

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten

17 juni 2025

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Beantwoording brief aan GS Roelofarendsveen Zorgen verdichting Braassemerland

Advies

1. Vast te stellen de GS-brief Beantwoording brief aan GS Roelofarendsveen Zorgen verdichting Braassemerland
2. Vast te stellen de publiekssamenvatting die gaat over de vaststelling GS-brief Beantwoording brief aan GS Roelofarendsveen Zorgen verdichting Braassemerland

Besluit GS

Vastgesteld conform advies.

Bijlagen

1. GS-brief Beantwoording brief aan GS Roelofarendsveen Zorgen verdichting Braassemerland
2. Brief aan GS Roelofarendsveen Zorgen verdichting Braassemerland

1 Toelichting voor het College

Een bewoner van Roelofarendsveen heeft namens een groep van ruim 100 bezorgde inwoners van Roelofarendsveen een brief aan GS gestuurd. In deze brief uiten zij grote zorgen over de voorgenomen "optimalisatie" van de gebiedsontwikkeling Braassemerland in Roelofarendsveen, gemeente Kaag en Braassem. Deze optimalisatie roept volgens de bezorgde bewoners ernstige vragen op over de technische haalbaarheid, de infrastructurele impact en de financiële gevolgen op de lange termijn. Zij doen een dringend beroep op ons als toezichthouder en bewaker van de ruimtelijke kwaliteit om inbreiding in dit gebied te heroverwegen.

De gemeente Kaag en Braassem heeft op 14 april 2025 een besluit genomen over de optimalisatie van Braassemerland. In deze optimalisatie wil de gemeente 400 extra woningen toevoegen om de gestegen kosten in de grondexploitatie te kunnen compenseren en heeft tevens besloten hier een Omgevingsplan voor op te gaan stellen.

De gemeente heeft dit besluit genomen zonder dit met de provincie te hebben besproken. Een tweetal stukken bij dit besluit te weten de presentatie gebiedsontwikkeling Braassemerland en de nadere toelichting argumenten en grondexploitatie zijn nog geheim. Omdat wij het plan nog niet kennen kunnen wij de vragen van de verontruste bewoners ook nog niet goed beantwoorden. Daarom hebben wij bijgaand procesantwoord gemaakt.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 0,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening Afdeling 7.3 instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen, artikelen 7.41a en 7.45c.

Er zijn geen juridische risico's dan wel andere bijzonderheden.

2 Voorafgaande besluitvorming

- Rond 2010 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen Rijk, provincie en gemeente Kaag en Braassem over de bouw van 2500 woningen in Braassemerland.
- Rond 2012 is vanwege de financiële crisis het deelgebied Roelofarendsveen-zuid geschrapt en het aantal woningen teruggebracht naar 1800 woningen.
- Rond 2014 is moederbestemmingsplan vastgesteld met veel uitwerkingsbevoegdheden.
- In 2019 is het herziene bestemmingsplan Braassemerland 2019 vastgesteld.

3 Proces

Er zijn de volgende bestuurlijke aandachtspunten:

- **Klimaatonderlegger**

Braassemerland is een gebied dat in de klimaatonderlegger is aangeduid als aandachtsgebied C waar bodem, water en klimaatverandering om een substantiële inspanning vragen. Er zal goed

moeten worden bekeken of 400 extra woningen binnen dit gebied passend zijn te maken binnen de voorwaarden van water en bodem sturend.

- **Relatie met woningbouwprogramma**

Er is in het kader van het traject de helpende hand in 2024 kort gesproken met Kaag en Braassem over ideeën voor verdichting. Uiteindelijk koos de gemeente niet voor dit traject, want wilde niet inzetten op verdichting maar grondaankoop.

Tijdens de reguliere gesprekken met de gemeente over woningbouw is verdichting niet verder aan de orde geweest. De 400 extra woningen zijn niet opgenomen in het laatst vastgestelde woningbouwprogramma van Holland Rijnland. Vanuit wonen is verdichting op een bestaande 3 ha locatie positief. Immers moeten we het na 2030 doen met de ruimte die er is.

Overprogrammering is dan in dit geval van minder belang en kan vanuit de provinciale pot worden geprogrammeerd. De gemeente wil minder dure en meer betaalbare woningen bouwen. Dat sluit aan bij ons woningbouwbeleid.

Wel dienen deze 400 extra woningen te passen binnen de andere regels van ons Omgevingsbeleid waaronder mobiliteit en water en bodem sturend.

- **Financieel toezicht**

In de begroting 2025 van de gemeente Kaag en Braassem waren er t.a.v. de voorziene verliezen bij grondexploitaties – ook bij Braassemerland - voldoende voorzieningen getroffen.

Volgens de gemeente zal de bouw van de huizen (nog) geen financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting hebben. Er wordt uitgegaan van een sluitende exploitatie en dus geen afwaardering van de deelneming. Overigens betreft dit de GREX (grondexploitatie) in een VOF en niet een eigen GREX van de gemeente.

In het geval de 400 extra woningen niet passend zijn binnen de regels van ons Omgevingsbeleid en wij niet kunnen instemmen met deze optimalisatie zouden de tekorten van Braassemerland op kunnen lopen met gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

3. Participatie en rolneming

In de procedures van het Omgevingsplan en de actualisering van het regionale woningbouwprogramma zal de gemeente het plan bij de optimalisatie aan ons dienen voor te leggen. In deze processen zullen we het gesprek met de gemeente over deze optimalisatie voeren.

4. Communicatiestrategie

De vragensteller krijgt nu een procesantwoord omdat wij het plan bij de optimalisatie nog niet kennen.