

# Klankbordgroep Hof van Harmelen

Vergadering d.d. 5 april 2017

Opgemaakt d.d. 19 april 2017

## Aanwezig:

onafhankelijk voorzitter  
Tetteroo Bouw & Projectontwikkeling  
Tetteroo Bouw & Projectontwikkeling  
Bunnik Projekten/Bouw  
projectleider gemeente Woerden  
wethouder wethouder gemeente Woerden (vanaf 20.30 uur)  
Schoollaan/Tuinderij  
Ambachtsheerelaan Noord  
Ambachtsheerelaan Zuid  
senioren  
starters  
jongerenvereniging Crespon  
Meerkoet/Reiger  
Meerkoet/Reiger  
Meerkoet/Reiger.  
Toekomst Tuinderij Groot  
Toekomst Tuinderij Groot  
Dorpsplatform Harmelen

## Afwezig:

Schoollaan/Tuinderij  
Ambachtsheerelaan Noord  
Meerkoet/Reiger

Kopie aan: aan/afwezigen, projectgroep Hof van Harmelen, archief.

## Steller:

**Deelnemers kunnen binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag eventuele opmerkingen doorgeven, daarna gaan wij er vanuit dat iedereen kan instemmen met het verslag.**

## 1. Welkom en mededelingen

onafhankelijk voorzitter, heet allen welkom.

Deze vergadering was in eerste instantie op 14 maart gepland. Door de keuze te gaan werken met een ander bureau, waarover straks meer, is uitgeweken naar vandaag.

en zijn met kennisgeving afwezig.

heeft zich teruggetrokken als lid van de klankbordgroep (doelgroep senioren)

De reacties van TTG op de concept-plannen zoals vorige vergadering gepresenteerd, zijn niet naar alle leden klankbordgroep gestuurd. Dit gebeurt alsnog, actie

Wethouder schuift later aan bij deze vergadering.

## 2. Verslag bijeenkomst klankbordgroep van 17 januari 2017

pagina 1/punt 2 – inleveren foto's en iconen:

'er is door een enkeling iets ingeleverd' wordt op verzoek van aangepast in 'door TTG en de heer zijn voorbeelden ingeleverd'.

pagina 2/punt 3, laatste zin – de belangrijkste aanvullende opmerkingen

wil het woord 'belangrijkste' laten vervallen, het is niet transparant genoeg wat wel of niet belangrijk is. De voorzitter merkt op dat het gebruik van het woord 'belangrijkste' hier niets afdoet aan de essentie van de afspraak en dat de belangrijkste opmerkingen worden vertaald in aanbevelingen De zin blijft gehandhaafd.

Pagina 3/1<sup>e</sup> reactie: geeft aan dat hoogbouw staat voor max. 3 lagen en een kap, is dit correct? Het zijn dan 4 lagen, bouwtechnisch gezien. Aangegeven wordt dat in bouwkundige termen wordt gesproken over bouwlagen en een kap.

## Klankbordgroep Hof van Harmelen

Pagina [REDACTED] heeft hier aangegeven senioren in centrum van Harmelen te willen laten wonen. Hij wil hier graag de aanvulling: in centrum van Harmelen, vooral aan de WA-laan. pagina 3/punt 5: [REDACTED] is blij dat wethouder [REDACTED] op een later moment zal aanschuiven tijdens deze vergadering.

Pagina 4/Rondvraag: rapport Groene Buffer

[REDACTED] geeft aan dat de Groene Buffer, samen met 8 andere stichtingen, opdrachtgever is voor het opstellen van dit rapport door TU Delft. Afgesproken wordt dit rapport voortaan als rapport van TU Delft te benoemen.

Met toevoeging van deze wijzigingen wordt het verslag vastgesteld.

### 3. Uitgewerkt schetsontwerp Hof van Harmelen

*Toelichting* door [REDACTED] stedenbouwkundige gemeente Woerden

Het bleek lastig om met bureau Kuiper Compagnons te komen tot een plan wat aansloot op de gemeentelijke randvoorwaarden. Daarom is in overleg met de projectontwikkelaars besloten om niet met Kuiper Compagnons verder te gaan. Er is nu gekozen voor uitwerking van de plannen door [REDACTED] en OD 205. De gemeentelijke ambities zijn hoog, het moet een goed uitgewerkt plan worden. De geplande klankbordgroep vergadering van maart is daarom uitgesteld tot vandaag.

[REDACTED] landschapsarchitect, stelt zich voor. Hij geeft aan fris in dit project te zijn gestapt, heeft getracht alle randvoorwaarden te verwerken. Heeft kansen voor locatie en omgeving en inventarisatie bewonerswensen ook meegenomen. Hieruit heeft hij ontwerpuitgangspunten gedestilleerd. De presentatie van vandaag wordt ook weer toegestuurd.

Hij geeft *uitleg bij de tekeningen*:

Veel water, met een lint (geen doorgaande weg, wel verbindingen daaraan) van noord naar zuid.

Dan blijven er 8 blokken over, alle huizen komen in straatjes met voorkant huis aan water.

[REDACTED] merkt op dat nog niet alle gronden die nodig zijn voor dit plan, zijn verworven.

[REDACTED] merkt op dat dit plan de voorkeursituatie aangeeft.

[REDACTED] geeft aan dat er steeds gemeld is dat dit mogelijke opties zijn, onderhandelingen tot verwerving van gronden zijn nog gaande.

[REDACTED] meldt dat de stippellijn (ontsluiting nieuw woongebied en kern Harmelen voor langzaam verkeer) een wens van de gemeente is. Men wil niet alleen 2 autoverbindingen op AH laan uit laten komen maar ook een voet/wandelpad. Men wil het gebied zo goed mogelijk verbinden met de bestaande omgeving en fiets/wandelverkeer stimuleren.

Bij een volgende presentatie moet dit duidelijker worden aangegeven, daar ook stippellijn.

Er is altijd gesteld dat Fase I en Fase II apart zouden worden ontwikkeld. Het lijkt nu toch als 1 geheel te worden ontwikkeld, hoe kan dat?

De gemeente heeft als belangrijkste randvoorwaarde ontsluiting gesteld.

Zoals het er nu staat op tekening kunnen alleen 32 woningen ontsloten worden via Tuinderij.

[REDACTED] denkt aan alle voorwaarden te kunnen voldoen en dat fase I en II wel gelijk gebouwd worden. [REDACTED] nuanceert dit: Het totale project kan in 1 bestemmingsplan worden aangevraagd, de woningen worden in fases gebouwd.

Maar dit kan alleen als er een goed ontsluiting mogelijk is; daarom is dit project nog steeds in haalbaarheidsfase.

[REDACTED] toont schetsen van parkeeroplossingen (zo veel mogelijk in parkeerhoven) en toont mogelijkheden van een buurtparkje. Er zijn voorbeeldfoto's van voetbruggen en van beplanting, bijvoorbeeld langs de Meerkoet. De bewoners van de Meerkoet geven aan geen riet aangrenzend aan hun kavel te willen. Kan ook niet, de sloot is van de bewoners!

Dit wordt gecheckt en de eigendomsgrenzen worden in de kaarten verwerkt.

## Klankbordgroep Hof van Harmelen

Het zijn geen 120 woningen, maar er wordt nu gedacht aan 94 incl. sociale huur en/of koopwoningen. Groffe indeling: 32 rijwoningen (goedkoop), 6 duurdere rijwoningen, 36 2 onder 1 kap woningen, 12 vrijstaand en 8 seniorenwoningen. Nogmaals; **deze getallen zijn indicatief**, de gestelde randvoorwaarden staan vast en zijn leidend.

25% sociaal is een gemeentelijke eis, dat is er in verwerkt. ■■■■■ is teleurgesteld; er is toch duidelijk om woningen voor starters en senioren gevraagd, waarom dan toch zoveel 2-onder-1 kappers?

Er wordt steeds gesproken over woningbehoefte, wordt dat hiermee opgelost?

■■■■■ geeft aan dat steeds duidelijk gesteld is dat er verschillende woningen komen in dit plan. Het signaal dat er vooral behoefte bestaat voor starters en senioren is zeer duidelijk. Maar ook in andere segmenten is er behoefte. Gemeente en ontwikkelaar moeten kijken of er verschuiving / doorstroming mogelijk is.

■■■■■ heeft cijfermateriaal voor wat betreft huizen in de prijsklasse tot 2 ton. In Woerden bedraagt dit 16%, in Harmelen is dit maar 9%. Deze categorie is dus zwaar ondervertegenwoordigd. Dit cijfermateriaal is als bijlage toegevoegd.

■■■■■ reageert dat volgens de randvoorwaarden 25% sociale woningbouw vereist is en dat dit door projectontwikkelaar op eigen manier ingevuld mag worden, maar wel wordt afgestemd met de gemeente. Hij vindt het jammer dat de klankbordgroep nu negatief reageert.

■■■■■ geeft aan dat de reactie niet als negatief moet worden gezien maar meer als verbazing. En niet over het feit dat er niet meer dan 25% sociale woningbouw gerealiseerd wordt maar meer over de soort woningen. Meer doorstroming lijkt zo niet op gang te kunnen komen.

■■■■■ vraagt of de door ■■■■■ genoemde aantallen woningen voldoen aan de randvoorwaarden? ■■■■■ geeft nogmaals aan dat dit een mogelijke proefverkaveling met mogelijke invulling is. ■■■■■ beaamt dat het een puzzel is om alles kloppend te krijgen, dit is nog maar een tussenstand.

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld. Projectontwikkelaar moet zich ook aan regels van het bestemmingsplan houden. Hij denkt dat doorstroming pas gerealiseerd wordt als je voor alle groepen woningzoekenden iets realiseert. Door het aanbieden van deze gemengde vorm kan dorstroming worden gerealiseerd. Bovendien zorgt een gevarieerd aanbod voor goede sfeer in de wijk.

■■■■■ geeft nogmaals aan dat de felle reactie voorkomt uit de 1<sup>e</sup> schrik!

■■■■■ concludeert dat er is voldaan aan de randvoorwaarden, maar dat de leden van de klankbordgroep graag meer woningen voor starters en senioren zien.

Waarom 94 als 120 woningen verkeerstechnisch ook kan? ■■■■■ geeft aan dat dit is ingegeven door de manier van ontsluiting en het aantal benodigde P-plaatsen.

■■■■■ vindt 32 woningen om via de Tuinderij ontsloten te worden meer dan genoeg.

■■■■■ ziet de noodzaak niet van een weg langs de voordeur van de huizen, terwijl bewoners aan achterkant parkeren. ■■■■■ geeft aan dat dit noodzakelijk is, bijv., voor hulpdiensten.

■■■■■ geeft aan dat vanuit de gemeente expliciet gevraagd is om fietsers/voetgangers meer ruimte te geven. Daarom is deze weg als 1-richtingsweg zo getekend. Dat geeft meer veiligheid en leefruimte. Bovendien zijn er dan geen keerlussen nodig.

Op de vraag hoe hoog de woningen worden wordt aangegeven dat rijwoningen 2 lagen met kap, patiowoningen 1 laag met kap en appartement 3 lagen met kap worden.

■■■■■ is benieuwd hoe parkeren in die smalle straatjes/berm wordt voorkomen. Met struiken en bomen? ■■■■■ geeft aan dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke

## Klankbordgroep Hof van Harmelen

parkeernormen. Er is echt ruim gerekend en er zijn genoeg parkeerplaatsen ingetekend.

### *Opmerkingen van gemeente op dit plan*

■■■■ geeft aan, stedenbouwkundig gezien, enthousiast te zijn. Er is een heldere structuur met lint (waar bomen lang komen), de historische (water)structuur is meegenomen, er is meer water en ook het groen is aan het water gekoppeld.

De voorkant van alle huizen is aan de straat gelegen, geeft mooi beeld. Het parkeren is netjes verwerkt in parkeerhoven, daardoor geen geparkeerde auto's in de straat. De woonstraatjes waar auto te gast is geeft extra verblijfsruimte.

Je kunt vanuit alle kanten en ommetje maken, de buurttuin geeft verbinding. De variatie in de aangeboden woningen is prettig qua sociale binding.

Op een vraag of de gemeentelijke randvoorwaarden zijn verwerkt wordt positief geantwoord.

■■■■ geeft nogmaals aan dat uit diverse rapporten blijkt dat er behoefte is aan sociale woningbouw. Er kan toch geen discussie komen over welk soort woningen er moeten komen.

■■■■ vindt het aantal seniorenwoningen erg aan de magere kant. En bovendien zijn deze wel erg ver van het centrum gelegen. ■■■■ en ■■■■ wijzen op het feit dat senioren tegenwoordig langer mobiel zijn, dit is qua inpassing de meest mooie locatie.

■■■■ geeft aan de opmerking over de locatie serieus te nemen; gekeken wordt of er een mogelijkheid is om senioren dichterbij het centrum te laten wonen.

■■■■ is niet overtuigd van de noodzaak van een nieuwe woonwijk. Duidelijk is dat er vooral bij starters en senioren veel vraag is.

Voor wat betreft de ontsluiting wordt nu helemaal afgeweken van ontsluiting aan 3 zijden en wordt ontsluiting alleen via Tuinderij en Ambachtsheerelaan geregeld. ■■■■ meldt dat alle opties zeer serieus bekeken zijn. Wij realiseren ons dat de huidige opties niet door iedereen als meest optimaal worden gezien, maar vanuit de gemeentelijke randvoorwaarden lijkt dit de beste oplossing. De kruising Ambachtsheerelaan/Joncheerelaan en Dorpsstraat (bruggetje) blijven aandachtspunten.

■■■■ vraagt in hoeverre dit plan nog veranderen kan. ■■■■ geeft aan dat deze opzet voor hem haalbaar/werkzaam kan zijn. ■■■■ geeft aan dat eerst duidelijk moet worden of de klankbordgroep met deze opzet kan instemmen.

■■■■ vraagt wat er met de seniorenwoningen gebeurt als fase II niet doorgaat.

De projectontwikkelaar heeft al eerder aangegeven dat hij denkt aan alle voorwaarden te kunnen voldoen en dat fase I en II wel gelijk gebouwd worden.

Op de tekening wordt het lint in noordelijke richting doorgetrokken; wil men dan nog fase III en IV?

■■■■ geeft aan dat de gemeente niet de ambitie heeft om buiten de rode contour te bouwen. ■■■■ geeft aan nooit nooit te zeggen, er zijn altijd (wettelijke) compensatieregelingen

■■■■ geeft aan dit ingetekend te hebben als een toekomstige kans/mogelijkheid.

Besloten wordt in de tekening geen voorschot te nemen op toekomstige ontwikkelingen

■■■■ vraagt zich of, nu duidelijk is dat de geschetste structuur gehandhaafd kan blijven, er nog een extra vergadering van de klankbordgroep nodig is. De klankbordgroep geeft aan een goed advies te willen geven. Er moet recht gedaan worden aan de vele vragen die er nu nog zijn, terugkoppeling aan de achterban is noodzakelijk.

■■■■ geeft aan dat hij, ondanks de vraag hiertoe, geen prijsindicatie van de woningen wil geven. Op de vraag waarop hij wat geïrriteerd reageert, geeft hij aan dat dit voortkomt uit het feit dat hij graag snel vooruit wil met dit project.

■■■■ geeft aan dat wat wij als inwoners willen zeker niet losgelaten kan worden.

#### **4. Kennismaking met wethouder ■■■■**

Wethouder ■■■■ die inmiddels al enige tijd aangeschoven is, wordt welkom geheten.

## Klankbordgroep Hof van Harmelen

De woningbouw in Harmelen is voor hem een avontuur.

Hij is ingestapt in een rijdende trein, met elkaar moeten we nu kijken wat er mogelijk is.

Naast de woonvisie, het rapport TU Delft en de strategische woningbouwplanning, wat op zich al een puzzel is, is er nu ook nog de wens tot versnelde woningbouw. Duidelijk is dat er in Harmelen veel te lang niets gebeurd is qua woningbouw.

Inmiddels is gekozen om eerst inbreidlocaties te benutten, daarna uitbreidlocaties. Woningbouw Haanwijk komt daarmee op de lange baan. De hier eerder genoemde fase III en IV kent hij niet.

Voor wat betreft sociale woningbouw:

Aan de Mauritshof komt geen sociale woningbouw, maar goedkopere koop of duurdere huurwoningen, voor degenen die een huis achterlaten. Voor de kavel gemeentehuis wordt nu nader bekeken of daar sociale woningbouw mogelijk is.

Over de WA laan: 110 woningen per ha (wens rapport TU) is een te grote dichtheid voor dit gebied. Gebouw(en) worden dan te hoog, past niet in omgeving qua stedenbouwkundig oogpunt.

Er komt een overzicht van de door de gemeente verwachte te bouwen woningen op de verschillende locaties in Harmelen. Dit overzicht moet nog aangescherpt worden, ook de opmerkingen die hij vanavond gehoord heeft worden hierin meegenomen.

Hij begrijpt de wens voor nog wat meer minder dure woningen in project Hof van Harmelen.

Dat zou kunnen, maar dan moet duur hier ingewisseld worden voor meer minder duur. aldus de projectontwikkelaar

De wethouder wil graag een antwoord of men volgens de huidige opzet Hof van Harmelen kan ontwikkelen of dat er toch meer minder duur in moet. Hij heeft door vanavond te luisteren wel gevoel gekregen van wat er bij inwoners leeft. Hij wordt graag weer uitgenodigd bij de volgende klankbordgroepvergadering.

Op de vraag van [REDACTED] geeft de wethouder nogmaals aan dat er geen sociale woningbouw op Mauritshof komt. Mogelijkheden op kavel gemeentehuis worden hiertoe onderzocht.

[REDACTED] geeft aan te begrijpen dat inwisselen duurdere woningen voor meer minder dure woningen een oplossing is. Maar is dat de oplossing voor Harmelen? Als wij zeker weten dat er starterswoningen elders in het dorp kan, dan hoeft er in het plan Hof van Harmelen niets aangepast te worden. Dus het overzicht van te bouwen woningen in Harmelen moet z.s.m. (in klankbordgroep) bekend worden.

[REDACTED] is benieuwd waar dan (extra) seniorenwoningen komen. Deze worden nu niet genoemd, maar 7 stuks aan de WA laan is niet genoeg (en te duur).

[REDACTED] haalt nogmaals het rapport TU Delft aan met de daarin genoemde aantallen woningen per ha. Er wordt op aantal locaties niet gerealiseerd wat volgens dit rapport mogelijk zou zijn. Zo wordt niet voldaan aan de woningbouwbehoefte.

[REDACTED] stelt voor het overzicht van de gemeente van te bouwen woningen af te wachten.

Daaruit zal blijken of er gebouwd wordt naar behoefte.

De wethouder beaamt dit, op de volgende vergadering van de klankbordgroep kan men hem dan de maat nemen.

### 5. Planning

Volgende vergadering klankbordgroep: woensdag 17 mei 2017 om 20.00 uur, weer in het Dorpshuis en in aanwezigheid van de wethouder.

De presentatie wordt deze week beschikbaar gesteld.



## Klankbordgroep Hof van Harmelen

### 6. Rondvraag

■■■■ stelt dat als je kansen laat liggen op de WA laan je gaat forceren in Hof van Harmelen. Ooit werd gerekend met 15 woningen per ha hier in dit plan, Woorden als park, pak de fiets, parkeerhoven worden genoemd, maar hij is bang dat dit niet gebeurt. Daar waar mogelijk daarom de plannen WA laan herzien (appartementen), dan kan hier minder gebouwd worden.

Hij hoopt dat de gemeente deze opmerkingen meeneemt en zo kan komen met verbeterplannen.

■■■■ geeft nogmaals aan dat er een reactie van de klankbordgroepleden komt Of je huizen wil inruilen is lastige vraag. Ze is blij met positieve de ontwikkeling.

■■■■ vraagt of er nu wel of niet gebouwd worden?

De voorzitter geeft aan dat alles nog steeds haalbaarheidsonderzoek verkeert, De gemeente moet, mede aan de hand van een aantal onderzoeken, uiteindelijk een beoordeling maken.

■■■■ wil graag op 17 mei echt alleen aandacht voor Hof van Harmelen, niet over andere locaties. Het dorpsplatform zal voor alle locaties een avond organiseren. Niet alle leden van de klankbordgroep zijn het hiermee eens, Hof van Harmelen kan niet als geïsoleerd plan worden bekeken.

■■■■ meldt dat de watergang tussen Hof van Harmelen en Reiger/Meerkoet natuurvriendelijke oevers krijgt. Is in volgende vergadering nader uitgewerkt.

Er wordt gesproken over mogelijke doorstroom in woningen. Dit alles is nu een indicatie, is dit te onderzoeken door projectontwikkelaar voor volgende de vergadering? Deze geeft aan hier nu niet aan te beginnen, hij wacht eerst inventarisatie gemeente af.

Op de vraag wat de gemeente doet als blijkt dat er te weinig van het een of het ander gebouwd wordt, geeft de wethouder aan dat als er echt verschuivingen nodig zijn er een gesprek met de projectontwikkelaar komt en dan wellicht een verdere studie.

Hierna wordt deze vergadering gesloten.

Actie	Wat	Wie	Wanneer
	Toezenden presentatie Reacties vorig ontwerp Reacties huidig ontwerp aan klankbordgroepleden	■■■■	z.s.m.
	Reageren op ontwerp schetsen (via ■■■■)	Alle leden Klankbord	Voor 21 april
	Toezending nieuw overzicht woningbouw op verschillende locaties in Harmelen zodra beschikbaar	Mia	

Bijlage: cijfermateriaal bestand woningbestand