan worden in een masterplan voor de volgende fasen meegenomen. Onder andere houdt dit in dat er watercompensatie gerealiseerd moet worden op Zuideinde 136. Vanaf LIOR 6 wordt bovendien geanticipeerd op een 15% hogere aanleghoogte (1.15 meter ten opzichte van huidig polderpeil), dit is verwerkt in de planvorming.

De LIOR geeft ook richting aan klimaatadaptieve maatregelen volgens de maatlat groene klimaatadaptatie ontwikkelingen. Echter gemeente heeft ook een samenwerkingsovereenkomst met de marktpartijen en zal er ook gekeken moeten worden in hoeverre de eisen extra zijn ten opzichte van vigerende regelgeving (Bouwbesluit en Waterschapsverordening), extra eisen betekend extra kosten (die niet allemaal in de GREX zijn verwerkt).

- 13. In de presentaties in de C&K lijkt het alsof de bestaande wateroppervlaktes samen met groene corridors langs de wegen de voornaamste openbare ruimte zijn. Op het water kan men echter niet recreëren, en groenstroken langs wegen blijven in de praktijk vaak veredelde bermen. Graag ontvangen wij duidelijk hoeveel vierkante meter openbare ruimte 'groen' er is voorgenomen per categorie soort natuur (dus denk bijvoorbeeld aan gras, berm, struikgewas, bomen (+ categorie), weides, fruit, bos etc)**

Antwoord:

Er zijn ook plekken met zogenaamde pocketparken, wadi's en speelplekken die als groen worden aangemerkt. Zie verder antwoord op vraag 9 van uw fractie.

- 14. Het Waterfront in Harderwijk wordt als voorbeeld gegeven van verdichting rondom de tweede sluis. Een van onze fractieleden was daar toevallig recent en vond er amper groen, vooral veel steen. Graag ontvangen wij graag specifiekere duiding van de in dit deel van het plan voorgenomen mate van groen en schaduw, evenals de meerkosten voor het toevoegen van die leefbaarheid.**

Antwoord:

Het beeld van Waterfront Harderwijk is toegevoegd als illustratie, niet als exacte referentie. Het beeld ging meer om de kansen te laten zien van verdichting rondom water. Er is geen

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

beeld te geven over meerkosten voor leefbaarheid. Overigens is door middel van onderzoek aangetoond dat wonen aan het water zeer worden gewaardeerd door de bewoners.

De mate van groen en schaduw kan niet in kosten worden uitgedrukt, die maken deel uit van de ontwikkeling van de hele wijk. Bovendien is leefbaarheid is niet alleen gerelateerd aan schaduw en groen of een steenachtige omgeving, maar gaat ook over zaken als:

- a. Beschikbaarheid van woningen
- b. Ontmoetingsplekken (eventuele horeca)
- c. Uitzicht
- d. Water in de omgeving
- e. Schone omgeving en samenhang
- f. Beweegvriendelijkheid

Al deze aspecten zijn aanwezig en bepalen in grote mate het woonplezier en dus leefbaarheid. Hier wordt in de ontwikkeling van de hele wijk (en omgeving) op ingespeeld.

15. Hoeveel dalen de voor- en achtertuinen in de Poelen en andere fasen van het Braassemerland nog tussen oplevering woning en stabiliseren situatie?

Antwoord:

De afspraken die met de ontwikkelaars zijn gemaakt zijn dat in principe de voortuinen die aansluiten op de openbare weg dezelfde zettingsgrens hebben als die van het openbaar gebied (als vastgesteld in de LIOR maximaal 15 cm in 30 jaar).

Aan de achtertuinen hebben ontwikkelaars geen eisen gesteld. Over de exacte zetting van de achtertuinen is geen informatie in detail beschikbaar, anders dan dat dit gelijk is al wat momenteel in het gebied plaatsvindt.

16. Aan welke maatschappelijke voorzieningen is de grootste behoefte voor aanvullende (bedrijfs)ruimte in en rondom Roelofarendsveen? Welk oplossend vermogen of aanvullende druk brengen de GREX-varianten/scenario's daarin?

Antwoord:

Zie hiervoor antwoord op vraag 2 van het SKVB

Ontsluiting

20. Welk beeld heeft het college bij het realiseren van een ontsluiting langs de Galgekade? Op dit moment kunnen twee auto's elkaar nauwelijks passeren op deze weg. En wat betekent dit voor het vele wandel- en fietsverkeer dat hier momenteel plaatsvindt?

Antwoord:

In het advies van Goudappel Coffeng staan ontwerputgangspunten waar de ontsluiting aan moet voldoen (o.a. de breedte van de weg moet worden aangepast).

21. De Noorderhemweg wordt ongeschikt genoemd als tweede ontsluiting en daar is D66 het mee eens. Hoe gaat het college (sluip)verkeer weren op deze plek. En hoe verhoudt dit zich met het voornemen om de Noorderhemweg pas in 2050 te vervangen?

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

Antwoord:

De Noorderhemweg maakt geen deel uit van de plannen van Braassemerland. In de uitwerking van de plannen zal worden voorkomen dat er sluiptverkeer gebruik gaat maken van deze weg.

Vragen CDA

4. Wat heeft het college van de raad nodig op zo effectief mogelijk aan de slag te gaan met een plan?

Antwoord:

- Het aannemen van het raadsvoorstel.
- Daarnaast willen we op termijn het beschikbare instrumentarium inzetten zoals vestiging van WvG en onteigeningsprocedures voor de verwerving ten behoeve van de tweede ontsluiting. Hier is goedkeuring voor nodig van de gemeenteraad.

6. Welk contract/verplichting heeft de gemeente met de Provincie (zij hebben dit gebied als transitiegebied aangewezen) en in hoeverre zijn zij op de hoogte van de huidige ontwikkelingen?

Antwoord:

Gemeente heeft geen contract met de Provincie over de realisatie van woningen in Braassemerland.

Wethouder en directie hebben halverwege 2024 met de directie van PZH gesproken en hen meegenomen in de uitdagingen van verdichten binnen de dorpen. O.a. vanwege de kosten voor voorzieningen en verkeer. Wij hebben toen gevraagd of daar bij PZH 'potjes' voor zijn maar het antwoord was negatief.

10. Hebben we nog een grondpositie in het zuiden van het Zuideinde inzake Braassemerland?

Antwoord:

Gemeente heeft hier wel grondpositie. Zo is Zuideinde 136 in bezit en zal dit perceel worden aangewend ten behoeve van watercompensatie. Overige grondposities zijn er niet. Bovendien is dit buiten het exploitatiegebied en niet relevant voor Braassemerland.

Planmatig;

Wij lezen;

- Capaciteit ontsluiting Oeverdreef is onvoldoende op het moment dat fase 4 wordt gerealiseerd. Een verkeersregelininstallatie (VRI) is nodig op de kruising Oeverdreef en Noordeinde en op de kruising Westeinde/Noordeinde, voor ingebruikname fase 4.
- Ontsluiting Galgekade is als nieuwe ontsluiting al benodigd voor de realisatie van het bouwprogramma van fase 5, door nieuwe verkeersberekeningen.

21. Graag krijgen wij inzage in de aanleiding van de nieuwe verkeersberekeningen, de onderbouwing waarom we met nieuwe berekeningen (moeten) gaan werken en concreet de verschillen tussen de berekeningen. Tevens vernemen wij graag wanneer de nieuwe verkeersberekeningen zijn uitgevoerd.

Antwoord:

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

De berekeningen zijn door een bureau Goudappel Coffeng opgesteld. De berekeningen zijn te delen, echter de berekeningen geven op zich niet veel meer informatie dan de conclusies die met u worden gedeeld. De berekeningsmethode is gestandaardiseerd en Goudappel Coffeng past dus generieke (en altijd te doen gebruikelijk) data toe die verder gaat dan Roelofarendsveen alleen.

Verkeersintensiteit en capaciteit wordt berekend aan de hand van de regionaal vastgestelde verkeersmodellen. Deze verkeersmodellen worden regelmatig geactualiseerd en houden rekening met alle ontwikkelingen binnen de regio. Onder andere woningbouw en bevolkingsgroei zijn van invloed op de verkeersmodellen. Holland Rijnland is in ons geval de regio die de verkeersmodellen opstelt en deze worden unaniem geaccepteerd door de overheden binnen de regio.

VRAGEN OVER BRAASSEMERLAND

22. Indien dit een geruime tijd geleden is; Waarom is deze (cruciale) informatie niet op een eerdere (besloten) avond Braassemerland gedeeld?

Antwoord:

De kennis hierover is pas sinds 2024 beschikbaar, maar heeft geleid tot veel vervolgvragen aan Goudappel Coffeng. De laatste vragen zijn eind 2024 door Goudappel Coffeng beantwoord en hiermee was voldoende basis om de conclusies te delen.

Graag zien wij in concrete cijfers de verbetering van de ontsluiting van het Noord- en Zuideinde als er stoplichten worden geplaatst (hoeveel verkeersbewegingen meer kan het kruispunt dan aan?)

Antwoord:

Het doel van de Verkeersregelininstallatie op de kruising Braassemerdreef – Noordeinde – Oeverdreef is om de doorstroming van verkeer van Noordeinde te bevorderen.

De VRI op de kruising Noordeinde – Langeweg heeft naast de doorstroming ook een ontmoedigende rol op deze route en daarom bevorderend voor de tweede ontsluiting.

De realisatie van de VRI's hebben niet zo zeer tot doel de doorstroming te bevorderen, maar tot doel het verkeer te ontmoedigen om deze route te nemen en via de tweede ontsluiting aan de Galgekade het gebied te verlaten. Op deze wijze wordt de verkeersveiligheid bevorderd.

24. Hoe is het mogelijk dat volledig voorbij is gegaan aan het feit dat er een ontsluiting via de Galgekade noodzakelijk is, ook als we niet verdichten?

Antwoord:

Al geruime tijd is bekend dat een tweede ontsluiting aan de Galgekade wenselijk is. Uit strategische overwegingen is daarom vorig jaar besloten om Galgekade 3 te verwerven. Op dat moment was nog niet duidelijk dat hier daadwerkelijk een ontsluiting zou moeten komen, maar werd dit gezien als kans een betere ontsluiting van het gebied te maken.

Het is pas recent (november 2024) bekend geworden dat deze ontsluiting de nu voorziene omvang moet hebben en ook al noodzakelijk is voor het starten van de eerste fasen. De noodzaak van de ontsluiting is dus pas recent duidelijker geworden op basis van dit nieuwe onderzoek.

Recent (op basis van actuele cijfers) werd ook bekend dat de Noorderhemweg geen extra verkeersbewegingen kan verwerken (zowel technisch als aantallen). Hierdoor is de tweede ontsluiting urgenter geworden.

26. Wat is de vraag in behoefte van voorziening scholen rondom dit onderwerp?

Antwoord:

Dit is nog niet in de verkeersmodellen verwerkt, omdat de vraag voor een zoeklocatie naar een nieuwe school in het plangebied pas zeer recent is gesteld. Zodra er meer zicht is of de locatie serieus moet worden onderzocht, zal ook een verkeersonderzoek deel uitmaken van dit onderzoek. Dat kan tot resultaat leiden dat de beoogde locatie alsnog afvalt. Wel is het zo dat het aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is dat bewoners van de wijk gebruik zullen maken van een basisschool indien deze in deze wijk wordt gerealiseerd. Omdat er geen doorgaande wegen als Noordeinde hoeven te worden gebruikt/gepasseerd, is het ook logisch dat veel kinderen te voet of met de fiets komen en daar wordt in de nieuwe wijk wel rekening mee gehouden door loop-fietspaden die van noord naar zuid en oost naar west lopen.