



Participatieverslag fase 4-5 Braassemerland, oktober 2024

Participatieverslag fase 4-5 | Braassemerland

Inleiding

In het gebied 'Braassemerland' maakt Braassemerland V.O.F. een oud kassengebied geschikt voor woningbouw. Braassemerland V.O.F. is een samenwerking tussen de gemeente Kaag en Braassem en Aan de Braassem B.V., bestaande uit de ontwikkelende bouwers VolkerWessels Vastgoed B.V. en Verwelius Projectontwikkeling B.V.

Voor deze gebiedsontwikkeling is het onherroepelijk bestemmingsplan Braassemerland 2018 van kracht. In dit bestemmingsplan is een uitwerkingsverplichting per fase opgenomen, welke is komen te vervallen onder de nieuwe Omgevingswet. Aan de uitwerkingsplicht zal worden voldaan door bij een aanvraag omgevingsvergunning (bouwen) gelijktijdig de RO-procedure te doorlopen door middel van een zogenaamde Omgevingsplanactiviteit (OPA-procedure). Daartoe wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaars een ruimtelijke onderbouwing en alle onderliggende relevante of noodzakelijke onderzoeken ingediend. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt omschreven waaraan de planuitwerking dient te voldoen en hoe de plannen binnen de ruimtelijke eisen passen (verkeer, milieu, archeologie, stikstof).

Braassemerland V.O.F. werkt momenteel aan de voorbereidingen voor de woningbouwontwikkeling in fase 4 en 5. Het stedenbouwkundige plan en bijbehorende ontwerpen van de woningen van fase 4 en 5 zijn uitgewerkt binnen de kaders van het Omgevingsplan Braassemerland. In aanloop naar de indiening van Omgevingsvergunningsaanvraag in het Omgevingsloket zijn omwonenden, woningzoekenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de plannen. Als eerste zullen de plannen voor fase 4 worden ingediend, in een later stadium fase 5.

Aanpak

In overleg met gemeente Kaag en Braassem zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd met als doel om omwonenden, woning geïnteresseerden en andere belanghebbenden te informeren over de woningbouwplannen in fase 4 en 5. De communicatie- en participatieniveaus informeren en raadplegen komen hier in terug. Aan de hand van informatiepanelen is de volgende informatie tijdens de bijeenkomsten gedeeld:

- Algemene informatie over de ontwikkeling Braassemerland
- Woningbouwplannen fase 4a
- Woningbouwplannen fase 4b
- Woningbouwplannen fase 5
- Thema verkeer en parkeren
- Thema groen, ecologie en spelen
- Thema water

Deze panelen zijn tevens gedeeld via de projectwebsite AandeBraassem.nl

Tijdens beide bijeenkomsten werden vragen van aanwezigen beantwoord en kon men vragen/reacties indienen middels vragen- en reactieformulieren. Deze vragen/reacties worden teruggekoppeld aan de hand van een q&a op de website, waar veel gestelde vragen en antwoorden terugkomen. Daarbij wordt aangegeven welke reacties wel/niet verwerkt kunnen worden en waarom

Ook is aangegeven dat er op het thema "groen en spelen" nog inspraak/participatiesessies met de toekomstige bewoners (kopers woningen) volgen in een later stadium van het proces en zodra deze toekomstige bewoners bekend zijn.

De volgende communicatie is met omwonenden/belanghebbenden geweest:



Participatieverslag fase 4-5 Braassemerland, oktober 2024

| Wanneer | Wat | Aan wie |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 25 april 2024 | Websitebericht op aandebrassem.nl over aankondiging werkzaamheden fase 4 (voorbelasten, voorbereidingen voor de woningbouw) | Alle geïnteresseerden |
| 24 juli 2024 | Huis-aan-huis bewonersbrieven met informatie over werkzaamheden fase 4 (voorbereidingen voor de woningbouw) | Omwonenden, circa 400 adressen |
| 25 juli 2024 | Websitebericht op aandebrassem.nl over start werkzaamheden fase 4 (voorbereidingen voor de woningbouw) | Alle geïnteresseerden |
| 21 augustus 2024 | Huis-aan-huis bewonersbrieven met uitnodiging voor bijeenkomsten 10 september en 24 september | Omwonenden, circa 400 adressen |
| 21 augustus 2024 | Bericht op de website aandebrassem.nl over de 2 bijeenkomsten | Alle geïnteresseerden |
| 29 augustus 2024 | Bericht over de Themamarkt Roelofarendsveen 10 september is via de website van gemeente en in lokale media gepubliceerd | Alle geïnteresseerden |
| 3 september 2024 | Bericht en huis-aan-huis bewonersbrief met aanvullende informatie over werkzaamheden fase 4 | Alle geïnteresseerden en omwonenden circa 400 adressen |
| 10 september 2024 | Themamarkt Roelofarendsveen: stand Braassemerland met informatie over de ontwikkeling en specifiek over fase 4 en 5 | Aanwezigen themamarkt |
| 11 september 2024 | Informatie over stedenbouw fase 4-5, de panelen met stedenbouwkundige plannen zijn op de website aandebrassem.nl gepubliceerd | Alle geïnteresseerden |
| 19 september 2024 | Nieuwsbrief naar (woning) geïnteresseerden die zich hebben aangemeld op de website aandebrassem.nl voor nieuws hebben informatie over de ontwikkeling en bijeenkomst 24 september ontvangen | Geïnteresseerden die zich hebben aangemeld voor de nieuwsbrief |
| 24 september 2024 | Informatiebijeenkomst Braassemerland met informatie over de ontwikkeling en specifiek over fase 4 en 5 | Aanwezigen informatiebijeenkomst |
| 25 september 2024 | Aanvullende informatie over stedenbouw fase 4-5, de panelen met thema's groen/verkeer/water zijn op de website aandebrassem.nl gepubliceerd | Alle geïnteresseerden |
| oktober 2024 | Overzicht van veelgestelde vragen met antwoorden worden gepubliceerd op de website aandebrassem.nl | Alle geïnteresseerden |
| 2024 | Op de planning: gesprek met bewoners glanswier die aan overzijde fase 4 wonen (nr. 59 t/m 79) | Omwonenden |

Verslag Themamarkt – Braassemerland | 10 september 2024

Op dinsdagavond 10 september is van 17.00 tot 19.30 uur een Themamarkt georganiseerd door gemeente Kaag en Braassem, waar Braassemerland aanwezig was met een dubbele stand over de woningbouwplannen in Braassemerland en specifiek in fase 4 en 5. Tijdens deze bijeenkomst zijn 5 panelen met informatie getoond over de woningbouwontwikkeling (algemene informatie, algemene kaart, woningbouw fase 4a, 4b, 5). Daarbij had men de mogelijkheid om vragen/reacties achter te laten via vragen- en reactieformulieren en kon men zich inschrijven als woning geïnteresseerde via de website aandebrassem.nl.

De stand van Braassemerland werd druk bezocht. Er waren ongeveer 80 tot 120 bezoekers, bestaande uit omwonenden, geïnteresseerden in een koopwoning, raadsleden en andere



Participatieverslag fase 4-5 Braassemerland, oktober 2024

belanghebbenden. Er zijn 4 vragen/reactieformulieren ingeleverd. Hieronder een overzicht van de vragen/reacties die naar voren zijn gekomen tijdens de gesprekken op de stand en op de formulieren.

| Thema | Vragen/reacties over: |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningbouw | <ul style="list-style-type: none"> - Nu ander beeld van de woningbouw dan eerder getoond, appartementen in plaats van eengezinswoningen - Hoe zit het met de erfafscheidingen/afspraken direct omwonende wat grenst aan plangebied? - Vragen/zorgen over hoogte van appartementengebouwen |
| Verkeer / parkeren | <ul style="list-style-type: none"> - Zorgen om verkeersontsluiting fase 4-5 via Fonteinkruid-Zuidoever-Braassemdreef |
| Groen / ecologie / spelen | <ul style="list-style-type: none"> - Kan er groen geplaatst worden bij de parkeerplaatsen en speeltuin? Dit om de tuinen van de Glanswier te beschermen tegen inschijnende koplampen in de tuinen en voorkomen dat spelende kinderen in de tuinen kunnen kijken. |
| Water | <ul style="list-style-type: none"> - Ervaring van bouwbrug leert dat door stroming (westewind) al het vuil ophoopt in de hoek. Graag de lijn van de tuinen havenhaven om doorstroming te creëren (zie tekeningen verkoop kavel 4). - Wat zijn de vaarroutes en breedte van de watergangen, zorgen over ondiepte van de sloten |
| Verkoopinformatie | <ul style="list-style-type: none"> - Veel vraag naar verkoopinformatie van de woningen zoals plattegronden, prijzen, visuals, et cetera - Woning geïnteresseerde willen graag nieuwsbrieven ontvangen met informatie - Veel aanwezigen met vragen over woningen en geïnteresseerden die positief zijn over de plannen en met name het deel haalbare koop appartementen. |

Verslag Informatiebijeenkomst – Braassemerland | 24 september 2024

Op dinsdagavond 24 september is van 18.00 tot 20.00 uur een inloopbijeenkomst georganiseerd op het gemeentehuis Kaag en Braassem in Roelofarendsveen over de woningbouwplannen fase 4 en 5 Braassemerland. Tijdens deze bijeenkomst zijn 8 panelen met informatie getoond over de woningbouwontwikkeling (algemene informatie, algemene kaart, woningbouw fase 4a, 4b, 5, thema groen/spelen/ecologie, thema verkeer/parkeren en thema water). Daarbij had men de mogelijkheid om vragen/reacties achter te laten via vragen- en reactieformulieren en kon men zich inschrijven als woning geïnteresseerde via de website aandebrassem.nl.

De bijeenkomst werd druk bezocht. Er waren ongeveer 80 tot 120 aanwezigen, bestaande uit omwonenden, geïnteresseerden in een koopwoning, raadsleden en andere belanghebbenden. Er zijn 22 vragen/reactieformulieren ingeleverd. Hieronder een beeld van vragen/reacties die naar voren zijn gekomen over de diverse thema's in de gesprekken en op de formulieren.

| Thema | Vragen/reacties over: |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningbouw | <ul style="list-style-type: none"> - Positieve reacties over de woningbouwplannen en de typen woningen die er komen. - Direct omwonenden/tegenover geplande appartementen fase 4b (o.a. bewoners Glanswier) maken zich zorgen over hoogte/uitzicht/licht/schaduw/privacy i.v.m. geplande woningen. Verzoeken o.a. om meer groen uitzicht, woningbouw iets naar achter te verplaatsen. - Zorgen voor hoogte appartementengebouwen (3 tot 4 lagen) |



Participatieverslag fase 4-5 Braassemerland, oktober 2024

| | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Reacties over plannen die vroeger zijn gedeeld, waarbij er tuinen zijn gepresenteerd. - Vragen over huidige werkzaamheden |
| Verkeer / parkeren | <ul style="list-style-type: none"> - Verkeersveiligheid bij centrumgebied (Zuidoever/Braasemdreef) is niet op orde, hoe kan deze ontsluiting nog meer verkeer aan - Zorgen over verkeersontsluiting via de wijk de Poelen. Willen een 2^e ontsluiting via Noorderhemweg. - Afwikkeling verkeer jachthaven in de toekomst - Zorgen over parkeerdruk - Fietsovergang Noordeinde geen verkeersveilige situatie - Suggestie om parkeren op te lossen onder appartementengebouwen - Verzoek om entreegebied bouwverkeer te verplaatsen |
| Groen / ecologie / spelen | <ul style="list-style-type: none"> - Verzoek om natuuroever deelplan 4b vervroegd aan te leggen in belang van bewoners er tegenover - Verzoek om tijdelijk een speelstrandje in te richten in deelplan fase 4b ten behoeve van bewoners de poelen (die nog geen speeltuin hebben) |
| Water | <ul style="list-style-type: none"> - Breedte van watergangen voor vaarverkeer - Vragen over hoogte bruggen |
| Verkoopinformatie | <ul style="list-style-type: none"> - Veel positieve reacties op de woningen. - Veel vraag naar moment van start verkoop - Veel vraag naar verkoopinformatie van de woningen zoals plattegronden, prijzen, visuals, et cetera - Komen er voorrangregels voor inschrijvingen voor jongeren, en voor bewoners uit de gemeente? |
| Overige | <ul style="list-style-type: none"> - Vragen over hoe werkt voorbelasten |

In navolging van deze bijeenkomst zijn nog brieven met diverse vragen verzoek tot gesprek gestuurd door bewoners van de Glanswier die aan de overzijde van fase 4 wonen. Deze bewoners zijn uitgenodigd voor een gesprek met Braassemerland V.O.F., gemeente Kaag en Braassem en de woningbouwontwikkelaars.

Terugkoppeling bijeenkomsten Braassemerland

- Er zijn individuele gesprekken gevoerd met omwonenden die direct op het grensgebied liggen van fase 4-5 (zoals Jachthaven, Noordkade 15, et cetera).
- Er wordt een overzicht van veelgestelde vragen met antwoorden op de website aandebraassem.nl gepubliceerd. O.a. over thema's woningbouw en verkeer.
- Suggesties over inrichting m.b.t. bijvoorbeeld water en groen worden meegenomen in de vervolgfase en onderzocht of dit verwerkt kan worden in de plannen.
- Geïnteresseerden worden middels digitale nieuwsbrieven op de hoogte houden van het vervolg, zoals vervolg van het inrichtingsplan, inspraak over groen, participatie over speeltuinen en de verkoopinformatie.
- Met de bewoners van de Glanswier (aan overzijde fase 4, nummers 59 t/m 79) die verschillende vragen hebben gesteld over de plannen en verzoek hebben gedaan tot een gesprek - wordt een gesprek georganiseerd vanuit Braassemerland V.O.F. met de gemeente Kaag en Braassem en de woningbouwontwikkelaars samen.