
**SCHRIFTELIJKE VRAGEN
ANTWORDEN WETHOUDER (PUBLIEK)**

Zaaknummer	870169
Datum indiening vragen	dinsdag 15 juli 2025
Onderwerp	Braassemerland (C&K sessie 14 juli)
Indiener vragen	Samen - Van Beurden (Roland)

Toelichting
Afgestemd met wethouder

Vragen

1. Hoeveel hoger (percentage) zijn de ontwikkelingskosten per woning in fase 7, 8 en 9 t.o.v. fase 1, 2 en 3? Denk daarbij aan het te specificeren in schoeiingen, wegen, bruggen, riolen, bouwrijp maken van de grond en bouwkosten.

Antwoord (Publiek):

De kosten passen binnen het budgetneutrale kader van de grondexploitatie.

De 'geleerde lessen' uit fase 1-2-3 zijn meegenomen in de kostenramingen voor de volgende fasen. Ten aanzien van Bouw- en Woonrijp maken van de gebieden. Dus (los van indexatie) zijn deze kosten dus in de basis vergelijkbaar.

Omdat in fase 7-8-9 (dichtheid 11 woningen per hectare) in de 1.150 variant er ten opzichte van fase 1-2-3 (dichtheid 27 woningen per hectare) een veel lager aantal woningen zouden worden gerealiseerd (en er meer eilanden zijn) lagen de kosten per woning dus op $27/11 =$ circa 2,5x zo hoog.

Met de voorgestelde verdichting in fase 7-9 (nieuwe dichtheid 18 woningen per hectare) worden deze kosten $27/18 =$ circa 1,5 x zo hoog.

In de basis worden er niet significant meer of andere infrastructurele maatregelen getroffen.

2. Bijna dezelfde vraag als hierboven maar dan voor de terugkomende kosten (afschrijving, beheer en onderhoud)? Gesplitst naar bewonerskosten en gemeentelijke kosten.

Antwoord (Publiek):

Gezien de totaal te beheren arealen in deze situatie nog niet bekend zijn, is het lastig om hier goed antwoord op te geven. In principe hoeft er redelijkerwijs de komende 30 jaar geen groot onderhoud plaats te vinden binnen het plangebied Braassemerland. In die periode zal er dus alleen kleinschalig dagelijks onderhoud plaatsvinden. Qua afschrijvingen schrijft het LIOR een gemiddelde afschrijving van 45 jaar voor op alle materialen in de openbare ruimte.

Tijdens de behandeling van het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte (IBOR) in 2024 heeft de raad er voor gekozen om jaarlijks bij de richtnota een actualisatie van het te beheren areaal te doen. En mits nodig bijsturing te vragen. Met de areaal groei die Braassemerland veroorzaakt en het zettingsgevoelig gebied ligt het binnen de lijn der verwachtingen dat met een nieuw IBOR inzichtelijk zal zijn hoeveel extra beheerkosten in het verschiet ligt.

3. Hoe verhouden zich de financiële risico's van de gebiedsontwikkeling van fase 7, 8 en 9 t.o.v. fase 1, 2 en 3?

Antwoord (Publiek):

Zoals eerder is toegelicht zijn de geleerde lessen uit de eerder fasen meegenomen in de geactualiseerde kostenramingen, dus ook de tegenvallers die in deze fasen zijn meegenomen. Gegeven het feit dat meer ervaring is opgedaan en risico's zijn ingecalculeerd neemt het risicoprofiel van de nog te realiseren fasen af. Anderzijds is er ook meer inzicht in welke risico's op kunnen treden (lessons learned).

Dus in de basis zou kunnen worden gesteld dat met de huidige kennis deze gelijkwaardig is.

4. Hoeveel is nu geïnvesteerd in aankoop van grond (die dus in eigendom is van de VOF? Hoeveel zal naar schatting nog geïnvesteerd moeten worden in nog te verwerven gronden?

Antwoord (GEHEIM):

.

5. Welk percentage gronden van de benodigde gronden binnen fase 7 t/m 9 zijn nu in eigendom van de gemeente?

Antwoord (GEHEIM):

6. Hoe verhoudt zich het rendement (ontwikkelkosten minus verkoop/liggelden) van waterwoningen zich tot die van grondgebonden woningen?

Antwoord (Publiek):

Een exact antwoord op deze vraag is niet te geven. De verkoopwaarde van de aanlegplekken zijn vergelijkbaar met de grondwaarde van een vergelijkbare woning (qua afmeting). De kosten voor een aanlegplek zijn vergelijkbaar met een gelijke kavel. Beide kavels moeten bouwrijp worden gemaakt, waarbij in het geval van een waterwoning dit inhoudt dat de kavel van een waterwoning moet worden ontgraven of moet worden uitgediept en bij een kavel voor een grondgebonden woning moet worden opgehoogd en/of moeten worden voorbelast. Verder zijn de kosten voor het woonrijp maken (aanleg openbare ruimte) gelijk..

7. 609 woningen betekent volgens Lior-8 365 extra bomen boven op het aantal gekapte bomen. Volgens LIOR-8 v11.1 (0,6 bomen per woning plus het aantal gekapte bomen). Hoeveel bomen komen er totaal en worden die ook ingetekend? En wat is hierbij de definitie van een boom?

Antwoord (Publiek):

Het totaal aantal bomen en type bomen wordt in de nadere uitwerking van de plannen bepaald. Het gepresenteerde plan is een masterplan en heeft deze detailuitwerking nog niet. De nadere uitwerking van het plan dient door de VOF conform LIOR 8.0 te worden opgesteld

en door het ambtelijk team zal hier ook op worden getoetst alvorens er goedkeuring op het ontwerp wordt gegeven. .

8. Is een ondergrondse parkeergarage een financieel haalbare optie?

Antwoord (Publiek):

De kosten van een ondergrondse parkeergarage per parkeerplek zijn aanzienlijk hoger dan die van parkeren op maaiveld. Hier zijn enkele details:

De bouwkosten voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage variëren, maar liggen gemiddeld tussen de €35.000 en €50.000 (excl BTW, Bron Bouwkostenkompas) per parkeerplek (afhankelijk van de vorm, aantal parkeerplekken etc).

Ondergrondse parkeergarages zijn duurder door:

- Kosten voor uitgraven
- Kosten voor waterdicht maken
- Kosten voor de constructie
- Kosten voor (waterdicht) dak
- Kosten voor installaties (sprinkler, ventilatie)
- Kosten voor efficiency wegenstructuur (in- en uitritten)
- Kosten voor watercompensatie
- Rentekosten door langere bouwtijd

De bouwkosten voor parkeren op maaiveld kosten circa € 3.000,- tot € 6.000,- per parkeerplek.

Tegenover de hogere kosten staan geen / of onvoldoende opbrengsten.. Een deel van de parkeerplaatsen zou mogelijk kunnen worden verkocht, maar dit dekt vaak niet de volledige kosten. Gemeente kent daarbij geen regime van betaald parkeren voor openbare parkeerplaatsen. Daarnaast moeten volgens de parkeernorm dan extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, omdat deze niet of beperkt openbaar beschikbaar zijn. Met als gevolg hoger ruimtebeslag en extra kosten voor parkeren in de openbare ruimte.

Ook in fasen 1 tot en met 5 is geen ondergrondse parkeergelegenheid gerealiseerd, terwijl op die plekken een hogere dichtheid is ten opzichte van fase 7 tot en met 10. Wij zien dan ook geen reden om de VOF op te leggen een ondergrondse parkeergarage te realiseren.

9. Wat zijn de belangrijkste “lessons learned” van fase 1 t/m 5 en hoe is men daartoe gekomen?

Antwoord (GEHEIM):

10. 9290 vierkante meter meer openbaar groen dan de gemeenschappelijke groennorm. Welke groennorm wordt hierbij gehanteerd en betreft dit het totaal voor fase 7 t/m 10?

Antwoord (Publiek):

De LIOR 8.0 is aangehouden waarin in hoofdstuk 11 de volgende normen zijn opgenomen:

- Uitbreidingslocaties woonwijk : 45 m² groen/wooneenheid
- Hoogbouw : 60 m² groen/max. aantal wooneenheden op één verdieping

-
11. Is er al een onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna? Zo ja, door welke organisatie en met welke resultaten? Zo nee, wanneer zal dit plaatsvinden en door welke organisatie?

Antwoord (Publiek):

Onderzoeken naar Flora en Fauna zijn in het kader van het huidige bestemmingsplan (2019) al uitgevoerd door onder andere Econsult (thans Sweco). In de Omgevingswet is geregeld dat bij omgevingsplanwijzigingen en omgevingsvergunning aanvragen ook flora en fauna onderzoek en maatregelen worden uitgevoerd. De Omgevingsdienst Haaglanden is hiervoor het Bevoegd gezag die niet alleen de vergunningsaanvragen en bijbehorende maatregelen beoordeelt, maar ook de periodieke monitoring van de maatregelen tijdens werkzaamheden in het gebied.

12. Er wordt vanuit gegaan dat alle gronden verworven kunnen worden.
Zijn er alternatieve projectscenario's als niet alle gewenste gronden verworven kunnen worden?

Antwoord (GEHEIM):

.

13. Met de nieuwe visie op Flora-Geestweg zijn er mogelijkheden om daar ook te ontwikkelen. Dit geeft meer 'lucht' en ruimte voor wonen, verkeer en natuur.
Is er gedacht aan een uitruil van de planning/bouwgronden van het project Braassemerland, en dan met name als niet alle gronden verworven kunnen worden?

Antwoord (Publiek):

Nee, hier is geen rekening mee gehouden. Er is sprake van een verdichting van bestaande plannen van villawijk naar gemengde wijk met voorzieningen. Dus gelet de bestemming naar wonen is al eerder door de Raad geaccepteerd en het College heeft geen plannen om hier van af te wijken en de verdichting te zoeken binnen het exploitatiegebied. Elders aanvullende percelen verwerven voor woningbouw helpt overigens de grondexploitatie Braassemerland niet richting budget neutraal te komen. Hiervoor zal dan een verlies ontstaan dat voor de marktpartijen en de gemeente niet wenselijk is, een en ander zoals in diverse raads- en commissievergaderingen is toegelicht.

14. Wanneer krijgen we als raad inzicht in de financiële jaarstukken van de VOF?

Antwoord (Publiek):

De raad krijgt geen inzage in de financiële jaarstukken van de VOF. De VOF heeft geen publicatieplicht. De financiële samenvatting van de jaarrekening van de VOF is opgenomen in bijlage 6 van de gemeentelijke jaarrekening.

15. Welke risico mitigerende maatregelen zijn er op voorhand vastgesteld bij een tussentijdse negatieve GREX-ontwikkeling?

Antwoord (Geheim)