

Gemeente Kaag en Braassem
T.a.v. het College van B&W en de Gemeenteraad
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

Roelofarendsveen, 9 april 2025

Project: Planvorming Braassemerland Roelofarendsveen
Betreft: Vragen n.a.v. Raadsvoorstel voor Raadsavond d.d. 31-03-2025

Geachte Volksvertegenwoordigers,

Met interesse heb ik uw Raadsvoorstel met betrekking de verdere ontwikkeling van Braassemerland gelezen. Het is goed om te lezen dat u inzet op het intensiveren van de woningbouw voor alle doelgroepen. Na het lezen van de brief heb ik een aantal inhoudelijke vragen.

1. Woningbouwprogramma

In totaal bent u voornemens om in het totale project 1550 woningen te realiseren, waarvan er in fase 1 t/m3 reeds 449 zijn gebouwd. Dus in totaal dienen er nog 1101 woningen gerealiseerd volgens de gewenste woningmix (30% sociale huur, 40% betaalbare koop en huur en 30% vrije sector koop). Voor fase 4 en 5 is reeds een woningbouwprogramma bepaald en op basis van dat programma kom ik tot de onderstaande tabel.

Woningtype	Percentage	Totaal	Fase 4 & 5 in ontwikkeling		Fase 6 t/m 11 te realiseren	
<i>Sociaal</i>	30%	330	0	0%	330	43%
<i>Betaalbaar</i>	40%	441	130	39%	311	40%
<i>Vrije sector</i>	30%	330	203	61%	127	17%
		1.101	333		770	

Hierover de volgende vragen:

- A. Voor zover bekend worden er in fase 4 & 5 geen sociale woningen gebouwd en is het percentage vrije sector woningen 61% in plaats van de vastgestelde 30%. Deze disbalans moet in fase 6 t/m 11 worden recht getrokken door in die fases meer sociale woningen te bouwen en minder vrije sector woningen (zie bovenstaande tabel) Kunt u aangeven of bovenstaande analyse juist is?
- B. Heeft dit Raadsvoorstel ook betrekking op de eind vorig jaar gepresenteerde plannen voor fase 4 & 5?
Zo ja, is er al bekend welke invloed dit heeft op het woningbouwprogramma van fase 4 en 5?
- C. Is er per fase een verkavelingsplan en impressies beschikbaar met aantallen en types woningen?
- D. In het Raadsvoorstel wordt aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit van de nog te ontwikkelen fases vergelijkbaar is aan fase 1 t/m 3. In deze fases zijn voornamelijk grondgebonden woningen met een aantal laagbouw appartementengebouwen gerealiseerd. Aan het aantal woningen te zien zal de bebouwingsdichtheid van fase 6 t/m 11 ongeveer gelijk zijn aan de voorgaande fases. Waarom is het hier nodig om tot 6 en 7 lagen hoog te bouwen?

2. Verkeer- en veiligheid

- E. Door het verdichten met 395 extra woningen moeten er ook ruim 550 extra parkeerplaatsen in het gebied worden opgenomen. Wordt er in de planvorming voorzien in ondergrondse parkeergarages of worden alle parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd?

- F. Heeft de planvorming nog invloed op de verkeersintensiteit en het huidige gebruik van de Noorderhemweg?
- G. Is er al bekend wanneer de renovatie c.q. vervanging van de Noorderhemweg op de planning staat?
- H. In eerdere plannen stond er een rondweg getekend om fase 7 t/m 9 te verbinden met de rest van het plan. Hierbij wordt de Noorderhemweg op twee punten gekruist. Hoe wordt dit in de nieuwe plannen georganiseerd?
- I. Momenteel gaat het autoverkeer van de Noordkade en de watersportvereniging via de Noorderhemweg het gebied uit. Gaat diut verkeer in de toekomstige plannen ook via de Noorderhemweg of maken deze gebruik van de ontsluiting via het Braassemerland. Zijn deze verkeersbewegingen meegenomen in de berekend capaciteit als deze via het Braassemerland worden ontsloten?
- J. Is er een situatietekening beschikbaar van de ontsluitingswegen inclusief de tweede ontsluiting ter hoogte van de Galgenkade/Langeweg?

3. Leefomgeving

- In het bestemmingsplan staat: Het karakter van deelgebied De Poelen zal uitgesproken groen/blauw zijn, waarbij de grote waterpartijen het woongebied een open karakter geven. Het bestaande slotenpatroon blijft daarbij grotendeels gehandhaafd. "De toekomstige bebouwing zal zich op **subtiële** wijze in het **groen-blauwe karakter** van het gebied voegen."
- K. In hoeverre wordt bovenstaande gewaarborgd bij een verdichting van het woningbouwprogramma, met dito meer parkeerplaatsen en hoogbouw tot 7 bouwlagen?

4. Overige

- L. De bestaande plannen zijn na vele studies en uitvoerig overleg tot stand gekomen. Het huidige Raadsvoorstel is een globaal rekenkundig plan zonder detailuitwerkingen, verkavelingen en impressies. Naar mijn mening kan De Raad op basis van deze summiere informatie geen goede afweging maken. Is het niet beter om eerst goede verkavelingsplannen met impressies te maken en die vervolgens te presenteren aan de omwonenden, de inwoners en de Raad? Op basis van die informatie kunnen er discussies gevoerd worden om te komen tot een breed gedragen en optimaal plan.
- M. Een zwaarwegend argument voor de verdichting van het woningbouwprogramma zijn de tekorten op de grondexploitatie. Al sinds de start van de ontwikkelingen staat de grondexploitatie onder druk en in het verleden zijn er, vanwege de oplopende kosten, bijstellingen gedaan. Hoe groot is het risico dat er over ca. 10 jaar (als de ontwikkelingen zijn afgerond) toch nog een significant tekort is en hoe wordt dit gedekt? Met ander woorden: Is er een risicoanalyse gemaakt?
- N. Heeft de gemeente, gezien de grote financiële belangen (*totale omvang van nog te realiseren woningen ca. € 500 miljoen*) een second opinion laten uitvoeren op de berekeningen van de grondexploitatie en de risicoanalyse?

Ik begrijp de behoefte aan het intensiveren van de woningbouw en het verkrijgen van een sluitende grondexploitatie, maar dit mag naar mijn mening niet ten kosten gaan van een zorgvuldig planvormingsproces.

Graag u schriftelijke reactie en indien gewenst kom ik graag een keer langs om bovengenoemde inhoudelijk te bespreken.

Vriendelijke groet,

Tel: 06-

Mail: