

Nieuwsbrief

BRAASSEMERLAND

april 2014

EERSTE HUIZEN DEZE ZOMER OPGELEVERD

Na alle besluitvorming en planbeschrijvingen zijn er nu volop concrete bouwactiviteiten in Braassemerland. In deze nieuwsbrief leest u hoe het ervoor staat in de deelgebieden. De ontwikkeling van de verschillende delen van Braassemerland is zorgvuldig op elkaar afgestemd, zodat ieder deel nu in een andere fase zit. Het project Veilingvaart is in de fase van afbouwen, daar kunnen de eerste bewoners deze zomer hun woning betrekken.

De bouwers van Vink+Veenman zijn op schema voor de 28 woningen die tegenover Brede school Kaskade liggen. Allie Blijleven van Vink+Veenman: "Ze zijn ook allemaal al verkocht. Voor de 12

eengezinswoningen was overweldigende belangstelling, want de laatste tijd zijn in de omgeving vooral appartementen gebouwd terwijl veel mensen een huis met een tuin willen." Toch ontwikkelde Vink+Veenman daarnaast een blok met in totaal 16 woningen, onderverdeeld in maisonnettes en woon-werkwoningen. "Er was een minimum grondprijs die we moesten betalen en we wilden wel betaalbare woningen aanbieden. Dus moesten we iets slims ontwikkelen met meer woningen op dezelfde grond. Daarnaast vonden we het belangrijk een breed aanbod te hebben; de maisonnettes zijn door hun gunstige prijs heel geschikt voor starters. De verkoop van de woon-werkwoningen duurde iets langer, maar uiteindelijk blijkt daar inderdaad ook belangstelling voor te zijn."

Lokale partijen

Vink+Veenman liet de huizen ontwerpen door VRP Architecten uit Roelofarendsveen. "We hebben bewust voor een lokale partij gekozen. Zij zijn bekend met de omgeving, weten wat er in de markt speelt en waar mensen hier behoefte aan hebben. Het ontwerp is modern, wat meteen voor bewoners het voordeel heeft dat je geen ruimteverlies hebt door schuine daken." Ook de ligging van Veilingvaart is volgens Blijleven aantrekkelijk. "Het is ontsloten met twee watergangen, je woont aan het water. En veel mensen vinden het prettig dat ze zo dicht bij school wonen." Vanaf half juni worden de eerste huizen opgeleverd. En als er geen gekke dingen gebeuren heeft iedereen voor de zomervakantie de sleutel. "Recent hebben we de bewoners al op de bouwplaats ontvangen toen het hoogste punt bereikt was, ze kunnen niet wachten om in hun huis aan de slag te gaan." Voor Vink+Veenman komt dan een mooi project ten einde. "We zijn blij dat we deze kans gekregen hebben. In de huidige, grillige markt is het de kunst om precies dat te bouwen wat de consument wil hebben. Het is plezierig dat we daar in goede samenwerking met de gemeente en samen met lokale marktpartijen in geslaagd zijn."



Impressies Veilingvaart

NOORDERSTAETE

WONINGEN VOOR SENIOREN EN GOEDE KANTOORRUIMTE

Naast de brede school, op de hoek van het Noordeinde en de Kerkweg, verrijst het gebouw Noorderstaete. Daar realiseert Alkemade Wonen twee wensen in één klap: meer woningen voor senioren en een nieuw kantoor voor de eigen organisatie, met meer kwaliteit voor medewerkers en klanten.



Alkemade Wonen heeft op dit moment vooral eenzinswoningen in het bestand. Vastgoedmanager Theo van der Aar: "Daarom is het belangrijk dat we hier goede seniorenappartementen bouwen. Senioren hebben behoefte aan een ander type woningen, en de vraag naar appartementen neemt met de vergrijzing toe. De appartementen worden dan ook rolstoeltoegankelijk en in de opzet is bijvoorbeeld ook rekening gehouden met opstelplaatsen voor scootmobiel." Bouwen voor senioren is een bewuste keuze van Alkemade Wonen, zegt directeur Jaap Banga. "We willen hiermee een doorstroming op gang krijgen. Senioren laten wellicht een huurwoning uit ons bestand achter. Daar kunnen dan gezinnen in die nu in een starterswoning wonen en

zo komt er ruimte voor starters. We zijn daarom ook blij dat we toestemming hebben gekregen lokaal maatwerk te leveren bij de toewijzing en 55+'ers uit Kaag en Braassem voorrang te geven."

Van alle gemakken voorzien

De appartementen zijn energiezuinig. Van der Aar: "Waarschijnlijk wordt het energielabel A++, er is bijvoorbeeld vloerverwarming, je kunt zuinig elektrisch koken en we bouwen handige voorzieningen in zoals deuren die automatisch opengaan als je aankomt dankzij een transponder in je toegangssleutel." "We nemen onze verantwoordelijkheid als het gaat om het milieu," stelt Banga, "maar wel in combinatie met betaalbare huren en comfortabel wonen." Een ander

aspect van verantwoord bouwen is dat de kantoorruimte eenvoudig om te bouwen is tot appartementen, en andersom. "Je ziet aan de ontwikkelingen van Alkemade Wonen zelf hoe snel behoeftes kunnen veranderen. Noorderstaete is bewust toekomstbestendig ontworpen."

Beter kantoor

Op de begane grond en een deel van de eerste verdieping van Noorderstaete komt vanaf eind september de nieuwe kantoorruimte van Alkemade Wonen. "Het bestaande kantoor biedt onvoldoende mogelijkheden om medewerkers op grond van de huidige eisen goed te huisvesten. We zitten met te veel mensen in een te kleine ruimte en de werkplekken zijn niet meer van deze tijd. We hebben zelfs een externe portacabin staan," zegt Van der Aar. In Noorderstaete komt een grote multifunctionele hal waar informatie over projecten te vinden is, de woonwinkel en natuurlijk de medewerkers om vragen te beantwoorden. "Door ons in Noorderstaete te vestigen combineren we wonen en werken in Braassemmerland, dat is mooi, en goed voor de leefbaarheid," vindt Banga. "Dat is iets waar we ons graag voor inzetten. We hopen ook dat de combinatie van Brede school en senioren mooie dingen in de wijk gaat opleveren."



Gemeente zorgt voor de openbare ruimte

Projectleider Mark Bosman: "De gemeente stemt de planning goed af met de bouwbedrijven. Zodra de woningen van Veilingvaart worden opgeleverd, heeft de gemeente de openbare ruimte ingericht. Eerst een nieuwe beschouwing en de definitieve straat voor de drie blokken van Vink + Veenman, daarna de bestrating bij Noorderstaete. In de schoolvakantie worden de definitieve inrichting van de parkeerplaats bij de school en een trapveld naast de school aangelegd. Met deze planning hebben de gebruikers van de brede school zo min mogelijk overlast van de werkzaamheden."



Impressies Noorderstaete



Brug Braassemndreef

EERSTE DEEL BRAASSEMNDREEF IN APRIL DEFINITIEF OPEN

In de loop van april wordt het eerste deel van de infrastructuur van Braassemmerland officieel opgeleverd. Zodra het weer het toelaat, wordt op de Braassemndreef tussen de Alkemadelaan en de Floraweg de laatste laag asfalt gelegd. Als deze is aangebracht en van belijning is voorzien, mag al het verkeer er overheen.

"Het lukte niet om voor de winter deze toplaag te leggen," vertelt Ad Beerens, deelprojectleider Infrastructuur. "Als het te koud of te nat is kun je asfalt niet goed platwalsen, verdichten heet dat officieel, en dan krijg je later problemen met onderhoud. In het najaar hebben we bestemmingsverkeer tijdelijk gebruik laten maken van de weg zonder toplaag. Helaas werd dat te gevaarlijk toen het ging vriezen, het wegdek had verhoogde kans op gladheid. Nu geven we de weg pas vrij als alles helemaal klaar is, om verwarring te voorkomen."

Bouwweg

Ook aan het vervolg van de Braassemndreef, van de Floraweg tot het Noordeinde, wordt vanaf dit voorjaar hard gewerkt. De fundering wordt aangelegd en na de zomer komt er een tweede brug halverwege de Braassemndreef. Die gaat er hetzelfde uitzien als de brug aan het begin van de weg, net na de rotonde. Daarna komt dit stuk in gebruik als bouwweg voor het bouwverkeer naar De Oevers. Zodra daar de eerste huizen zijn opgeleverd, is de hele Braassemndreef toegankelijk voor al het verkeer. Ad Beerens: "We liggen op schema, de infrastructuur loopt altijd ver vooruit op de bouwwerkzaamheden. Wegen moet je eerst voorbelasten voor je ze kunt aanleggen en dat kost zo één tot twee jaar." "De Braassemndreef is de hoofdweg van Braassemmerland, essentieel om het gebied te kunnen ontwikkelen," vult projectleider Peter van Neijenhof aan. "Hierop sluiten straks de toegangswegen naar de wijken aan. Die wegen leggen we per deel aan zodra een nieuwe wijk in ontwikkeling gaat. De voorbelasting van de grond voor de huizen en voor de wegen gebeurt groten-deels tegelijk, zodat de overlast beperkt is. Zo groeit Braassemmerland organisch."

2e Brug in aanbouw





DE OEVERS: KEUZEPARADIJS

Het tweede deel van Braassemerland waar daadwerkelijk gebouwd gaat worden is het centrum-deel. In De Oevers, zoals het project inmiddels is gaan heten, gaat begin tweede kwartaal 2014 de eerste paal de grond in. Van de eerste 44 woningen is al meer dan 70% verkocht; met name het maatwerk slaat aan bij de kopers.

De Oevers wordt in drie delen ontwikkeld. In Fase I komen er 44 woningen met tuin. Ontwikkelaar Pedro van Luling van Centrumplan Roelofarendsveen vof, een combinatie van Heembouw Ontwikkeling en Hoorn Vastgoed: "We hebben vijf woningtypes ontwikkeld en er zijn vijf vrije kavels. Daar kun je natuurlijk sowieso alles zelf bepalen, maar ook bij de andere woningtypes heb je heel veel keuze. Zo zijn er zeven of acht verschillende gevels, van trapgevel tot schuin dak met dakkapel. Ook kun je kiezen in welke steensoort en welke kleur je huis gebouwd wordt. Het wordt dus een heel gevarieerde wijk." Om kopers te helpen

heeft de ontwikkelaar een demonstratieruimte met virtuele 3D-presentatie. "Het is belangrijk iets te bouwen dat helemaal aansluit bij de wensen, wij leveren hier optimaal maatwerk. Wij signaleren wel wat keuzestress bij sommige bewoners, ze doen er langer over om te beslissen."

Landelijk ontwerp

De Oevers is ontworpen in overleg met omwonenden en nieuwe bewoners. Van Luling: "Al in 2012 hebben we een informatieavond gehouden met sfeerschetsen waarvan mensen konden aangeven wat ze wel en niet mooi vonden. Daar bleek uit dat er behoefte was aan een dorps-

landelijke uitstraling. We hebben architecten gezocht die daar goed bij passen en die het ook leuk vonden om er samen met bewoners over na te denken. Inmiddels hebben we ook zo'n sessie achter de rug voor de appartementen die we in fase 2 ontwikkelen. Daar is bijvoorbeeld uitgekomen dat we de appartementen laten lijken op de eengezinswoningen, dus met verschillende gevels en kleuren. Van binnen is het natuurlijk wel 1 appartementenblok, dat is bouwkundig noodzakelijk." De appartementen zijn vooral bedoeld voor senioren, zegt Van Luling. "Starters beginnen tegenwoordig vaker meteen in een huis met tuin. Het afwerkingsniveau van de appartementen ligt wat hoger, en ook zijn ze goed rolstoeltoegankelijk. Ze zijn toekomstbestendig."

2014 druk jaar

De bouw van huizen in Fase I start vanaf april 2014 en de oplevering is vanaf ongeveer eind 2014. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het definitieve ontwerp van Fase 2, met weer een aantal eengezinswoningen en daarnaast appartementen. Deze huizen gaan in de loop van 2014 in de verkoop, als alles goed gaat begint de bouw eind dit jaar. Als laatste gaat de ontwikkeling van de winkels en appartementen daarboven van start. Hoeveel winkelruimte in de huidige markt nodig is, wordt nu uitgezocht. Begin 2015 zijn die plannen definitief bekend.



Impressies De Oevers



Wethouder Uit den Boogaard kijkt terug op acht jaar Braassemerland

'LEERZAAM PROCES OP WEG NAAR MOOIE WIJKEN'

Na de gemeenteraadsverkiezingen neemt wethouder Uit den Boogaard afscheid van bestuurlijk Kaag en Braassem. In zijn acht jaar in het college van B en W was het 'dossier Braassemerland' veruit het roerigste. Bij zijn vertrek zijn de contouren helder en wordt er nu gebouwd. "Uiteindelijk worden het heel mooie wijken."

Bij zijn aantreden als wethouder in 2006 kwam Uit den Boogaard in een procedurele rollercoaster terecht. "Het besluit om Braassemerland aan te leggen was al in het vorige college, en door de provincie, genomen. 2006 was de tijd dat je als gemeente nog fors geld overhield aan grondontwikkeling, dus het algemene gevoel was: we moeten zelf alle grond kopen en het ontwikkelen. Alleen: vanwege de termijn aan de Wet voorkeursrecht moesten we uiterlijk 2008 met een volledig uitgewerkt bestemmingsplan komen. We hadden dus haast, en hebben mensen met de plannen overdonderd. Dat was vervelend voor alle betrokkenen."

Emotie versus ratio

Over het bestemmingsplan zijn verhitte discussies gevoerd. "Dat was een heel leerzaam proces, maar zeker niet altijd leuk," kijkt Uit den Boogaard terug. "De marktsituatie van voor de crisis en de juridische procedures die bepaalde stappen verplicht stelden bepaalden onze keuzes. Ik heb ervan geleerd dat het belangrijk is om aandacht te hebben voor emoties in zo'n proces. Alleen rationele argumenten geven is niet voldoende."

Nieuwe koers

Dat inzicht nam Uit den Boogaard mee toen in 2009 de koers voor Braassemerland verlegd werd. "We hielden een marktconsultatie waaruit bleek dat de oorspronkelijke plannen door de economische crisis niet meer haalbaar waren. Toen zijn we een vernieuwend traject gestart voor de verdere ontwikkeling van Braassemerland. In de 'concurrer-

tiegerichte dialoog' overlegden we met ontwikkelaars, om optimaal gebruik te maken van hun kennis. Met de uitkomst daarvan ben ik heel tevreden." De raad is intensief bij dat proces betrokken. "In vertrouwelijke overleggen deelden we alle dilemma's en besloten we gezamenlijk wat de volgende stap zou zijn. Ik ben trots op de manier waarop dat proces verlopen is."

Geen last voor nieuwe generatie

Eén van de keuzes in dat proces was om af te waarden op de verwachte grondopbrengsten in Braassemerland, met gemeentebrede bezuinigingen tot gevolg. Er is een zogeheten verliesvoorziening getroffen om de afwaardering op de grondopbrengsten te dekken. "We hebben er bewust voor gekozen geen rekeningen door te schuiven naar de volgende generatie. Door die financiële herziening hebben we een plan kunnen presenteren om de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk te starten. Dus de aanleg van de hoofdinfrastructuur en de bouw van de school en de woningen in Veilingvaart en de woningen in Centrum, zoals dat nu in volle gang is. Daarnaast zou het kunnen dat als de economie aantrekt, er minder verlies is en een deel van de verliesvoorziening vrij valt." Uit den Boogaard zal de ontwikkelingen in Braassemerland ook na zijn bestuursperiode blijven volgen. "Het is een dossier waarin ik lief en leed heb beleefd, dat laat je niet los. Het is een uniek gebied, landelijk en waterrijk maar vlakbij de grote steden.

Met de mooie plannen die er nu liggen wordt het fijn wonen in Braassemerland."



GEM HEEFT EERSTE DEEL UITWERKINGSPLAN KLAAR

Langzaam worden ook de contouren duidelijk van het eerste deel van Braassemerland dat de Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij Braassemerland (GEM) ontwikkelt. Uiteindelijk komen er 1150 woningen, maar er wordt de komende twee jaar bescheiden gestart met 180 huizen.

“We ontwikkelen het gebied zorgvuldig in kleine buurten die goed bij de bestaande bebouwing aansluiten,” zegt Paul van der Wijk, directeur van de GEM. De ontwikkeling van dit deel van Braassemerland is nog in de planfase, de bouw start op zijn vroegst eind 2015. “Dat is een bewuste keuze, we kijken naar Braassemerland als geheel. Als Veilingvaart en De Oevers goed op de kaart staan, is er weer ruimte voor nieuwe woningbouw.” Voor dit gebied is in 2012 een stedenbouwkundig plan vastgesteld met als resultaat een waterrijke, dorpse en groene wijk. Per deelgebied wordt die visie verder ingevuld. Voor Fase 1 en 2 is nu een uitwerkingsplan ontwikkeld, waarvoor vanaf medio maart de gebruikelijke inspraakprocedure gaat lopen. Dan komt er ook een informatieavond voor omwonenden en belangstellenden.

Mooie overgangen

In de nieuwe wijk blijven de bestaande watergangen gehandhaafd. Van der Wijk: “Mensen willen graag aan het water wonen, nu komen veel huizen direct aan het water te staan. De waterwegen helpen ook om de nieuwe wijk mooi aan te laten sluiten bij de bestaande omgeving. Je overbrugt het hoogteverschil - het nieuwe deel ligt hoger dan het oude - en op deze manier krijgen mensen die ernaast wonen niet een gebouw grenzend aan hun achtertuin, maar een mooi stukje water of groen.” Ook komt er een extra fiets/wandelpad naar het centrum. “Het geeft

de wijk een ruime, groene uitstraling en het zorgt dat langzaam verkeer sneller en veiliger naar het centrum kan, mensen kunnen de drukke verkeersweg mijden. Op deze manier kijken we naar elk deelgebiedje. Wat is de kracht van dit stukje land, hoe kunnen we het zo inrichten dat het past bij de rest van het dorp en dat de bewoners er blij mee zijn? Dat doen we

bewust niet voor het hele project tegelijk. Je wilt rekening houden met de wensen van de consument, en die zoekt over vijf jaar misschien weer een ander soort huis of omgeving dan nu.”

Gevarieerd aanbod

Uitgangspunt van de wijk is nog altijd dat een derde van de huizen ‘bereikbaar’

is voor mensen met een lager inkomen. Dit zijn zowel huur- als koopwoningen. Daarnaast komen er woningen in het middensegment en een aantal luxere huizen. “Het aanbod is heel gevarieerd. Als je een woning zoekt, moet het wel gek lopen wil je die hier niet kunnen vinden.” Hoe de woningen er precies uit komen te zien wordt pas later duidelijk. “Op dit

moment zijn we in de GEM nog bezig met het ontwikkelen van het bestemmingsplan en de verwerving van de gronden,” legt Van der Wijk uit. “Als dat rond is, kunnen de ontwikkelaars VolkerWessels Vastgoed en Bouwmaatschappij Verwelius, (samen Braassemerland VOF), huizen gaan ontwerpen. Dat is hun expertise en zij zijn ook verantwoordelijk voor de

verkoop. De GEM beheert de gronden en verkoopt deze aan de ontwikkelaars zodra zeker is dat een deelproject gebouwd gaat worden. Natuurlijk voldoen de huizen die Braassemerland VOF gaat neerzetten aan de eisen van het stedenbouwkundig plan. Het wordt een mooie, kwalitatief hoogwaardige wijk met veel ruimte en groen.”

Planning uitvoeringsplan De Akkers

Ter inzage
13 maart 2014 - 23 april 2014

Verwerken zienswijzen
mei 2014

Collegevoorstel vaststelling
mei 2014

Ter inzage/onherroepelijk
juni-juli 2014



BEHEER GRONDEN LOOPT VOORSPOEDIG

Een deel van de grond van Braassemerland is eigendom van de gemeente. Deze percelen worden goed onderhouden, zodat geen overlast voor omwonenden ontstaat door bijvoorbeeld onkruid. Sinds vorig jaar zijn op een deel van de gronden schapenhouders actief. Zij houden de graslanden op een natuurlijke manier bij. Wat de schapen niet opeten, zoals distels, verwijderen de schapenhouders zelf. Voor de overige gronden is een onderhoudsprogramma afgesproken met Roodenburg B.V.. Zij maaien, snoeien struiken, bestrijden onkruid en verwijderen ruige begroeiing. Het zwaartepunt van de werkzaamheden ligt tussen mei en oktober, als alle bomen en planten het snelst groeien. Gemiddeld wordt dan drie tot vier keer gemaaid en gesnoeid. Heeft u een vraag over het onderhoudsprogramma of een klacht? Neem contact met ons op via het Klant Contact Centrum (071 332 72 72) of vul het meldingsformulier in op de website www.kaagenbraassem.nl onder de knop 'melding woon- of leefomgeving'.



Schapen in de polder

Woningen te koop

Via lokale makelaars biedt de gemeente ook enkele woningen te koop aan die eerder voor de ontwikkeling van Braassemerland verworven zijn. Deels gaat het om huizen die in de nieuwe plannen geen onderdeel meer zijn van Braassemerland. Ook heeft de gemeente soms een compleet perceel inclusief een woning gekocht van de vorige eigenaar, terwijl maar een deel van de grond nodig is voor Braassemerland. De woningen die nu te koop staan, worden ook in de toekomst op geen enkele wijze onderdeel van Braassemerland. Daarnaast spant de Gemeentelijke Exploitatiemaatschappij zich in om de aansluiting tussen bestaande woningen en nieuw te bouwen wijken in te richten met groenstroken of waterpartijen, zodat het woongenot van de bestaande woningen niet vermindert. Op pagina 6 van deze nieuwsbrief zijn daar al voorbeelden van te vinden.

INFORMATIE OVER ROELOFARENDVVEEN ZUID

Roelofarendsveen Zuid is geen onderdeel meer van de ontwikkeling van Braassemerland. In overleg met bewoners en diverse organisaties zijn plannen ontwikkeld voor de toekomst van het gebied. Benieuwd naar de ontwikkelingen?

Kijk op de website van de gemeente Kaag en Braassem

<http://www.kaagenbraassem.nl/roelofarendsveenZuid>

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van gemeente Kaag en Braassem. Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten ontleend worden. Gemeente Kaag en Braassem is niet aansprakelijk voor eventuele fouten en/of onvolledigheden in deze nieuwsbrief. Zonder schriftelijke toestemming van gemeente Kaag en Braassem mag niets uit deze uitgave overgenomen worden.

Gemeente Kaag en Braassem

Bezoekadres:

Westeinde 1, Roelofarendsveen

Postadres:

Postbus 1, 2370 AA Roelofarendsveen

T: (071) 332 72 72

E: info@kaagenbraassem.nl

Redactie

Gemeente Kaag & Braassem

Teksten

Tekstkeuken Delft

Foto's

Gemeente Kaag & Braassem

Vormgeving en drukwerk

Pim Grafische Communicatie