



Aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak  
Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

Roelofarendsveen, 5 februari 2011

Betreft: hoorzitting 17 februari 2011: bestemmingsplan Braassemerland

Geachte voorzitter,

Graag willen wij het woord tot u richten betreffende 1 onderdeel van ons beroep op het bestemmingsplan Braassemerland.

Braassemerland in Actie spreekt namens ruim 1200 sympathisanten, waaronder de ruime meerderheid van de huidige bewoners in het gebied. U heeft ook al kennis kunnen nemen van de vele bezwaren van deze grote groep mensen en kunnen zien dat de meeste bezwaren, al dan niet terecht, door de gemeente en provincie zijn verworpen.

Er is echter één onderdeel waar wij nader de aandacht op willen vestigen, het onderdeel waarvan de provincie zelf in haar verweer aangeeft dat dit cruciaal is voor het goedkeuren van een bestemmingsplan: de planning.

1. Integrale planning.

Met betrekking tot de planning willen wij refereren aan de brief van de provincie Zuid Holland van 10 november 2009 waarin zij o.a. het volgende aandraagt ter verdediging van de goedkeuring van het bestemmingsplan:

“Blijkens jurisprudentie achtte de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat in een plan bestemmingen worden vastgesteld die pas na afloop van de tienjarige planperiode zullen worden verwezenlijkt”.

Daarnaast stelt zij:

“Wij zijn van oordeel dat dit bestemmingsplan, althans het grootste gedeelte van dit plan binnen de planperiode door de gemeente zal worden verwezenlijkt.”

Braassemerland in Actie heeft al vanaf de eerste presentatie van de plannen grote twijfels geuit over de haalbaarheid van deze planning. Met betrekking tot de ontwikkelingen van de laatste anderhalf jaar zijn echter nieuwe documenten naar voren gekomen, waaruit blijkt dat het onmogelijk is om het grootste deel van het plan binnen de planperiode te realiseren.

Deze bewijsstukken willen wij hier graag toelichten:

Wij maken ons ernstig zorgen over de haalbaarheid omdat volgens de laatste, aan ons bekende integrale planning van 30 september 2009 een aantal cruciale deelgebieden op het plan achter lopen. Volgens deze planning zouden de deelgebieden Westend, Noordakkers en Centrum al in de fase bouwrijp/zettingstijd moeten zitten. Sterker nog, voor het Westend zouden de woningen al in de verkoop moeten zijn, aangezien hiermee in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2011 met de bouw gestart zou moeten worden. Een achterstand op de toch al ambitieuze planning. Bijzonder spijtig is, dat er

---

**Braassemerland in Actie**

Postadres: Schoolbaan 12, 2371 VJ Roelofarendsveen  
Telefoonnummer: 06-42117811 (secretaris)  
of 06-50627048 (PR)  
Email: braassemerlandinactie@gmail.com  
Internet: www.braassemerlandinactie.nl

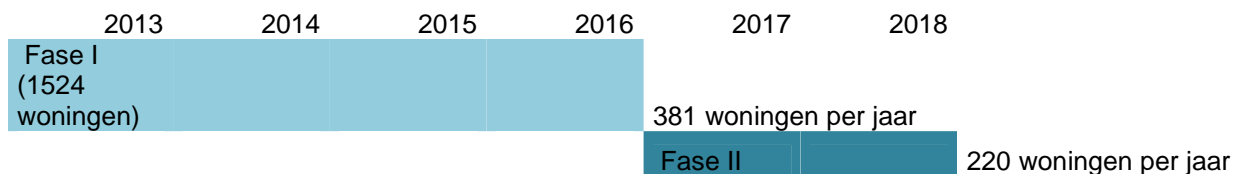
geen nieuwe integrale planning door de gemeente kan worden verstrekt. Wij kunnen niet anders concluderen dan dat de gemeente op dit moment niet in staat is om een nieuwe planning af te geven.

Dit baart ons grote zorgen. Zeker gezien de aanbesteding die de gemeente onlangs heeft gedaan voor het Braassemerland. In de aanbesteding wordt gesproken over 1800 woningen, een aantal dat overeenkomt met het aantal dat alleen gepland stond voor fase I. Fase II doet in het huidige aanbestedingsproces blijkbaar niet meer mee, het geeft de indruk alsof de gemeente daarvan al afscheid heeft genomen.

Volgens dezelfde brief van de provincie Zuid Holland moet fase I voor 2016 gerealiseerd zijn (1524 woningen) en de planvorming voor fase II zijn afgerond (726 woningen).

Als wij de planning dan opnieuw bekijken, dan moet de planning er als volgt uit gaan zien om binnen de kaders van het bestemmingsplan te blijven (zoals de provincie ook stelt):

Reëel scenario, start woningbouw 2013



De laatste 286 woningen uit fase II worden al buiten de planperiode gerealiseerd (zoals nu al in de planning blijkt).

Gedwongen door de ontwikkelingen op de woningmarkt is onze gemeenteraad ook bezig geweest het plan "gezond" te maken en heeft 9 marktpartijen gevraagd een visie/plan voor Braassemerland te vormen.

Hieruit kwam ondermeer naar voren: "het gefaseerd uitzetten van deelgebieden van 200 tot 300 woningen per jaar is op dit moment onmogelijk". (zie verslag raadsvergadering Kaag en Braassem d.d. 15-11-2010).

Gezien deze informatie is een bouwtempo van 150 woningen per jaar een realistischer haalbaar aantal, indien aan alle randvoorwaarden zou zijn voldaan. De planning zou er in dat gunstige geval zo uit kunnen zien:

Scenario: 150 woningen per jaar:



Fase I, 1524 woningen, bouwtempo 150 woningen per jaar, eind 2022 fase I gereed.



Start fase II, 726 woningen, bouwtempo 150 woningen per jaar, 2027 fase II gereed.

In deze planning past fase II helemaal niet meer in het kader van dit bestemmingsplan en ook fase I zal 4 jaar buiten de planperiode van het bestemmingsplan gaan lopen. Het lijkt er daarom eerder op dat bijna 50% van het bestemmingsplan haalbaar is binnen de planperiode en de overige 50% een mogelijk nieuwe bestemmingsplanperiode zou bestrijken.

Hiermee achten wij de huidige planning en daarmee de juiste uitvoering van het huidige bestemmingsplan Braassemerland onhaalbaar.

**Braassemerland in Actie**

## 2. Wijziging aanpak

De gemeente is zelf ook al sinds september 2009 bezig met het zoeken naar een manier om de uitvoering van het bestemmingsplan Braassemerland haalbaar te maken.

Aanvankelijk nog met het thema: "meer markt, minder overheid". Aan de hand van deze beweging hebben zij een rapport op laten stellen door Fakton, waarbij de volgende analyse werd gesteld (zie verslag raadsvergadering d.d. 15 maart 2010):

"Het project heeft een grote potentie gezien de centrale ligging en de hoge omgevingskwaliteit.

Daarbij wordt echter ook gesteld dat het op de markt zetten van dit project, binnen de randvoorwaarden zoals gesteld door Kaag en Braassem, financieel niet haalbaar is. Fakton schat in dat er in de huidige markt en onder de gegeven randvoorwaarden geen marktpartij bereid zal zijn een concessie aan te nemen, ongeacht de omvang".

In april 2010 heeft de gemeenteraad besloten een marktconsultatie te organiseren. Het resultaat hiervan heeft er toe geleid dat door de gemeente is besloten mogelijk deelnemende marktpartijen met een tot een absoluut minimum teruggebrachte invloed van de gemeente alle vrijheid van handelen te geven zolang de marktpartijen zich houden aan de in het bestemmingsplan gestelde grenzen.

Op 25 november 2010 is de aanbestedingsopdracht Braassemerland gepubliceerd waarin wordt gesproken over de bouw van ca. 1800 woningen, gedurende de periode van vanaf 01 februari 2012 tot eind 01 januari 2027. Hieruit blijkt ons inziens dat de gemeente zelf ook erkend dat de plannen, zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan, niet haalbaar zijn binnen de eerder gestelde termijn (randvoorwaarde voor een goede ruimtelijke ordening).

## 3. Overige invloeden

### a. Financiën

Het bestemmingsplan bestaat uiteraard niet alleen uit een planning, er is natuurlijk een financiële onderbouwing bepaald die ook de haalbaarheid al dan niet aantoont.

Aangezien deze onderbouwing niet openbaar is, kunnen we hier geen oordeel over vellen. Wij willen ons daarom beperken tot de opmerking dat onze verwachting is dat wanneer de planning uitloopt ook de rentekosten (van de reeds aangekochte gronden) gewoon doorlopen en de plannen dus per definitie duurder zullen worden.

### b. Markt

Daarnaast zal de voortgang van het project zelf zowel kwantitatief als financieel negatief beïnvloed worden door:

- Sterke veranderingen in de woningbehoefte, afnemende gemiddelde verkoopprijzen door afname van de vraag naar dure woningen ten gunste van woningen voor starters en sociale woningbouw, waardoor ons inziens de financiële haalbaarheid verder onder druk kan komen te staan.
- Afname van de woningbehoefte op het platteland
- Kleinschalige planning en aanbesteding van de woningbouw (beter inspelen op de behoefte van de markt) waardoor het bouwtempo verder kan vertragen.

Dat de markt na vaststelling van het bestemmingsplan wezenlijk is veranderd wordt inmiddels door de gemeente zelf ook erkend, zoals is verwoord in de notitie over de Marktbenadering Braassemerland van de gemeente, dd. 15 november 2010. Daarin wordt o.a. aangegeven dat:

- De markt structureel is veranderd
- De markt nu sterk vraag gericht is
- De aan te bieden producten moeten aansluiten bij de wensen van de consument

Deze constatering worden door de gemeente afgesloten met de opmerking dat er in de praktijk kleine korrels moeten worden ontwikkeld, er zal sprake zijn van organische ontwikkeling waarbij flexibiliteit noodzakelijk is.

---

### **Braassemerland in Actie**

*Postadres:* Schoolbaan 12, 2371 VJ Roelofarendsveen

*Telefoonnummer:* 06-42117811 (secretaris)

of 06-50627048 (PR)

*Email:* braassemerlandinactie@gmail.com

*Internet:* www.braassemerlandinactie.nl



## Conclusie

Als stichting Braassemerland in Actie willen wij u erop wijzen dat wij ons standpunt vanaf het begin van de discussie tot op heden niet hebben gewijzigd en nog steeds positief staan tegenover de mogelijkheden en de kansen voor woningbouw in het gebied van Braassemerland.

BiA vindt het alleen van het grootste belang dat de plannen door middel van reële inspraak rekening houden met de belangen van de huidige bewoners en het huidige dorpsbeeld, realistisch zijn, inspelen op de actuele marktbehoefte en geen onnodige financiële risico's met zich meebrengen. De gemeente dient zich wat ons betreft te gedragen als een goed huisvader.

Ook wijzen wij hierbij naar de managementsamenvatting over Braassemerland (door Fakton), waarin het volgende wordt gesteld (pagina 3): "Binnen de gegeven randvoorwaarden waarbinnen de gemeente Kaag en Braassem het project in de markt wil zetten, is het project financieel niet haalbaar". Deze "wake up call" van dit externe onderzoeksbureau heeft de gemeente aan het denken gezet, vervolgens geleid tot de marktconsultatie en daarna geleid tot een gewijzigde opstelling bij de marktbenadering. Mede gezien de gewijzigde economische omstandigheden zou de gemeente zich er, niet voor moeten schamen om verdere uitvoering van de voor u liggende plannen te staken.

Wij hebben waardering voor uw rol in dit proces en vertrouwen erop dat u onze opmerkingen mee zult nemen om tot een juist en verantwoord besluit te komen ten aanzien van het bestemmingsplan Braassemerland. Mede gelet op de onzekere (financiële) omstandigheden met betrekking tot de woningbouw wordt van u bij de besluitvorming veel wijsheid verwacht.

Hoogachtend,

Stichting Braassemerland in Actie.

---

### **Braassemerland in Actie**

*Postadres:* Schoolbaan 12, 2371 VJ Roelofarendsveen

*Telefoonnummer:* 06-42117811 (secretaris)

of 06-50627048 (PR)

*Email:* braassemerlandinactie@gmail.com

*Internet:* www.braassemerlandinactie.nl