



Q&A | overzicht veel gestelde vragen en antwoorden

Inhoud

Algemeen over Braassemerland	1
Fase 4-5 over Braassemerland	2
Algemeen en woningen	2
Werkzaamheden voorbelasten fase 4	3
Thema's verkeer en parkeren	4
Thema's water en groen	5
Proces en communicatie	5

Algemeen over Braassemerland

1) Waar ligt het gebied Braassemerland?

Het gebied Braassemerland is gesitueerd aan de zuidzijde van de kern Roelofarendsveen. Het ontwikkelgebied betreft de bebouwingslinten Noordeinde, Westeinde en Langeweg, alsmede een groot deel van de nog te ontwikkelen woongebieden aan weerszijden van het bebouwingslint Noordeinde. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door Westeinde en de Langeweg. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Plantage, Galgekade en Noordkade. Aan de westzijde wordt de begrenzing van het plangebied gevormd door de Alkemadelaan, Braassemdreef en diverse agrarische percelen.

2) Wat houdt de ontwikkeling van Braassemerland in?

Braassemerland betreft de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk van zo'n 1.350 woningen, gerealiseerd in verschillende fasen. De woningbouw is gevarieerd van rijwoningen, tot twee-onder-één-kapwoningen, appartementen en vrijstaande woningen. Een deel van deze woningbouw wordt voor het sociale segment gebouwd. De eerste drie fasen in het plangebied zijn gerealiseerd.

3) Wie zijn er betrokken bij de ontwikkeling Braassemerland?

Bij deze ontwikkeling zijn diverse partijen betrokken.

- De gronden voor de woningbouw (bouwrijp) en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp) wordt ontwikkeld door Braassemerland V.O.F., een samenwerkingsverband tussen gemeente Kaag en Braassem, VolkerWessels Vastgoed en Verwelius. Braassemerland V.O.F. draagt zorg voor het bouwrijp en woonrijp maken van de te ontwikkelen gebieden en levert zo bouwrijpe kavels aan de opstalontwikkelaars en het (ingerichte) openbaar gebied aan de gemeente. Voor het bouwrijp en woonrijp maken van de gebieden werkt Braassemerland V.O.F. samen met diverse aannemers/bouwpartijen.
- De woningen in het gebied worden ontwikkeld door de opstalontwikkelaars. Dit zijn VolkerWessels Vastgoed en haar aannemers Bebouw, Midreth / MorgenWonen en Bouwmaatschappij Verwelius. Daarnaast worden de woningen voor het sociale segment ontwikkeld voor de corporatie MeerWonen.

a. Wat houdt bouwrijp maken in?

Bouwrijp maken van grond betekent o.a. dat de locatie vrij gemaakt wordt van alle obstakels die aanvang van de bouwwerkzaamheden in de weg kunnen staan. Denk aan sanering, voorbelasten, vooraanleg nuts en aanleg bouwwegen.

b. Wat houdt woonrijp maken in?

Woonrijp maken is het inrichten van het openbaar gebied voor het uiteindelijk gebruik. Denk hierbij aan wegen, groen, water, speeltuinen, enz.

4) Wat is de status van de ontwikkeling Braassemerland?



Braassemerland, overzicht veelgestelde vragen en antwoorden – oktober 2024
Informatie onder voorbehoud van wijzigingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De ontwikkeling van Braassemerland omvat 11 deelplannen. Deelplan 1 en 2 in de wijk Noordakkers en deelplan 3 in de wijk De Poelen zijn gerealiseerd en de woningen zijn opgeleverd.

De komende jaren wordt verder gewerkt aan de deelplannen fase 4 t/m 11.

Vanaf de zomer 2024 wordt gewerkt aan het voorbelasten (ophogen van zand) in deelplan 4. Daarna wordt dit gebied nog verder bouwrijp gemaakt, zoals de aanleg van nuts en riolering. Naar verwachting start de bouw van woningen in deelplan 4 in 2026. Daarna volgt fase 5.

5) Wanneer is er meer bekend over de volgende fasen in Braassemerland?

Momenteel worden in overleg tussen de partijen (VOF, ontwikkelaars, gemeente) gekeken naar de plannen fase 7 t/m 11. Hier zal ook nog een informatie/participatietraject voor volgen met de omgeving. Momenteel kunnen wij nog geen stedenbouwkundige plannen delen van deze fasen.

6) Hoe lang blijft de bouwweg langs fase 3 (wijk Poelen) nog in gebruik?

Op z'n vroegst zal de start van de woningbouw fase 4-5 in 2026 zijn, direct daaropvolgend volgt ook fase 6. Na oplevering van fase 6 is de bouwweg niet meer nodig. Een exacte einddatum kunnen wij u hier niet in geven. Het verloop van de planning is afhankelijk van veel factoren (ontwerp, procedures, vergunningen, etc.).

Fase 4-5 over Braassemerland

De informatiepanelen over de plannen fase 4 en 5 Braassemerland kunt u bekijken op de website via: [Informatie Stedenbouw fase 4-5 - Aan de Braassem](#).

Algemeen en woningen

7) Waar ligt fase 4-5 in Braassemerland?

Fase 4-5 ligt ten zuiden van de nieuwe woonwijk de Poelen, tot aan de Noordkade, links grenst het gebied aan Noordeinde/de kerk, rechts grenst het gebied aan de Jachthaven. Zie ook [de kaart](#).

8) Hoeveel woningen/bewoners komen er in fase 4-5?

In fase 4-5 komen totaal zo'n 333 woningen.

9) Welke woningen komen er in fase 4-5?

In fase 4-5 komt een mix van appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Dit is allemaal koop.

10) Waarom worden er geen sociale huurwoningen gerealiseerd in fase 4-5?

In fase 4 en 5 is gekozen om betaalbare koopwoningen te realiseren in plaats van sociale huurwoningen. In latere fasen worden weer sociale huurwoningen aangeboden, door nu betaalbare koopwoningen te realiseren werken we aan een gedifferentieerd aanbod in de wijk.

11) Wat wordt de uitstraling van de nieuwe woningen, de gevelkleuren?

Naar verwachting zal de kleur steen geel/bruin of donkergeel gesinterd bruin worden met een grijs betonnen plint. De typen materialen moet nog worden uitgewerkt.

12) Wanneer gaan de woningen in verkoop van fase 4-5? / wanneer krijgen we meer informatie over prijzen / plattegronden / et cetera?

Momenteel worden de voorbereidende werkzaamheden getroffen. We verwachten in de tweede helft van 2025 naar buiten te komen met meer informatie over de verkoop. Dan volgt ook informatie over prijzen, plattegronden, et cetera.



13) Hoe kan ik mij inschrijven voor een woning fase 4-5?

U kunt uw interesse kenbaar maken via het inschrijfformulier op de website www.aandebrassemerland.nl. De definitieve inschrijving volgt later bij start verkoop via de makelaars.

A) Komen er voorrangregels voor inwoners uit gemeente Kaag en Braassem voor de woningen?

De wijze van verkoop en toewijzing wordt op een later moment vastgesteld.

14) Hoeveel woningen krijgen een eigen steiger/aanlegplaats, en zit dit standaard bij de aankoop van een woning?

Veel van de woningen die aan het water gelegen zijn krijgen een steiger / aanlegplaats, of de mogelijkheid die aan te brengen. Voor sommige woningen geldt dat er ondanks de ligging aan het water geen mogelijkheid is een eigen boot aan te leggen, dit heeft te maken met het eigendom van het water. Bij enkele appartementen wordt er een beperkt aantal ligplaatsen aangeboden.

15) Kan de opzet van de woningen nog aangepast worden, i.v.m. zorgen van direct omwonenden over hoogte, uitzicht, licht en privacy?

Het stedenbouwkundig plan voor fase 4 is zorgvuldig tot stand gekomen en past binnen het vastgestelde omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Rekening houdend met de omgeving zijn de appartementgebouwen aan de watergang beperkt tot 3 lagen gelijk aan de maximale hoogte voor grondgebonden woningen. De overige appartementgebouwen hebben 4 woonlagen.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zullen de gedane suggesties over bv. groen waar mogelijk worden meegenomen.

16) De appartementengebouwen staan bij elkaar en twee daarvan dichtbij de smalste sloot rondom het project. Waarom is hiervoor gekozen? (vraag namens bewoners Glanswier overzijde)

Rekening houdend met de omgeving zijn de appartementengebouwen aan de watergang beperkt tot 3 lagen, gelijk aan de maximale hoogte voor grondgebonden woningen. De overige appartementengebouwen hebben 4 woonlagen. Bovendien zijn de blokken beperkt in omvang. Qua hoogte en uitstraling sluiten deze blokken daarom goed aan bij de rijwoningen langs diezelfde sloot. De bebouwing aan de watergang is haaks op de oever geplaatst om zicht over het water en in het plangebied te behouden.

De twee blokken vormen samen met het haaks hierop gelegen appartementengebouw één totaalontwerp. Er is bewust voor gekozen om verder van de sloot en dieper in het plangebied een groter/hoger gebouw te plaatsen.

17) Doordat er twee appartementengebouwen vlakbij de smalle sloot gepland staan betekent dat veel voor onze vermindering van daglicht, uitzicht en privacy. En uiteraard ook de waarde van ons huis. Wat is de eventuele licht derving voor onze huizen? (vraag namens bewoners Glanswier overzijde)

Wij begrijpen dat er zorgen zijn over de woningbouw grenzend aan uw wijk/woning en daarom wordt er met bewoners van de Glanswier (rijtje met achtertuinen tegenover fase 4) een gesprek ingepland.

18) Wat is de afstand vanaf de achterzijde nieuwe woningen tot aan de tuinen Glanswier?

De totale breedte van de gevel nieuwe woongebouwen tot aan de oevers van de tuinen Glanswier is meer dan 10 meter.

Werkzaamheden voorbelasten fase 4

19) Hoe werkt voorbelasten?



Het voorbelasten is noodzakelijk om de openbare ruimte te fixeren/ de zakking te beperken gedurende 30 jaar. Voorbelasten is het aanbrengen van een grote hoeveelheid zand in verschillende lagen. Om te voorkomen dat het grondwater wegvloeit, worden er zogenaamde verticale drainages in de grond gebracht. Dit geeft ontspanning. In Braassemerland wordt circa 3 meter zand aangebracht, waarvan uiteindelijk circa 1 meter weer van af wordt gehaald. De grond klinkt gedurende een periode van 9-12 maanden in totdat deze stabiel is.

20) Wanneer gaan de werkzaamheden van start en wat houden deze in?

In fase 4 is er reeds gesaneerd. Vanaf augustus 2024 is gestart met het voorbelasten, oftewel het ophogen van zand om de gronden voor te bereiden op de woningbouw. Naar verwachting zal in het najaar 2024 gesaneerd worden in fase 5 en vanaf eind 2024/begin 2025 gestart worden met het voorbelasten in fase 5. Op zijn vroegst start de woningbouw in fase 4 in 2026.

21) Waar kunnen we terecht met vragen/klachten/opmerkingen over werkzaamheden fase 4-5?

Met vragen/opmerkingen over de voorbelasting werkzaamheden fase 4 kunt u terecht bij aannemer JdB Groep die dit werk uitvoert, via tel. nummer: 06-46283630.

Voor algemene vragen over de ontwikkeling kunt u terecht bij info@braassemerland.nl.

Thema's verkeer en parkeren

22) Hoe ziet de verkeersafwikkeling eruit van fase 4-5?

Bouwverkeer en woonverkeer wordt gescheiden vanaf binnenkomst in de wijk bij de Zuidoever. Woonverkeer voor fase 4-5 wordt ontsloten via de Fonteinkruid.

23) Hoe ziet de verkeersafwikkeling van de jachthaven eruit in de toekomst, moet al het verkeer met boten/aanhangers ook via de ontsluiting Fonteinkruid/Zuidoever/Braassemdreef het gebied in en uit?

Hier zijn op dit moment nog geen plannen gemaakt en zal bij de ontwikkeling van fase 7-11 worden uitgewerkt. Er zijn al wel gesprekken gaande met de vereniging om samen een oplossing te vinden. Het heeft dus de aandacht.

24) Al het verkeer uit de nieuwe wijken moeten over de brug op de Fonteinkruid. Dat is maar 1 uitweg. Wat als er brand uitbreekt of iets anders waardoor de doorgang wordt belemmerd? Is er nagedacht over de veiligheid?

De verkeersontsluitingen worden altijd afgestemd met de veiligheidsregio en er is een calamiteitenroute beschikbaar.

25) Wij maken ons zorgen over de verkeersontsluiting via Zuidoever – Braassemdreef. Ook de voorrangssituatie hier is niet veilig genoeg. Wordt hier nog wat aan gedaan? En kan er een tweede ontsluiting komen via de Noorderhemweg?

Fase 4-5 wordt ontsloten via Fonteinkruid – Zuidoever - Braassemdreef.

Door de gemeente wordt er gekeken naar het kruispunt Zuidoever – Braassemdreef – Noordeinde, met name wat voor aanpassingen er nodig zijn om deze geschikt te maken voor een groeiende verkeersdruk. Ook wordt er door gemeente onderzoek gedaan naar ontsluitingen voor de gehele ontwikkeling. Deze onderzoeken lopen nu, en zijn niet alleen afhankelijk van de ontwikkeling Braassemerland.

26) Hoe zit het met de parkeerdruk in de wijk?

De ontwikkeling van fase 4 en 5 voldoet aan de parkeereisen van de gemeente Kaag en Braassem.

27) Kan het parkeren ook opgelost worden onder de appartementengebouwen?

Hier is niet voor gekozen, omdat parkeren onder gebouwen betekent dat er ondergrondse parkeerkelders gerealiseerd moeten worden of dat het gebouw een laag hoger moet worden. De plannen voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem.



Thema's water en groen

28) Wie zorgt ervoor dat de watergangen toegankelijk zijn voor vaarverkeer, hoe breed/diep worden de watergangen?

De VOF is verantwoordelijk voor de aanleg van nieuwe vaarwegen in het plangebied van de VOF. Na het woonrijp maken (inrichting gebied) draagt VOF de watergangen over naar óf de gemeente, óf de kopers van gronden (via de ontwikkelaars/aannemer), óf aan Hoogheemraadschap Rijnland. Over de breedte/diepte moeten afspraken worden gemaakt met deze partijen.

VOF heeft geen preventief onderhoudsplicht, maar wordt (net zoals alle andere eigenaren in het gebied) door Rijnland aangeschreven als het water niet op diepte wordt gehouden volgens de eisen van Rijnland, als vastgelegd in de zogenaamde legger.

Raadpleeg de Legger van Rijnland: [Legger Oppervlaktewater Vigerend App voorbeeld \(arcgis.com\)](#)

Klachten over watergangen in opgeleverd gebied kunt u het beste via het Fixi portaal van de gemeente indienen: [Fixi - Maak eenvoudig een melding aan de openbare ruimte](#)

29) Ervaring van de bouwbrug leert dat door stroming met de westenwind al het vuil ophoopt in de hoek, kunnen de lijnen van de tuinen gehandhaafd worden om doorstroming te creëren?

Wij onderzoeken of de plannen hierop kunnen worden aangepast.

30) Kan er groen geplaatst worden bij de parkeerplaatsen en de speeltuin? Dit om de tuinen van de Glanswier te beschermen tegen inschijnende koplampen en privacy?

Deze suggestie nemen we mee in de vervolg uitwerking van het plan, het inrichtingsplan. Dan wordt bekeken of dit verwerkt kan worden.

31) Kan de natuuroever in deelplan 4b vervroegd aangelegd worden ten behoeve van de bewoners die hier tegenover wonen? En kan er een tijdelijk speelstrandje ingericht worden voor bewoners in de Poelen?

Wij onderzoeken of de natuurvriendelijke oevers in de bouwrijpfase kunnen worden aangelegd, de kans is echter klein dat dit lukt, gelet er nog veel gegraven moet worden nadat de woningen zijn gebouwd. Een speelstrandje is nu niet voorzien.

32) De sloten ogen smal, is er voldoende ruimte voor doorvaart?

In de sloten die in de ontwikkeling door de VOF worden aangelegd, wordt voldoende rekening gehouden met vaarroutes. Dit houdt in dat de sloten een minimale breedte hebben, met een vaargeul van minimaal 3 meter breed en 80 cm diep. De breedte en diepte van de sloot is afhankelijk van toegestane (ontworpen) plekken waar mag worden aangemeerd. Zoals op de informatieavond is gecommuniceerd zijn de volgende mogelijkheden voor sloten.

- Geen aanlegsteiger mogelijk
- Smalle sloot, 2-zijdig steiger mogelijk
- Smalle sloot, 1-zijdige steiger mogelijk
- Brede sloote, 2-zijdige steiger mogelijk

Langs de vaargeul (daar waar geen steiger ligt) loopt de slootbodem omhoog over een breedte van circa 1 meter richting beschoeiing of natuurvriendelijke oever. De hoogte van bruggen is circa 1,60 meter.

33) Wat wordt de geplande aanplanting aan het water?

Dit moet nog bepaald worden in de verdere planuitwerking, suggesties zijn welkom.

Proces en communicatie

34) Hoe kan het dat de plannen fase 4 en 5 van nu anders zijn dan destijds tijdens verkoop met ons gecommuniceerd?



Het huidige plan is uitgewerkt binnen het vastgestelde omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), wat in 2019 is vastgesteld en nog steeds van kracht is.

- a. **Wij hebben ons huis gekocht met de toezegging dat de bebouwing achter ons gelijkwaardig zou zijn aan onze woningen. Dat zijn dus niet 5 appartementengebouwen.** *(vraag namens bewoners Glanswier)*
Voor toezeggingen/afspraken moeten wij u in eerste instantie verwijzen naar uw verkopende partij/woningbouwontwikkelaar. Bij Braassemerland VOF zijn geen toezeggingen hierover bekend.

35) De plannen schijnen al twee jaar bekend te zijn en zijn niet eerder met de huidige bewoners gedeeld?

Het stedenbouwkundig plan is pas recentelijk door de VOF en gemeente goedgekeurd en daarna zijn de informatiemomenten ingepland om dit plan te delen met de omgeving, vooruitlopend op de vergunning aanvragen.

36) Huidige bewoners zijn niet betrokken bij de plannen, terwijl dit wel in de uitgangspunten van de gemeente staat?

Bij de gemeente hebben we voor een aantal ontwikkelingen, zoals deze, te maken met een overgangsfase. Met de invoering van de omgevingswet zijn participatietrajecten nog belangrijker. Tegelijkertijd hebben we hier te maken met een reeds onherroepelijk omgevingsplan (voorheen genoemd bestemmingsplan) waar al kaders voor de ontwikkeling vastliggen. Binnen die kaders zijn er informatiemomenten georganiseerd. Daarbij worden naar de toekomst toe door gemeente verbeterpunten in participatietrajecten zoveel als mogelijk meegenomen.

37) Wij gaan graag in gesprek met de VOF/gemeente over de plannen? *(vraag namens bewoners Glanswier)*

De VOF organiseert samen met de marktpartijen en de gemeente een gesprek met de bewoners van de Glanswier die tegenover fase 4 wonen en een verzoek tot aanvullend gesprek hebben gedaan (nummers 59 t/m 79).

38) Wat houdt de informatieavond kopers inrichting groen in?

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt zorgvuldig in overleg met de gemeente gekeken naar een goede indeling van wegen, parkeren, groen, spelen, water, verlichting, etc. Daarbij vinden wij het belangrijk om de nieuwe kopers goed te informeren over de inrichting van hun directe woonomgeving, waarbij de nadruk ligt op de groen inrichting. Zodat kopers tijdig op de hoogte zijn hoe hun directe woonomgeving eruit zal zien.

39) Wat houdt de participatieavond inrichting speeltuinen in?

In fase 4 en 5 staan 5 speeltuinen op de planning. Deze speeltuinen zijn er voor de bewoners. Daarom richten we de speeltuinen ook graag in overleg met de nieuwe bewoners in. Dit betekent dat we binnen de kaders (budget, beleid gemeente) samen met bewoners gaan kijken naar diverse speeltuinontwerpen, zodat bewoners hier ook hun inbreng in kunnen geven welke ontwerpkeuzen er worden gemaakt.

40) Welke ruimtelijke procedures worden er doorlopen voor fase 4-5 / wanneer worden de vergunning aanvragen ingediend? / kunnen we nog bezwaar maken op de plannen?

Voor fase 4 en 5 wordt een zogenaamde Omgevingsplanactiviteit (OPA) doorlopen. Dit houdt in dat de plannen passen binnen het vigerende omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan) en dat er kan worden volstaan met de aanvraag van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Bezwaar maken is mogelijk in het proces van de vergunning.