



Tussenrapportage Braassemerland

Alternatieven op het concept-Masterplan
Braassemerland

Opsteller: Programmabureau Braassemerland

Datum: 12-2-2008

Versie: 1.0

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DOEL	5
1.3	UITGANGSPUNTEN HUIDIGE PLAN	5
1.4	LEESWIJZER	5
2	OPDRACHT VAN DE RAAD	6
3	AANPAK ALTERNATIEVEN	8
4	ALTERNATIEF ZUIDEINDE / BINNENHAVEN	10
4.1	BESCHRIJVING BINNENHAVEN.....	10
4.2	KNELPUNTEN DEELPLAN BINNENHAVEN.....	11
4.3	UITGANGSPUNTEN ALTERNATIEF	11
4.4	BESCHRIJVING ALTERNATIEF “DE VAARTEN ZUID”	11
5	ALTERNATIEF LAGUNE	14
5.1	KNELPUNTEN HUIDIGE PLAN LAGUNE.....	14
5.2	CENTRUMGEBIED UIT HET DEELPLAN LAGUNE	14
5.2.1	<i>Uitgangspunten centrum</i>	<i>14</i>
5.2.2	<i>Beschrijving centrum.....</i>	<i>14</i>
5.3	VIJF VARIANTEN GEBIED LAGUNE	15
5.4	ALTERNATIEF 1A: BASIS-LAGUNE OP BRAASSEMPEIL.....	15
5.4.1	<i>Uitgangspunten Basis-Lagune op Braassempeil.....</i>	<i>15</i>
5.4.2	<i>Beschrijving Basis-Lagune op Braassempeil</i>	<i>15</i>
5.4.3	<i>Karakteristieken Basis-Lagune op Braassempeil</i>	<i>16</i>
5.5	ALTERNATIEF 1B: BASIS-LAGUNE OP POLDERPEIL.....	17
5.6	ALTERNATIEF 2A: SLAGEN-LAGUNE OP BRAASSEMPEIL	17
5.6.1	<i>Uitgangspunten alternatief Slagen-Lagune op Braassempeil.....</i>	<i>17</i>
5.6.2	<i>Beschrijving alternatief Slagen-Lagune op Braassempeil</i>	<i>17</i>
5.7	ALTERNATIEF 2B: SLAGEN-LAGUNE OP POLDERPEIL	18
5.7.1	<i>Uitgangspunten alternatief Slagen-Lagune op polderpeil.....</i>	<i>18</i>
5.7.2	<i>Beschrijving alternatief Slagen-Lagune op polderpeil</i>	<i>18</i>
5.8	ALTERNATIEF 3: DE POELENVARIANT	19
5.8.1	<i>Uitgangspunten alternatief zonder Lagune, De Poelenvariant.....</i>	<i>19</i>
5.8.2	<i>Beschrijving alternatief De Poelenvariant.....</i>	<i>19</i>
6	ALTERNATIEF INFRASTRUCTUUR	21
6.1	BESCHRIJVING HOOFDONTSLUITING.....	21
6.2	GEbruik VAN DE HUIDIGE KERKWEg.....	22
6.3	UITSTEL ONTWIKKELING AANSLUITING OP DE A4	23
6.4	GEFASEERDE AANLEG INFRASTRUCTUUR PER DEELGEBIED	24
7	OVERIGE RUIMTELIJKE AANVULLINGEN.....	25
8	FINANCIËLE RESULTATEN RUIMTELIJKE VARIANTEN	26
8.1	BINNENHAVEN OF DE VAARTEN ZUID	26
8.2	BASIS-LAGUNE OP BRAASSEMPEIL.....	26
8.3	OVERIGE VARIANTEN.....	27

9	FINANCIËLE VRAGEN.....	28
9.1	FINANCIËLE OPZET VAN HET PLAN PER DEELGEBIED	28
9.2	BIJDRAGE AAN BUDGETNEUTRALITEIT	28
9.2.1	<i>Waterpark eerder uitvoeren (rentewinst?)</i>	<i>28</i>
9.2.2	<i>Benodigde gronden gefaseerd verwerven</i>	<i>28</i>
9.2.3	<i>Variaties in aankoopstrategie</i>	<i>29</i>
9.2.4	<i>Grondopbrengsten van de locaties van te verplaatsen voorzieningen meenemen in de exploitatie van het Braassemerland.....</i>	<i>30</i>
9.2.5	<i>Kosten van de infrastructuur voor een deel (ook) toerekenen aan de (toekomstige) ontwikkeling van het gebied Geestweg/Floraweg</i>	<i>30</i>
9.2.6	<i>Ontwikkeling van het oude veilingterrein meenemen in de planvorming van het Braassemerland</i>	<i>30</i>
9.2.7	<i>Versneld ontwikkelen en vervolgens temporiseren</i>	<i>31</i>
9.3	EFFECT VERHOUDING 30-30-40.....	31
9.4	EFFECT 2000 WONINGEN	31
9.5	SAMENVATTING ALTERNATIEVEN CONCEPT-MASTERPLAN.....	31
10	BEOORDELING VARIANTEN OP UITGANGSPUNTEN	33

Voorwoord

Voor u ligt de Tussenrapportage Braassemerland. Deze rapportage gaat inhoudelijk in op de alternatieven voor bepaalde onderdelen van het concept-Masterplan die door de gemeenteraad zijn gevraagd in het kader van de planvorming van Braassemerland. De ruimtelijke varianten zijn daarbij visueel gemaakt door middel van een maquette, waardoor helderheid wordt verschaft in de ruimtelijke vertaling van alle randvoorwaarden (bouwhoogtes, groene structuren, woningdichtheden etc.).¹

Na de raadsvergadering van 6 december 2007 heeft Programmabureau Braassemerland in een uiterst kort tijdsbestek gewerkt aan de vorming van de gevraagde alternatieven. Over de richting van de alternatieven zijn op diverse momenten verschillende deskundigen en lokale belangengroepen geconsulteerd en geïnformeerd. Er is geluisterd naar de ideeën uit het dorp en waar mogelijk zijn deze verwerkt in de verschillende alternatieven.

Het concept-Masterplan en deze Tussenrapportage met alternatieven leveren de informatie waarmee de raad in de tweede helft van april 2008 tot definitieve besluitvorming over het Masterplan Braassemerland zal komen.

¹ De gedetailleerde maquette met proefverkaveling laat een mogelijke invulling zien van het gebied. Dit betekent echter niet dat de verschillende deelplannen van Braassemerland al geheel stedenbouwkundig zijn ontworpen. De stedenbouwkundige uitwerkingen van de woonmilieus vindt pas plaats, nadat het Masterplan Braassemerland is vastgesteld door de raad.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind oktober 2007 heeft het college van B&W het concept-Masterplan Braassemerland aan de raad gepresenteerd, evenals een grondexploitatie en een initiële planning. Inmiddels is het plan onderwerp van bespreking geweest in vergaderingen van de commissie ROM die plaatsvonden op 6 en 20 november 2007.

Op 20 november jl. hebben de partijen in commissieverband hun commentaar op het concept-Masterplan kenbaar gemaakt. Tijdens deze vergadering is tot de conclusie gekomen dat het college van B&W op een aantal onderdelen van het concept-Masterplan alternatieven dient uit te werken.

1.2 Doel

Het concept-Masterplan en deze Tussenrapportage met alternatieven leveren de informatie waarmee de raad in de tweede helft van april 2008 tot definitieve besluitvorming over het Masterplan Braassemerland zal komen. Het gewenste resultaat van deze Tussenrapportage is de raad een zo helder mogelijk beeld te geven van de gevraagde alternatieven op het concept-Masterplan.

1.3 Uitgangspunten huidige plan

De uitgangspunten van het huidige plan zijn beschreven in het document concept-Masterplan Braassemerland, d.d. oktober 2007, waarin een visie wordt weergegeven op de ontwikkeling van het gebied Braassemerland. Naast globale plankaarten gaat het hierbij om uitwerkingen van het water en de groenstructuur, verkeersstructuur, programmering en een visie op woonmilieus. Het concept-Masterplan is gebaseerd op een optimum tussen de woningaantallen, de verdeling in woningcategorieën en het financiële resultaat.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de raadsopdracht weergegeven. Hoofdstuk drie beschrijft de aanpak om tot verschillende alternatieven voor onderdelen van het concept-Masterplan te komen. In de volgende hoofdstukken worden de gevraagde aanpassingen en ruimtelijke alternatieven beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde de voormalige Binnenhaven, de Lagune en de hoofdontsluiting. Hoofdstuk zeven gaat in op overige ruimtelijke aanpassingen. De financiële resultaten van de ruimtelijke alternatieven worden in hoofdstuk acht gegeven. Hiermee wordt het ruimtelijke deel van dit rapport afgesloten en zal er vervolgens worden ingegaan op de financiële vragen die door de gemeenteraad zijn gesteld. Dit gebeurt in hoofdstuk negen. Het rapport eindigt met een korte samenvatting in tabelvorm.

2 Opdracht van de Raad

In de raadsvergadering van 6 december 2007 heeft de raad een voorstel geformuleerd (Nr. 2007/103) waarin het college van B&W opdracht wordt geven een aantal alternatieven uit te werken in het kader van het concept-Masterplan Braassemerland.

Er is een afzonderlijke opdracht door de raad aan een extern bureau gegeven voor het uitvoeren van een second opinion op het concept-Masterplan Braassemerland. De uitkomsten van deze second opinion worden in dit rapport niet behandeld, maar zullen afzonderlijk door het externe bureau Fakton aan de raad worden gepresenteerd.

De raad heeft het college van B&W de opdracht gegeven op elk genoemd onderdeel, zie hieronder, één of meerdere alternatieven uit te werken en, waar mogelijk, aan te geven welke combinaties van alternatieven voor de totale realisatie van het plan gunstig uitwerken. Daar waar voor deelgebieden wordt gevraagd alternatieven uit te werken, moet sprake zijn van een uitdagende, stedenbouwkundige invulling binnen de kaders van het gebiedsplan. De invulling moet passen bij het karakter cq. de identiteit van het dorp Roelofarendsveen.

De opdracht heeft betrekking op de volgende ruimtelijke onderdelen van het concept-Masterplan en luidt als volgt:

1. Binnenhaven

Werk een alternatief uit waarbij het deelplan Binnenhaven op een andere wijze wordt ingevuld.

2. Lagune

Werk alternatieven uit waarbij:

- de Lagune wordt aangelegd op polderpeil en geef de consequenties aan op technisch gebied (sluis, dijken) en voor de recreatieve route langs de Braassem.
- de Lagune niet wordt aangelegd, maar op een andere wijze wordt ingevuld.
- de Lagune wordt aangelegd op Braasemniveau met een brug.

3. Infrastructuur

Werk een alternatief of alternatieven uit:

- voor de Oost/West-verbinding, waarbij voor de aan te leggen infrastructuur gebruik wordt gemaakt van de (bestaande) Kerkweg.
- waarbij de ontwikkeling van de aansluiting op de A4 wordt uitgesteld tot het moment dat de capaciteit van de huidige aansluiting onvoldoende is/wordt;
- waarbij de infrastructuur per deelgebied (gefaseerd) wordt aangelegd.

Geef voor deze alternatieven waar nodig en mogelijk de consequenties aan voor wat betreft het mogelijk (minder) verwijderen van bestaande bebouwing én voor de te verwachten capaciteit en technische staat van de wegen.

Bij de uitwerking van de hierboven genoemde onderdelen zijn de volgende uitgangspunten en vragen door de raad gesteld:

A. MER-variant

In de MER is door de raad gekozen voor het model Akkers. Zoek bij de uitwerking van alternatieven voor de genoemde deelgebieden naar een betere aansluiting bij de uitgangspunten van deze voorkeursvariant en de bijbehorende kavelstructuur.

B. Stapelen

Gestapelde bouw van 9-hoog is niet aan de orde. Als uitgangspunt geldt een maximum van 4-hoog. Op basis van een goede stedenbouwkundige onderbouwing is 6 lagen op specifieke locaties bespreekbaar. Werk alternatieven uit waarbij in de deelplannen Vaart, Akkers, Centrum, Lagune, West-End en/of rond Arendshorst waar mogelijk en verantwoord meer gestapelde bouw kan worden toegepast. Vanzelfsprekend blijft deze hoogbouw binnen het uitgangspunt. Waar mogelijk sluit het aan bij reeds bestaande hoogbouw in de directe omgeving.

C. Overige

- Werk een alternatief uit waarbij in het plan meer ruimte wordt geboden voor openbaar groen (ipv. alleen bermgroen).
- Werk een alternatief uit waarbij de pier in de Braassem op een alternatieve locatie wordt ontwikkeld.

Naast de uitwerking van een aantal ruimtelijke alternatieven heeft de raad ook gevraagd te kijken naar mogelijkheden om het totale plan budgetneutraal te kunnen uitvoeren. In de context Financiële alternatieven zijn de volgende vragen door de raad gesteld:

4. Financiën

Als uitgangspunt moet gelden dat het totale plan budgetneutraal wordt uitgevoerd. Geef in verband hiermee aan hoe de financiële opzet van het plan per deelgebied eruit ziet. Geef tevens aan of, en zo ja in welke mate, onderstaande opties een bijdrage kunnen leveren aan het uitgangspunt van budgetneutraliteit:

- het deelplan Waterpark eerder uitvoeren (rentewinst?);
- de benodigde gronden gefaseerd verwerven;
- variaties in aankoopstrategie (bijv. niet 100%, maar 80% of 70% verwerven);
- de grondopbrengsten van de locaties van te verplaatsen voorzieningen meenemen in de exploitatie van het Braassemerland;
- de kosten van de infrastructuur voor een deel (ook) toerekenen aan de (toekomstige) ontwikkeling van het gebied Geestweg/Floraweg;
- de ontwikkeling van het oude veilingterrein meenemen in de planvorming van het Braassemerland;
- de eerste jaren versneld ontwikkelen (bijv. 300 woningen per jaar) om daarmee de initiële kosten te kunnen dekken en vervolgens temporiseren naar een bouwtempo van 100 woningen per jaar.

Tijdens de informele raadsbijeenkomst d.d. 22 januari 2008, waarin de raad is geïnformeerd over de voorlopige resultaten van de verschillende gevraagde alternatieven, heeft de raad een tweetal extra vragen geformuleerd. Deze zijn:

- Wat is financieel gezien het effect op het eindsaldo van het plan als er in plaats van ca. 2500 woningen er 2000 woningen worden gebouwd?
- Wat is financieel gezien het effect op het eindsaldo van het plan als er in een verhouding van 30% sociaal, 30% middenduur en 40% duur woningen worden gebouwd?

3 Aanpak alternatieven

Op basis van de raadsopdracht is nagedacht over de aanpak voor het beantwoorden van de vragen en het ontwikkelen van de alternatieven.

Er is gekozen voor een aanpak waarbij er met een aantal deskundigen en lokale belangengroeperingen wordt gebrainstormd om tot goede alternatieven te komen voor de onderdelen van het concept-Masterplan Braassemerland, te weten de voormalige Binnenhaven, de Lagune en de infrastructuur. Een aantal avonden zijn georganiseerd om tot een zo'n optimaal mogelijk resultaat te komen, waarbij de raadsopdracht "leading" was. Uiteindelijk is de brainstormgroep vier maal bijeengekomen.

Een eerste belangrijke stap was met de belangengroeperingen de problematiek van de verschillende onderdelen van het concept-Masterplan te verkennen. Vervolgens is in een aantal sessies naar alternatieven (oplossingen) voor de diverse onderdelen van het concept-Masterplan gezocht.

Dit zoeken naar oplossingen is gebeurd aan de hand van een aantal uitgangspunten, die ook bij de planvorming van het concept-Masterplan zijn gehanteerd. Deze uitgangspunten waren reeds vastgesteld in het Gebiedsplan Roelofarendsveen-Zuid². Deze zijn:

- Behoud en versterken van de unieke ontginnings- en verkavelingstructuur;
- Behouden en versterken van de woonlinten;
- Rekening houden met de hoge archeologische waarden van het gebied;
- Handhaven van de huidige waterkwaliteit en -kwantiteit, inclusief structuur;
- Bijdrage leveren aan natuurontwikkeling (oever, bermen, materiaalgebruik), met een toename van het areaal groene, waterrijke natuur;
- Rekening houden met milieuaspecten zoals bodemverontreiniging, geluidhinder van de A4 en vliegverkeer, uitstoot schadelijke stoffen door vliegverkeer en A4;
- Verbeteren van de huidige kwaliteit en capaciteit van de verkeersontsluitingen;
- Completeren van fiets- en wandelpaden;
- Bouwsnelheid van circa 100 woningen per jaar, gedurende een periode van 25 jaar
- Woningprogramma 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur;
- Lage woningdichtheid met een landelijk beeld;
- Floraweg en Geestweg behouden voor glastuinbouw, met mogelijkheid tot aanpassen van de bedrijfsstructuur;
- Versterken recreatieve functie van het gebied (waterrecreatie, wandel- en fietsroutes, knooppunten);
- Uitbreiden en concentreren voorzieningen (met duurzame kwaliteit).

Overige uitgangspunten, die door de raad zijn meegegeven, zijn:

- Saldo grondexploitatie nul;
- Sociale koopwoning maximaal 133.000 euro voor een appartement, 145.000 euro voor een grondgebonden woning (prijsspeil 2006);
- Regio bijdrage van 4 miljoen euro ten laste van de grondexploitatie Braassemerland;
- Onderbouwde bijdrage uit de grondexploitatie ten behoeve van de bouw van voorzieningen;
- Programma van eisen van West-End;

² Gebiedsplan Roelofarendsveen-Zuid, Grontmij Nederland bv, 17 mei 2005

- Sociale huurwoningen bij voorkeur via de Woningbouwvereniging Alkemade;
- Regionale afspraak over Zorgwoningen;
- Mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap;
- Voldoende parkeermogelijkheden;
- Voldoende openbaar vervoer.

Naast de brainstormgroep, die meegedacht heeft bij de ontwikkeling van de ruimtelijke alternatieven, is ook de klankbordgroep betrokken in het proces. De klankbordgroep heeft een adviserende rol. Zij zal de tussenrapportage op 7 februari bekijken en voorzien van een advies, dat afzonderlijk aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

4 Alternatief Zuideinde / Binnenhaven

De raad heeft verzocht een alternatief uit te werken waarbij het deelplan Binnenhaven op andere wijze wordt ingevuld. Daarbij werd gevraagd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de variant Akkers uit de Milieu Effect Rapportage. Tevens geldt een maximum van 4 lagen voor gestapelde bouw, bij voorkeur aansluitend op bestaande gestapelde bouw in de directe omgeving.

4.1 Beschrijving Binnenhaven

Het deelplan Binnenhaven, zoals dat in het concept-Masterplan is beschreven, is gesitueerd rond een tweede oostwest-verbinding. Deze haven zal vanaf het meer ook voor grotere (zeil)boten met vaste masten bereikbaar moeten zijn. Hiervoor zijn een sluis en te openen bruggen over de watergang noodzakelijk. De civieltechnische kunstwerken zijn geprojecteerd in de hoofdontsluiting, zodat het oostelijk deel van de Binnenhaven binnen Braassemerland op boezempeil ligt.

De watergang wordt in een bajonetachtige structuur uitgevoerd in een combinatie van grotere waterkommen met ligplaatsen en smallere watergangen op plekken waar noordzuid-verbindingen worden gekruist. De breedte van het water kan daarbij variëren van 20 tot 80 meter. Beide oevers van de Binnenhaven worden openbaar, waarbij een combinatie van auto-ontsluiting en langzaam verkeersroutes is opgenomen. De gehele Binnenhaven krijgt een stenig karakter met kades, steigers, vlonders en groen in de verharding.

De noordoever zal, mooi op de zon gelegen, fungeren als een soort boulevard. Een boardwalk met looproute dicht langs het water krijgt een directe relatie met de ligplaatsen van de boten. De bebouwing aan deze oever vormt een hogere wand als rugdekking voor de haven, waarbij in de vorm van appartementen een groot aantal woningen aan het water is gelegen. De bebouwing, met een hoogte van drie tot zes bouwlagen, richt zich op het water waarbij het parkeren onder en achter de gebouwen wordt ingepast. Over de oever loopt de ontsluitingsweg voor zowel de Binnenhaven als de aanliggende woningen. Op plekken waar de bajonetstructuur ruimte geeft aan het profiel bestaat de mogelijkheid voor een gebouwd accent, direct aan het water gelegen.

De zuidoever krijgt een ander karakter. De bebouwing is lager dan op de noordoever, met grondgebonden woningen in twee lagen met kap of dakopbouw. Het parkeren wordt aan de achterzijde opgelost. Tussen de woningen en de Binnenhaven ligt een auto-ontsluiting voor de woningen en het zuidelijk deel van de Akkers. De oever blijft openbaar met in het water de mogelijkheid voor een direct aan het water gekoppeld woningtype. Deze bebouwing kent een maximale bouwhoogte van 3 lagen.

Karakteristieken Binnenhaven:

- beweegbare brug in de hoofdontsluiting;
- zeer compacte en deels hoge bebouwing;
- ligplaatsen voor woonschepen, veel water, weinig groen.



Foto 1: Een impressie van De Binnenhaven

4.2 Knelpunten deelplan Binnenhaven

De knelpunten van het deelplan Binnenhaven zijn als volgt samengevat:

- Vergraven huidige kavels tot binnenhaven leidt tot aantasting bestaande structuren en landschappelijke waarden. Dit model wijkt af van het Akkersmodel uit de MER en wordt negatief beoordeeld door de omgeving;
- De Binnenhaven heeft een waterpeil op Braassemniveau. Hiervoor dient de bestaande waterkering met de Braassem te worden verlegd. Hiertoe worden door omwonenden kwel en stabiliteitsproblemen voorzien;
- Woningdichtheden tot 70 won/ha leidt tot gestapelde bouw van 4 tot 6 lagen. Deze bouwvorm en -hoogte zijn ongewenst en passen niet op die plaats in het landschap.

4.3 Uitgangspunten alternatief

Bij de uitwerking naar een alternatief woonmilieu zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aansluiting bij de uitgangspunten van model Akkers uit de MER en de bijbehorende kavelstructuur;
- Meer ruimte bieden aan openbaar groen (in plaats van alleen bermgroen);
- Overwegend grondgebonden woningbouw met een dorpskernkarakter;
- Incidenteel gestapeld tot maximaal 4 lagen;
- Kruising van infrastructuur (water, wegen) en het lint zonder onvrijwillige sloop van woningen;
- Kleine sloepensluis in bestaande watergang naar de Braassem.

4.4 Beschrijving alternatief “De Vaarten Zuid”

De alternatieve uitwerking van het deelgebied Binnenhaven is gevonden in een reeds in het plan bestaand woonmilieu, namelijk die van het woonmilieu Vaart. In dit nieuwe

woongebied, zonder het accent op gestapelde bebouwing, blijft water een belangrijke rol spelen, evenals de mogelijkheid om het langgerekte Braassemerland te geleiden door middel van een duidelijke zone in oostwest-richting. Het deelgebied dient voldoende onderscheidend vermogen te hebben en stedenbouwkundige variëteit en kwaliteit. Gekozen is voor een twee vaartengebied (woonmilieu). Het gebied rond de veiling en brede school noemen we vanaf nu De Vaarten Noord, de voormalige Binnenhaven heet De Vaarten Zuid. Dit plandeel volgt evenals de Akkers het bestaande landschappelijk patroon. Het bestaat uit twee delen aan weerszijden van het Zuideinde.

De randen van deelgebied aan de westkant van het bebouwingslint worden compact bebouwd met relatief gesloten bouwblokken in oostwest-richting. De woningen worden perceelsgewijs geschakeld, zodat ze als afzonderlijke eenheden goed te herkennen zijn. De voorzijde van de woningen ligt aan een smalle straat met talud of (houten) kade die als verblijfsgebied wordt ingericht. Tussen woning en straat wordt een stoepenzone vrijgehouden. De auto wordt geparkeerd in een carport in de achtertuin, te bereiken via een achterstraat. De achtertuin is beperkt van omvang en heeft het karakter van een patio.

Tussen de noordelijke en zuidelijke bouwblokken ligt een breed groengebied met smalle, deels beplante legakkers (strook grond in het veen) en meerdere vaarten. Hierin liggen woonboten/waterwoningen die bereikbaar zijn via smalle wegen over deze legakkers. Hierop wordt ook geparkeerd ten behoeve van deze bewoners. De legakkers vormen ook een openbaar parkgebied met wandelroutes en speel- en visplekken. Voor bezoekers van dit gebied worden ter weerszijden van het groengebied enkele parkeerterreinen gesitueerd. Autoverkeer door dit gebied wordt vermeden.

Het deelgebied aan de oostkant van het Zuideinde is kleiner en transparanter van karakter. Het vormt de overgang naar de oever van de Braassem. In dit deel liggen twee smalle vaarten, waarvan één via een sluis met het Braassemermeer wordt verbonden. Over de sluis loopt ook een doorgaande recreatieve route langs het water.

Het deelgebied De Vaarten Zuid ligt in fase 3 van het plan tussen de deelgebieden Akkers 2 en 3. Het heeft een nadrukkelijk afwijkend woonmilieu ten opzichte van de aanliggende deelgebieden. De Vaarten Zuid geeft hierdoor ritme aan het landschap.

Bij de zoektocht naar de locatie van de kleine sluis is een alternatief onderzocht dat uitging van een sloepensluis in het zuidpunt van het plangebied. Geconcludeerd is dat de betreffende historische plaats als minder geschikt wordt beoordeeld, voornamelijk vanuit het oogpunt van natuurbehoud.

Karakteristieken De Vaarten Zuid:

- Compacte bebouwing aan de noord- en zuidrand, groen en open middengebied met aanlegplaatsen voor woonschepen en/of waterwoningen;
- Overwegend grond- of watergebonden woningbouw;
- Kleine achtertuinen in de vorm van patio's;
- Incidenteel gestapelde bouw van maximaal 4 lagen (aan westrand);
- Grotendeels 2 lagen met kap;
- Aandeel openbaar groen is vergroot;
- Bestaande bebouwing in het lint kan worden gehandhaafd;
- Visueel minder harde rand vanuit Veenderpolder (Groene Zoom) en Braassem;
- Geen toegang voor grotere boten;
- Geen extra haven (op Braassempoel).



Foto 2: Een impressie van De Vaarten Zuid

5 Alternatief Lagune

In dit hoofdstuk wordt, nadat de knelpunten van het deelplan Lagune volgens het concept-Masterplan d.d. oktober 2007 zijn samengevat, eerst het centrum beschreven, omdat in dit deel wijzigingen hebben plaatsgevonden. Vervolgens wordt ingegaan op de vijf alternatieven voor het Lagunegebied. Dit zijn:

- Alternatief 1A: Basis-Lagune op Braassempel;
- Alternatief 1B: Basis-Lagune op polderpeil;
- Alternatief 2A: Slagen-Lagune op Braassempel;
- Alternatief 2B: Slagen-Lagune op polderpeil;
- Alternatief 3: De Poelenvariant.

5.1 Knelpunten huidige plan Lagune

De knelpunten van het deelplan Lagune, zoals dat in het concept-Masterplan is gepresenteerd, zijn als volgt samengevat:

- Verlegging van de dijk aan het Braassemmermeer tot in het centrum;
- Aanzienlijke verlenging van de recreatieve route langs het Braassemmermeer;
- Het landschap verschilt sterk van de oorspronkelijke ontginnings- en verkavelingsstructuur en wijkt daarmee af van het meest milieuvriendelijke alternatief uit de MER;
- Bebouwing in het centrum tot 8 lagen met kap;
- Bebouwing op de koppen van de schiereilanden tot 6 lagen;
- Een weg tussen het huidige Noordplein en het aan te leggen Zuidplein, waardoor beide centrumdelen gescheiden worden.

5.2 Centrumgebied uit het deelplan Lagune

Het centrum is onder invloed van de discussie na het concept-Masterplan behoorlijk aangepast en heeft een sterke relatie met de Lagune. Bij de uitwerking van de alternatieven voor het deelplan Lagune is ervoor gekozen om het centrum voor al deze alternatieven gelijk te houden.

5.2.1 Uitgangspunten centrum

- Sterke stedenbouwkundige samenhang tussen Noordplein en Zuidplein;
- Een dubbele of zeer brede brug tussen het Noordplein en het Zuidplein;
- Bebouwing tot maximaal 4 lagen met een enkel stedenbouwkundig accent tot 5 of 6 lagen;
- Een groenzone zuidelijk en oostelijk van het centrum;
- Een grote waterpartij aan de zuidzijde van het centrum;
- Een watergang door het centrum heen tussen het Noordplein en de Lagune;
- Ligplaatsen rond het centrum voor passanten.

5.2.2 Beschrijving centrum

Het centrum bestaat uit blokvormige bebouwing van maximaal 4 lagen met mogelijk een plaatselijk stedenbouwkundig accent naar 5. Tegenover het huidige Noordplein bevindt zich een plein dat uitkijkt op de brugverbinding(en) tussen noord en zuid. Dit plein vormt de voortzetting van het Noordplein en ligt in de winkelzone. In de plint van de omliggende gebouwen bevinden zich winkels en 'winkelhoreca'.

Langs de zuidzijde van het centrum loopt een 30 km/u weg vanaf het Noordeinde. Tussen deze weg en het water ligt een groene zone. In het oostelijke deel van het

centrum slingert de weg in een S-vorm eerst naar het noorden en dan om het centrum heen naar het zuiden naar het deelgebied Dijk. Hierdoor is het oostelijk deel van het centrum aan de Lagunekant autovrij. Hier bevindt zich een plein dat uitkijkt op de Lagune. Aan dit plein is plaats voor een gebouw met een culturele bestemming en bijbehorende horeca.

In het zuidwestelijk gedeelte van het centrum ligt nog een schiereiland. Hierop bevindt zich een groengebied met daarin een kantoorgebouw met appartementen op de bovenste laag. Dit schiereiland vormt de westelijke overgang naar het deelplan Lagune/Poelen.

Parkeren in het centrum gebeurt deels in halfverdiepte parkeergarages (voor bewoners, evt. voor supermarkt) en deels bovengronds langs de weg en op 2 parkeerterreinen (voor passanten, winkelpubliek).

In het geval van de uitwerkingen Basis-Lagune en de Slagen-Lagune, beide op Braassempel, bevindt zich in het centrum een sloepensluis die de doorvaart naar de andere deelgebieden mogelijk maakt.

5.3 Vijf varianten gebied Lagune

De Lagune is ontworpen als nieuw en opvallend deel van Braassemerland door het centrum van Roelofarendsveen aan het open water te leggen. Daarvoor is deels afgeweken van de landschappelijke structuur en een eigenzinnig eilandenrijk ontworpen. De kritiek op de Lagune spitste zich dan ook toe op deze verandering en op het doorsteken en omleggen van de dijk.

In de vier varianten voor de Lagune worden met name deze aspecten op verschillende manieren opgelost. Daarbij kunnen de varianten als volgt worden gegroepeerd:

- *Van ambitieus naar bescheiden*: meer ambitie is nodig bij een hoger bouwtempo waarbij meer toekomstige bewoners van buiten (moeten) worden aangetrokken, minder ambitie is (in principe) mogelijk bij bouwen voor de lokale bevolking in een lager tempo.
- *Van deels suburbaan naar voornamelijk dorps*: meer gestapeld en bijzondere compacte bebouwing is nodig voor hogere V.O.N.-prijzen en het halen van het gewenste woningaantal, bij verlaging van zowel prijzen als aantallen kan meer in een dorpse woonsfeer worden gebouwd.

5.4 Alternatief 1A: Basis-Lagune op Braassempel

5.4.1 Uitgangspunten Basis-Lagune op Braassempel

- Afscherming van de Lagune tegen blauwalg;
- Doorgaande recreatieve route langs het Braassemermeer handhaven.

5.4.2 Beschrijving Basis-Lagune op Braassempel

De Lagune heeft een zeer open karakter en is rechtstreeks verbonden met het Braassemermeer. Dat betekent dat de ligplaatsen in het centrum en bij de wooneilanden worden afgestemd op grotere schepen. De wooneilanden hebben een eigenzinnige vorm en draaien mee met de knikken in de nieuwe dijk. Ze wijken daardoor af van het bestaande landschappelijke patroon met haar evenwijdige sloten. Het centrum is duidelijk zichtbaar vanaf het meer en omgekeerd, dankzij de hoekverdraaiingen van de eilanden. Het zicht wordt begeleid door de gestapelde bebouwing op de koppen van de eilanden. Het woonmilieu is uniek dankzij de

rechtstreekse bereikbaarheid van het Braassemermeer en heeft een maritiem karakter. Ook het centrumgebied ligt direct aan open water.

De Lagune verschilt, afgezien van de inrichting van het centrum, alleen van het concept-Masterplan door de afscherming van de Lagune tegen blauwalg. Aan de zuidzijde van de Lagune loopt een dam ('pier') met een boog zuidoostelijk het Braassemermeer in. Parallel aan deze dam loopt een korte dam als een soort krul aan het oostelijk deel van de bestaande dijk. Een te openen brug verbindt de korte dam en de pier, zodat de recreatieve route langs het Braassemermeer in stand blijft.

Door de boogvorm van de 'pier' ontstaat bij zuidelijke windrichtingen een circulatie in het Braassemermeer die het ontstaan van blauwalg tegengaat. Door bovendien tussen de twee dammen een bellenscherm te plaatsen en te zorgen dat in de zomer water de Lagune uitstroomt kan blauwalg in de Lagune worden bestreden. Dit maakt een pompinstallatie nodig in het deelplan Waterrijk.

De ontsluiting over land vindt plaats via een 'stempork'. Vanuit het centrum lopen aan de west en oostzijde wegen in zuidelijke richting over de dijk langs de Lagune.

5.4.3 Karakteristieken Basis-Lagune op Braassempeil

- Lagune maakt integraal deel uit van Braassemermeer;
- De kade wordt onderbroken, maar wel doorgaande recreatieve route langs het Braassemermeer door brug;
- Centrum en woningen zijn bereikbaar voor 'grotere' boten;
- Wooneilanden en centrum krijgen een zeer uitgesproken vorm;
- Blauwalgvorming in de Lagune wordt voorkomen;
- 'Open' doorvaart naar Braassem wordt belemmerd door brug.

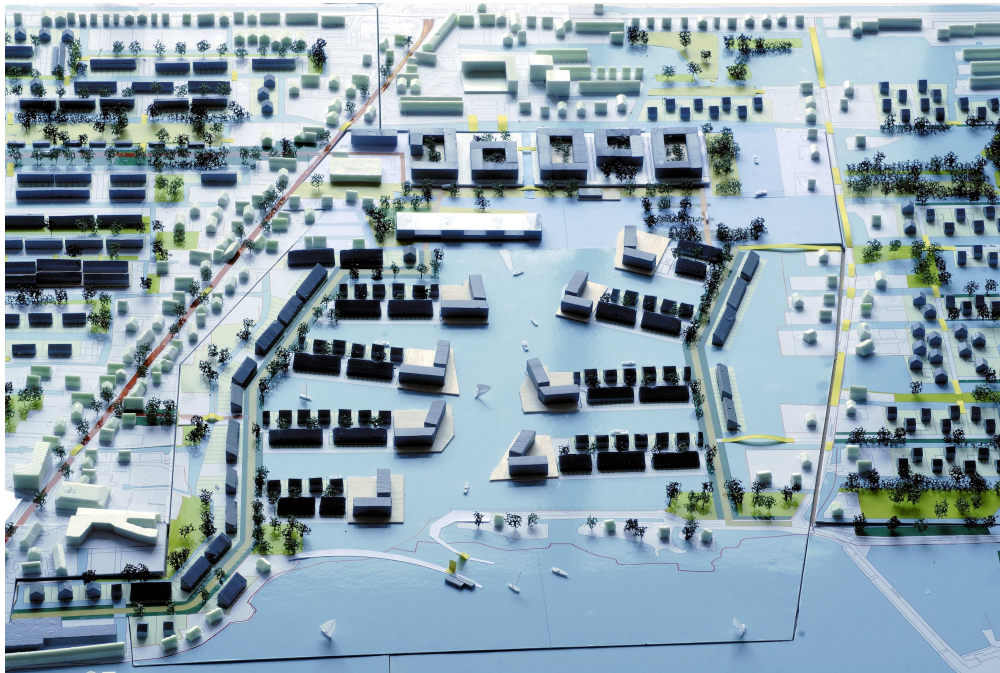


Foto 3: Een impressie van de Basis-Lagune

5.5 Alternatief 1B: Basis-Lagune op Polderpeil

Ten opzichte van de variant Basis-Lagune op Braassempel verschilt de Basis-Lagune op polderpeil van het Braasemermeer enkel en alleen door de scheiding van de Lagune met de Braasemermeer door de reeds bestaande dijk en een jachtensluis. De Lagune verliest hiermee haar open karakter door haar lagere waterpeil en afsluiting door een sluis. Voor alle duidelijkheid: de sluis zelf heeft een brug die de recreatieve route langs het Braasemermeer in stand houdt.

5.6 Alternatief 2A: Slagen-Lagune op Braassempel

5.6.1 Uitgangspunten alternatief Slagen-Lagune op Braassempel

- Waterstand in Lagune gelijk aan peil Braasemermeer (boezempeil) door open verbinding;
- Uitmonding Lagune via pier die met een boog van west naar zuid afbuigt;
- Een te openen brug tussen het begin van de pier en de oorspronkelijke dijk;
- Doorgaande recreatieve route langs het Braasemermeer;
- Schiereilanden liggend in de richting van het Slagenlandschap;
- Clustering schiereilanden per 2 met smallere strook water tussen de 2 eilanden;
- Bebouwing in centrum tot 4 lagen met plaatselijke stedenbouwkundige accenten tot 5 lagen;
- Ligplaatsen voor woonboten.

5.6.2 Beschrijving alternatief Slagen-Lagune op Braassempel

De Lagune verliest voor een klein deel haar open karakter maar blijft een open plas, rechtstreeks verbonden met het Braasemermeer. Aan de zuidzijde van de Lagune loopt een dam met een boog zuidoostelijk het Braasemermeer in. Parallel aan deze dam loopt een korte dam als een soort krul aan het oostelijk deel van de bestaande dijk. Door de boogvorm van de dam (pier) ontstaat bij zuidelijke windrichtingen een circulatie in het Braasemermeer die het ontstaan van blauwalg tegengaat. Door bovendien tussen de twee dammen een bellenscherm te plaatsen en te zorgen dat in de zomer water de Lagune uit stroomt, kan blauwalg in de Lagune geweerd worden. Dit maakt wel een pompinstallatie noodzakelijk aan de noordoostzijde van het Waterpark.

De recreatieve route langs de oever van het Braasemermeer wordt in stand gehouden door een brug tussen het begin van de pier en de krul van de bestaande dijk langs het meer. Deze brug kan geopend worden om scheepvaart naar het centrum door te laten. De brug mag dus geen belemmering vormen voor de omvang van de schepen in de Lagune. Het wandel-/fietspad wordt extra aantrekkelijk door de ligging tussen Braasem en Lagune, maar ook op de dijk komt een wandelpad naar het centrum.

De wooneilanden worden gekoppeld, zodat een afwisseling van brede en smalle waterpartijen ontstaat. De richting van de eilanden is ontleend aan het bestaande slotenpatroon en sluit goed aan op de omgeving, de oorspronkelijke slagen van het landschap. De koppen van de schiereilanden hebben een onderscheidend karakter. Dit kan bestaan uit een hogere bebouwing (4 lagen), uit een groene zone of uit een rij grondgebonden woningen. De zuidzijde van de schiereilanden hebben een meer gesloten bebouwing, terwijl de noordzijde in de regel een meer open bebouwing heeft (bijv. twee-onder-een-kapwoningen).

Het woonmilieu is uniek dankzij de rechtstreekse bereikbaarheid van het Braasemermeer en heeft een maritiem karakter. Ook het centrumgebied Zuidplein ligt direct aan het open water. Hier zijn lichtplaatsen voor grotere (zeil) jachten. Op een

aantal plaatsen kunnen eventueel in de brede waterpartijen woonbootligplaatsen komen, daar waar de oever niet aan bebouwing grenst. De ontsluiting over land heeft de vorm van een 'stenvork', net zoals in de Basis-Lagune.

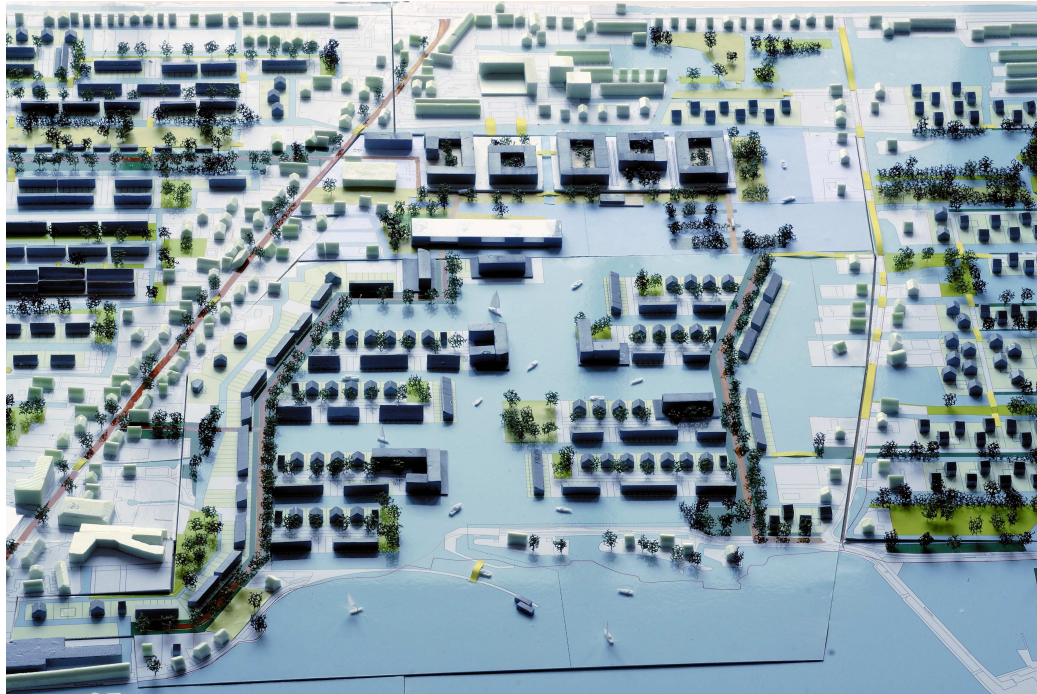


Foto 4: Een impressie van de Slagen-Lagune

5.7 Alternatief 2B: Slagen-Lagune op polderpeil

5.7.1 Uitgangspunten alternatief Slagen-Lagune op polderpeil

- Waterstand in Lagune gelijk aan polderpeil door jachtensluis in dijk;
- Doorgaande recreatieve route langs het Braassemermeer;
- Schiereilanden liggend in de richting van het Slagenlandschap;
- Clustering schiereilanden per 2 met smallere strook water tussen de 2 eilanden;
- Bebouwing op schiereilanden niet hoger dan 4 lagen;
- Bebouwing in centrum tot 4 lagen met plaatselijke stedenbouwkundige accenten tot 5 lagen;
- Ligplaatsen voor woonboten.

5.7.2 Beschrijving alternatief Slagen-Lagune op polderpeil

De Slagen-Lagune op polderpeil wordt van het Braassemermeer gescheiden door de reeds bestaande dijk en een jachtensluis. De Lagune verliest hiermee haar open karakter door haar lagere waterpeil en afsluiting door een sluis; het wordt meer een kom dan een plas. De afmetingen van de sluis bepalen de omvang van de schepen en de tijd om te schutten; hiermee de mate waarin bewoners van hun schepen gebruik kunnen maken. Kleinere schepen en een mindere bereikbaarheid van het Braassemermeer kunnen leiden tot kleinere en mogelijk minder ligplaatsen. De waterverbinding met de aangrenzende woongebieden wordt sterker. Het gebied is goed in oostwest-richting door

te varen. Het wonen aan het water blijft aantrekkelijk, maar de ruimtelijke en functionele relatie met de Braassem wordt zwakker.

Ook bij deze variant is sprake van de dam met de korte krul en de pier. Zij vormen het toegangskanaal naar de sluis. De sluis zelf heeft een brug die de recreatieve route langs het Braassemmeer in stand houdt.

De schiereilanden in de Lagune hebben dezelfde richting als de oorspronkelijke slagen in het landschap. De schiereilanden zijn twee-aan-twee geclusterd met een smalle watergang tussen de twee. Hierdoor ontstaan tussen de clusters waterpartijen met een grotere maat. De koppen van de schiereilanden hebben een onderscheidend karakter. Deze kunnen bestaan uit een hogere bebouwing (4 lagen), uit een groene zone of uit een rij grondgebonden woningen. De zuidzijde van de schiereilanden hebben een meer gesloten bebouwing, terwijl de noordzijde in de regel een meer open bebouwing heeft (bijv. twee-onder-een-kapwoningen).

De ontsluiting over land heeft de vorm van een 'stenvork', net zoals in de 'basisvariant' Lagune. Op een aantal plaatsen kunnen eventueel in de brede waterpartijen woonbootligplaatsen komen, daar waar de oever niet aan bebouwing grenst.

5.8 Alternatief 3: De Poelenvariant

5.8.1 *Uitgangspunten alternatief zonder Lagune, De Poelenvariant*

- Uitwerking in de geest van het meest milieuvriendelijke alternatief uit de MER;
- Goede aansluiting met de landschappen van het Waterpark en de Akkers;
- Zoveel mogelijk in stand houden van de bestaande slagen;
- Meer water in het gebied door verbreding van de huidige watergangen en het plaatselijk graven van drie poelen;
- Verbinding met het Braassemmeer via een sloepensluis;
- Aanleg van een boogvormige pier (eigenlijk strekdam) in zuidoostelijke richting vanaf de westzijde van de sloepensluis;
- Doorgaande oost-west vaarverbindingen tussen het Waterpark en de Akkers door het deelgebied Poelen heen;
- Onderscheidend karakter ten opzichte van de andere deelgebieden door bijzondere architectuur;
- Fiets-wandelverbinding van de pier/dijk naar het centrum;
- Ligplaatsen voor woonboten.

5.8.2 *Beschrijving alternatief De Poelenvariant*

De Poelenvariant gaat uit van een zo gering mogelijke aantasting van het bestaande landschap. Het bestaat uit de bestaande landstroken met daarop, onder andere, een compacte onderscheidende bouwvorm. Te denken valt aan zogenaamde kaswoningen, een soort patio-woning met 2 rijen woningen die met de rug naar elkaar toe staan. Tussen de woningen wordt geparkeerd onder een dek dat als patio/tuin dienst doet. Plaatselijk en met name tegen de koppen van een aantal landtongen is de bebouwing wat hoger (max. 4 lagen) om de koppen te versterken en het landschap een ander ritme te geven. De oppervlakte uitgeefbaar gebied wordt groter, maar de woningdichtheid van het gebied wordt lager dan in de Lagune; het karakter is meer 'dorps'.

In het midden van het gebied slingert een waterpartij van het centrum naar het Braassemmeer. Op een deel van de koppen van de landtongen zijn groenzones voorzien. Een fiets-wandelverbinding met lichte bruggetjes loopt over deze tongen van het Braassemmeer naar het centrum. Ten zuiden van het centrum bevindt zich een

grotere waterpartij, die aansluit bij de maat van de bebouwing in het centrum (4 lagen). Mogelijk kunnen aan deze waterpartij en aan enkele grotere poelen ligplaatsen komen voor woonboten. Het karakter van wonen aan breder water blijft beperkt tot de koppen van de legakkers en het centrumgebied Zuidplein. Van een ruimtelijk en functionele relatie met de Braassem is geen sprake meer.

De ontsluiting over land verloopt via een bijna gesloten 'stemvork'. Vanuit het centrum loopt aan de westzijde een weg tussen de gebieden Poelen en Akkers naar het zuiden. De weg buigt voor de waterpartij met de sloepensluis naar het Braassemermeer naar de Noorderhemweg en kruist de noord-zuid vaarverbinding tussen centrum en Braassemermeer. Aan de oostzijde loopt een korte weg van het centrum parallel aan de Noorderhemweg tot aan een bredere pool.

Ook bij deze variant is sprake van de dam met de korte krul en de 'pier'. Zij vormen het toegangskanaal naar de sloepensluis. De sluis zelf heeft een (vaste) brug die de recreatieve route langs het Braassemermeer in stand houdt. Aan de oever van het Braassemermeer, nabij de sloepensluis, bevindt zich een groene zone die zich voortzet in westelijke en oostelijke richting.

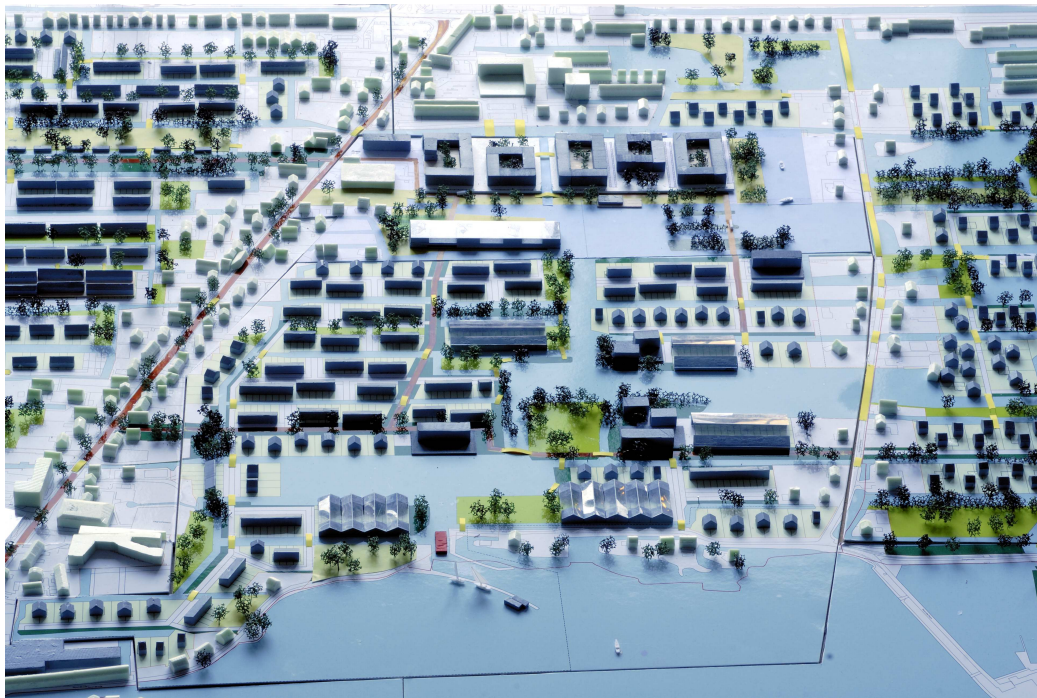


Foto 5: Een impressie van de Poelenvariant

6 Alternatief Infrastructuur

6.1 Beschrijving Hoofdontsluiting

Een belangrijk vraagstuk is de ontsluiting in oostwest-richting, de gevraagde oostwest-verbindingen in de raadsopdracht. Er zijn ideeën gelanceerd om de noordelijke ontsluiting in zuidelijke richting om te buigen en om bestaande woningen heen te leggen. Door de ontwerpers is voorgesteld om niet om te buigen, maar de gehele ontsluiting via een zijwaartse aftakking van de rotonde in zuidelijke richting te verplaatsen, evenwijdig aan het slotenpatroon. In dit alternatief is de meest noordelijke oost-westverbinding een 50-tal meter naar het zuiden verplaatst. Deze oplossing biedt nieuwe verkavelingsmogelijkheden tussen hoofdontsluiting en West- End. Daarnaast komt de kruising over het Noordeinde op een gunstigere plaats. Het aantal woningen dat hiervoor verworven dient te worden, is gelijk gebleven. Echter deze woningen kunnen waarschijnlijk minnelijk worden verworven.

De verbinding naar het centrum zal, zoals in eerdere ontwerpen, vanaf de kruising met het Noordeinde naar het oosten lopen. Bij de kruising met het Noordeinde wordt afgezien van de noodzaak van een rechte doorsteek. De mogelijkheid van een bajonetvormige kruising wordt mogelijk, doordat het Noord- en Zuideinde niet meer alleen voor bestemmingsverkeer worden gebruikt. Het Noord- en Zuideinde blijven dus deel uitmaken van de ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer. Dit betekent dat het Noord- en Zuideinde worden gebruikt, maar dat hierop geen nieuwe woongebieden van het Braassemmerland zullen ontsluiten. Door de veel snellere en meer comfortabele ontsluiting van de nieuwe infrastructuur zullen het Noord- en Zuideinde niet zwaarder worden belast. De bestaande weg (over het lint) is zeer ongebruiksvriendelijk voor doorgaand verkeer.

De voormalige tweede ontsluiting in oostwest-richting halverwege Braassemmerland is vervallen. Dit scheelt de aanleg van een rotonde, er hoeven geen extra woningen te worden verworven en de complexe kruising bij de in 2007 gereconstrueerde brug bij de oude veiling hoeft niet te worden aangelegd. Op de plek van de voormalige tweede ontsluiting wordt wel een toegang tot het Scholeneiland geprojecteerd door middel van een T-kruising. Deze toegang komt uit op het tweede parkeerterrein van schoollocatie, dat echter pas hoeft te worden aangelegd bij realisatie van de laatste fase van de brede school. Voor de eerste fase wordt voorzien in een parkeerterrein dat bereikbaar is vanaf de Kerkweg. De Kerkweg wordt evenmin aangesloten op de hoofdontsluiting en zal dus net zoals in het originele plan doodlopend zijn. Wel wordt vanaf de Kerkweg een verbinding voor langzaam verkeer voorzien met het gebied Geestweg/Floraweg. De functie van de Kerkweg zal vooral bestaan uit verkeer van en naar de scholen. Vanaf het deelplan Lagune of Poelen zal een dwarsverbinding richting Kerkweg gemaakt worden. Verkeer kan zo gemakkelijk naar de scholen, terwijl er een route wordt geboden, die het aantrekkelijk maakt om niet over het Noordeinde naar het centrum te gaan. De verkeersdruk op het Noordeinde wordt zo minimaal vergroot. De locatie van deze verbinding ligt nog niet vast.

De derde ontsluiting in oostwest-richting is geprojecteerd zuidelijk van de Binnenhaven/De Vaarten Zuid. Hoewel voor dit gebied ook gekozen kan worden voor een andere invulling, blijft de ontsluiting van dit gebied op ongeveer dezelfde plaats liggen. Op deze manier hoeven zo weinig mogelijk gronden te worden verworven.

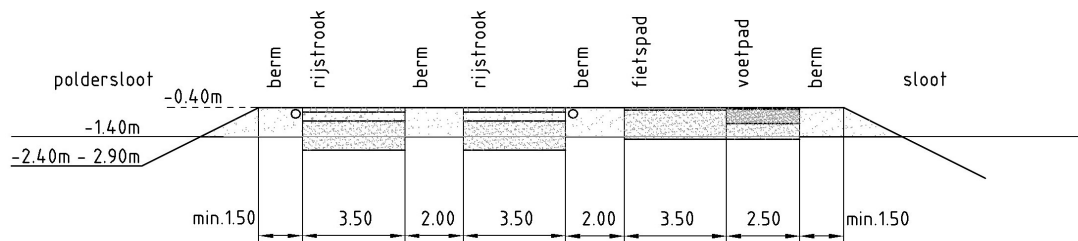
De voordelen van dit alternatief voor de hoofdinfrastructuur zijn:

- Minder te verwerven woningen;
- Minder verharding aanleggen.

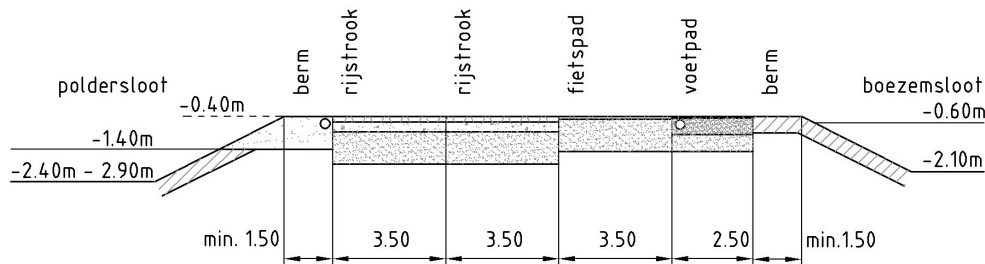
6.2 Gebruik van de huidige Kerkweg

In de raadsopdracht wordt gevraagd om te onderzoeken of de huidige Kerkweg kan worden gebruikt voor een oostwest-verbinding.

De Kerkweg is op dit moment een weg met een breedte van ongeveer 5.00 meter. Hierna volgt een strook van 1,80 meter tot de erfgrens en een strook van vaak minder dan 2.00 meter tot het water. Er is maximaal 8.80 meter beschikbaar om het profiel in te passen. Het ontwerp geeft aan dat het volgende profiel nodig is voor een veilige en adequate verkeersafwikkeling:



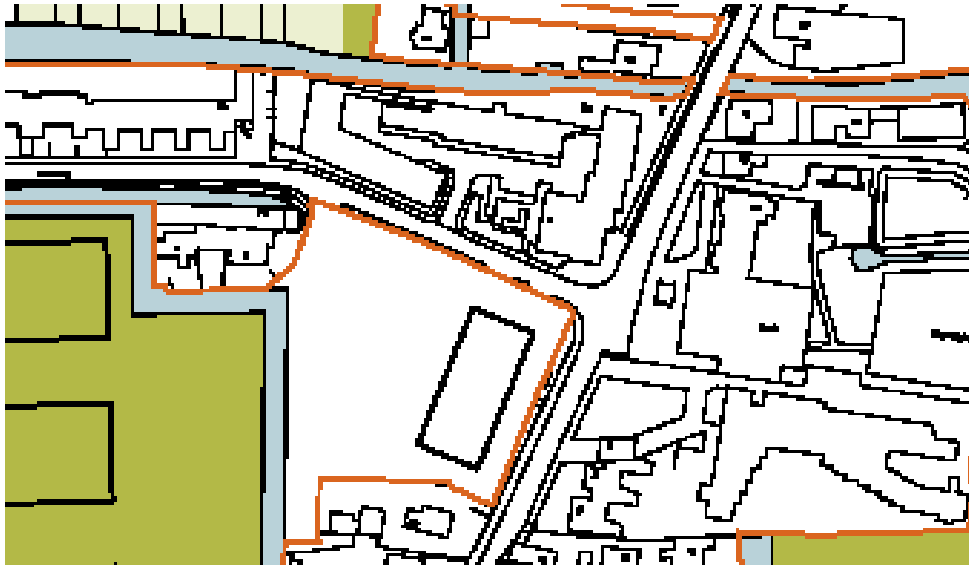
Het ruimtebeslag voor een goede oplossing is in het ontwerp 20 meter. Als we het profiel maximaal comprimeren ontstaat het volgende ontwerp:



Het ruimtebeslag in het uitgeknepen profiel is nu 16 meter. Zelfs als het nieuwe voetpad direct tegen de erfgrens aan komt te liggen, ontstaat een ruimtebehoefte van 14,5 meter, terwijl 8,8 meter beschikbaar is. Met parkeren is in dit profiel geen rekening gehouden.

Alternatief kan zijn het gedeeltelijk dempen van de waterpartij. De gehele weg zal dan tussen extreem dure damwanden moeten worden opgesloten en totaal opnieuw moeten worden opgebouwd.

Een ander bezwaar is dat de Kerkweg min of meer doodloopt op de kerk. Op deze plaats moet dan een grote doorbraak worden gemaakt, waarvoor bestaande bebouwing moet wijken. Dit is niet gewenst. Het is niet mogelijk om de verkeersstroom van een paar honderd nieuwe woningen, gecombineerd met verkeer van en naar de scholen, via een zig-zag-constructie over een deel van het smalle Noordeinde te laten leiden.



Figuur 1: Plattegrond aansluiting Kerkweg met Noordeinde, ter plaatse van de kerk

Samengevat is ontsluiten over de bestaande, dan wel geheel gereconstrueerde Kerkweg, geen reële optie.

6.3 Uitstel ontwikkeling aansluiting op de A4

Als de ontwikkeling van de aansluiting op de A4 wordt uitgesteld tot het moment dat de capaciteit van de huidige aansluiting onvoldoende is of dreigt te worden, dan zal al het sloopverkeer, zandtransport en bouwverkeer over de huidige infrastructuur moeten worden afgewikkeld. Het gaat dan om tientallen zwaar beladen vrachtauto's per uur.

Een mogelijkheid is om het bouwverkeer via de Kerkweg, Floraweg en Fransche Brug af te wikkelen. Het profiel van de Kerkweg is 5 meter en de wegconstructie is zeker niet berekend op zwaar bouwverkeer. Vuistregel is dat een vrachtauto per beweging 10.000 maal meer schade aan de weg veroorzaakt dan een personenauto. De weg zal in korte tijd kapot gereden zijn. Foto 6 geeft aan hoe smal de passages bij de Fransche brug zijn.



Foto 6: Het nauwe profiel bij de Fransche Brug



Foto 7: Beschikbare ruimte Westeinde

Een personenauto kan net door het profiel. Bewonersverkeer en zwaar vrachtverkeer horen niet thuis op deze smalle wegen van beperkte sterkte. Daarbij zou dit de verkeersveiligheid, onder meer voor de fietsers, in gevaar brengen.

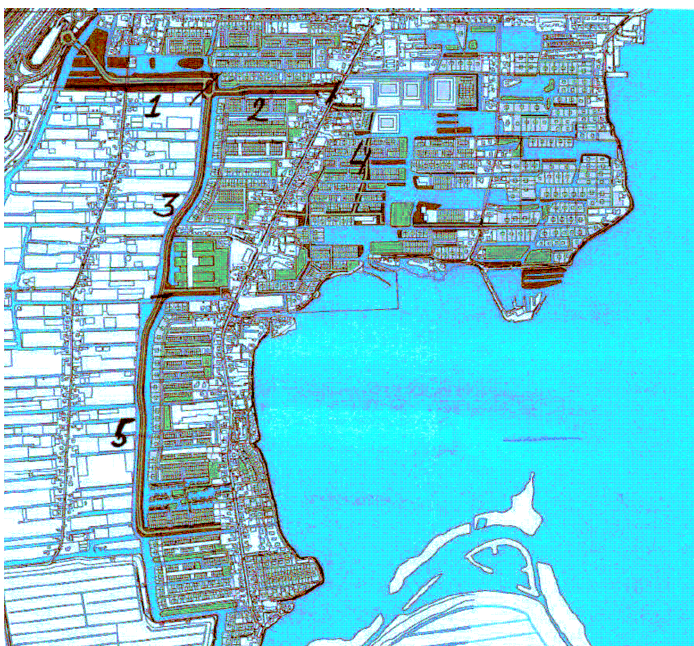
Hetzelfde geldt als er bouwverkeer over het Westeinde wordt geleid. De weg is smal, kwetsbaar en wordt gebruikt door auto- en fietsverkeer. Tientallen vrachtauto's per uur maken de verkeerssituatie onaanvaardbaar gevaarlijk en zullen de kwaliteit van de weg ernstig aantasten. Foto 7 illustreert de beperkte beschikbare ruimte op het Westeinde.

Als laatste alternatief zou men het bouwverkeer over het Noordeinde en de Alkemadelaan kunnen afwikkelen. De Alkemadelaan zit echter op dit moment aan zijn capaciteit en veel extra zwaar verkeer is niet gewenst. Nog meer bepalend is dat de tientallen vrachtauto's per uur in deze variant over het Noordeinde moeten. Deze weg heeft een centrale functie, waarbij winkelverkeer, fietsverkeer en bewonersverkeer veilig hun weg moeten kunnen vinden. Het toevoegen van bouwverkeer levert onaanvaardbare risico's voor de veiligheid.

Bijkomend feit is dat als de nieuwe infrastructuur voor het deelplan West-End pas na de aanleg wordt aangelegd, de financiële bijdrage van dit deelplan aan Braassemerland betwistbaar zal zijn. Naast de zware schade die dit zal aanrichten aan bestaande wegen en de sterke achteruitgang van de verkeersveiligheid, kan ook de noodzaak voor de ontwikkelende partijen om aan de infrastructuur bij te dragen niet meer worden aangetoond. Dit zal de grondexploitatie negatief beïnvloeden.

6.4 Gefaseerde aanleg infrastructuur per deelgebied

De infrastructuur zal ook in de huidige plannen gefaseerd aangelegd worden. In de huidige plannen wordt eerst de verbinding van de A4 naar de eerste rotonde gebouwd. Het deelplan West-End zal hierdoor kunnen worden gebouwd, immers het bouwverkeer zal over de nieuwe infrastructuur lopen. De volgende fase is de weg van de rotonde naar het Noordeinde. De eerste delen van de Akkers kunnen dan voor het bouwverkeer worden ontsloten. Een volgende stap zal de verbinding van de rotonde tot de hoogte van de school zijn. Als laatste zal de infrastructuur naar het centrum en Lagune/Poelen en die van de school naar het Zuideinde worden aangelegd. De onderstaande kaart geeft de gefaseerde aanleg van de infrastructuur aan.



Figuur 2: Gefaseerde aanleg van de Hoofdinfrastructuur

7 Overige ruimtelijke aanvullingen

De raad heeft ook gevraagd naar een alternatief waarbij in het plan meer ruimte wordt geboden voor openbaar groen (in plaats van alleen bermgroen).

Het is een feit dat in het concept-Masterplan het openbaar groen in grote mate is ingevuld als openbaar water. Maar daarnaast is zeker in Waterpark een groot aantal openbaar toegankelijke groene routes ingepast. Groen varieert hier van groene oevers en (recreatieve) speelplaatsen tot bermen en onbebouwde groene kavelstroken. Daarnaast krijgt het groene karakter gestalte door de kavelmaat en de grote tuinen in het gebied.

In een aantal varianten is de groenzone langs de Braassem in tact gebleven en waar mogelijk zelfs versterkt door een ruime maat te hanteren. Het 'rondje Braassem' is in alle alternatieven voor het gebied van de Lagune hersteld. Het alternatieve woonmilieu De Vaarten Zuid heeft van zichzelf een groener karakter dan het woonmilieu Binnenhaven. Het woonmilieu De Vaarten Zuid kenmerkt zich door overwegend grondgebonden woningen aan een landschappelijk parkgebied. Een mogelijke invulling met woonarken of waterwoningen resulteert in een bijzonder deelgebied waar water en groene plekken als openbare ruimte beleefd kunnen worden. Vanuit het deelgebied De Vaarten Zuid kan een verbinding tot stand komen met de groene zone, zoals die langs de Braassem aanwezig is, en de buffer langs de Veenderpolder.

De grens tussen de het plangebied en de Veenderpolder zal aan de zijde van het plangebied stevig worden aangezet met groen. Deze groene zoom zal als een buffer dienen tussen het open landschap van de Veenderpolder (Het Groene Hart) en de bebouwing van de deelgebieden Akkers 3 en Ringsloot. De overgangszone is ca. 30 m breed en bestaat uit water, riet en elzen. Deze zal openbaar toegankelijk zijn door middel van een wandelpad. Deze groene zone vormt tevens de verbinding tussen de parkzone binnen het deelgebied De Vaarten Zuid achter het Zuideinde via het Ringslootgebied naar de Groenewoudsekade. Hierdoor wordt het rondje Braassem als het ware verlengd en tevens voorzien van een aantrekkelijke recreatieve route langs de Veenderpolder.

8 Financiële resultaten ruimtelijke varianten

Nu alle varianten zijn beschreven, volgen hieronder de financiële resultaten van de varianten met daarbij een verschillenverklaring. De variantenberekeningen liggen ter inzage op het programmabureau in het rapport "Financiële onderbouwing bij alternatieven op het concept-Masterplan Braassemerland". De volgende uitgangspunten zijn daarbij gehanteerd:

- De basis berekening sloot op - € 3,8 miljoen NCW³ 2007, gebaseerd op het concept-Masterplan van 18 oktober 2007.
- Er is een onderzoek uitgevoerd door Arcadis naar de civieltechnische kosten en er is een woningmarktonderzoek verricht door Boer Hartog Hooft. De resultaten van deze onderzoeken zijn in alle varianten meegenomen.
- In alle varianten is een verbeterde hoofdinfrastructuur, zoals beschreven in hoofdstuk 6, opgenomen.
- Saldi zijn inclusief overige deelplannen van het concept-Masterplan Braassemerland.

8.1 Binnenhaven of De Vaarten Zuid

De variant Binnenhaven en de variant De Vaarten Zuid geven een gelijke uitkomst voor de grondexploitatie. Deze varianten zijn op financieel vlak voor elkaar inwisselbaar.

8.2 Basis-Lagune op Braassempel

Het ontwerp is grotendeels onveranderd ten opzichte van het concept-Masterplan. Er is alleen een verbinding gelegd bij de Lagune-ingang, zodat de recreatieve wandelroute langs de dijk blijft bestaan. Er zijn bruggen toegevoegd om het noord- en zuidplein beter op elkaar aan te laten sluiten. Het saldo van deze optie is - **€ 4,9 miljoen op NCW 2007**.

De saldooverslechtering van € 1,1 miljoen wordt als volgt verklaard:

- De uitkomsten uit het civieltechnisch onderzoek van Arcadis zijn verwerkt voor zowel de hoofdontsluitingswegen als het woongebied. De kosten voor de hoofdontsluiting sluiten goed aan op het onderzoek van Arcadis. Door het uitdetailleren van de profielen is de hoeveelheid verharding wel hoger dan in de Masterplankaart was ingetekend. Het bouw- en woonrijpmaken van het woongebied is duurder geworden. Dit komt doordat er voor het uitgeefbare gedeelte met te weinig ophoging was gerekend. Het doorvoeren van het advies van Arcadis voor de woongebieden heeft een saldooverslechtering tot gevolg.
- De resultaten van het marktonderzoek zijn verwerkt. De prijzen van de woningen in het sociale segment en de midden categorie sluiten aan bij het onderzoek. Het advies geeft hogere prijzen voor de dure woningen. Voor zowel de twee-onder-een-kapwoningen, de vrijstaand woningen als de dure appartementen zijn nu hogere prijzen opgenomen. Dit geeft een positief resultaat op de opbrengsten.
- Bij de hoofdontsluiting is ervoor gekozen om de routes te wijzigen om woningen te sparen. Dit heeft een positief effect op het saldo.
- Aan het begin van de lagune wordt nu een dijklichaam voorzien en een beweegbare brug voor voetgangers en fietsers.
- Er zijn twee bruggen toegevoegd bij het centrum om het noord- en zuidplein goed op elkaar te laten aansluiten.
- Er zijn iets meer woningen opgenomen in de vorm van benedenbovenwoningen.

³ NCW = Netto Contante waarde

8.3 Overige varianten

In de volgende tabel wordt overzichtelijk weergegeven welk saldo bij welke combinatie van alternatieven hoort. Deze saldi gelden voor het gehele plan, dus inclusief overige deelplannen van het concept-Masterplan Braassemerland waarvoor geen alternatieven waren gevraagd.

Combinatie van alternatieven	Saldo <i>(in miljoenen euro's op NCW 2007)</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Basis-Lagune op Braassempeil met de Binnenhaven 	-4,9
<ul style="list-style-type: none"> • Basis-Lagune op Braassempeil met De Vaarten Zuid 	
<ul style="list-style-type: none"> • Basis-Lagune op polderpeil met de Binnenhaven 	-5,1
<ul style="list-style-type: none"> • Basis-Lagune op polderpeil met De Vaarten Zuid 	
<ul style="list-style-type: none"> • Slagen-Lagune op Braassempeil met de Binnenhaven 	-6,5
<ul style="list-style-type: none"> • Slagen-Lagune op Braassempeil met Binnenhaven en de Vaarten Zuid 	
<ul style="list-style-type: none"> • Slagen-Lagune op Polderpeil met de Binnenhaven 	-6,7
<ul style="list-style-type: none"> • Slagen-Lagune op Polderpeil met De Vaarten Zuid 	
<ul style="list-style-type: none"> • De Poelenvariant met de Binnenhaven 	-7,7
<ul style="list-style-type: none"> • De Poelenvariant met De Vaarten Zuid 	

9 Financiële vragen

Naast de ruimtelijke vragen heeft de raad verzocht om enkele financiële vragen te beantwoorden. Het uitgangspunt is dat het totale plan budgetneutraal moet kunnen worden uitgevoerd.

9.1 Financiële opzet van het plan per deelgebied

Het saldo per deelgebied wordt beïnvloed door verschillende factoren, zoals:

- het woningaantal;
- de verhouding tussen sociale woningbouw en woningen in de midden en dure categorie;
- de fasering (renteoverlies).

Indien de uitgangspunten van een deelgebied wijzigen, kan dit ook invloed hebben op de saldi van de andere deelplannen, omdat een aantal randvoorwaarden moeten worden gewaarborgd.

De saldi per deelgebied liggen ter inzage op het programmabureau in het rapport "Financiële onderbouwing bij alternatieven op het concept-Masterplan Braassemerland".

9.2 Bijdrage aan budgetneutraliteit

De effecten van de verschillende aangedragen opties, die een bijdrage kunnen leveren aan het uitgangspunt van budgetneutraliteit, zullen hieronder per optie worden aangegeven. De genoemde effecten zijn berekend ten opzichte van de nulsituatie Basis-Lagune. De effecten ten opzichte van de overige varianten kunnen anders zijn.

9.2.1 *Waterpark eerder uitvoeren (rentewinst?)*

De fasering van de deelplannen is afhankelijk van verschillende factoren. Hierbij moet worden gedacht aan de mogelijke aanleg van de hoofdinfrastructuur, de mogelijkheid om de kavels te verwerven en de woonmilieus met hun specifieke woningtypen die de verhouding sociaal/midden/duur en de stapeling bepalen. De huidige fasering zorgt voor een evenwichtige verdeling van de afzet van de woningbouw (200 woningen per jaar) en de verhouding sociaal/midden/duur en stapeling in de tijd. Ook is rekening gehouden met marktwaarde van het totale plan. Indien de Lagune gereed is zal dit invloed hebben op de waarde van de woningen in Waterpark.

Dit betekent dat Waterpark niet zomaar naar voren kan worden geschoven. Het vroegst mogelijke moment om te starten is als de infrastructuur tot en met het Centrum is aangelegd. Dit is in 2013 als het centrumgebied gereed is. De fasering van Waterpark loopt van 2015-2017 gelijk met de laatste fase van de aanleg van de Lagune (Lagune loopt van 2013-2017). Als we Waterpark gelijk laten lopen met de start van de Lagune van 2013-2016 heeft dit inderdaad een positief effect op het saldo door minder renteoverlies. Het positieve effect bedraagt circa 0,6 mln. Het negatieve effect op de verkoop van de woningen doordat de Lagune nog niet gereed is kan dit positieve effect weer teniet doen. Daarnaast is het de vraag of het maatschappelijk wenselijk, goed is voor de positionering van Braassemerland als geheel, om al zo vroeg met een deelgebied te starten met alleen dure woningen. Het zorgt immers dat de woningen in de sociale en middensector later gereed komen.

9.2.2 *Benodigde gronden gefaseerd verwerven*

De gronden worden gefaseerd verworven. Hierbij is het uitgangspunt dat de verwerving van de deelgebieden van de eerste twee fasen (Infrastructuur, Westend, Akkers fase 1, Centrum, Lagune en Waterpark) drie jaar voor loopt op de uitgifte en versnelt bij de

deelgebieden van fase 3 (infrastructuur, Akkers fase 3, Binnenhaven en Ringsloot). Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de gronden in de derde fase sneller moeten worden verworven, omdat de infrastructuur dwars op de structuur van de bestaande kavels loopt. Het is niet wenselijk om eerst een deel van de kavel te kopen ten behoeve van infrastructuur en later de rest ten behoeve van de woningbouw.

9.2.3 Variaties in aankoopstrategie

De strategie inzake grondverwerving en gronduitgifte is gebaseerd op de uitgangspunten van het rapport "De passende aanpak" zoals dat in april 2007 door de gemeenteraad van Alkemade is vastgesteld.

De strategie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De gemeente (raad en college) moeten de regie houden op de ontwikkeling van Braassemerland. Deze regie heeft betrekking op zaken als bouwtempo, stedenbouwkundig plan en woningbouwprogrammering;
- Het risico voor de gemeente moet beheersbaar blijven;
- Bijsturing gedurende de periode van ontwikkeling van Braassemerland moet mogelijk blijven.

Teneinde aan de uitgangspunten te voldoen is er in "De Passende Aanpak" voorgesteld om niet te kiezen voor een vaste keuze voor marktpartijen en een vaste contractvorm voor de gehele looptijd van het project, maar per deelgebied en per moment in de tijd te kiezen voor het passende model. De gemeente is daarbij (mits goed toegerust) het beste in staat om de eigen belangen zo goed mogelijk uit te onderhandelen. Daarbij kan ingespeeld worden op de actuele situatie per deelgebied, waardoor de risico's voor de gemeente, maar ook de opbrengstmogelijkheden voor de gemeente zo optimaal mogelijk kunnen worden beheerst.

Na instelling van het programmabureau is de strategie vertaald in operationeel beleid. Dit operationeel beleid wordt uiteindelijk vastgelegd in twee documenten die worden vastgesteld in het college van Burgemeester en Wethouders: het verwervingsplan en het uitgifteplan. Deze plannen zullen in mei 2008 gereed zijn.

Vooruitlopend hierop zijn de belangrijkste onderdelen van uitgifte en verwervingsbeleid reeds vastgelegd in de uitwerking van de initiële grondexploitatie, die behoort bij het concept-Masterplan van oktober 2007.

Kort samengevat komt het operationele beleid op het volgende neer:

1. Ten behoeve van de verwerving hanteert het Programmabureau een actief verwervingsbeleid. De grondexploitatie houdt derhalve rekening met het feit dat de gemeente alle gronden moet aankopen, moet bouwrijpmaken, moet uitgeven en moet woonrijpmaken.
2. De uitvoering van het verwervingsbeleid wordt gefaciliteerd door het door de raad geaccordeerde gebruik van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Met alle grondeigenaren wordt dan ook gesproken over aankoop van de gronden. In gevallen waarin eventueel een exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan, zal een uitgangspunt zijn dat de gemeente bouw- en woonrijp maakt.
3. Het actieve verwervingsbeleid gaat er impliciet van uit dat de gemeente alle gronden aankoopt, maar het is zeker niet zo dat dat in alle gevallen ook gebeurt. Zoals aangegeven in "De Passende Aanpak" zal er per deelgebied nagegaan worden wat voor

dat deelgebied de meest passende aanpak is. Dit wordt gedaan om in de tijd actueel in te kunnen spelen op de situatie voor dat deelgebied. Dit biedt de mogelijkheid om als gemeente risico's onder te brengen bij marktpartijen, dan wel mee te profiteren van marktvoordelen. Dit wordt dus vooraf bepaald en vervolgens uit onderhandeld per deelgebied.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Stel dat in een bepaald gebied de grondverwerving slecht loopt. De gemeente zou de grondverwervingsrisico's dan kunnen delen met een marktpartij in de vorm van een publiek private samenwerking in een gemeenschappelijke (grond-) exploitatie maatschappij of in de vorm van een concessie.
- In het geval van een gunstige marktontwikkeling is het voor de gemeente interessant om te kiezen voor een open inschrijving, waarbij grondprijs en aangeboden architectonische kwaliteit tot maximale concurrentie tussen marktpartijen kunnen leiden.
- Bij een negatieve marktontwikkeling kan een marktpartij een samenwerking in de vorm van een concessie of PPS voor langere tijd worden aangeboden in ruil voor het afdekken van de gemeentelijke risico's.

9.2.4 Grondopbrengsten van de locaties van te verplaatsen voorzieningen meenemen in de exploitatie van het Braassemmerland

In de houtskoolschets Maatschappelijke voorzieningen is reeds rekening gehouden met opbrengsten uit de vrijkomende locaties en met een bijdrage uit de grondexploitatie Braassemmerland. Indien de opbrengsten van deze gronden in de grondexploitatie van Braassemmerland worden gebracht, zal het tekort in de houtskoolschets met hetzelfde bedrag toenemen. Dit heeft voor het totale financiële resultaat van de gemeente dus geen effect.

9.2.5 Kosten van de infrastructuur voor een deel (ook) toerekenen aan de (toekomstige) ontwikkeling van het gebied Geestweg/Floraweg

Aangezien de toekomstige ontwikkeling van het gebied Geestweg/Floraweg niet bekend is, is het lastig om een deel van de kosten van de infrastructuur toe te rekenen. Indien de huidige bestemming glastuinbouw wordt gehandhaafd zal er geen bijdrage kunnen worden gedaan. Indien de functie wijzigt in de functie werken of wonen, zal er afhankelijk van het programma een bijdrage kunnen worden gedaan. Aangezien deze ontwikkeling in de toekomst ligt, zullen de kosten moeten worden voorgefinancierd uit de grondexploitatie of op andere wijze. Uitgaande van een ontwikkeling in de periode 2022-2019 zouden onderstaande effecten kunnen worden gerealiseerd:

- 10% bijdrage uit een ontwikkeling van het gebied Geestweg/Floraweg levert een positief effect van circa € 2,4 mln.
- 25% bijdrage uit een ontwikkeling van het gebied Geestweg/Floraweg levert een positief effect van circa € 6,2 mln.
- 50% bijdrage uit een ontwikkeling van het gebied Geestweg/Floraweg levert een positief effect van circa € 12,4 mln.

9.2.6 Ontwikkeling van het oude veilingterrein meenemen in de planvorming van het Braassemmerland

Het oude veilingterrein is niet in bezit van de gemeente. De te verwachten opbrengsten overtreffen waarschijnlijk niet de kosten voor de aankoop en sanering van het terrein. Zeker niet als er rekening wordt gehouden met behoud van het gebouw. Het is daarom niet waarschijnlijk dat de aankoop van het terrein tot een positiever resultaat zal leiden. Wel kan het meenemen van het terrein een positief effect hebben op het stedenbouwkundige plan, maatschappelijke acceptatie (behoud karakteristiek gebouw)

en het woningaantal. Het veilingterrein zal worden meegenomen in de planvorming Braassemerland.

9.2.7 Versneld ontwikkelen en vervolgens temporiseren

Indien in de eerste jaren, periode 2010-2014, versneld wordt ontwikkeld (bijv. 300 woningen per jaar), om daarmee de initiële kosten te kunnen dekken, en vervolgens wordt getemporiseerd naar een bouwtempo van 100 woningen per jaar, is het positieve effect op het saldo circa € 3,2 mln. Indien de totale locatie met 300 woningen per jaar wordt ontwikkeld, is het positieve effect circa 4,4 mln.

9.3 Effect verhouding 30-30-40

Voor alle varianten is het effect uitgerekend als het woningbouwprogramma wordt aangepast naar 30% sociaal, 30% middelduur en 40% duur. Het marktonderzoeksbureau heeft aangegeven, dat er voldoende vraag is, echter het verkoopprijs zal wel toenemen. De effecten zijn in tabel 1 van paragraaf 9.5 weergegeven.

9.4 Effect 2000 woningen

Voor alle gepresenteerde varianten is uitgerekend wat het effect zou zijn als er terug gegaan zou worden naar 2000 woningen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de extra ruimte grotendeels wordt toegewezen aan het uitgeefbaar gebied (grotere tuinen).

Bij een combinatie van beide bovengenoemde effecten blijkt het volgende. Het effect voor de basis-Lagune ten opzichte van de andere varianten is veel groter. Dit heeft te maken met het feit dat in de Basis-Lagune veel meer woningen verdwijnen. Deze effecten zijn in tabel 1 van paragraaf 9.5 weergegeven.

9.5 Samenvatting alternatieven concept-Masterplan

De volgende tabel geeft een financiële samenvatting, waarin de van de mogelijkheden voor woningdifferentiatie worden gekoppeld aan de voorgestelde varianten voor de Lagune en de Binnenhaven. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn voor het saldo en het aantal woningen.

Tabel 1: Financieel overzicht varianten

Combinatie van alternatieven	Woningdifferentiatie 30-40-30		Woningdifferentiatie 30-30-40		Woningdifferentiatie 30-30-40 en 2.000 woningen
	Saldo *	Aantal woningen	Saldo *	Aantal woningen	Saldo *
<ul style="list-style-type: none"> Basis-Lagune op Braassempeil met de Binnenhaven Basis-Lagune op Braassempeil met De Vaarten Zuid 	-4,9	2.460	+1,9	2.345	-14,8
<ul style="list-style-type: none"> Basis-Lagune op polderpeil met de Binnenhaven Basis-Lagune op polderpeil met De Vaarten Zuid 	-5,1	2.460	+1,7	2.345	-15,0
<ul style="list-style-type: none"> Slagen-Lagune op Braassempeil met de Binnenhaven Slagen-Lagune op Braassempeil met de Vaarten Zuid 	-6,5	2.350	0	2.250	-11,0
<ul style="list-style-type: none"> Slagen-Lagune op Polderpeil met de Binnenhaven Slagen-Lagune op Polderpeil met De Vaarten Zuid 	-6,7	2.350	-0,2	2.250	-11,2
<ul style="list-style-type: none"> De Poelenvariant met de Binnenhaven De Poelenvariant met De Vaarten Zuid 	-7,7	2.335	-1,5	2.250	-12,4

* in miljoenen euro's op NCW 2007

10 Beoordeling varianten op uitgangspunten

De diverse alternatieven zijn beoordeeld op de oorspronkelijk meegegeven uitgangspunten (zie hoofdstuk 3). Deze beoordeling met plussen (positief) en minnen (negatief) is in de volgende tabel weergegeven. Een plus betekent een positief effect, een nul is neutraal en een min betekent een negatief effect. In situaties waar alle alternatieven gelijk scoren is dit aangegeven met “niet-onderscheidend” (n.o.). Door middel van opmerkingen zijn de beoordelingen toegelicht.

	Basis Lagune op Braassempel	Basis Lagune op polderpeil	Slagen-Lagune op Braassempel	Slagen-Lagune op polderpeil	Poelenmodel	Binnenhaven	De Vaarten Zuid	Opmerkingen
Geformuleerde Uitgangspunten								
Behoud en versterken van de unieke ontginnings- en verkavelingstructuur	-	-	-	0	++	-	0	
Behouden en versterken van de bestaande woonlinten	0	0	0	0	-	-	+	A
Rekening houden met de hoge archeologische waarden van het gebied	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Handhaven van de huidige waterkwaliteit en -kwantiteit	++	+	++	+	0	+	0	B
Handhaven van de huidige waterstructuur	--	--	-	-	0	-	0	C
Bijdrage leveren aan natuurontwikkeling en rekening houden met milieuaspecten	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	D
Verbeteren van de huidige kwaliteit en capaciteit van de verkeersontsluitingen	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Complementeren van fiets- en wandelpaden	0	0	0	0	+	0	0	E
Bouwsnelheid van circa 100 woningen per jaar, gedurende een periode van 25 jaar	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Woningprogramma 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur;	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Lage woningdichtheid met een landelijk beeld;	--	--	-	-	-	-	0	F
Floraweg en Geestweg behouden voor glastuinbouw, met mogelijkheid tot aanpassen van de bedrijfsstructuur	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Versterken recreatieve functie van het gebied	++	+	++	+	0	+	0	G
Uitbreiden en concentreren voorzieningen (met duurzame kwaliteit)	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	H
Saldo grondexploitatie nul (zie vorige tabel)								I
Sociale koopwoning maximaal 133.000 euro voor een appartement, 145.000 euro voor een grondgebonden woning (prijspeil 2006);	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Regio bijdrage van 4 miljoen euro ten laste van de grondexploitatie Braassemmerland	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Onderbouwde bijdrage uit de grondexploitatie ten behoeve van de bouw van voorzieningen	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Programma van eisen van West-End	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Sociale huurwoningen bij voorkeur via de Woningbouwvereniging Alkemade	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Regionale afspraak over Zorgwoningen	++	++	+	+	-	+	-	J
Mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	
Voldoende parkeermogelijkheden	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	K
Voldoende openbaar vervoer	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	n.o.	

Opmerkingen:

- A. Met betrekking tot het Lagune-gebied is de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing (Noordeinde en Noorderhemweg) in de Poelenvariant kleiner.
- B. Aangezien de waterkwaliteit van het Braassemermeer beter is dan in het poldergebied scoren de Lagunevarianten op Braassemermeerniveau hier beter.
- C. Bij de Poelenvariant verandert er niet veel (beperkte vergraving). Bij de andere varianten wel.
- D. Het enige verschil in de varianten ligt in het soort ecologisch milieu. Er kan niet worden aangegeven welke type milieu beter of slechter is. Voor alle varianten worden de eisen van duurzame stedenbouw toegepast.
- E. In de poelenvariant loopt door het Lagunegebied een fiets- en wandelpad in oostwest-richting.
- F. Het percentage gestapelde woningbouw is gemakkelijker te realiseren in de Lagunevarianten dan in de Poelenvariant. Starters- en seniorenwoningen bevinden zich voornamelijk in gestapelde woningbouw. De Slagen-Lagune oogt minder vol dan de Poelenvariant, die meer grondgebonden woningen heeft. Echter de Poelenvariant past weer iets meer bij het landelijk gebied. Ditzelfde geldt voor de Binnenhaven ten opzichte van de Vaarten Zuid.
- G. De Poelenvariant en De Vaarten Zuid zijn alleen voor kleine boten toegankelijk, zoals sloepen.
- H. Voorzieningen zijn geconcentreerd aan een grote waterpartij. De horeca is gebaat bij een goede bereikbaarheid van waterrecreanten. De Lagunevarianten met een open verbinding met de Braassem geven ook waterrecreanten met grotere zeilboten de mogelijkheid om gemakkelijk van de horeca gebruik te kunnen maken.
- I. Zie voorgaande tabel van dit hoofdstuk.
- J. In de Lagunevarianten zijn meer zorgwoningen voorzien dan in de Poelenvariant. De Basis-Lagune scoort daarin het hoogst.
- K. Parkeren gebeurt in de Poelenvariant meer in het straatbeeld dan de overige varianten. Dit is ook zo in de Vaarten Zuid ten opzichte van de Binnenhaven.