

Vooraf gestelde vragen

Vergadering d.d.	: maandag 14 april 2025
Soort vergadering	: Gemeenteraad
Nummer agendapunt	: 9
Titel agendapunt	: Optimalisatie gebiedsontwikkeling Braassemerland.

(VRAAG 1) Vraag over het aanstelling van een externe accountant voor het controleren van de gemeentelijke financiële miljoenen verliezen

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 1: Binnen het bestaan van het project Braassemerland heeft de gemeente nu twee keer te kennen gegeven enorme miljoenen verliezen te leiden. Het is de taak van de raad om het college te controleren. Door middel van vele presentaties en uitleg is er al duidelijkheid gekomen omtrent dit verlies, echter dit betreft eenzijdige uitleg. De raad kan dat niet controleren. SvKB vindt het niet meer dan normaal dat de raad dit financiële plaatje laat controleren door een onafhankelijke externe accountant. Kan dit nog een keer gebeuren? Daarom de vraag/mededeling dat SVB een controle van buiten af wenst. Hoe denkt de gemeente daarover?
		Antwoord: Een accountant heeft altijd een onafhankelijke positie. Dat is de aard van de beroepsgroep. De GREX voor de VOF wordt opgesteld door de VOF op basis van kostenramingen en verwachte opbrengsten van de grond (gebaseerd op marktadviezen woningbouwprizen) op basis van het woningbouwprogramma dus. De door de gemeente ingeschakelde planeconoom controleert vervolgens of de uitgangspunten realistisch en herleidbaar zijn. De accountant controleert vervolgens wederom of de aannames realistisch en compleet zijn, maar wordt dus qua informatie gevoed door zowel VOF als Gemeente. Zoals in de beantwoording van de raadsvragen d.d. 13 maart 2025 uitgebreid is toegelicht, werd de GREX tot nu toe door middel van een indexering jaarlijks bijgesteld. Het bleek dat de gekozen indexeringsmethode (inflatie) niet meer voldeed, omdat de prijsstijgingen op diverse specifieke onderdelen afweek van de inflatie, is gekozen (ook gelet de actuelere kennis van de recente aanbestedingen en uitgevoerde werken) is gekozen doormiddel van een nieuwe kostenraming met actuele eenheidsprijzen de GREX te herijken. Hieruit kwam naar voren dat met deze nieuwe inzichten de GREX verlieslatend werd en hierdoor moeten er maatregelen getroffen worden. Indien u een second opinion wenst, zou dat voornamelijk op basis van de gehanteerde kostenraming zijn en de marktprijsanalyses. Wij hebben vertrouwen dat (samen met de risico analyse) hier geen grote andere conclusies uit voort zullen komen.

(VRAAG 2 INLEIDING) Vraag over het initiëren van onderzoek naar een 3^e ontsluiting van Braassemerland fase 4, westelijk richting het Noordeinde om dan via een directe lijn ook doorgang te maken naar de Floraweg.

Intro:

De weg van een groot bouwproject is bumpy, uitdagend en kent vele tegenslagen.

Er zijn altijd onvoorziene omstandigheden waardoor een bouwproject vertraagt.

Het bouwproject Braassemerland wenst momenteel het bouwen van nog eens 1550 woningen.

Kijkend naar het verleden van de laatste grootschalige bouwprojecten:

Vanaf de start van het bouwen van de woonwijk De Oevers in 2013 en het beëindigen van de woonwijk De Poelen in 2023, zijn er 994 huizen gebouwd en opgeleverd (zie de tabel).

Dat is 12 jaar.

Telling	Eerder gebouwde wijken			
	De oevers	Diamantwijk	Fase 1 en 2 Vergeten groente	Fase 3 De Poelen
Huizen	177	153	195	211
Appartementen	131	84	23	20
Totaal woningen	308	237	218	231

Extrapolerend, zal naar schatting het volledig opleveren van 1550 woningen en een school, vanaf nu nog eens 19 jaar kunnen duren.

In dat licht is het kunnen verwerven, bouwen van de rondweg door fase 5, 7, 8, 9 en het vervolgens aansluiten van deze 2^e ontsluiting op de Galgekade/Langeweg een lange en onzekere tijd.

En daarbij is het ook wenselijk dat de Raad, fase voor fase, controleert en goedkeuring geeft aan een vervolg van de bouwplannen.

Om te kunnen starten met bouwen van fase 4, is het dan ook logisch dat een 3^e ontsluiting richting het Noordeinde noodzakelijk is. Om vervolgens deze ontsluiting op de Noordeinde ook direct door te trekken richting de Floraweg. Zie voor een voorbeeld de toelichtingen onderaan de brief.

Een 3^e ontsluiting heeft tot gevolg:

1) Dat het bouwen van Braassemerland gefaseerd kan blijven verlopen, zonder overdreven veel financiële risico's te lopen, zoals ook gewenst is in samenwerking met de raad en het tussentijds kunnen controleren. En ook het kunnen controleren op een ongeschikte, ongewenste verplichting van grondwerving.

2) Deze 3^e ontsluiting zal tevens een enorm verschil kunnen maken voor de toekomst van Roelofarendsveen. En dan niet alleen voor alle auto's die vanuit fase 4 richting de snelweg willen, maar ook voor de verkeersveiligheid van het Noordeinde, waar zoveel om te doen is.

Verkeer van het Zuideinde kan dan ook namelijk gebruik maken van deze ontsluiting richting de Floraweg (en het Noordeinde ontzien).

En zelfs ouders die kinderen op het IKC De Kiem hebben, kunnen met de auto de school benaderen vanaf de Floraweg (en dus het Noordeinde ontzien).

Wat SvKB betreft ben je dan toekomstbestendig bezig met het creëren van een totaalplan, waarop ook inspreker Peter van Dijk aandrong tijdens de visie & advies avond van 31 maart 2025 j.l.

Deze introductie leidt tot de volgende vraag:

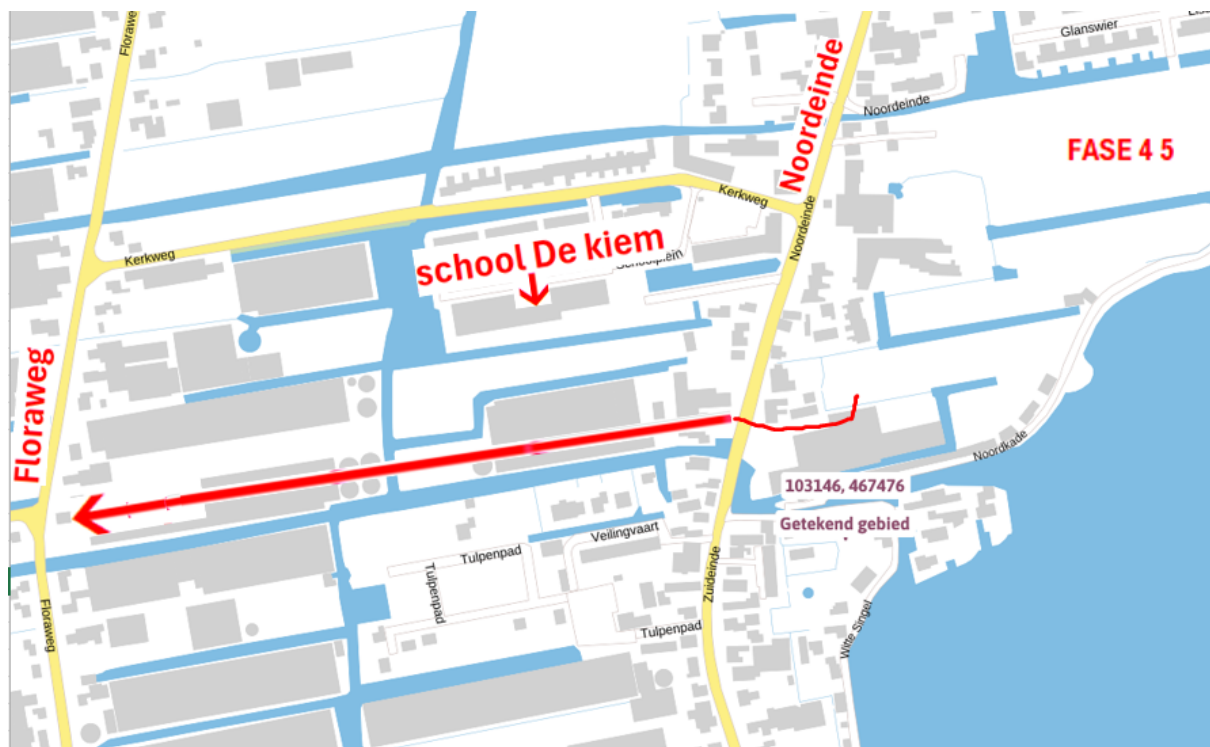
Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 2: Gelet op de zorgen rondom de verkeersdrukte bij de enige ontsluiting richting de Braassemerdreef, en de tweede ontsluiting qua tijd en besluitvorming nog ver weg is, wil SvKB voorstellen dat de gemeente opdracht geeft om de mogelijkheid van een 3^e ontsluiting richting het westen te onderzoeken, inclusief de benodigde grondwervingen, kosten en sociale impact. En daarmee de financiële haalbaarheid, impact op bestaande woningen en de juridische en stedenbouwkundige complicaties in een gedetailleerde en grondige analyse vastlegt. Dit onderzoek zou in een extra tijdsbestek moeten worden uitgevoerd alvorens besluitvorming van de fasen vier en vijf, zodat we goed geïnformeerd kunnen beslissen.
		Antwoord: Allereerst: Fase vier en vijf worden gerealiseerd binnen de uitwerkingskaders van het in het huidige bestemmingsplan 2019 meegegeven kaders. Hier was destijds geen tweede ontsluiting voor nodig. Dus zonder de kennis van het verkeersonderzoek van 20 december 2024, had fase 4 en 5 gepast binnen de uitwerkingskaders. Wij waarderen het dat er wordt meegedacht over een mogelijke alternatieve ontsluiting via fase 4 richting de Floraweg, wij willen dit best laten onderzoeken, maar zien hierin de volgende belemmeringen: 1. Om een aansluiting op de Flora weg, parallel aan de Kerkweg mogelijk te maken, moeten er veel woningen aan Barg en Noordeinde worden verworven, naast de gronden op een nog te vormen tracé. Deze kosten zijn thans niet in de GREX opgenomen. 2. Een dergelijke ontsluiting gaat ook ten koste van betaalbare woningen en er zijn geen compensatie plekken waar dan vervangende woningbouw zou kunnen worden gerealiseerd. 3. Bovendien is niet doorgerekend of het Noordeinde een dergelijke kruising zou kunnen afwikkelen.

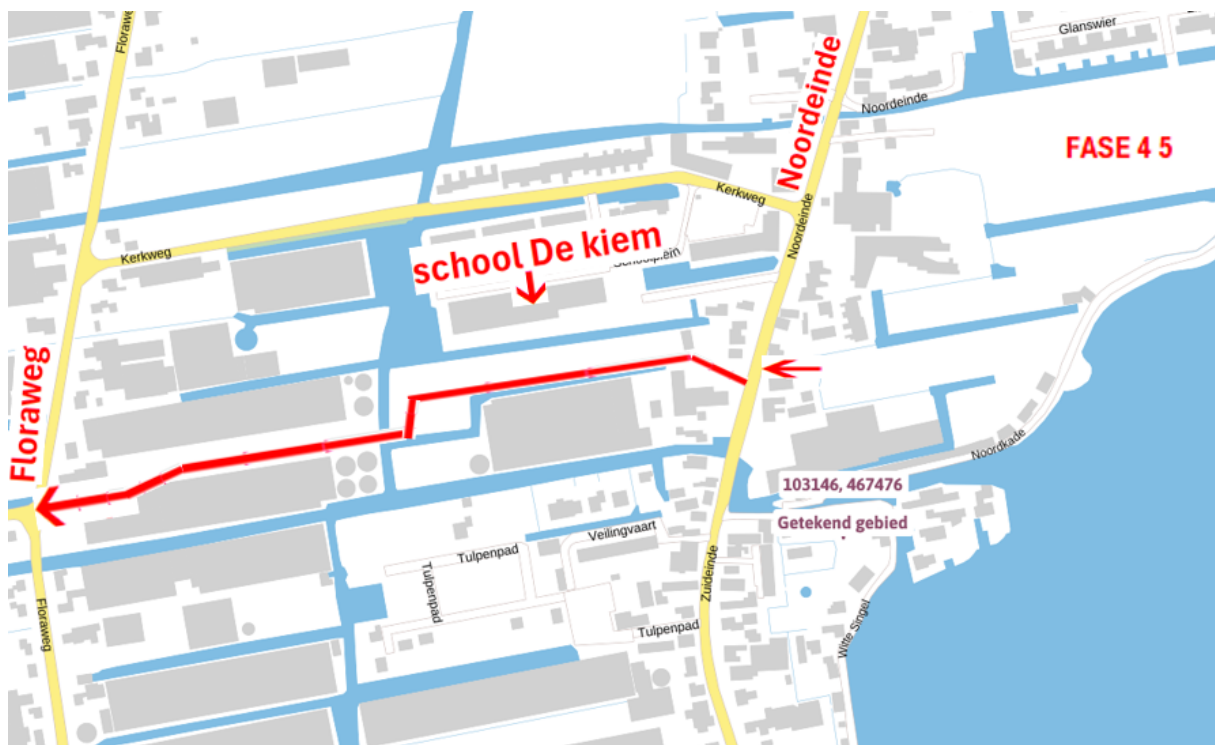
4. Daarnaast gaat een dergelijk traject (van verwerven, wellicht onteigenen, naar Ruimtelijke Ordeningsprocedures etc) een langdurig proces, waardoor fase 4 en 5 nog verder naar achteren zouden schuiven.

In onze optiek is het niet opportuun om deze ontsluitingsmogelijkheid verder te onderzoeken.

(VRAAG 2) Toelichting:

Voorbeelden van ontsluiting van fase 4 richting Noordeinde, door naar Floraweg voor het verbeteren van de bereikbaarheid van fase 4 en verkeersveiligheid van het Noordeinde.





(VRAAG 3) Vraag over de toename van de verdichtingsgraad (woning/ha) van het bouwland van fase 4 tm 11 door het extra bouwen van 400 woningen (1550 ipv 1150) + het toevoegen van een school van 10.000m2.

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 3: hoe is de verdichtingsgraad veranderd (oud versus nieuw) van het 'bouwland van Braassermerland' na het toevoegen van: - een school van 10.000 m2, - het verplaatsen van de (+/- 45 huizen) die op de plaats van de school hadden gestaan. - Extra bouwen van 400 woningen
		Antwoord: Wij hebben aangegeven dat er een ruimtereservering is opgenomen voor een eventueel kindcentrum in fase 10. Hier hebben wij in de presentatie van de commissievergadering laten zien dat hier een combinatie met woningen mogelijk zou kunnen zijn. Echter: - Er is nog geen definitief besluit of het kindcentrum daadwerkelijk op deze plek moet komen. Hiervoor wordt in het IHP verder over besloten - Er is in dat kader nog geen ontwerp gemaakt, dus er kan nog niets over dichtheden verder worden uitgesproken.

Alvast vooruit berekend, is (wat ons betreft) de oppervlakte van het bouwland van fase 4 t/m 11 : 29 hectare (zie toelichting A onderaan de brief).

(VRAGEN 4 t/m 9) Hierover gaan onze volgende vragen.

Door een school van 10.000 m² in te tekenen verandert de bouwoppervlakte van 29 ha naar 28 ha. Verder gaan er zo'n 45 woningen, waar de school moet komen, elders geplaatst worden.

Dus we hebben het over $400 + 45 = 445$ extra woningen die gaan komen op 28 ha. Uitgerekend levert dat alleen al een verdichting van 15,89 woning per hectare. Maar doorrekenend met het bouwen van 1550 woningen op 28 ha, kom je uit op een verdichtingsgraad van 55,36. Zie de tabel. De tabel bevat ook gegevens van woonwijk De Oevers ter vergelijking. En de Oevers is momenteel de meest centrale, versteende en dichtbebouwde woonwijk van Roelofarendsveen.

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 4: Klopt de berekening in onderstaand schema? Zo nee, wat is dan de juiste versie? <table border="1" data-bbox="502 817 1295 1456"> <thead> <tr> <th data-bbox="502 817 813 929">Telling</th><th data-bbox="813 817 1002 929">De oevers</th><th data-bbox="1002 817 1295 929">Braassermerland fase 4 tm 11</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="502 929 813 974">Huizen</td><td data-bbox="813 929 1002 974">177</td><td data-bbox="1002 929 1295 974">?</td></tr> <tr> <td data-bbox="502 974 813 1019">Appartementen</td><td data-bbox="813 974 1002 1019">131</td><td data-bbox="1002 974 1295 1019">?</td></tr> <tr> <td data-bbox="502 1019 813 1064">Totaal woningen</td><td data-bbox="813 1019 1002 1064">308</td><td data-bbox="1002 1019 1295 1064">1550</td></tr> <tr> <td data-bbox="502 1064 813 1198">Oppervlakte (ha) (zie foto's onder)</td><td data-bbox="813 1064 1002 1198">6,07</td><td data-bbox="1002 1064 1295 1198">28</td></tr> <tr> <td data-bbox="502 1198 813 1321">Dichtheid woning/ha</td><td data-bbox="813 1198 1002 1321">50,74</td><td data-bbox="1002 1198 1295 1321">55,36</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="502 1321 813 1456">ha = 10.000 m²</td><td data-bbox="1002 1321 1295 1456">9% meer verdicht dan de oevers</td></tr> </tbody> </table> Antwoord: Uw redenering klopt niet. Er worden in het collegevoorstel geen 1.550 woningen toegevoegd, maar in de hele ontwikkeling van Braassemerland (fase 1 tot en met 11), maar 400 totaal. Zie hiervoor het memorandum welke op 7 april 2025 aan de raad is verstrekt.	Telling	De oevers	Braassermerland fase 4 tm 11	Huizen	177	?	Appartementen	131	?	Totaal woningen	308	1550	Oppervlakte (ha) (zie foto's onder)	6,07	28	Dichtheid woning/ha	50,74	55,36	ha = 10.000 m ²		9% meer verdicht dan de oevers
Telling	De oevers	Braassermerland fase 4 tm 11																					
Huizen	177	?																					
Appartementen	131	?																					
Totaal woningen	308	1550																					
Oppervlakte (ha) (zie foto's onder)	6,07	28																					
Dichtheid woning/ha	50,74	55,36																					
ha = 10.000 m ²		9% meer verdicht dan de oevers																					

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 5: Deze informatie wetende, waarom wil de gemeente een heel groot centraal gedeelte van Roelofarendsveen (fase 4 tm 10) volbouwen met woonwijken die gemiddeld 9% hogere verdichtingsgraad hebben dan de al eerder gebouwde versteende woonwijk De Oevers (zie toelichting B onderaan)? Antwoord:
--------------------------------------	---------------------------------	--

		Zie antwoord op vraag 4.
--	--	--------------------------

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 6: Vindt de gemeente het verantwoord voor de leefbeleving van de inwoners?
		Antwoord: Ja, want de verdichting is op enkele plekken hoger (fase 4, 7 en 10), fase 4 en 7 hebben direct contract met het Braassemermeer en hiermee een andere beleving. Verder wordt Waterpark verdicht van villawijk naar een normale wijk met meer betaalbare woningen.

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 7: Gaat het dorpse karakter niet verloren zo?
		Antwoord: Verandering is van alle tijden. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in de gemeente voor eigen inwoners en Zuid Holland in het algemeen. Er ligt al een bestemmingsplan om woningbouw te realiseren, welke door de raad in 2019 is vastgesteld. In dat kader vragen we niets nieuws, maar om een wijziging.

Fases 4 tm 10 zitten ingesloten tussen het Noordeinde, de Langeweg en het Braassemermeer. Vanuit uitvalswegen (A4 en de provinciale weg en voor ambulances) gezien, is dit gebied het minst toegankelijk.

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 8: Deze informatie wetende, vindt de Gemeente het niet beter om een andere bouwverdeling te maken tussen het ingesloten en buitengebied* van Roelofarendsveen? Alleen fase 11 bevindt zich namelijk in het buitengebied.
		*buitengebied Roelofarendsveen tussen de snelweg A4 en Noordeinde/Langeweg.
		Antwoord: Nee zie ook vraag 7.

Roelofarendsveen en Oude wetering bevinden zich in een ingesloten gebied tussen de snelweg A4, Braassemermeer en de Ringvaart. Er zijn daarbij **maar** twee echte in- en uitgangswegen, namelijk de brug van Oude Wetering over de Ringvaart, en de rotonde bij de snelweg oprit van de A4.

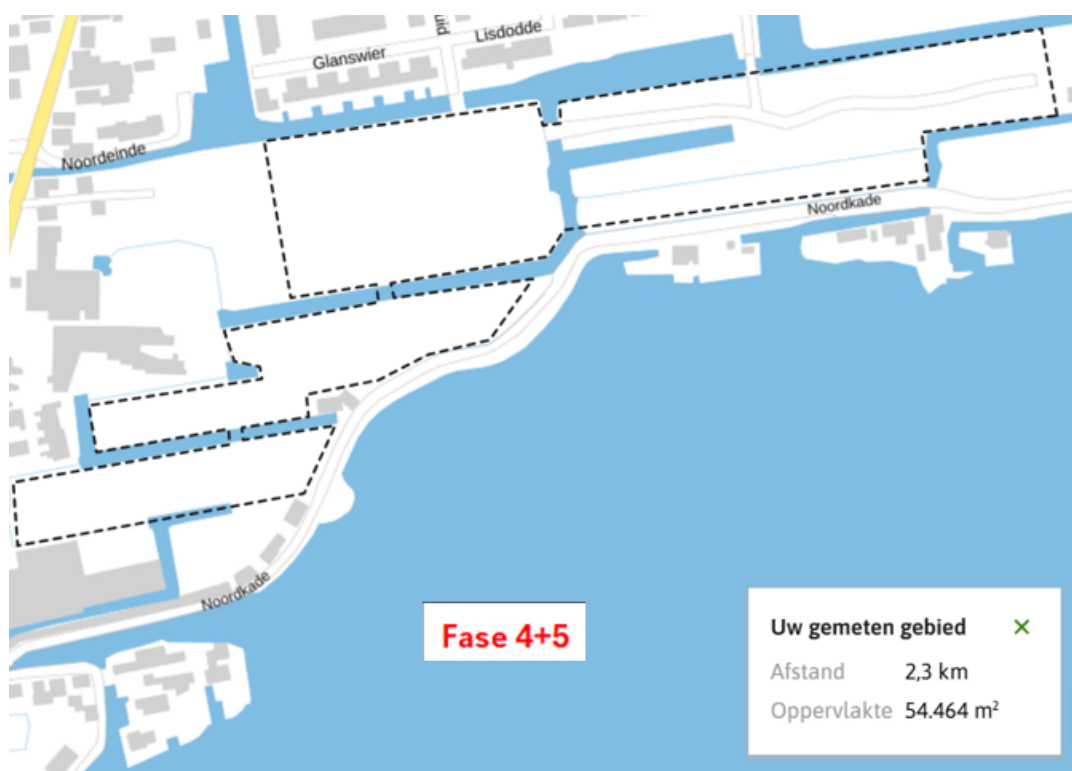
Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 9: Deze informatie wetende, en ook wetende dat het transformatiegebied Floraweg/Geestweg er aan zal komen, hoeveel extra woningen wenst de gemeente Roelofarendsveen toe? En welke verdeling van huizen in welk gebied is wenselijk? SvKB vraagt dus naar de toekomst visie van heet Roelofarendsveen van bijvoorbeeld het jaar 2100.
		Antwoord:

Een toekomstvisie voor 2100 kunnen we helaas niet geven. Wel wordt er nog een omgevingsvisie opgesteld de komende periode. Maar dat is niet waarover deze verdichtingsvraag gaat.

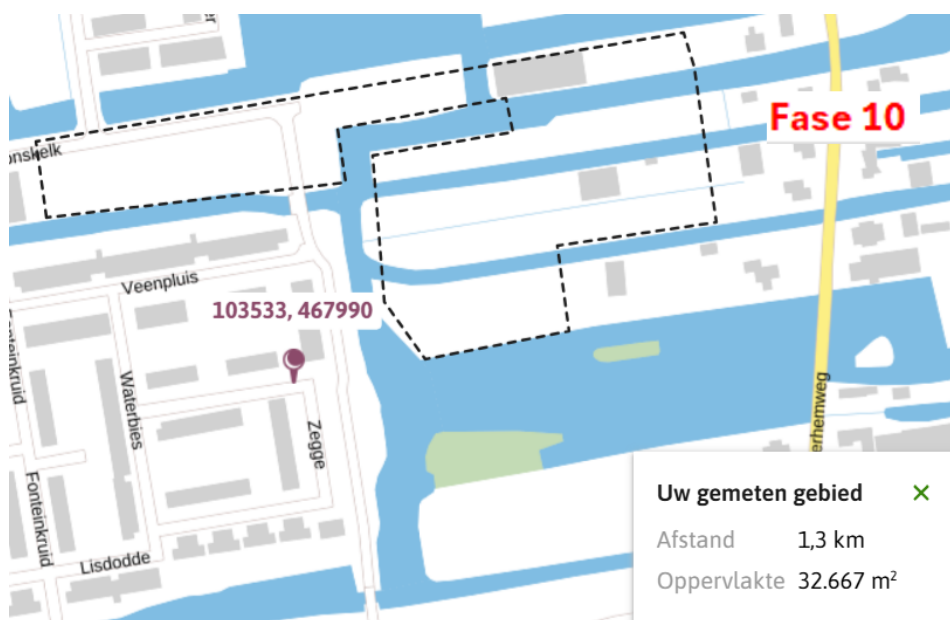
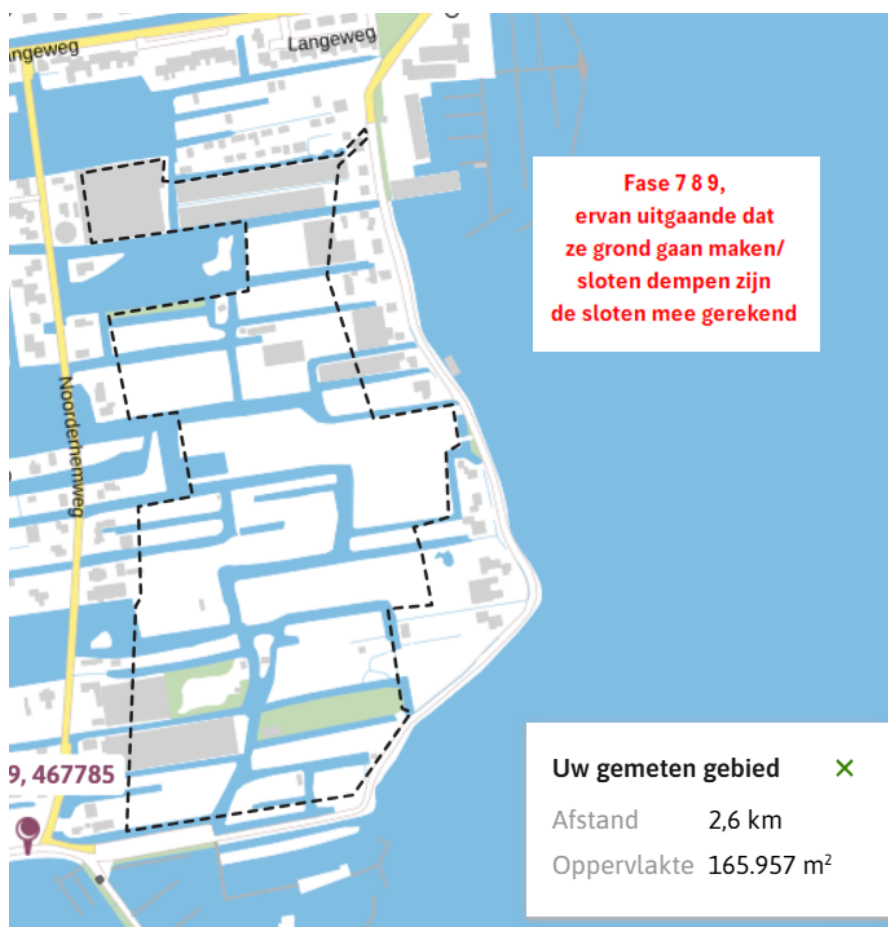
VRAGEN 4 t/m 16 Toelichtingen:

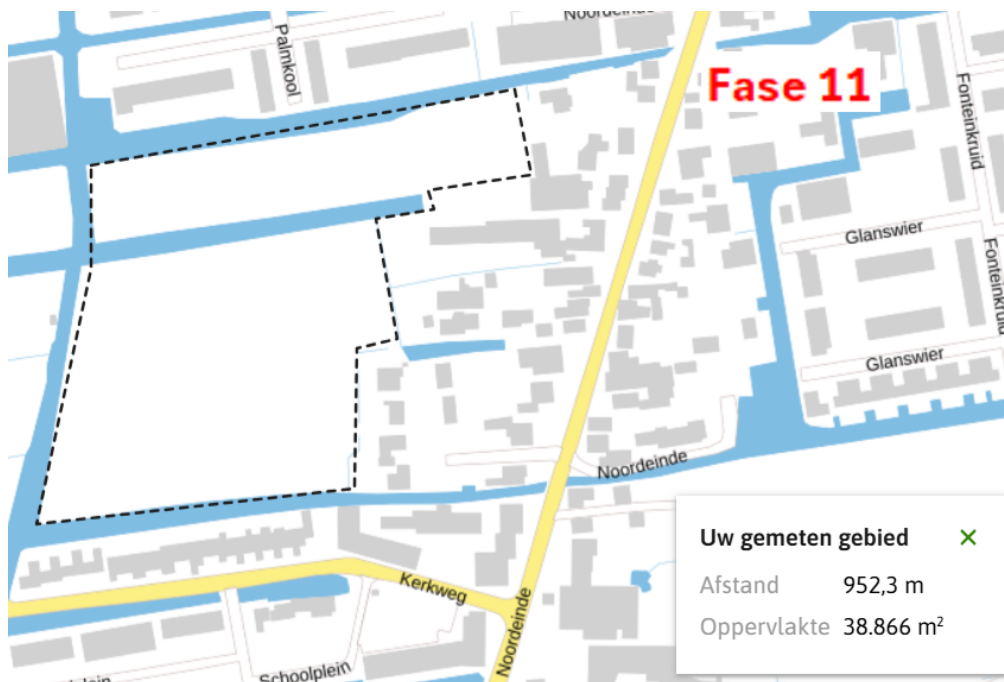
A Oppervlakte metingen (van de omgevingsloket) van fases 4 t/m 11. En samengevat in tabelvorm.

	De oevers	Braassemerland				
		fase 4ab + 5	fase 6	fase 7 8 9	fase 10	fase 11
Oppervlakte (ha)	6,07	5,46	0,16	16,6	3,27	3,88









Toelichting B Oppervlakte meting (van de omgevingsloket) van woonwijk De Oevers en info

De Oevers

Het bouwen in het centrum van Roelofarendsveen is begonnen met De woonwijk De Oevers.

Deze is in 2018 afgerond. Het is een leuke, maar wel compacte en versteende woonwijk die zich kenmerkt door de verschillende geveltjes van de woningen.

Verder bevat het ook 5 appartementencomplexen die vier of drie hoog gaan.

De woonwijk bevat bijna net zo veel woningen als appartementen. Merendeel van de woningen zijn rijtjeshuizen.

En daarbij hebben de meeste rijtjeswoningen geen voortuin. De wijk kenmerkt zich door veel steen, parkeerplaatsen en weinig groen.

Kinderen hebben geen trapveldje of iets dergelijks om te kunnen spelen.

Hier volgens wat foto's voor impressie





(VRAGEN 10 t/m 16) Vraag over de verdichtingsgraad (woning/hectare) en de toename van het aantal woningen in fase 4+5 (t.o.v. de eerder gebouwde woonwijk De Oevers).

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 10: De gemeente onderhoudt de website “aandebraassem.nl “. Informatie daarop meldt een Themamarkt gehouden op dinsdag 10 september 2024 waarin het aantal te bouwen woningen rond de 333 is voor de fase 4A,4B en 5. Dit aantal is onlangs fors verhoogd naar 422, u wel bekend: namelijk 333 woningen in fase 4 en 89 woningen in fase 5.
--------------------------------------	---------------------------------	--

		Welke verdichtingsgraad (woningen/hectare) komen we uit in de oude en nieuwe situatie?
		Antwoord: Tijdens de themamarkt is gepresenteerd dat fase 4 totaal 333 woningen worden gerealiseerd en fase totaal 89 woningen. Dus uw redenatie klopt niet. Overigens gaat de verdichtingsvraag over fase 7-11, niet over 4-5.

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 11: En hoe verhoudt deze nieuwe verdichtingsgraad zich percentueel gezien tot de al eerder gebouwde woonwijk De Oevers (meest centrale, verdichte en versteende woonwijk die er momenteel in Roelofarendsveen is. Voor impressiefoto's en info zie toelichting De Oevers hierboven)?
		Antwoord: Zie hiervoor de antwoorden in de memo van 7 april 2025. Overigens kloppen uw oppervlakte berekeningen niet omdat ook water wordt meegenomen in de totale oppervlakte berekening van het plangebied. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Wat ons betreft zijn uitkomst van de berekeningen van vraag 1 en 2 in de volgende tabel samengevat:

Telling	De oevers	Braassermderland	
		fase 4ab + 5 oude aantal woningen te bouwen	fase 4ab + 5 nieuwe aantal woningen te bouwen
Huizen	177	?	?
Appartementen	131	?	?
Totaal woningen	308	333	422
Oppervlakte (ha) (zie foto's onder)	6,07	5,47	5,47
Dichtheid woning/ha	50,74	60,88	77,15
ha = 10.000 m ²		20% meer verdicht dan de oevers	50% meer verdicht dan de oevers

Voor oppervlakte berekeningen, zie toelichting B.

Gebaseerd op de tabel de volgende vervolgvragen:

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 12: Voor de plotselinge verandering van de verdichting van 333 naar 422 woning heeft geen participatie plaats gevonden. Gezien de forse verdichting/verstedelijking is de vraag : moet dat niet alsnog? Wat vindt Roelofarendsveen en omwonenden naast de bouwplaats ervan?
		Antwoord: Zie hiervoor antwoord op vraag 10

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 13: Welke aanpassingen gaan er precies komen? Denk dan aan hoogte van de appartementen complexen, het aantal appartementen complexen, hoeveel percentage van de grond is straks bebouwd, hoeveel percentage van de grond is straks parkeerplaats.
		Antwoord: Aannemende dat dit over fase 4 gaat, dit ligt niet ter besluitvorming. Fase 4 past binnen de uitwerkingskaders van het bestemmingsplan.

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 14: Wat is het gevolg qua zicht voor de woningen en appartementencomplexen van omwonenden? Denk dan aan Noordeinde, Noordkade, Barg en straten in de Poelen (Glanswier, Lisdodde en Zegge).
		Antwoord: Aannemende dat dit over fase 4 gaat, dit ligt niet ter besluitvorming. Fase 4 past binnen de uitwerkingskaders van het bestemmingsplan.

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 15: Wanneer is er volgens u sprake van verstedelijken?
		Antwoord: Stedelijk bouwen wordt door bijvoorbeeld de Provincie Zuid Holland tussen de 50 en 80 woningen per hectare gezien. Zie quickscan_planoptimalisatie_versie_april_2020.pdf Suburban bouwen (zoals in Roelofarendsveen) ligt de dichtheid tussen de 20 en 45 woningen per hectare. Uit het onderzoek wordt het volgende duidelijk: <i>Vóór de oorlog bouwden we stedelijke en centrum dorps omgevingen met een menging van eengezinswoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen, bedrijfsruimte en voorzieningen in dichtheden van rond de 80 adressen per hectare. Na de oorlog zijn we vrijwel uitsluitend functiegescheiden suburbane appartementen- en eengezinswoningwijken gaan bouwen. De dichtheid ligt nu al jaren gemiddeld rond de 35 adressen per hectare.</i> Braassemerland blijft onder deze dichtheid. Zie verder memo van 7 april 2025.

Datum: maandag 7 april 2025	Indiener: SvKB - Bax (Hilde)	Vraag 16: Is het wenselijk om verder weg van het centrum meer te verstedelijken?
		Antwoord: Er is geen sprake van verstedelijking, maar een normale ontwikkeling. Zie vraag 15.