



College van Gedeputeerde Staten der Provincie Zuid Holland  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag

Onderwerp: Bedenkingen bestemmingsplan Braassemerland Roelofarendsveen

*Bijlagen:*

- *zienswijze ontwerpbestemmingsplan Braassemerland (1)*
- *inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Braassemerland (2)*
- *uitkomsten second opinion op hoofdlijnen (3)*
- *Nota van Beantwoording, zienswijze, zie nummer 256 (4)*
- *Fax VROM-inspectie 30-9-2008 (5)*
- *enquêteresultaten Braassemerland in Actie (6)*

Roelofarendsveen, 9 december 2008

Middels deze brief dienen wij onze bedenkingen in met betrekking tot het bestemmingsplan Braassemerland en willen wij als actiegroep van de gelegenheid gebruik maken om onze bezwaren en zorgen kenbaar te maken.

De Stichting Braassemerland in Actie is op 5 november 2007 opgericht naar aanleiding van de ambitieuze, grootschalige en zeer ingrijpende bouwplannen die het gemeentebestuur heeft gepresenteerd. De Stichting heeft inmiddels 1.235 inschrijvingen. Alle mensen achter Braassemerland in Actie zijn belanghebbende bewoners van Roelofarendsveen, verontruste bewoners van de gemeente Alkemade en/of de toekomstige gemeente Kaag en Braassem. Wij dienen de bedenkingen in vanuit ons belang:

- o Als vertegenwoordigers van een grote groep belanghebbende dan wel verontruste inwoners van Roelofarendsveen, onderdeel van de gemeente Alkemade en de toekomstige fusiegemeente Kaag en Braassem;
- o als inwoners van Roelofarendsveen, onderdeel van de gemeente Alkemade en de toekomstige fusiegemeente Kaag en Braassem;
- o als gedupeerde bewoners en eigenaars van kavels en huizen in het plangebied die in het plan door de gemeente verworven c.q. onteigend moeten worden;
- o als liefhebbers van recreatie, het natuurschoon, dorps wonen en authentieke kenmerken die onze leefomgeving bijzonder maken.

***Inleiding en aanleiding***

Roelofarendsveen is een dorp dat zich in de loop der eeuwen heeft ontwikkeld tot een lintdorp met kavelstructuren, die zijn ontstaan door vervening. Deze vervening heeft een unieke combinatie van water en land opgeleverd. Door de jaren heen zijn deze kavels bebouwd en gecultiveerd. Ze zijn de voedingsbodem geweest van een bloeiend Roelofarendsveen, zoals we het nu kennen. De tuinbouw en later de bloementeelt heeft het dorp getransformeerd van een arm, zelfstandig dorp naar een welvend dorp dat haar eigen plaats heeft in het Groene Hart. Rondom het Braassemermeer wonen, werken en recreëren Veenders en allerlei andere mensen uit de omgeving.

Een realistisch oog neemt waar dat verandering en nieuwbouw nodig zijn in ons dorp. De gemeente ontwikkelde in samenwerking met een speciaal ingehuurd projectbureau het concept-Masterplan. In dit plan zijn een aantal punten die de gemeenschap en het dorp zullen verrijken, zoals een nieuwe (brede) school, een bibliotheek, een theater en zorgwoningen in plaats van kassen en tuinbouwgrond die een groot aandeel hebben in het dorp. Het winkelaanbod (thans voornamelijk op het Noordplein gevestigd) zal met het Zuidplein worden uitgebreid en zullen er meer woningen komen voor senioren en starters.

Echter vormden de bouwplannen van de gemeente, zoals deze zijn gepresenteerd in het zgn. concept-Masterplan in oktober 2007, een directe bedreiging voor een groot aantal Veenders, op zaken waarop zij trots zijn en die zij liefhebben. Naar aanleiding van presentaties, gehouden door het Programmabureau, zijn veel mensen ontzettend geschrokken van de plannen die de gemeente met hun eigen grond en/of eigen dorp heeft. Deze presentaties onthulden plannen die enorm afweken van de eerder gemaakte plannen ten aanzien van het Braassemerland. Begin november 2007 is daarom onze actiegroep opgericht. Dit om de uitgangspunten en de kwaliteit van het plan ter discussie te stellen en de lijn die nu was ingezet door onze input namens vele inwoners uit de gemeente te kunnen bijstellen.

Er waren bijvoorbeeld twee dorpsvreemde deelgebieden en een dijkdoorbraak ingetekend in het concept-Masterplan. De lijst van uitgangspunten barst dan misschien van de ambities, maar er bleek veel te weinig te zijn gekeken naar de (financiële) risico's voor de inwoners en de belangen van burgers als grondeigenaren. Dit leidde tot grote weerstand in het dorp ten aanzien van het concept-Masterplan.

De actiegroep heeft veel mensen wakker geschud, mensen die zich niet bewust waren van de consequenties van dit plan, mensen die wij hebben betrokken bij de discussies over het (Master)plan. Daarnaast hebben we Raads- en Collegeleden input gegeven over planinhoudelijke (financiële en bouwtechnische) mogelijkheden en onmogelijkheden. Zo heeft de actiegroep bij de Raad aangedrongen om alternatieven (keuzemogelijkheden) te ontwikkelen en daarnaast te zorgen voor een *second opinion*. De Raad heeft deze verzoeken ingewilligd.

Ook heeft onze actiegroep planinhoudelijk geprobeerd om op constructieve wijze op basis van beschikbare (feiten-)kennis, kunde en middelen mee te denken met de Raad, het College en een professioneel programmabureau. Ons inziens bleef de Raad steken in een kokervisie, voortvloeiende uit ambities, door de kaders van de Nota van Uitgangspunten, een wel heel groot vertrouwen in het college en het Projectbureau en *last but not least* de dreiging van het aflopen van de termijn van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Na vaststelling van het Masterplan in april 2008 is er een grote stap gezet. De dijkdoorbraak is met een meerderheid van stemmen afgewezen en een woontoren van 9 verdiepingen, die als 'landmark' was opgenomen, is weggestemd. De andere – voor ons zeker net zo belangrijke uitgangspunten, zoals het grote aantal woningen per hectare en de 'muur van hoogbouw' in het centrum – zijn helaas gehandhaafd. Voor ons is door het afketsen van de dijkdoorbraak en het verdwijnen van de 'landmark' slechts aan een deel van onze doelen tegemoetgekomen. Na de vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij steeds gecommuniceerd met de Raad en geprobeerd deze te waarschuwen voor de impact van de plannen. Helaas tevergeefs. Op 30 september 2008 is het bestemmingsplan door de Raad vastgesteld en ter goedkeuring in uw handen gelegd. Een gedegen risicoanalyse die in de '*second opinion*' was geadviseerd, is uitgebleven. Hieronder lichten we dit nog nader toe.

Nu ligt het bestemmingsplan bij u ter inzage. Onze bedenkingen ten aanzien van de volgende punten (gecategoriseerd in 2 delen) willen wij hierbij aan u kenbaar maken:

#### 1. Procesmatige en procedurele bedenkingen

- 1.1. Het proces
- 1.2. Beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen
- 1.3. Informatievoorziening t.a.v. procedure beantwoording zienswijzen, hoorzittingen en planschade.
- 1.4. Proces en tijdstip van het besluit van vaststelling
- 1.5. Status van Masterplan t.a.v. Bestemmingsplan onduidelijk

- 1.6. Gebrek aan duidelijkheid omtrent beleid
- 1.7. Zelfrealisatie versus projectontwikkelaars
2. Planinhoudelijke bedenkingen en risico's
  - 2.1. Milieu Effecten Rapportage (MER)
  - 2.2. Algemene eisen t.a.v. woningbouw in het Braassemerland
    - 2.2.1. Natuur en recreatieve mogelijkheden
    - 2.2.2. Verkaveling
  - 2.3. Woningdichtheid, -aantal, bouwtempo versus een afkoelende woningmarkt
    - 2.3.1. Woningdichtheden
    - 2.3.2. Verstedelijking van het dorp
    - 2.3.3. Bouwtempo
    - 2.3.4. Woningbehoefte
    - 2.3.5. Woninghoogten en bebouwingspercentages
    - 2.3.6. Aantal woningen
  - 2.4. Gebiedsspecifieke opmerkingen
    - 2.4.1. Per deelgebied
    - 2.4.2. Infrastructuur/ontsluiting
  - 2.5. Fasering en deelgebieden
    - 2.5.1. Risicospreiding
    - 2.5.2. Financiële risico's
  - 2.6. Procedurele gevolgen

## Deel I Procesmatige en procedurele bedenkingen

### 1.1 Het proces

Op 30 september jl. is het bestemmingsplan Braassemerland te Roelofarendsveen door de gemeenteraad vastgesteld. Op 30 oktober jl. is het volgens art.26 WRO ter inzage gelegd, om bedenkingen te kunnen indienen. Een korte impressie van de processtappen en procedurele stappen die zijn gedaan is hier op zijn plaats, want er is veel aan dit bestemmingsplan vooraf gegaan.

#### *Voorgeschiedenis*

In 2003 werd Roelofarendsveen-Zuid door de Provincie aangewezen als transformatiegebied, wat al snel werd omgedoopt tot Braassemerland. Het bestemmingsplan is de (voorlopige) uitkomst van een aantal stappen die volgen uit de Structuurvisie (2004), het Gebiedsplan (2005), MER (2006) en allerlei voorstudies of visiedocumenten (Centrumvisie, Plan van Eisen 'Westend') en de lijst van 26 uitgangspunten welke door de zittende Raden zijn vastgesteld. Met de burgers is er in de Raadsperiode 2001-2005 een aantal 'kassgesprekken' (WORMM, 2004) geweest, welke hebben geleid tot een acceptabele en breed gedragen basis voor de transformatie in het dorp.

Op basis van deze stappen werd een MER (oktober 2006), Verkeerscirculatieplan (VCP) en een startnotitie Centrumontwikkeling R'veen ter vaststelling aan de Raad aangeboden (11-12-2006). In de Raadsstukken wordt reeds gesproken over het opstellen van een Masterplan en een bijbehorende grondexploitatie, welke 'in 2007 aan de Raad worden aangeboden'. Dit Masterplan wordt genoemd als 'basis voor nog op te stellen globale bestemmingsplan Braassemerland'. Tevens wordt de Raad gevraagd om de MER 'later aan de inspraak in te brengen' wanneer het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen.

### *Programmabureau*

Met een drietal ontwikkelingsbureaus werden scenario's ontwikkeld voor de transformatie en het proces vervolgde zich gestaag. Uit het Raadsvoorstel van 12 februari 2007 wordt dan ook gesproken dat 'het college eerder heeft aangegeven dat het gewenst is toekomstige samenwerkingspartners actief te betrekken bij uitwerking de verschillende planonderdelen. Deze mogelijkheid is aanwezig, zodra deze keuze is gemaakt. Om die reden is opdracht verleend aan DHV voor het opstellen van het Masterplan Braassemerland en het bijbehorende projectmanagement in deze overgangsfase naar de op te richten projectorganisatie conform het uit te brengen advies (*Raadsopdracht dd. 17-10-2006, BiA*) door Smitshoek Melles B.V.'

Kortom, in februari 2007 zou DHV uit Amersfoort de ontwikkeling van het Masterplan Braassemerland verzorgen. Op 2 april 2007 wordt het adviesrapport van Smitshoek Melles gepubliceerd, met daarin 'de juiste, passende samenwerkingsvorm voor de ontwikkeling c.q. transformatie van het gebied Braassemerland en de daarbij behorende organisatiestructuur van het gemeentelijk deel van de projectorganisatie.'

Toen geen van de drie partijen met een gewenst 'Masterplan' kwam, werd besloten om opnieuw te beginnen met een nieuw programmabureau. Het nieuw ingerichte programmabureau kregen begin 2007 de opdracht om een Masterplan en bestemmingsplan te ontwikkelen, welke aan de lange lijst van (Raads)uitgangspunten voldeed en bovendien de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) zou kunnen bestendigen.

Samen met de MER (uit januari 2007) werd er een zgn. concept-Masterplan ontwikkeld door het speciaal opgerichte Programmabureau Braassemerland (PB) (o.l.v. Smitshoek Melles B.V.). In dit concept-Masterplan van oktober 2007 is significant afgeweken van de MER uit januari. Derhalve ontstond er veel commotie in het dorp. De ambities van het plan, het grote aantal woningen (toen nog 2.500) en de (financiële) risico's die de gemeente wilt nemen met dit ontwikkelingsproject leid(d)en tot felle discussies.

### *Tijdsnood*

Het proces rondom het Braassemerland was geruime tijd op de lange baan geschoven, totdat het College en het Programmabureau het concept-Masterplan presenteerde. Opeens leek men te beseffen dat de Wvg, dat op een groot deel van het gebied ligt, dreigde te verlopen. Daarna kwam het ontwikkelingsproces in een stroomversnelling, wat voor de burger slechts met grote inspanning was bij te houden. Dat bleek uit het zeer hoge tempo waarin de plannen werden ontwikkeld. De burgers werden ook bijna niet meer betrokken bij de ontwikkeling, op een nauwelijks serieus genomen brainstormsessie en klankbordgroep na.

Vier jaar was er nauwelijks iets over het Braassemerland gerept, nu moest er binnen een halfjaar een ontwerpbestemmingsplan worden ontwikkeld en ter inzage worden gelegd om de Wvg nog eenmaal te verlengen alvorens er een bestemmingsplan voor het gebied zou zijn.

In de haast bleek dat er geen (grondige) risicoanalyse was gedaan op alle voorgestelde ontwikkelvarianten, maar slechts een 'gevoeligheidsanalyse op hoofdlijnen'. In december 2007 werd er door aandringen van de actiegroep een *second opinion* voorgesteld door de Raad, welke door Bureau Fakton (Rotterdam) in razend tempo is uitgevoerd. De aanbevelingen werden in februari 2008 gepresenteerd in een besloten bijeenkomst aan de Raad. Voor de aanbevelingen (openbare samenvatting) verwijzen wij u naar Bijlage 3.

Overigens spreken de Raadsleden veelvuldig over 'tijdsdruk', wat het gevoel versterkt dat er in een te korte tijd een besluit wordt genomen waarvan de te nemen risico's onvolledig in kaart zijn gebracht. Noemt u dit een goede en verantwoorde risicohouding?

### *Bezwaren en zorgen*

In december 2007 is het voorontwerpbestemmingsplan (gebaseerd op het 'leidende' Concept-Masterplan) ter inzage gelegd, waarop tientallen inspraakreacties zijn ingediend. Ook heeft het zgn. artikel 10-overleg in die periode plaatsgevonden. Zowel de Provincie Zuid Holland als de VROM-inspectie heeft hierop gereageerd. Het in mei 2008 ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan leverde liefst 288 zienswijzen op. In de Bijlagen vindt u de teksten van onze ingediende inspraakreactie (2) en zienswijze (1) en tevens een kopie van de (sterk ingekorte) tekst in de Nota van Beantwoording (4) zoals wij deze hebben ontvangen.

Wij maken bezwaar tegen de versnelde besluitprocedure, daar de risico's nog onvoldoende in kaart zijn gebracht. Daarnaast maken wij bezwaar tegen de manier waarop de bezwaren van de burgers e.a. zijn beantwoord. Deze beantwoording onderschrijft o.i. dat er geen tijd en ruimte (meer) is voor fatsoenlijk overleg met belangengroeperingen en burgers.

### *Meetmoment maatschappelijk draagvlak: verkiezingen gemeenteraad*

Met betrekking tot het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak voor het nieuwe bestemmingsplan wijzen wij u ook op de resultaten van de verkiezingen voor de nieuwe gemeenteraad op 19 november jl. De bevolking van Alkemade en daarbij met name van Roelofarendsveen hebben via hun stemgedrag nadrukkelijk kennis gegeven van hun afkeuring voor het vastgestelde bestemmingsplan. De coalitie die hiervoor verantwoordelijk is heeft de rekening gepresenteerd gekregen en in het betrokken plangebied hebben zij veel stemmen verloren. Het feitelijke resultaat is dat de partij die het nieuwe bestemmingsplan bij voortduring kritisch heeft benaderd en tegen de goedkeuring heeft gestemd, de grootste partij is geworden. In de stembureaus aan de Arendshorst, Bonaventura College, Gogherweide en de Roelevaer heeft deze partij substantieel meer stemmen gekregen dan de op een na grootste partij. Uiteraard blijft de actiegroep ook na deze verkiezingsuitslag elke partij kritisch volgen. Deze uitslag geeft duidelijk aan dat de huidige coalitie, ondanks alle mooie woorden, niet in staat is (geweest) om voldoende maatschappelijk draagvlak voor de plannen te verkrijgen.

## **1.2 Beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen**

Ten tweede maken wij bezwaar op de manier waarop met name de zienswijzen, de eerste officiële procedurestap van bezwaar in de bestemmingsplanprocedure, zijn beantwoord. In de Nota van Beantwoording, wordt veelvuldig verwezen naar een theoretisch, schimmig en onduidelijk stuk thematische beantwoording. Ook zijn de letterlijke teksten van de ingediende zienswijzen ingekort en herschreven, waardoor concrete vragen zijn geschrapd en/of de essentie van het punt van bezwaar is verdwenen. Censuur anno 2008? In de beantwoording wordt veelal 'korthedshalve' verwezen naar een onduidelijke en weinig concrete uitleg. De inhoud is slechts voor weinig mensen te begrijpen en slaat kant noch wal. Steeds wordt verwezen naar het feit dat het om een 'globaal' bestemmingsplan gaat. Daarom dienen wij ook bezwaar in tegen het ongewis waarin we als vertegenwoordigers van een grote groep (belanghebbende) burgers worden gelaten. Feitelijk is het onduidelijk waartegen bezwaar gemaakt kan worden. De indruk bestaat dat het tijdig moeten bereiken van de sluitingsdatum van de Wvg de kwaliteit van het proces sterk heeft ondermijnd.

## **1.3 Informatievoorziening t.a.v. procedure beantwoording zienswijzen, hoorzittingen en planschade**

Het onderwerp 'communicatie met de burger' oftewel non-communicatie is in ieder geval een punt dat als een rode draad door het proces loopt. Wij hebben enkele verbeteringen in de communicatie met de burgers gezien, maar het blijft een punt van zorg. Voorafgaand aan de bijbehorende hoorzittingen (op 1 en 3 september jl.) krijgen indieners door middel van een uitnodiging per brief de kans om hun zienswijze te verduidelijken. Tijdens deze hoorzittingen kreeg de actiegroep de indruk dat de hoorcommissie (4 leden, van wie de voorzitter zelf een zienswijze had ingediend) er gevoelsmatig vooral voor de vorm zat. Er werden ontstellend weinig vragen door de commissie gesteld, waardoor er

geen verduidelijking wederzijds ontstond. Ook bleek dat de hoorzitting niet in een openbare gelegenheid plaats hoefde te vinden, maar dit was niet van te voren gecommuniceerd.

Dit heeft vrijwel zeker inwoners ervan doen weerhouden om hun zienswijze toe te lichten. Daarnaast was het nog vakantietijd en waren velen in het geheel niet in de gelegenheid hun bedenkingen mondeling toe te lichten. Hiervoor werd ook geen alternatieve gelegenheid geboden.

Op de Raadsvergadering van 30 september werd bevestigd dat de vier leden van de hoorcommissie, maar ook de Raadsleden, te weinig tijd hadden om 'alle ingediende zienswijzen' te lezen. Veelal is – net als bij het indienen van de inspraak in december - gebruik gemaakt van de ingekorte samenvattingen uit de Nota van Beantwoording. Een groot aantal bedenkingen is geen excuus om e.e.a. af te raffelen, integendeel. Het zorgvuldigheidsbeginsel waaraan de overheid zich dient te houden, is o.i. met voeten getreden.

Tijdens de Raadsvergadering van 30 september jl. wordt een (goedbedoelde) motie aangenomen om de indieners van zienswijzen alsnog toelichting te geven. Echter wordt dit initiatief pas na vaststelling van het bestemmingsplan genomen en bewijst de Raad o.i. hiermee dat men onzorgvuldig en onvolledig is omgesprongen met de (beantwoording van) zienswijzen. De gemeenteraad is reeds in een eerder stadium tijdens een inspraak door een bewoner beticht van schijn democratie, wij laten het aan u om te constateren of hiervan sprake is. Wij maken in ieder geval bezwaar tegen dit proces en de onvolledige en onduidelijke manier van beantwoording van de zienswijzen.

#### *Planschade*

Communicatie naar de burger is vanaf oktober 2007 een heikel punt geweest. In een kostbare periodieke nieuwsbrief heeft de gemeente i.s.m. het Programmabureau Braassemerland de burger geprobeerd op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Ook is er zeer summiere uitleg gegeven over de procedure rond planschade. Veelal is verwezen naar deze procedure wanneer de bezwaren van burgers niet konden worden weerlegd met argumenten. Nader onderzoek leert echter dat de procedure planschade recentelijk is uitgekleeft. Slechts in beperkte gevallen kan door geleden schade door de gemeente aan gedupeerden tegemoet gekomen worden. Het lijkt er sterk op dat burgers met een kluitje in het riet worden gestuurd. Wij maken dan ook bezwaar tegen de onvolledige en daardoor misleidende informatievoorziening van de gemeente omtrent de procedure planschade.

#### **1.4 Proces en tijdstip van het besluit van vaststelling**

Veelzeggend is dat in de Raadsnotulen van 30 september tevens is geëxpliciteerd dat slechts drie van de vier leden van de hoorcommissie 'verantwoordelijkheid konden nemen voor dit advies' en derhalve een lid niet heeft ondertekend. In dezelfde vergadering wordt keer op keer gesproken over de hoge tijdsdruk, wat de fracties 'zat' zijn. Na een lange vergadering maande de voorzitter de Raad rond 0.30 uur (dus op 1 oktober) nadrukkelijk tot het nemen van het besluit het bestemmingsplan vast te stellen.

Uiteindelijk is het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen dus na klokslag middernacht geweest. Wij vinden het onacceptabel dat er na een lange intensieve vergadering van ruim 4 uur een dergelijk groot besluit, met gevolgen voor iedere inwoner van de gemeente, 'even' genomen wordt, onder druk van de voorzitter die het 'welletjes' vindt. Er was overduidelijk haast bij. Wij maken hier dan ook bezwaar tegen, omdat wij onze grote twijfels hebben of op deze manier wel een weloverwogen en scherpe beslissing kan zijn genomen.

#### **1.5 Status van Masterplan t.a.v. Bestemmingsplan onduidelijk**

De status van het veelbesproken Masterplan is troebel. Onduidelijk is of het structuurplan (2005) of het Masterplan (2008) de onderlegger is voor het ontwikkelde Bestemmingsplan. Uit diverse procesdocumenten (concept-Masterplan, Masterplan, voorontwerp, ontwerp- en vastgestelde bestemmingsplan) blijkt er inconsistentie omtrent de status van het Masterplan ten aanzien van het Bestemmingsplan. Waar het Masterplan eerst wordt genoemd als 'onderlegger' en 'leidend' voor de uitwerking van het Bestemmingsplan, wordt het Masterplan in september bij de vaststelling van het

Bestemmingsplan 'een uitwerkingsmogelijkheid' genoemd. Wij maken daarom bezwaar tegen deze inconsistentie, waardoor de burger niet weet waar hij/zij aan toe is.

### **1.6 Gebrek aan duidelijkheid omtrent beleid**

Het Masterplan en het Bestemmingsplan zijn ontwikkeld ten tijde van de invoering van de nieuwe WRO (in juli 2008). De wijzigingen in deze wet hebben vanzelfsprekend consequenties voor een bestemmingsplan. In eerste instantie zou het (ontwerp-)bestemmingsplan nog onder de oude WRO vallen, maar nu is onduidelijk of het plan, dus in gewijzigde vorm na alle wijzigingsvoorstellen, onder de oude of de nieuwe WRO valt.

Dit is niet de enige onduidelijkheid qua beleid in het proces. Ook op hoger beleidsniveau is er onduidelijkheid. Uit de beleidsstukken van de Ministeries van VROM en LNV en de Provincies waarin het Groene Hart is gelegen, bleek het Migratiesaldo 'nul'-beleid een belangrijk beleidsdocument. Het doel van dit beleidsstuk wat voor de periode tot 2013 geldt, is het behouden van het Groene Hart, waarbij wordt gestuurd op zowel kwaliteit van nieuwbouw als kwantiteit. Hierin staat vermeld dat er alleen in het Groene Hart mag worden gebouwd, wanneer er een Migratiesaldo 'nul'-beleid resteert. Voor de gehele gemeente Alkemade zou dit betekenen dat er tot 2013 nog maximaal 1.300 woningen gebouwd zouden mogen worden volgens dit beleid. Dit heeft met name invloed op uitbreidingsontwikkeling, dus buiten de rode contourlijnen. De gemeente ziet de ontwikkeling van het Braassemerland echter als een zgn. "inbreidingsplan", waardoor het Migratiesaldo 'nul'-beleid volgens hen niet van toepassing is. Hiermee zijn wij het niet eens, gezien de impact op de structuur van het dorp.

Op 30 september 2008, laat in de middag, dus op de valreep voor het vaststellen van het bestemmingsplan, is een fax van de VROM-inspectie gestuurd. (zie Bijlage 5 voor de exacte tekst). Hierin is ineens aangegeven dat VROM het aantal woningen dat gebouwd mag worden in Roelofarendsveen zal loslaten. Als argument wordt gebruikt dat de 'Voorloper Groene Hart'(2020-2040) het geldende beleid wordt. Echter is deze Voorloper momenteel alleen 'in concept' beschikbaar en moet deze nog door het Rijk worden vastgesteld.

Verder wordt in de fax gewezen op het versterken van de kernkwaliteiten van het Groene Hart, met de opmerking dat er met betrekking tot de kwaliteitsaspecten van het plan nog een advies moet worden overlegd wat nog niet is ontvangen.

In het kader van het bestemmingsplan waartegen wij nu bezwaar maken, maken wij bezwaar tegen de grote onduidelijkheid omtrent het geldende beleid dat van toepassing *is* (dus niet 'wordt'!) voor de situatie in Braassemerland in dit goedkeuringsproces. Wijzigingen ten aanzien van visies op het Migratiesaldo 'nul'-beleid en ook qua kwaliteitseisen kunnen namelijk zeer grote gevolgen voor de verdere ontwikkeling en (financiële) haalbaarheid van het plan Braassemerland hebben.

### **1.7 Zelfrealisatie versus projectontwikkelaars**

In de planontwikkeling is beperkt ruimte gehouden voor grondeigenaren die zelf plannen willen realiseren. Dit is opvallend, daar de gemeente al volop aan het onderhandelen is met projectontwikkelaars voor de invulling en ontwikkeling van (deel)gebieden. Grondeigenaren met plannen om zelf (voor de gemeenschap, eventueel in samenwerking met de gemeente) woningbouw te realiseren krijgen hiertoe pas in later stadium de kans om mee te praten. In ieder geval is in het proces tot nu toe gebleken dat er mondjesmaat wordt geluisterd naar de initiatieven en mogelijkheden die de grondbezitters (in totaal ruim 300 in het dorp die in het plangebied vallen) hebben of hebben aangedragen. Wij vinden dit een oneerlijke onderhandelingspositie en maken hiertegen bezwaar.

## Deel II Planinhoudelijke bedenkingen en risico's

### 2.1 Milieu Effecten Rapportage (MER)

Aan de basis van de invulling van het bestemmingsplan liggen verschillende rapportages ten grondslag. De belangrijkste daarvan zijn: "het gebiedsplan Roelofarendsveen (mei 2005); MER woningbouwlocatie Braassemerland (oktober 2006), aanvulling MER (oktober 2007), 2e aanvulling MER (februari 2008), Masterplan Braassemerland (april 2008).

De laatste aanvulling van de MER is uit februari 2008, terwijl pas in april/ mei 2008 het gewijzigde Masterplan is goedgekeurd. De MER is hier niet meer op aangepast, in basis is daar het uitgangspunt een zgn. Lagune geweest. Normaliter wordt er voor een dusdanig gewijzigd plan een nieuwe MER geschreven aangezien de uitgangspunten zeer sterk afwijken van de uitgangspunten in oktober 2006 en oktober 2007.

Conform het ministerie van VROM is de juiste procedure voor het opzetten van een MER, als volgt:

- I. Startnotitie. De initiatiefnemer stelt de startnotitie op. Dit document bevat de basisgegevens van het project. Als het bevoegd gezag de startnotitie publiceert, begint de procedure.
- II. Inspraak en advisering. Er is meestal 4 weken inspraak. Inspraak staat open voor iedereen. Deze inspraak en advisering richt zich op de gewenste richtlijnen voor de inhoud van het milieueffectrapport. Een belangrijk element is het advies over de richtlijnen van de Commissie voor de milieueffectrapportage.
- III. Richtlijnen. Binnen 13 weken na de publicatie van de startnotitie stelt het bevoegd gezag de richtlijnen vast. Deze geven aan welke alternatieven en welke milieugevolgen in het milieueffectrapport moeten worden behandeld.
- IV. Milieueffectrapport (MER). De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het rapport. Het opstellen is niet aan een termijn gebonden. In deze stap is een goede wisselwerking met de projectontwikkeling aan te bevelen. Als het milieueffectrapport gereed is, zendt de initiatiefnemer het met de aanvraag voor het besluit naar het bevoegd gezag.
- V. Aanvaardbaarheidsbeoordeling. Na indiening van het milieueffectrapport beoordeelt het bevoegd gezag binnen 6 weken of het milieueffectrapport voldoet aan de richtlijnen (de gewenste inhoud) en wettelijke eisen. Het bevoegd gezag kijkt tevens of de aanvraag in behandeling kan worden genomen.
- VI. Publicatie milieueffectrapport en aanvraag op ontwerpbesluit. Het bevoegd gezag publiceert binnen 8 weken het rapport met de aanvraag voor het besluit ten behoeve van de inspraak en advisering. Gaat het om een niet op aanvraag te nemen besluit, dan wordt het milieueffectrapport met het (voor)ontwerpbesluit gepubliceerd.
- VII. Inspraak, advisering en hoorzitting. Iedereen kan opmerkingen maken over het milieueffectrapport en bedenkingen indienen tegen de aanvraag of het ontwerpbesluit. De termijn is minimaal 4 weken maar volgt de termijn van bedenkingen van de procedure voor het besluit.
- VIII. Toetsing door de Commissie voor de milieueffectrapportage. Na afloop van de inspraak brengt de Commissie voor de milieueffectrapportage binnen 5 weken advies uit over de volledigheid en de kwaliteit van het milieueffectrapport. Zij kijkt daarbij ook naar de binnengekomen opmerkingen en adviezen.
- IX. Besluit. Het bevoegd gezag neemt het besluit over het project. Het houdt daarbij rekening met de milieugevolgen en de binnengekomen reacties en adviezen. Het motiveert in het besluit wat er met de resultaten van het milieueffectrapport is gedaan. Verder stelt het vast wat en wanneer er geëvalueerd moet worden. De regelingen van bezwaar en beroep vloeien voort uit de regeling van het besluit.
- X. Evaluatie. Het bevoegd gezag evalueert met medewerking van de initiatiefnemer de werkelijk optredende milieugevolgen zoals bepaald in de evaluatieparagraaf van het genomen besluit. Het neemt zondig aanvullende maatregelen om de gevolgen voor het milieu te beperken.

Zoals u ziet is het grootste probleem bij Braassemerland dat de uitgangspunten van de basis dusdanig anders zijn dan het plan wat als Masterplan is goedgekeurd. Hiervoor zou een nieuwe MER ontwikkeld moeten worden. De werkzaamheden zijn dusdanig anders geworden, dat dit niet in een aanvulling geregeld/opgenomen kan worden.

## **2.2 Algemene eisen t.a.v. woningbouw in het Braassemerland**

Inhoudelijk wordt er gesproken over het toepassen van DUBO maatregelen, aangezien deze gemeente die voor alle nieuwbouw nastreeft. Dit is prima, hier kunnen we als actiegroep dan ook achter staan. Waar wij wel onze vraagtekens bij zetten is het nu al vastleggen van een EPC eis voor de woningbouw; letterlijk: “verlaag de EPC met 10- 15% onder het wettelijke niveau”. Dit is zorgwekkend, het wettelijke niveau is niet voor niets vastgelegd. De Raad danwel het College ondermijnt hiermee de concurrentiepositie van de woningbouw in dit gebied met woningbouw in andere gebieden. We spreken van een oneerlijke concurrentie. Tevens wordt er ook gesproken over: “kies tenminste 50% van de NIET kostenneutrale variabele energiemaatregelen”. In deze economisch barre tijden prijst iedere ondernemer zich uit de markt en worden de kosten van de woningen dusdanig hoog dat er of verlies geleden gaat worden of de woningen onverkoopbaar zijn. Deze risico's zijn niet meegenomen in de risico-inventarisatie. De vraag bij deze eisen zijn: ‘Is het wettelijk toegestaan om zwaardere eisen te stellen dan de wet? Wij denken van niet. Wel kunt u het adviseren dit toe te passen, eisen door middel van vastlegging in een bestemmingsplan is hetzelfde als zelf een eigen wet maken. Namens de actiegroep tekenen wij bezwaar tegen de extra eisen die worden gesteld en de grenzen die reeds door de bestaande wetgeving worden bepaald te buiten gaan.

### *2.2.1 Natuur en recreatieve mogelijkheden*

De drie speerpunten van de gemeente voor Braassemerland waren bij aanvang: wonen, natuur en recreatie. Anno 2008 kan worden geconcludeerd dat enkel aan het facet ‘wonen’ wordt voldaan. Aan natuur en recreatie wordt geen aandacht geschonken, behalve een groenrandje hier of een boompje daar... Dit is bovendien volledig in strijd met de Strategische Visie gemeente Kaag en Braassem zoals de gemeenteraden van Alkemade en Jacobswoude dd. 20 september 2007, slechts een maand voor het verschijnen van het Masterplan, gezamenlijk hebben ondertekend.

Volgens de eerder besproken Nota van Beantwoording (6-5-2008) is het percentage ‘groen en blauw’ taakstellend geformuleerd. In het ontwerpbestemmingsplan (p.52) staat slechts dat er ‘aandacht aan groen’ wordt besteed. Wij maken er nu bezwaar tegen dat de oorspronkelijke uitgangspunten en afspraken niet worden nagekomen en in vage bewoordingen op serieuze vragen wordt gereageerd.

In de gemaakte afspraken bij de planontwikkeling van Braassemerland is uitgegaan van 30 procent groen in het plangebied. Een groot deel hiervan zou openbaar zijn. In het gepresenteerde Masterplan en het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aan dit percentage voldaan.

Wij zien geen ruimte in het overvolle bouwgebied voor bomen, openbaar groen of speelvoorzieningen voor kinderen, of wilt u de kinderen laten voetballen of ravotten op het water? Wij maken er daarom bezwaar tegen dat water (blauw) is meegenomen in uw meetmethode om de hoeveelheid recreatie (groen) aan te geven. Ook maken wij er bezwaar tegen dat geen invulling wordt gegeven aan de Nota Recreatie en Toerisme van 10 juli 2006 . Deze door de Raad vastgestelde Nota Recreatie en Toerisme belooft ons ‘een recreatiegemeente met plattelandsrecreatie in een landelijk gebied met daarbij waterrecreatie’. Deze Nota zou een belangrijke input geven voor het project Braassemerland en zou onder andere worden gebruikt bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor dit gebied (geciteerd van de gemeentelijke website). Aanvullend valt Roelofarendsveen onder het Groene Hart, dat als Nationaal Landschap is aangemerkt.

In lijn met deze nota maken wij tevens bezwaar tegen het ontbreken van aandacht voor de ontwikkeling van werkgelegenheid, uitgangspunten waardoor bestaande ondernemers de mogelijkheid krijgen hun bedrijf om te vormen tot een bedrijf met een recreatieve functie en ook nieuwe ondernemers de gelegenheid krijgen een bedrijf op te starten.

Nogmaals refererend aan de fax van VROM, waarin hun bedenkingen worden geuit betreffende de kernkwaliteiten van het gebied Braassemerland. In het ontwerpbestemmingsplan, is hier weinig tot geen aandacht voor en met de eerder vermelde mogelijkheid tot 100% bebouwing van de kavels onderschrijft dit toch wel tot het gebrek aan ambitie tot groen.

### 2.2.2 Verkaveling

Waar wij verder onze aandacht voor vragen in dit bestemmingsplan is de beoogde verkaveling van het gebied. Met name aan de oostzijde van het Noordeinde wordt de huidige kavelstructuur compleet losgelaten en gaat men in deze polder water maken, daar waar grond is en grond maken, daar waar nu water is. Wij maken ons ernstig zorgen over de haalbaarheid van deze verkaveling en willen dit punt tevens herleiden naar de MER, waarin hierover ook niets verteld wordt, terwijl de gehele ecologische samenstelling van dit gebied onder druk komt te staan. Denk aan de broedplaatsen van de watervogels, zwanen, valken en arenden in dit gebied. Wij willen nogmaals wijzen op de letterlijke tekst uit het bestemmingsplan (pag. 116, hoofdstuk 7):

“Karakteristiek voor het plangebied zijn:

- De hoge ligging van het plangebied
- Het historische bebouwingslint
- Het slotenpatroon
- De bruggen in de hoofdvaarten
- Gestrekte oost- westgerichte verkaveling
- De kronkelige dijk langs het Braassemermeer
- De centrale locatie van de schutsluis
- Nieuwe bebouwingslinten parallel aan het oude dorpslint”

Wij zien een groot aantal van deze punten verloren gaan in de structuur van dit huidige bestemmingsplan en vragen ons af wat er nu daadwerkelijk met deze karakteristieke punten gedaan wordt om deze punten te waarborgen in het nieuwe gebied. Met name in de Oostpolder zijn deze uitgangspunten niet gehandhaafd (centrumverkaveling, doorbreken van de hoofdvaart in het centrumgebied).

## 2.3 Woningdichtheid, -aantal, bouwtempo versus afkoelende woningmarkt

### 2.3.1 Woningdichtheden

In een dorp als Roelofarendsveen is de gemiddelde woningdichtheid maximaal 15 woningen per hectare en incidenteel hoger. Wij maken bezwaar dat in onderdelen van het bestemmingsplan de woningdichtheid kan oplopen tot 87 woningen per hectare en in andere onderdelen tot 30 woningen per hectare incl. water. Bij deze laatste dichtheid is door het betrekken van het water in de praktijk sprake van een verdubbeling van de dichtheid naar 60.

### 2.3.2 Verstedelijking van het dorp

Wij maken bezwaar tegen de duidelijke verstedelijking van het dorpsbeeld van Roelofarendsveen dat hierdoor ontstaat en achten dit niet acceptabel. Wij maken er bezwaar tegen dat de uitgangspunten wonen, natuur en recreatie niet worden nagekomen, dat kinderspeelplaatsen en openbaar groen door de benodigde woningdichtheden wordt geminimaliseerd en in vele gevallen beperkt tot een paar bomen. Wij wijzen u er bovendien op dat in het bestemmingsplan gesproken wordt over de mogelijkheid tot 100% bebouwing. Ook hiertegen maken wij duidelijk bezwaar: dit is ongewenst en zeer ongepast

aangezien het inhoudt dat parkeren, ook voor bezoek, in dat geval uitsluitend gerealiseerd moet en kan worden op eigen terrein en er dan helemaal geen mogelijkheid tot openbaar groen meer overblijft.

Samenvattend maken wij er nadrukkelijk bezwaar tegen dat er door het veel te hoge ambitieniveau van de Raad gedeeltelijke verstedelijking van het dorp wordt nagestreefd, de eerder overeengekomen en door de Raad vastgestelde uitgangspunten van wonen, natuur en recreatie niet worden nagekomen en de visie van het Groene Hart (Migratiesaldo 'nul'-beleid) met alle voeten worden getreden.

Wederom refereren wij naar de fax van VROM, waarin duidelijk wordt gemaakt dat nog nader naar de kwaliteit van het gebied gekeken moet worden. Wij geven hiermee aan, dat ook VROM hierbij zijn twijfels heeft.

### 2.3.3 *Bouwtempo*

De geplande 2.250 woningen worden in 15 jaar tijd gebouwd, d.w.z. ongeveer 150 woningen per jaar. De Raad heeft ingezet op een gemiddeld bouwtempo van 150 tot 200 woningen per jaar.

Wij zien de bouw en de verkoop van dergelijke aantallen per jaar als niet realistisch en maken bezwaar dat de Raad in tegenstelling tot de wereld om ons heen, waar sprake is van een sterk afkoelende woningmarkt, in ons dorp juist méér gaat bouwen.

De voorliggende plannen wijken voor het grootste deel af van alle plannen die in de afgelopen jaren door de gemeenteraad zijn gemaakt, ook van de verschillende visies die de gemeenteraad m.b.t. de toekomst van ons dorp heeft ontwikkeld. De aansluiting met de verplichte MER bijvoorbeeld.

Anders is bovendien niet te verklaren dat er voor deze plannen maar een minimaal draagvlak bestaat. Het grote aantal geplande woningen en het nu geplande bouwtempo is o.i. uitsluitend gebaseerd op economische motieven. Wij maken bezwaar tegen deze motieven, maar ook tegen het voor ons onacceptabele financiële risico dat de gemeente hier mee neemt. De gevolgen van een mogelijk exploitatietekort zullen immers bij de bewoners van de toekomstige gemeente Kaag en Braassem in rekening worden gebracht.

### 2.3.4 *Woningbehoefte*

Uit lokaal woningbehoefteonderzoek (Woonvisie februari 2008, gemeente Alkemade) is gebleken dat er voor de komende 20 jaar ongeveer 45 woningen per jaar nodig zijn voor eigen inwoners, uitgaande van een Migratiesaldo 'nul'-beleid (Nota Ruimte).

Hiervan uitgaande betekent het concreet dat er bij realisatie van het Braassemerland ruim 1.300 woningen (meer dan 60% van 2.250 woningen) voor 'mensen van buitenaf' (vestigingssaldo) zal worden gebouwd tot 2020. Gezien de aanwezigheid van verschillende omvangrijke bouwprojecten in de nabije regio (zie overzichtstabel), maken wij ons zorgen om de afzetbaarheid, regionale concurrentiestrijd en daardoor de totale exploitatiebegroting.

Door de hevige concurrentie op regionaal niveau maakt de actiegroep zich zorgen om de verkoopbaarheid van de woningen in het Braassemerland. Uit de *second opinion* (uitgevoerd in december '07-februari '08 door Fakton) komt ondermeer naar voren dat er zeer veel marketinginspanningen worden vereist voor de verkopende partij om de te realiseren woningen af te zetten.

Woningen in Roelofarendsveen verkopen op dit moment (prijsklasse > 250.000 euro) al matig. Voorbeelden hiervan zijn projecten 'De Bloemen' en 'De Kuyperij' (dat zelfs is afgeblazen/uitgesteld). Deze voorbeelden onderschrijven onze zorgen over de verkoopbaarheid van de grote aantallen die in Braassemerland en de regio gebouwd worden.

## Bouwprojecten in de regio van Roelofarendsveen (mei 2008)

<i>Gemeente/regio</i>	<i>Gepland aantal</i>
Lisse (w.o. Sierkwartier)	> 200
Hillegom (De Marel, Vossepolder, De Triangel)	> 200
Noordwijk (Boechorst)	700
Zoetermeer (Oosterheem)	8.300
Rijnwoude (diversen)	> 1.700
Katwijk (diversen)	2.000
Valkenburg (Valkenburcht)	5.500
Alphen aan den Rijn (Burggooi, Nieuwe Sloot, Stationsomgeving)	> 1.000
Leiden (Roomburg, Poelgeest, Zuid-Hoflandse Polder)	3.000
Oegstgeest (Rijnfront)	300
Leiderdorp (w.o. 't Heerlijk Recht)	> 600
Sassenheim (Teylingen)	290
Rijnsburg (De Horn)	400
Aalsmeer (Nieuw Oosteinde)	1.700
Uithoorn (Legmeer West)	2.000
Haarlemmermeer (w.o. Getsewoud, Vijfhuizen, Hoofddorp)	22.000
<b>Totaal</b>	<b>49.840</b>
Alkemade/Kaag en Braassem	2.250?

Bron: de gemeentelijke websites, [www.nieuwbouw-locaties.nl](http://www.nieuwbouw-locaties.nl)

### *Kredietcrisis*

In aanvulling op onze hierboven geschetste zorgen wijzen wij u er, wellicht ten overvloede op, dat de huidige kredietcrisis zich wereldwijd zou kunnen uitbreiden tot een economische ramp, waaraan ook Nederland zich niet kan onttrekken. De consequenties hiervan zijn nog onduidelijk; wel is duidelijk dat er m.b.t. de nieuwbouw van woningen dramatische ontwikkelingen gaande zijn op het gebied van kredietverstrekking aan projectontwikkelaars, hypotheekverstrekking aan kopers en de verkoopprijzen van bestaande woningen.

Het ligt voor de hand dat dit een sterke invloed zal hebben op de ontwikkeling en de verkoopprijzen van nieuw te bouwen woningen in de komende jaren. Deze ontwikkelingen zijn niet gebaseerd op doemdenken maar zijn op dit moment reeds duidelijk zichtbaar in de markt. De consequenties van deze ontwikkelingen kunnen op meerdere vlakken catastrofaal zijn voor lokale ontwikkelingen. Het lijkt weinig realistisch dat de staat bij problemen, net als bij financiële instellingen en andere bedrijven zal bijspringen, zeker niet als er gelegenheid is op de nieuwe situatie in te spelen. Het mag u duidelijk zijn dat ons bezwaar door deze ontwikkeling alleen nog maar wordt versterkt.

### *2.3.5 Woninghoogten/ bebouwingspercentages*

In het bestemmingsplan wordt alleen gesproken over een goothoogte. Dit betekent dat de nokhoogte vrij is gelaten en er regelmatig woningen met zeer steile, puntige daken kunnen worden gebouwd om zo nog 2 verdiepingen in de kap te ontwikkelen. Wij zouden graag in dit bestemmingsplan ook de hoogtebeperking van de nok vast zien liggen.

Voor het bebouwingspercentage geldt het zelfde. De woongebieden zijn nog niet ingedeeld in kavels en een rooilijn/ bebouwingsgrens is nog niet vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan is het wel mogelijk om het complete kavel te bebouwen. Er wordt gesproken over de mogelijkheid tot 100% bebouwing. Dit betekent dat hele kavels bebouwd mogen worden. Wij zien dit graag verlaagd naar een normale verhouding van max. 70% bebouwing, zodat er in ieder geval ruimte voor groen op de kavels over blijft.

### 2.3.6 Aantal woningen

N.a.v. de door de gemeenteraad gekozen variant maken wij bezwaar tegen:

- De veel te geringe vermindering van het aantal te bouwen woningen van 2.460 naar 2.250.
- De methodiek waarmee nu het aantal te bebouwen hectaren vastgesteld wordt exclusief water (bijv. sloten) waardoor verwarring ontstaat bij de getroffen burgers met betrekking tot de ruimte en de te vergeven grond (en dus opbrengsten).
- De meetmethode van woningdichtheden inclusief het wateroppervlak, terwijl in het concept-Masterplan de woningdichtheid exclusief water werd vermeld.
- Het negeren van het Migratie nulsaldo en de uitlatingen van de Raad dat 'dit wel goed komt' (op grond waarvan wordt niet gezegd). Er moet nog steeds met 3 provincies overeenstemming komen over de locatie van de extra woningen t.o.v. het migratie nulsaldo. Dit kan ook betekenen dat in de toekomst de andere kernen van de gemeente op slot gaan qua nieuwbouw.

## 2.4 Gebiedsspecifieke opmerkingen

De Raad heeft een globaal bestemmingsplan aangenomen, met zgn. uit te werken gebieden. Feitelijk gezien is nog onduidelijk waartegen er op dit moment bezwaar kan worden gemaakt. Om die reden maakt Braassemerland in Actie bezwaar tegen het feit dat onduidelijk is waartegen bezwaar kan worden gemaakt.

### 2.4.1 Per deelgebied

Desondanks zijn er een aantal deelplangebieden waarover Braassemerland in Actie op voorhand een opmerking over wil maken:

- o Centrum: de woningdichtheid in deelgebied 'Centrum' is met 87 woningen per hectare onacceptabel hoog. Dergelijke woningaantallen komen zelfs in zeer dichtbevolkte stedelijke gebieden als De Bijlmer (Amsterdam) voor? Ten tweede wordt het woonplezier van de huidige bewoners van met name de wijk Waterryck (opgeleverd volgens het oude bouwbesluit in 2005) ernstig belemmerd door vijf 'kolossen' van maximaal 4,5-hoog (inclusief een halfhoge parkeergarage, nieuw bouwbesluit) van woon- en winkelmogelijkheden, waardoor de wijk tegen een stenen muur aan gaat kijken. Het aantal te verwachten claims voor planschade voor dit gebied is hoog. Ten derde is in de plannen ook hier een 100% bebouwingsmogelijkheid opgenomen, waartegen wij opnieuw bezwaar maken (zie onze opmerkingen onder punt 1b) Bovendien maken wij er bezwaar tegen dat er behalve een goothoogte van 16 meter, geen nokhoogte staat vermeld (zie opmerking onder 2.3.5.). Voor het overige verzoeken wij u ons te informeren op welke wijze de Centrumvisie die eind 2004 door de Raad is aangenomen en goedgekeurd onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan.
- o Westend: er bestaat reeds een Programma van Eisen voor dit deelgebied, dat ruim voor de invulling van het gehele Braassemerland is vastgesteld door de Raad. De Actiegroep begrijpt zeker de standpunten van de bewoners van Westend en dat men (voor)tijdig aan de bel heeft getrokken, maar begrijpt niet waarom er door zowel het College als de Raad gehoor is gegeven aan de wensen van de bewoners terwijl andere omwonenden nog niet op de hoogte waren van de plannen. Wij maken er bezwaar tegen dat dit deel van het plan op dit moment geen deel van de totale aanpak kan uitmaken, inclusief lusten en lasten.
- o Rondom het Zuideinde (Vaarten): buiten het 'gebied op slot'-probleem doordat de ontwikkeling goeddeels pas in de volgende bestemmingsplanperiode zal plaatsvinden, blijft de overgang van polderrijk landschap naar woningbouw groot. De veelbesproken 'groene zoom' lost deze overgang deels op. Naar de mening van de Actiegroep zou ook hier het aantal woningen lager moeten worden, zodat de te bouwen 'blokken' minder massaal zullen overkomen vanuit de polder gezien. De aansluiting van de nieuw aan te leggen weg op het Zuideinde zal volgens de plannen nu worden gerealiseerd over een ongunstig gelegen perceel. Het voorstel is om actief op zoek te gaan naar een perceel dat beter aansluit en voor minder gedupeerden zorgt. Het tweede voorstel is om bestaande percelen zo min mogelijk te bebouwen en zo de tuinen van de huidige bewoners te respecteren.

#### 2.4.2 *Infrastructuur/ontsluiting*

Het ontwerpbestemmingsplan Braassemerland voorziet in de bouw van een zeer groot aantal woningen, winkels en kantoorruimte.

##### *Parkeerruimte*

Door de uitbreiding van het winkelaanbod (toevoeging van meer dan 5.300 m<sup>2</sup>), maar ook door de plaatsing van kantoren (voor kantoorruimte is volgens ons vereist: min. 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup>), waarbij angstvallig de naam van het nieuwe gemeentehuis niet mag worden genoemd, zal een enorme toename van de lokale verkeersdruk ontstaan, die niet beperkt blijft tot de 4.000 auto's van de nieuwe bewoners. Dit zal ook de noodzaak van voldoende parkeerruimte met zich meebrengen, ruimte die niet kan worden weggehaald van de bestaande parkeergelegenheid voor de huidige bewoners.

##### *Bestaande wegen*

Daarnaast zal een grote belasting plaatsvinden van de Noorderhemweg, die nu al in zeer deplorabele staat verkeert (40 jaar geleden aangelegd en minimaal onderhouden) en een zeer belangrijke rol moet gaan spelen, eerst voor het bouwverkeer en naderhand voor de bewoners van Braassemerland.

Voor het forensenverkeer richting de Rijksweg A-4 zal ondanks de aanleg van een rotonde – met een verbinding naar de ontsluitingsweg van het Braassemerland – een opstopping ontstaan. Reeds nu is het een zeer druk verkeerspunt. Bijna elke dag maakt de radio melding van de file op de A-4 voor het Ringvaartaquaduct. Bovendien blokkeert op dit moment het lokale verkeer vanuit de richting Leiderdorp dat de A-4 op moet richting Amsterdam, al het verkeer vanuit Roelofarendsveen. Extra verkeersaanbod mag worden verwacht vanwege de plaatsing van een nieuwe Ikea bij de volgende afrit richting Den Haag (Leiderdorp). Extreme verkeersdruk op feestdagen heeft op enkele locaties van Ikea in Nederland zelfs al geleid tot afsluiting van snelwegen.

Concluderend vinden wij de plannen m.b.t. de infrastructuur en ontsluiting van Braassemerland als onderdeel van Roelofarendsveen, volledig ontoereikend en maken hier dan ook bezwaar tegen.

## **2.5 Fasering en deelgebieden.**

Tevens zit er een groot risico in de spreiding en fasering van het complete gebied. Door het groter maken van de deelgebieden en het verminderen van het aantal fasen in het plan, vergroot men hier de risico's enorm. Door het plan op te knippen in meerdere kleine deelgebieden, zorgt men voor een betere spreiding op de woningmarkt en zijn de financiële risico's beter beheersbaar. Bij vertraging zijn de gevolgen minder dramatisch dan bij grotere deelgebieden. Ook een verplaatsing van het aantal faseringen van 3 fasen naar 2 fasen, zorgt ervoor dat er veel meer risico genomen wordt. Een fase moet zichzelf kunnen bekostigen, dit betekend dat fase 1 enorm groot is geworden om zichzelf te kunnen bedruipen. Hierdoor zijn ook de risico's vele malen groter geworden en niet helder in de risico-inventarisatie opgenomen.

### *2.5.1 Risicospreiding*

Risico's blijken aanzienlijk. Tot op heden is er geen risicoanalyse uitgevoerd, slechts een gevoeligheidsanalyse i.p.v. het volgen van het advies om een uitvoerige risicoanalyse toe te passen. Dat wil zeggen dat alle mogelijke risico's moeten worden benoemd en gekwantificeerd (kans x gevolg), en dat beheersmaatregelen moeten worden geformuleerd. Daarnaast moeten de processen van het Programmabureau zodanig worden ingericht, dat een halfjaarlijkse risicomangement-cyclus wordt doorlopen. Hierover moet worden gerapporteerd aan de Raad in de bestuurlijke voortgangsrapportages.

Voor zover wij kunnen vaststellen komen de bestuurlijke voortgangrapportages pas bij de gemeenteraad na het nemen van belangrijke besluiten. De voortgangsrapportage van het 2e kwartaal komt na de goedkeuring van het ontwerpbestemmingsplan (30 september op 1 oktober), de voortgangsrapportage komt halverwege oktober pas openbaar, waarin direct naar voren komt dat de kosten van engineering van het Braassemerland in 2008 al met 50% overschreden worden.

De actiegroep acht dit project zeer groot en zeer risicovol. Het is de vraag of dit grote project de financiële draagkracht van de gemeente Alkemade – en dus straks de gemeente Kaag en Braassem – niet overstijgt. Daarom vindt de actiegroep dat er zo snel mogelijk een zorgvuldige risicoanalyse moet worden uitgevoerd. De bewoners van de gemeente mogen niet de dupe zijn van een gemeentebestuur dat een essentiële taak (de risico's in kaart brengen en benoemen) over het hoofd ziet. Uiteindelijk zal het de burger zijn, die het eventuele tekort via gemeentelijke belastingen zal moeten bijpassen. Voor het overige lijkt het ons niet meer dan normaal dat er, net als in het bedrijfsleven, elke maand een financiële voortgang van de plannen beschikbaar is, minimaal voor de gemeenteraad.

### 2.5.2 Financiële risico's

De financiële risico's die de gemeente met het nieuwbouwproject op haar schouders neemt zijn aanzienlijk. Omdat de uitvoering van het plan zeer afhankelijk is van veel facetten, is de bandbreedte tussen succes en falen klein. Toekomstcijfers zijn vooral gebaseerd op aannames en bij een kleine tegenvaller kan dit direct een tekort tot gevolg hebben.

Ten tijde van de verwervingsfase zal de gemeente veel geld spenderen aan grondaankoop, rente en proceskosten. Het is immers niet waarschijnlijk dat grondeigenaren hun grond voor een ontevreden stemmende prijs zullen verkopen. De kosten voor uitplaatsing en – zoals de Wet op Onteigening voorschrijft – compensatie voor bijkomende kosten vormen derhalve mogelijk een grote kostenpost, wellicht veel groter dan verwacht.

Daarnaast is de verwachting dat er een groot aantal claims met betrekking tot planschade zullen komen. Bijkomende kosten als saneringskosten moeten eveneens niet worden onderschat, omdat het plangebied op enkele plaatsen behoorlijk is vervuild. Dit in tegenstelling tot de aannames in het ontwerpbestemmingsplan (p.74), waarin van 'lichte bodemverontreiniging' wordt uitgegaan. Veel Veenders, waaronder minimaal 1 Raadslid, zullen beamen dat hier, in de loop van de afgelopen tientallen jaren, huisvuil, sloop-, ziekenhuis- en tuinbouwafval is gestort. In dit verband wijzen wij op de problemen indertijd van de gemeente Alphen aan den Rijn met betrekking tot het gebied Zeegersloot, de zgn. Coupépolder.

De actiegroep weigert akkoord te gaan met een scenario waarin de bewoners van de gemeente op de blaren van dit ambitieuze bouwplan moeten zitten, als er tegenvallers blijken te zijn en maakt hier derhalve bezwaar tegen. Wij verzoeken u dan ook om goedkeuring te onthouden op bovengenoemde punten

Wij menen voldoende duidelijk te hebben gemaakt dat het plan dat nu bij u ter inzage ligt ons grote zorgen baart en bovendien aanzienlijk schaadt in onze directe en indirecte belangen als inwoner(s) van onze gemeente. Wij kijken met veel interesse uit naar uw schriftelijke reactie en zijn graag bereid tot het geven van nadere toelichting.

Hoogachtend,

Namens het voltallige bestuur van Stichting Braassemerland in Actie