



# Braassemerland gezond maken!

Een visie...

PvdA Kaag en Braassem

Piet van Veen  
Ilse van der Poel  
Evert Henrotte



## VOORWOORD

De Gemeente Kaag en Braassem gaat een verpauperd gebied opknappen: Braassemerland. Een grootschalige transformatie die enkele jaren geleden is ingezet. Een kwetsbaar gebied, maar met veel potentie.

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft in februari kennis kunnen nemen van de 'Quick scan markttest Braassemerland', uitgevoerd door Fakton. De conclusies uit dit rapport dwingen de raad om slim te zijn, want onder de huidige omstandigheden en met de huidige randvoorwaarden is geen enkele marktpartij geïnteresseerd in het realiseren van Braassemerland.

De PvdA Kaag en Braassem heeft een voorschot willen nemen op de keuzes die de gemeenteraad gaat maken; móet maken. We hebben in deze visie onze denkrichting, onze oplossing willen weergeven. Zonder dat we hierbij de suggestie willen wekken dat dit dé oplossing is, dagen we de andere partijen in de raad hiermee uit om ook met oplossingen te komen en mee te denken. We hopen op die manier gezamenlijk te komen tot oplossingen die Braassemerland gezond maken.

Uiteraard moeten, wat ons betreft, de voorstellen in deze visie doorgerekend worden op hun haalbaarheid en financiële consequenties. Wel hebben we de planeconoom van Braassemerland al laten kijken naar deze visie. De eerste geluiden waren hoopgevend.

We hopen dan ook dat u kennis wilt nemen van onze visie en onze oplossingen mee wilt nemen in uw beraadslagingen.



## INLEIDING

De Quicksan van Fakton heeft onomstotelijk vastgesteld dat maatregelen noodzakelijk zijn om Braassemerland te kunnen realiseren. Dat betekent dat de raad maatregelen moet nemen. Dat is niet makkelijk, want welke keuzes de raad ook maakt, het betekent hoe dan ook dat er iets gaat veranderen binnen Braassemerland.

De PvdA vindt dat we niet bang moeten zijn voor die keuzes, maar dat we wel ingrijpend moeten veranderen. Het kan, wat ons betreft, niet zo zijn dat we over enkele maanden weer moeten bijstellen en een procentje minder groen kunnen realiseren om kosten te sparen.

Bijstellen zullen we de komende jaren voortdurend moeten, maar wat ons betreft maken we nú stappen die Braassemerland in elk geval voor een langere tijd financieel gezond maken. Dat betekent dat we niet meer kunnen zoeken naar oplossingen in de marge. De parkeernorm naar beneden bijstellen, een procentje minder groen, of een paar duizend euro op een woning erbij, zijn niet meer voldoende. We moeten het plan haalbaar en uniek maken, zodat we de verkoop stimuleren. Het plan moet logisch zijn qua opbouw en financieel onhaalbare onderdelen halen we uit het plan of pakken we anders aan.

Onze visie vergt moed. We hebben niet 'klein' gedacht, want we willen vooruit. We hebben een raadsverantwoordelijkheid en die nemen we. Stoppen is voor ons geen optie. Behalve het verlies dat we dan moeten nemen, zitten we nog steeds met een gebied waar we iets mee moeten en dat alleen maar meer gaat kosten als we niets doen. Iedereen die met ons mee wil denken is hierbij uitgenodigd.

Wij hebben dus naar meerdere kanten gezocht. We hebben gekeken naar het verminderen van de risico's en het efficiënt(er) uitvoeren van het plan, zodat we rente kunnen besparen. We hebben gekeken hoe we het gebied aantrekkelijker kunnen maken om het risico te vermijden dat woningen niet verkocht worden. En we hebben gekeken hoe we een ander 'moeilijk' gebied in onze gemeente, de Geestweg – Floraweg, levensvatbaar kunnen maken. Door het aantrekkelijk maken van de oevers langs het Braassemermeer proberen we ook de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied en onze gemeente te vergroten. Bovenal hebben we gekeken naar manieren waarop we het plan (financieel) gezond kunnen maken, zonder te hoeven inleveren op kwaliteit.



## HET PLANGEBIED

1. Het is van groot belang om een logische ontwikkelrichting te kiezen voor het plangebied. Die logica ontbreekt op dit moment. We zijn van plan om de ontwikkeling van Braassemerland te realiseren van Noord naar Zuid. Wij stellen voor om dit te kantelen en te ontwikkelen van Oost naar West.

**Voordeel:** Dit scheelt in de beginfase een enorme voorinvestering. Door deze lijn te kiezen, hoeven we minder meters van de hoofdinfrastructuur aan te leggen (of we kunnen het gefaseerd aanleggen).

2. Het aanpalende gebied Geestweg-Floraweg wacht op een nieuw bestemmingsplan. De ontwikkeling van Braassemerland biedt een unieke kans om de ontwikkeling van de Geestweg-Floraweg integraal op te pakken. De huidige tuinbouwbestemming op dit gebied is, wat ons betreft, voor een deel van dit gebied economisch onhaalbaar. (Onze verwachting is dat het huidige onderzoek naar de herstructurering van de Geestweg-Floraweg dit ook uit zal wijzen.) Het voorstel van de PvdA is om het noordelijke deel van de Floraweg (tot aan de Kerkweg) te ontwikkelen voor woningen en bedrijven. Het zuidelijke deel kunnen we via watercompensatie uit Braassemerland herinrichten voor moderne tuinbouw (zie bijgevoegde kaart). Via een exploitatieverordening moeten zo spoedig mogelijk de procedures voor herontwikkeling van de Geestweg-Floraweg worden opgestart. *Voor de discussie:* In het plan is ook een optie opgenomen om het tuinbouw gebied tot dicht langs het Zuideinde te laten lopen, als dit de mogelijkheid voor duurzame tuinbouw in het gebied vergroot (zie kaart).

**Voordeel:** Met een nieuwe bestemming kunnen we weer woningen, bedrijven, moderne glastuinbouw realiseren en dus meer opbrengsten uit het plangebied genereren.

3. Voor het betrekken van de Geestweg-Floraweg bij het plangebied zijn investeringen in de infrastructuur noodzakelijk. De keuze om deze kosten te verhalen op het gebied Geestweg-Floraweg zijn rechtvaardig.

**Voordeel:** De kosten voor infrastructuur kunnen worden verhaald op een groter plangebied; we 'smeren' de kosten als het ware uit over meer woningen

4. Op een aantal locaties (die mogelijk al in ons bezit zijn) besluiten om te starten met het bouwen voordat de infrastructuur af is.

**Voordeel:** de voorinvestering wordt op deze manier lager; er komen immers al inkomsten binnen uit de ontwikkelde delen en de rentelasten dalen.

5. Voor de hoofdinfrastructuur moeten we direct stoppen met het minnelijk verwerven van de gronden.

**Voordeel:** Minnelijk verwerven brengt een enorm risico met zich mee als het gaat om tijd en de rentelasten die blijven oplopen naarmate het plan meer vertraging heeft. De planning van het complete project ligt in de greep van het tempo van verwerven en de hoofdinfrastructuur is van een algemeen zwaarwegend belang dat het gerechtvaardigd is om hier te onteigenen.

6. Zo spoedig mogelijk starten met het ontwikkelen van Centrum, Noordakkers en Westend volgens het huidige plan.

**Voordeel:** opnieuw hoeven we niet alleen voorinvesteringen te doen, maar verdienen we ook al wat terug waardoor opnieuw de rentelasten dalen.

7. De verdeling van de woningen herijken van 30-30-40 naar 30-40-30.

**Voordeel:** De verkoopbaarheid van dure woningen staat momenteel onder druk en zorgt voor een fiks risico. Financieel levert deze herijking vrijwel geen verschil op, in de risico-analyse is het verschil echter aanzienlijk.



## DE INRICHTING

1. We moeten inzetten op extra woningen binnen het plangebied. Op basis van een eerste globale berekening van Oranjewoud (toen er nog niets was) is het aantal van 2500 woningen ontstaan. Van daaruit zijn we gaan redeneren.

**Voordeel:** De realiteit is dat betaalbare en middeldure woningen afzetbaar zijn en dure woningen amper. Op een zelfde oppervlakte van 4 dure woningen kunnen wel 4 sociale en 4 middeldure woningen worden gerealiseerd wat uiteraard een hogere opbrengst genereert.

2. Een landmark realiseren. Unieke bebouwing (zoals het inmiddels afgeschoten voorbeeld van de lagune) maken het gebied bijzonder en bekend.

**Voordeel:** Met onderscheidende bebouwing profileren we ons ten opzichte van andere woningbouwprojecten. Dat verhoogt de verkoopbaarheid van de woningen.

3. Publiekprivate oevers aanleggen. Roelofarendsveen is met de rug naar het Braassemermeer gebouwd. We hebben nu de kans om het gezicht en de beleving van Roelofarendsveen náár de Braassem te keren. Dat hoeft niet allen via ontoegankelijke tuinen. Dat kan ook via grote tuinen aan de waterzijde met een wandelpad erdoor. Of denk aan een Wandelpromenade met winkels, horeca, woningen aan de waterzijde. Probeer ook de toeristen die nu in de zomer bij duizenden langs varen te verleiden om aan te leggen en hier hun geld te besteden

**Voordeel:** het prachtige Braassemermeer voor iedereen toegankelijk terwijl de levendigheid langs de waterzijde mensen en recreanten trekt. Het gebied wordt aantrekkelijker, unieker en beter verkoopbaar.

4. Het evenemententerrein staat ingetekend op een van de meest kostbare stukken grond in Braassemerland. Maak hier dan ook iets unieks van. Verplaats bijv. de Alkeburcht hiernaartoe. Maak hier een uniek stuk architectuur van zoals het Opera House in Sidney. Uiteraard naar Veense maatstaven, als het maar uniek is. Realiseer een evenemententerrein dat uniek is in bebouwing, maar zorg voor de betaalbaarheid door er levendigheid in de vorm van horeca en appartementen omheen te bouwen. Zorg dat de voorgelegen jachthaven ruimte heeft voor passantenplaatsen, zodat mensen kunnen aanleggen, eten en drinken op of rond het evenemententerrein of op de boulevard. Passanten kunnen zelfs met de boot naar het theater of de bioscoop!

**Voordeel:** Opnieuw staat het dorp niet langer met de rug naar de Braassem. Vanaf het water trekt de levendigheid op de oevers. We vergroten de aantrekkelijkheid van het gebied en daarmee de verkoopbaarheid.



## TOT SLOT

De provincie wil economisch haalbare bestemmingsplannen. De provincie wil woningbouw. De provincie wil bedrijventerreinen. De provincie wil geen gemeenten die financieel enorme risico's lopen. Wij zijn dus geen moment bang of er medewerking zal komen. Een plan gezond maken en logisch opbouwen is een kans die we nu moeten grijpen! Dit plan zal op verzet stuiten, maar we moeten onze verantwoordelijkheid nemen.

Dat doen we door in te grijpen in Braassemerland. Ingrepen die de kwaliteit, de uitvoerbaarheid en de gewenste uitstraling verbeteren. Ingrepen die het waarschijnlijk mogelijk maken om écht te investeren in Braassemerland. Braassemerland vraagt namelijk ook om een nieuwe school, sportvelden, recreatieve mogelijkheden, speelvoorzieningen, cultuur en andere maatschappelijk belangrijk zaken.

Zoals gezegd is onze visie nog niet doorberekend op haalbaarheid en financiële consequenties, maar wij hebben het idee dat we u hier een reële visie voorleggen met reële mogelijkheden. Enkele cijfers die we u zo al kunnen geven zijn bijvoorbeeld:

Het verhalen van de infrastructuur op de Geestweg Floraweg	€6.000.000
Bijbouwen van 400 woningen Flora- en Geestweg en herverdelen 30-40-30	€7.000.000

We vragen u daarom om onze visie serieus mee te nemen in uw beraadslagingen en zelf ook met mogelijke oplossingen te komen. De raad eist namelijk van het college dat we direct en zorgvuldig worden betrokken bij Braassemerland. Dan moeten we ook bereid zijn om mee te denken. Dat heeft de PvdA altijd gedaan en dat doen we ook nu weer. En we willen onze denkrichting en visie met iedereen delen. Wij willen de kansen die dit project biedt ten volle aangrijpen.

PvdA Kaag en Braassem

Piet van Veen  
Ilse van der Poel  
Evert Henrotte

