



## **Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6**

**Team Ruimtelijke plannen  
Definitief: Maart 2022  
Zaaknummer Join: D/22/056175**

# Inhoudsopgave

<b>INLEIDING</b> .....	3
Ingekomen zienswijzen.....	3
Ontvankelijkheid zienswijzen .....	3
Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan .....	3
<b>Hoofdstuk 1 BEANTWOORDING VEEL VOORKOMENDE VRAGEN UIT DE ZIENSWIJZEN</b> .....	4
1.1 De woningbouwplanning in Harmelen .....	4
1.2 Stedenbouwkundige opzet locaties Willem Alexanderlaan .....	5
1.3 Proces omtrent de planvorming.....	7
1.4 Een drainagevoorziening aan de noordzijde van het plangebied .....	16
1.5 Hoogtes en afstanden.....	19
1.6 Schaduwwerking.....	21
1.7 Beeld op de CPO woningen vanuit de achtertuin van de Eikenlaan 11 tot en met 19 .....	24
<b>Hoofdstuk 2 ZIENSWIJZEN</b> .....	27
2.1 Dorpsplatform Harmelen.....	27
2.2 Arag Rechtsbijstand namens bewoonster Eikenlaan 19 .....	32
2.3 Bewoner Eikenlaan 5 .....	37
2.4 Bewoner Eikenlaan 17 .....	55
2.5 Bewoner Tiendweg 17 .....	65

## INLEIDING

Op 23 december 2021 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 (planidentificatie NL.IMRO.0632. BP29099-bOW1) en het hieraan gerelateerde ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder (Wgh), zes weken ter inzage komen te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde Wgh hebben van 14 januari t/m 24 februari 2022 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden.

### Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft in totaal zes zienswijzen ontvangen. Daarvan zijn vijf zienswijzen gericht op het ontwerpbestemmingsplan. Eén zienswijzen is gericht op het ontwerpbesluit hogere waarden.

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Dorpsplatform Harmelen	21-02-2022	22-02-2022	D/22/053170
2.	Arag Rechtsbijstand	23-02-2022	23-02-2022	D/22/053319
3.	Bewoner Eikenlaan 5	22-02-2022	22-02-2022	D/22/053297
4.	Bewoner Eikenlaan 17	24-02-2022	24-02-2022	D/22/053513
5.	Bewoner Tiendweg 17	16-02-2022	22-02-2022	D/22/053594

De kennisgeving is overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening toegestuurd aan de vooroverlegpartners, waaronder de provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

### Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig per post of via Digi-D ingediend en zijn allemaal ontvankelijk.

### Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

In de zienswijzen komt een aantal onderwerpen steeds terug. In hoofdstuk 1 van deze nota beantwoorden wij deze veel voorkomende vragen. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen per indiener per onderwerp gerubriceerd en voorzien van een reactie. Hierbij is steeds de chronologie van de brief van de indiener gevolgd. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij zijn in dit verband alleen de planregels en de planverbeelding (plankaart) van belang omdat deze onderdelen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. In voorkomend geval zal naar aanleiding van de zienswijzen ook de plantoelichting op onderdelen worden aangevuld of verduidelijkt. In een separate bijlage is op een rij gezet welke aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen worden doorgevoerd.

# Hoofdstuk 1 BEANTWOORDING VEEL VOORKOMENDE VRAGEN UIT DE ZIENSWIJZEN

Omdat in een aantal zienswijzen vragen over dezelfde onderwerpen zijn gesteld, is in dit hoofdstuk een toelichting op de volgende onderwerpen opgenomen:

- 1.1 de woningbouwplanning in Harmelen, waarin een aantal kerngegevens en context over het plan en naburige plannen zijn weergegeven;
- 1.2 de stedenbouwkundige opzet, waarin de hoofdozet en de integraliteit van het plan is beschreven;
- 1.3 het proces, waarin is toegelicht op welke wijze de omwonenden zijn betrokken bij de planvorming;
- 1.4 de beschrijving van een drainagevoorziening aan de noordzijde van het plangebied;
- 1.5 een overzicht van verschillende hoogtes van het maaiveld en afstanden tussen de nieuwe en de bestaande woningen;
- 1.6 de schaduwwerking van het plan op de belendende bebouwing;
- 1.7 zicht vanuit de achtertuinen Eikenlaan 11 tot en met 19 op de zes nieuwbouwwoningen.

Op deze wijze is een aantal vragen beantwoord die in meerdere zienswijzen werden gesteld. Bij de individuele reacties wordt in dat geval volstaan met een verwijzing naar deze algehele reactie.

## 1.1 De woningbouwplanning in Harmelen

De gemeente Woerden is initiatiefnemer voor de bebouwing van een aantal locaties in de kern van Harmelen. Het gaat om:

- de Mauritsshof (gerealiseerd);
- de locatie van het voormalig gemeentehuis (in ontwikkeling);
- de locatie van de voormalige Fonteinschool (Willem Alexanderlaan 2); en
- de locatie van het voormalige zwembad (Willem Alexanderlaan 6).

In 2018 heeft KMN Kind&Co locatie Nijntje Pluis aan de Willem Alexanderlaan 4 ingebracht (kinderdagverblijf).

Het woningbouwprogramma op al deze locaties is via een integrale benadering tot stand gekomen. Zo is in de Woonvisie Woerden 2019-2024 de woningbehoefte opgenomen voor het aantal en het soort woningen in Harmelen. Daarnaast zijn de verschillende doelgroepen omschreven voor wie er gebouwd moet worden. Dit heeft geleid tot een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor heel Harmelen waarin onder andere sociale huur, betaalbare koop en gelijkvloerse woningen zijn opgenomen. De planning voor deze locaties is opgenomen in de strategische woningbouwplanning die elk half jaar wordt geactualiseerd en door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Bij het bepalen van de woningbouwprogramma's voor de verschillende locaties spelen tal van factoren een rol. Zo kan de ene locatie een wat groter bouwvolume aan en de ander absoluut niet, zijn op de ene locatie starterswoningen een logische keuze en op de ander weer niet. Ook praktische zaken als eigendomssituatie en beperkingen door kabels en leidingen spelen een belangrijke rol. De woningbouwprogramma's kennen ook een wederzijdse afhankelijkheid. Ter illustratie; als het programma op (een fictieve) locatie A wijzigt heeft dit onmiddellijk invloed op het programma op een fictieve locatie B en mogelijk zelfs op fictieve locaties C en D. Toen de locatie aan de Willem Alexanderlaan 4, het huidige kinderdagverblijf Nijntje Pluis, in 2018 werd opgenomen in de plannen als een te bebouwen locatie,

ontstond de mogelijkheid om op de Willem Alexanderlaan 2 sociale huurappartementen te realiseren. Verplaatsing van het kinderdagverblijf is daar wel voor noodzakelijk. De Triaq-locatie op de Groenendaal 1 is daar geschikt voor gebleken. Dat was ook de aanleiding om het reeds in gang gezette bestemmingsplantraject voor de Willem Alexanderlaan 6 (zwembadlocatie) te staken en een traject te starten voor de ontwikkeling van Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6 in zijn geheel. De CPO Amaliahof, die aanvankelijk plannen maakte voor de Willem Alexanderlaan 2, is toen bereid gevonden haar plannen aan te passen naar een andere verkaveling op de Willem Alexanderlaan 4 en 6. Ook de firma Kwakkenbos, die plannen maakte voor de Willem Alexanderlaan 6, is bereid gevonden haar plannen aan te passen.

Om daadwerkelijk tot ontwikkeling te kunnen komen is het van belang dat op een gegeven moment het woningbouwprogramma wordt vastgelegd en dat niet meer opnieuw andere locaties worden overwogen. Dit was het geval toen in 2019 tussen alle betrokken partijen een intentieovereenkomst werd gesloten. Uiteindelijk leidt dit tot een programma en bouwplan voor elke locatie. Het programma voor de eerder genoemde locaties is per maart 2022 als volgt:

	Aantal woningen	Type woningen	Prijsklasse
<b>Mauritshof</b>	24	beneden/bovenwoning en rijwoningen	helpt sociale koop, helpt betaalbare koop
<b>Zwembadlocatie</b>	6 3	geschakelde woningen, gelijkvloers vrijstaande woningen, gelijkvloers	dure koop dure koop d.m.v. CPO
<b>Raadhuislocatie</b>	16 - 24	appartementen	betaalbare, middel dure en dure koop
<b>Kinderdagverblijf</b>	5 3	geschakelde woningen, gelijkvloers vrijstaande woningen, gelijkvloers	dure koop dure koop d.m.v. CPO
<b>Fonteinschool</b>	25	appartementen	21 sociale huur en 4 midden dure huur

Ook op andere locaties in Harmelen worden woningen gebouwd. Niet alle locaties worden tegelijk bebouwd. In de strategische woningbouwplanning is daarom een fasering opgenomen zodat gemiddeld circa 40 woningen per jaar in verschillende typen en prijsklassen worden opgeleverd.

## 1.2 Stedenbouwkundige opzet locaties Willem Alexanderlaan

De zwembadlocatie grenst aan de locatie van het kinderdagverblijf die op zijn beurt weer grenst aan de locatie van de voormalige Fonteinschool. Het woningbouwprogramma en de prijsklassen op deze drie locaties is divers; van een wat grotere geschakelde vrijstaande levensloopbestendige woning tot een wat kleinere sociale huurwoning. Ook worden de locaties na elkaar bebouwd. Bij zoveel diversiteit dient de stedenbouwkundige structuur er voor te zorgen dat er een samenhangend geheel ontstaat.

De stedenbouwkundige structuur van de drie locaties kent een aantal principes. Met de opzet van de zwembadlocatie is er voor gekozen om het terrein zodanig te verkavelen dat de woningen met de voorkant naar een groene ruimte zijn georiënteerd. Dit plantsoen vormt een groene schakel naar het Koningspark. Het type patiowoningen van één laag met een beperkte opbouw of een zadeldak sluit goed aan bij de omliggende één- tot twee-laagse bebouwing op de Johan Frisolaan en de Eikenlaan. Alle woningen grenzen met hun achterkant aan de achterkanten van de woningen aan de Johan Frisolaan en de Eikenlaan. De zuidelijke patiowoningen op de locatie Willem Alexanderlaan 4 grenzen met hun achterzijde bijna aan de Willem Alexanderlaan. Dit komt voort uit de keuze om de voorkanten

van woningen aan de centrale ontsluiting te situeren. De Willem Alexanderlaan 2 verdraagt wat meer bouwvolume vanwege de ligging nabij het kruispunt en een wat grotere afstand tot bestaande bebouwing. Hier komt een kleinschalig appartementengebouw dat bestaat uit twee volumes. Om aansluiting te hebben bij de woningen op de Eikenlaan wordt de hoogte aan de noordzijde beperkt tot maximaal twee lagen, aan de zuidzijde nabij de kruising van wegen betreft het drie lagen. De onderstaande kaart geeft schematisch de nieuwe (in zalmkleur) en de oude bebouwing (d.m.v. contouren) weer. Een schaal en een legenda is achterwege gelaten; later in deze nota wordt in tekst en beeld preciezer ingegaan op alle facetten van het plan.



Afbeelding: Schematische weergave inrichtingsplan (bron: gemeente Woerden)

De huidige plannen voorzien in 42 woningen waarbij de dichtheid op de hoek Kerkweg – Willem Alexanderlaan relatief hoog is omdat daar twee appartementengebouwen zijn voorzien. Zoals hiervoor gesteld is op deze hoek een wat groter bouwvolume mogelijk. De overgang naar de omliggende één- tot twee laagse bebouwing aan de Johan Frisolaan en Eikenlaan wordt gemaakt door de twee laagse bebouwing op de locaties van het kinderdagverblijf en het voormalig zwembad. De dichtheid van deze locaties is beperkt hoger dan de dichtheid van de woningen aan de Johan Frisolaan en de Eikenlaan.

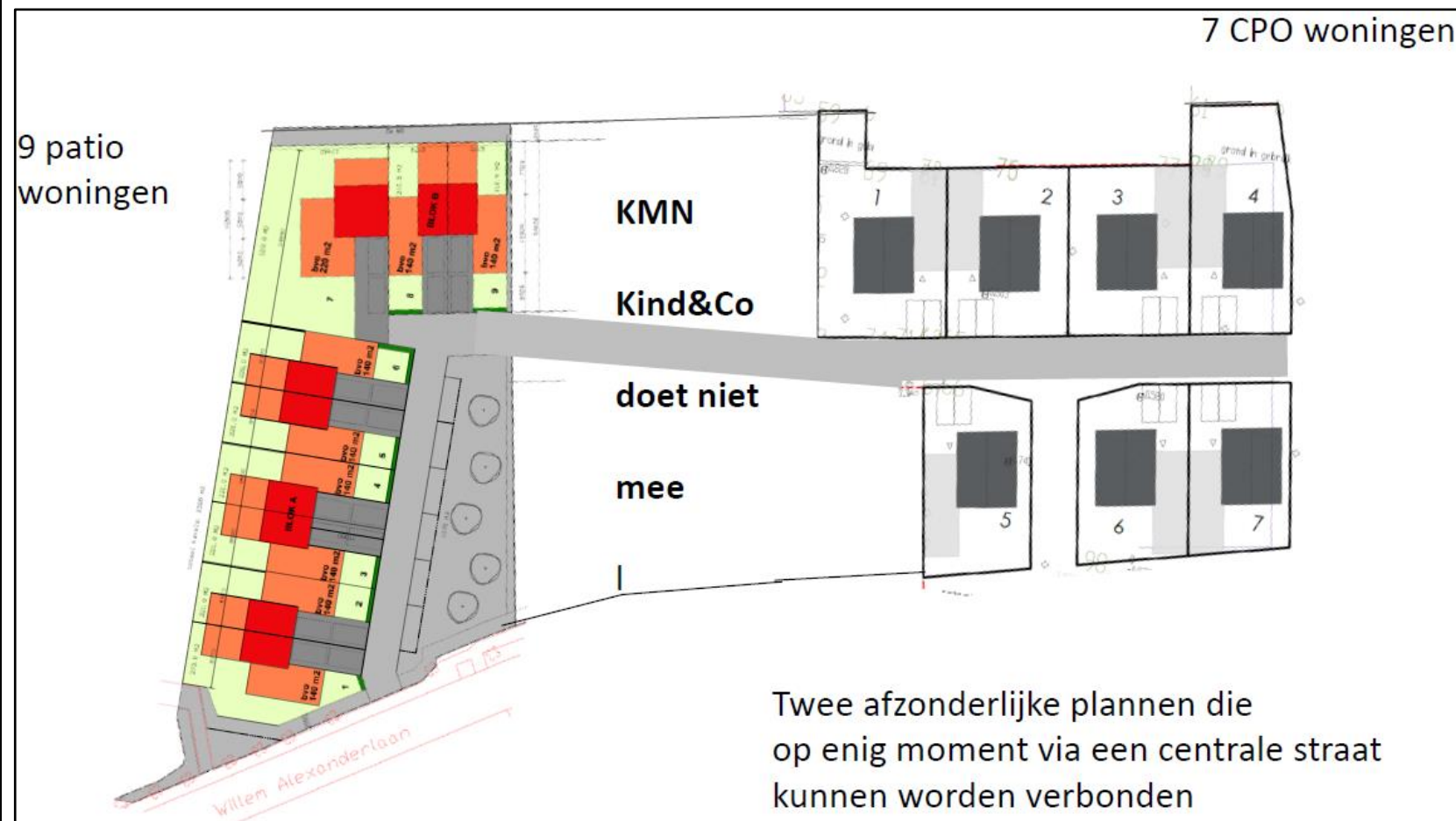
### 1.3 Proces omtrent de planvorming

In een aantal zienswijzen wordt de lange voorbereidingstijd van het bestemmingsplan, diverse wijzigingen in het plan en ook het gemis aan inspraak en overlegmomenten aangehaald. Hierna is een globaal overzicht gegeven van het planvormingstraject en in het bijzonder wanneer sprake was van inspraak en overleg en wijzigingen in het plan.

Jaar	Planvorming
tot 2000	Tot medio 2000 bevond zich op de Willem Alexanderlaan nummer 2 de Fonteinschool, op nummer 4 Nijntje Pluis en op nummer 6 het instructiebad van Harmelen. Nadat het zwembad is gesloopt heeft het College van burgemeester en wethouders van de toenmalig gemeente Harmelen op 25 april 2000 een projectvoorstel vastgesteld voor de herontwikkeling van het zwembadterrein. Dit was gebaseerd op 7 vrijstaande woningen. Het College van burgemeester en wethouders heeft echter geen bestemmingsplan of stedenbouwkundigplan in de inspraak gebracht voor de locatie Willem Alexanderlaan 6. Voor de locaties Willem Alexanderlaan 4 en 6 zijn toen geen herontwikkelingsplannen opgesteld.
2000 - 2003	Na de gemeentelijke herindeling hebben het College van burgemeester en wethouders van Woerden een ontwikkelingsplan voor de inbreidingslocaties in Harmelen opgesteld. Dit plan is op een informatie avond op 3 december 2002 toegelicht en heeft van 4 december 2002 tot en met 17 januari 2003 ter inzage gelegen. Het plan voor de Willem Alexanderlaan 6 is hierbij gebaseerd op 5 vrijstaande woningen van twee bouwlagen. Er zijn diverse inspraakreacties ontvangen waaronder van de bewoners van de Eikenlaan 17. In de inspraaknota heeft het College van burgemeester en wethouders het volgende aan de inspreker geschreven: <i>“de afstand van de laatste woning tot aan de perceelgrenzen van de woning aan de Eikenlaan is gesteld op minimaal 7 meter om voldoende afstand te behouden. De bebouwingshoogte is gemaximeerd tot 2 bouwlagen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 7,5 meter. De bebouwing is ten opzichte van het eerdere voorstel in het verlengde van de overige bouwblokken gesitueerd.”</i> Op de wens van de indiener om grond aan te kunnen kopen heeft het College van burgemeester en wethouders het volgende aan de inspreker geschreven: <i>“pas als de definitieve plannen gemaakt zijn, kan bezien worden of er grond kan worden uitgegeven. Vooralsnog wordt hier geen rekening mee gehouden.”</i> De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vervolgens opgenomen in een ruimtelijke onderbouwing en op 22 mei 2003 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. De planvorming voor de zwembadlocatie is toen niet doorgezet onder andere omdat de locatie beschikbaar moest blijven voor eventuele tijdelijke huisvesting voor onderwijs en er daarnaast verschil van inzicht bestond met de beoogd ontwikkelaar.
2016	In 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders voor de zwembadlocatie een overeenkomst gesloten met de firma Kwakkenbos voor de bouw van 9 patiowoningen. Dit plan is opgenomen in een bestemmingsplan dat in voorontwerp van 13 juli t/m 23 augustus 2017 ter inzage heeft gelegen. Op 17 juli 2017 vond een inloopavond plaats in het Wapen van Harmelen. In deze periode zijn door vertegenwoordigers van de gemeente



en de firma Kwakkenbos 'keukentafelgesprekken' gevoerd met alle aanwonenden van het plan aan het Frisolaan en de Eikenlaan. In het plan is de afstand van het hoofdvolume tot aan de perceelgrens van de woningen aan de Eikenlaan meer dan 7 meter. In 2016 is ook de planvorming met de vereniging CPO Amaliahof gestart. Deze vereniging heeft in 2016 een plan van 7 vrijstaande senioren woningen gemaakt voor de Willem Alexanderlaan 2 waar de school ondertussen was gesloopt. De CPO heeft in die periode ook een voorlichtingsavond gehouden voor onder andere bewoners van de Eikenlaan. Op de schets hierna is zowel het plan op de zwembadlocatie als het CPO-plan op de voormalig Fonteinschool uit 2016 te zien.



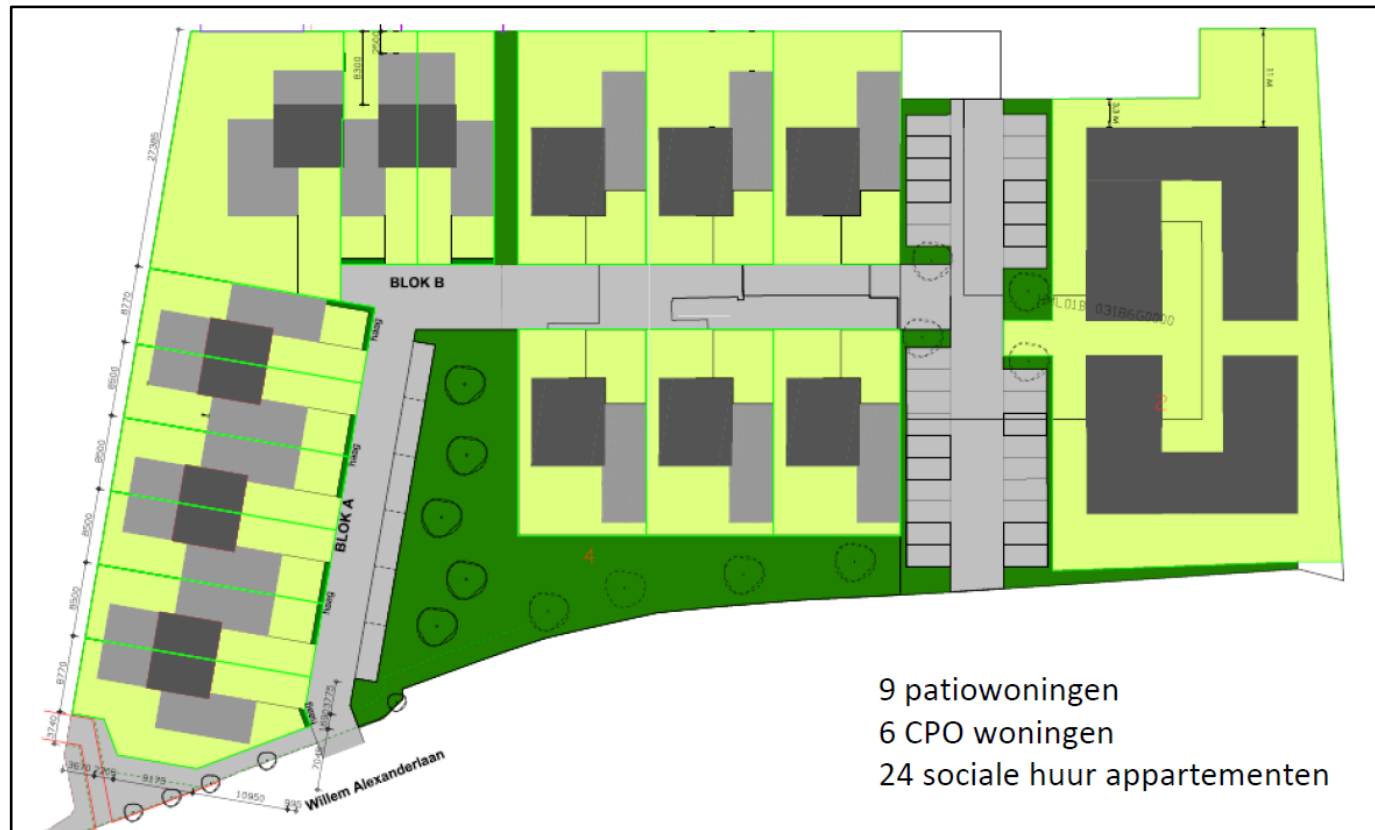


2017	<p>Het plan van de CPO-woningen is in 2016 en 2017 onderwerp geweest van maatschappelijke discussie in Harmelen. Veel gehoord bezwaar was de relatief lage dichtheid aan woningen op een van de laatste inbreidingslocaties in Harmelen, waarbij de Willem Alexanderlaan 2 vanwege de ligging ook wat meer massa zou kunnen verdragen. Op 15 september 2016 is op verzoek van onder andere stichting Toekomst Tuinderij De Groot en De Groene Buffer een presentatie geweest aan de raadsleden van een alternatief plan voor het gebied door student-onderzoekers van de TU Delft. Mede als gevolg van de van de maatschappelijke discussie is in de raadsvergadering van 24 mei 2017 de motie Woningbouw Harmelen aangenomen:</p> <p><i>Besluit Motie:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>In overleg te treden met de initiatiefnemers van CPO Amaliahof om te overwegen of deze locatie een grotere bijdrage kan leveren aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente Woerden, zoals verwoord in de woonvisie;</i></li> <li>2. <i>Planvorming binnen de rode contouren van Harmelen voortvarend op te (blijven) pakken op basis van de woonvisie, met een afweging voor alle bouwlocaties en alle aspecten van de woningbehoefte, waarbij de prioriteit gelegd wordt bij starters en senioren met een midden of laag inkomen;</i></li> <li>3. <i>De raad in oktober 2017 te informeren over de ingezette en gemaakte acties naar aanleiding van bovengenoemd besluit;</i></li> <li>4. <i>Alle middelen en mogelijkheden die zij heeft in te zetten om de woningvoorraad in Harmelen op peil te krijgen zonder dat daar woningen bouwen op de bouwlocatie Haanwijk voor nodig is;</i></li> <li>5. <i>In overleg met ontwikkelaars de timing van de oplevering en de marketing zo te organiseren dat Harmelense bevolking alle kans krijgt om zijn woonwensen te realiseren.</i></li> </ol> <p>Naar aanleiding van de aangenomen motie heeft het College van burgemeester en wethouders toegezegd om de planvorming rondom de woningbouw in Harmelen voortvarend op te pakken en de raad een integrale invulling van alle beoogde locaties voor te leggen. Dit heeft geleid tot een verdichtingsonderzoek voor de locaties die al in de Strategische Woningbouwplanning 2016 waren opgenomen. Daarnaast heeft het college uitvoerig overleg gevoerd met de betrokken partijen voor een optimale invulling van de locaties aan de Willem Alexanderlaan.</p>
	<p>In oktober 2017 heeft het College van burgemeester en wethouders een stand van zaken weergegeven over de uitvoering van de motie. Kortweg kwam dat op het volgende neer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de CPO Amaliahof is bereid haar plannen aan te passen, als dat goed is voor de Harmelense samenleving. Ze zijn bereid op te schuiven naar Willem Alexanderlaan 4, al vinden ze deze locatie minder ideaal. Het woningaantal wordt dan 6 woningen in plaats van 7.</li> <li>- KMN Kind&amp;Co is graag bereid mee te werken aan woningbouw op hun locatie aan de Willem Alexanderlaan 4. Voorwaarde daarvoor is een nieuwe locatie voor de kinderopvang.</li> <li>- vertegenwoordigers van tenniscomplex Triaq, Firma Kwakkenbos en KMN Kind&amp;Co onderzoeken in overleg met de gemeente de haalbaarheid van een vestiging van KMN Kind&amp;Co naast het nieuwe beweegpark op het tennispark. De huidige locatie van KMN Kind&amp;Co</li> </ul>

moet nog verworven worden en komt dan beschikbaar voor de CPO Amaliahof.

- GroenWest Wonen (nu Cazas Wonen) staat positief tegenover de ontwikkeling van een klein appartementencomplex van ongeveer 25 woningen op Willem Alexanderlaan 2 (Fontein-locatie). Cazas Wonen onderzoekt de haalbaarheid van 25 sociale huurwoningen, geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens zoals senioren en starters.

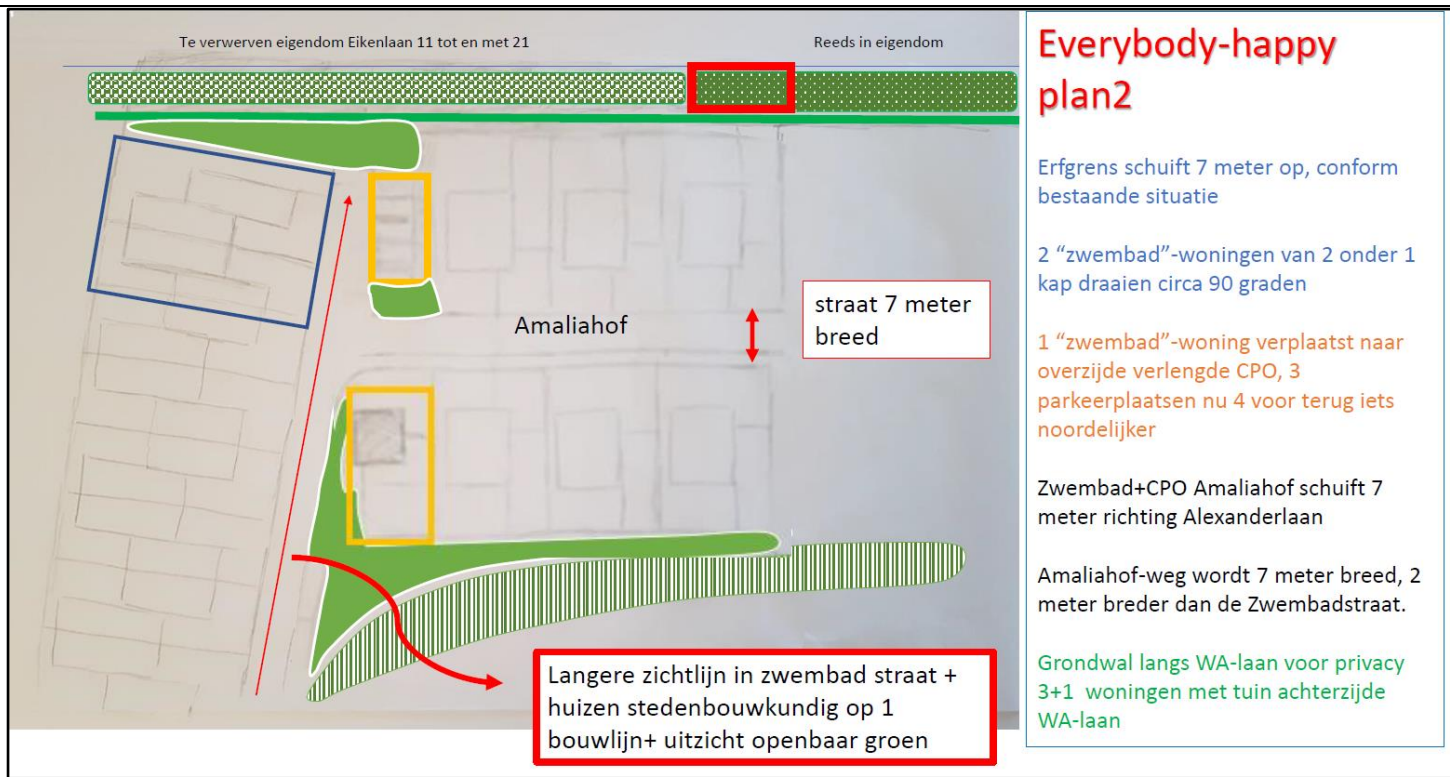
Deze drie bouwplannen aan de Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6 leveren in totaal ongeveer ca. 40 woningen op. Voorheen waren dit 7 en 9 woningen, aan beide zijden van het kinderdagverblijf. Na de inspraakperiode zijn de locaties Willem Alexanderlaan 4 en 6 in de planvorming betrokken waarna het College van burgemeester en wethouders hebben besloten één integraal bestemmingsplan te maken voor de Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6. De insprekers op het voorontwerp-bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 6 zijn er van op de hoogte gesteld dat het plangebied wordt uitgebreid en dat zij in een later stadium een reactie krijgen op hun inspraak. Op de schets hierna is het eerste integrale plan na de motie weergegeven.



2018 Op 17 januari 2018 is in H2O in Harmelen een openbare informatiebijeenkomst geweest voor alle geïnteresseerden waarin het integrale plan dat hiervoor is weergegeven is besproken. De kritiek van omwonenden richtte zich hoofdzakelijk op het noordelijk deel van het plan. Zo waren enkele bewoners van de Eikenlaan van mening dat de bebouwing verder naar het zuiden zou moeten worden verplaatst zodat er een groene zone tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Eikenlaan ontstaat. Een aantal bewoners aan de oostzijde van de Eikenlaan hebben altijd gerekend met de CPO woningen op de Willem Alexanderlaan 2, waarbij ten gevolge van de motie een verschuiving is opgetreden waardoor er op deze plek een appartementengebouw is voorzien. De bespreking met de Commissie voor de ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed resulteerde verder in wat kritiek op met name de woning typologieën. Op de schets hierna is de kritiek verbeeld op het noordwestelijk deel van het plan.



	<p>Op 14 februari 2018 was een vervolgbijeenkomst met een aantal genodigden van de Eikenlaan in Harmelen waarin het integrale plan voor de Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6 opnieuw is besproken net als een alternatief dat door enkele bewoners is aangedragen. Het alternatief van een aantal bewoners is het zogenaamde 'Everybody Happy plan 2', waarvan hierna een afbeelding is weergegeven. Zoals uit de legenda blijkt is een belangrijk kenmerk van het 'Everybody Happy plan 2' dat het gehele bouwplan ca. 7 meter naar het zuiden verschuift en dat de bewoners Eikenlaan 11 tot en met 21 deze vrijkomende strook tegen een snippergroen prijs aankopen. In de bijeenkomst van 14 februari 2018 is waardering voor de inzet van de bewoners uitgesproken en daarnaast feedback gegeven op het plan. Essentie is dat het 'Everybody Happy plan 2' een gunstiger situatie oplevert voor de bewoners van de Eikenlaan. Er is immers meer afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen, de groenzone zorgt voor meer privacy en er kan een deel van het aanwezige groen blijven staan. Het College van burgemeester en wethouders gaat echter uit van de belangen van alle inwoners en dus ook de toekomstige bewoners van de nieuwbouw. Beoogd wordt een plan dat aansluit op de omgeving en kwaliteit toevoegt aan het dorp. Een strook groen die kwaliteit moet geven aan het openbaar gebruik betrekken bij zes achtertuinen van bestaande woningen past niet in deze gedachte. Daarnaast is het stedenbouwkundig niet aanvaardbaar dat er dicht op elkaar twee voorkant-zijkant situaties ontstaan. Dit zijn kwetsbare oplossingen die op lange termijn makkelijk kunnen verrommelen met lelijke erfafscheidingen en vergunningsvrije bouwwerken. Een hofje met voorkanten naar elkaar gesitueerd geeft dit probleem niet. Daarnaast betekent het opschuiven van de Amaliahof richting de Willem Alexanderlaan dat de groenstrook aan de zuidkant ook ca. 7 m smaller wordt waardoor de achterkanten van de nieuwbouw woningen nagenoeg tegen de weg aan komen te liggen wat geen fraai beeld oplevert. Ook de rooilijnverspringing met het appartementengebouw is hier niet logisch en werkt verrommend. Nadeel van het 'Everybody Happy plan 2' in financieel opzicht is dat de vrijkomende strook bouwgrond van ca. 500 m<sup>2</sup> buiten de omschrijving van 'snippergroen' valt en daarnaast leidt tot een minderopbrengst van ca. € 250.000,-.</p>



Gelet op de reacties van de bewoners van de Eikenlaan is het plan wel op een aantal onderdelen aangepast. Zo is:

- het aantal woningen beperkt toegenomen.
- de afstand van de grondgebonden woningen tot de bebouwing aan de Eikenlaan toegenomen.
- de mogelijkheid gecreëerd om meer bestaande bomen te behouden mits uit een analyse blijkt dat de levensverwachting goed is.
- het doorzicht van de achtertuinten van de Eikenlaan naar het zuiden vergroot.

Deze aanpassing was mogelijk omdat de firma Kwakkenbos en de CPO Amaliahof (opnieuw) bereid waren gevonden hun plannen aan te passen. In de onderstaande afbeelding is het plan schematisch weergegeven.

2019 De verkaveling, de woningontwerpen en de planning van dit integrale plan zijn op 24 mei 2019 besproken met alle direct omwonenden waarbij is aangekondigd dat dit wordt opgenomen in een voorontwerpbestemmingsplan dat rond de zomerperiode ter inzage wordt gelegd. In de periode tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerp zijn naar aanleiding van de inspraakreacties de plannen verder uitgewerkt.

Waar bijvoorbeeld van de patio- en CPO-woningen ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan al woningontwerpen beschikbaar waren was dat nog niet het geval van het appartementengebouw op de Willem Alexanderlaan 2. Op basis van het programma van eisen van de beoogd gebruiker is een schetsontwerp gemaakt van het gebouw. Dit ontwerp gaf inzicht in tal van aspecten waaronder breedte, lengte en hoogte, uitstraling, schaduwval en ontsluiting. Naar aanleiding van overleg met de direct aanwonenden op de Eikenlaan zijn een aantal afspraken gemaakt waardoor de inpassing van het gebouw verbeterd en daarnaast inzicht vanuit het gebouw naar de Eikenlaan afnam.



Concreet betreft het de volgende punten:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de noordgevel van het appartementengebouw ligt altijd op minimaal 6,0m afstand van de erfrens Eikenlaan 1, 3 en 5</li> <li>- in deze maat van minimaal 6,0m wordt afgeschermd beplanting gesitueerd, bijvoorbeeld leibomen</li> <li>- bouwhoogte noordelijke blok 2 lagen, zuidelijke blok 3 lagen</li> <li>- noordelijke blok heeft alleen aan de oost en westzijde overwegend inpandige balkons, noordzijde heeft geen balkons</li> <li>- nadere studie naar vormgeving van de ramen in twee appartementen van het noordelijke blok</li> <li>- geen galerijen</li> <li>- ontwerp gebouw en buitenruimte in overleg met omwonenden en de gemeente</li> <li>- Kerkweg: behoud essen, kap schietwilg</li> </ul> <p>De voor het bestemmingsplan relevante aspecten zijn opgenomen, in de toelichting, regels en/of verbeelding.</p> <p>De inspraak op het voorontwerp heeft 7 inspraakreacties opgeleverd. Deze reacties waren een enkele keer aanleiding aan het plan aan te passen. Bij de beantwoording van de individuele reacties is steeds aangegeven of de inspraakreactie aanleiding was voor aanpassing en zo ja wat die aanpassing betrof.</p>
2020 en 2021	<p>Op 11 februari 2020 heeft een informatie avond plaatsgevonden waarin de actuele stand van zaken is toegelicht aan belangstellenden in H2O te Harmelen. Er is ook op hoofdlijnen aangegeven welke aanpassingen in het plan zouden worden doorgevoerd naar aanleiding van de inspraak. De bijeenkomst van 11 februari 2020 in H2O was de laatste bijeenkomst voor een grote groep geïnteresseerden en belanghebbenden. Vanaf dat moment hebben periodiek individuele gesprekken en gesprekken met één tot vier omwonenden tegelijk plaatsgevonden. Gespreksonderwerpen waren onder andere: de aansluiting op de belendende percelen qua hoogte, de wijze van afwatering, behoud van bomen en struiken, beïnvloeding van privacy, behoud van een muur, de noodzakelijke voorbelasting en de aan te brengen erfafscheiding op de grens met de belendende percelen. Alle aanwezigen hebben later de presentatie ontvangen die op de avond is gegeven, waaronder artist impressies van de toekomstige situatie. Hierna is een beeld uit die presentatie weergegeven.</p>





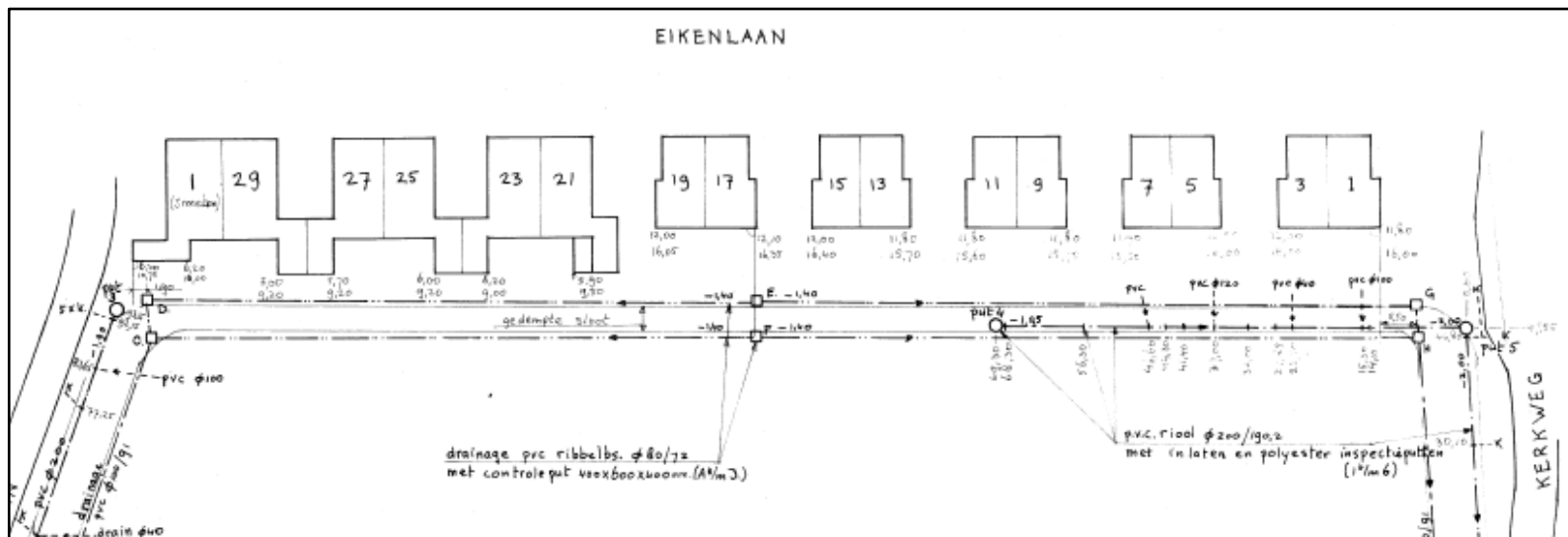
Op 6 oktober en 23 december 2021 hebben twee overleggen plaatsgevonden waarbij met de direct aanwonenden van de Johan Frisolaan en de Eikenlaan in verschillende sessies op de projectlocatie en in een online bijeenkomst allerlei onderwerpen zijn besproken. Van deze sessie zijn verslagen gemaakt en acties afgesproken. Bespreekpunten zijn onder andere het groenplan, de wijze van aansluiten op belendende percelen, het behoud van een muur op de grens van het plangebied, de peilhoogten en de algehele waterhuishouding.

2022	Naar aanleiding van een aantal acties die op 6 oktober en 23 december 2021 jl. met omwonenden zijn afgesproken heeft op 15 februari jl. opnieuw een overleg plaatsgevonden in twee delen. In het eerste deel zijn de bewoners Eikenlaan 1 tot en met 9 uitgenodigd en in het tweede deel de bewoners van Eikenlaan 11 tot en met 23 uitgenodigd. Ook is een vertegenwoordiging van de CPO uitgenodigd. Er is een verslag gemaakt en er zijn diverse tekeningen opgesteld en nagestuurd. Per 22 maart 2022 wordt door de gemeente samen/in overleg met voornamelijk de bewoners van de Eikenlaan diverse onderwerpen uitgewerkt. Als zij relevant zijn voor het bestemmingsplan zijn ze opgenomen in de verbeelding, de regels of de toelichting.
------	--

#### 1.4 Een drainagevoorziening aan de noordzijde van het plangebied

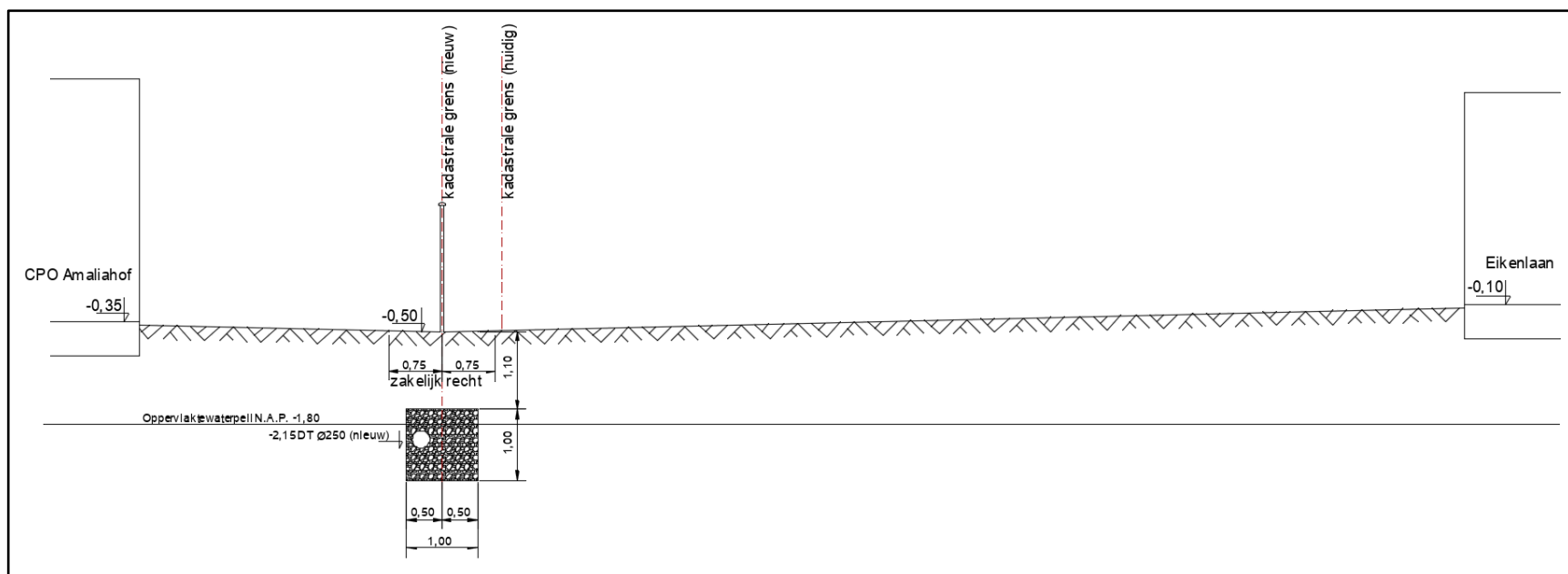
De noordzijde van het plangebied grenst aan de achtertuinen van de Eikenlaan. Op de onderstaande afbeelding is dat duidelijk zichtbaar. Tot 1977 werd de perceelsgrens tussen de noordzijde van het plangebied en de achtertuinen van de Eikenlaan gevormd door een sloot. In 1977 is deze sloot gedempt omdat het de verwachting was dat hij nog maar weinig watervoerend zou zijn wat volgens deskundigen zou leiden tot een moddersloot. Teneinde een goede ontwatering te

kunnen garanderen is na het dempen een drainagevoorziening aangelegd. Deze voorziening bestaat uit twee drains ter plaatse van de 'oude' insteken van de sloot en een aantal putten waar de drains op uitkomen. Via deze putten wordt het hemelwater via een regenwaterriool afgevoerd naar het rioolstelsel.



De toenmalig gemeente Harmelen heeft met de bewoners van de Eikenlaan afgesproken dat zij zorgt voor instandhouding van dit systeem. Op de voorgaande afbeelding is het tracé van het systeem schematisch weergegeven.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de drains niet meer voldoen. Volgens de afspraak uit 1977 zou de gemeente Woerden – als rechtsopvolger van Harmelen – de drains kunnen opgraven en vervangen. Dit heeft impact op de tuinen van de Eikenlaan onder andere omdat de drains op een aantal plaatsen zijn overbouwd met opstallen of begroeid met bomen en/of struiken. Als oplossing is gekozen om ten zuiden van de perceelsgrens in het noordelijke deel van het plangebied een nieuwe drainagevoorziening te maken. Deze voorziening bestaat uit een drain in een brede grindkoffer. De drains wordt aangesloten op de bestaande putten ter hoogte van Eikenlaan 11. Vanaf die putten zijn de drains via een hemelwaterriool aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in dit deel van Harmelen. Het woningbouwplan is daartoe in zijn geheel met 0,85 meter naar het zuiden verschoven. Deze 0,85 meter is beschikbaar gekomen door de breedte van de centrale ontsluiting van het plan met enkele decimeters te versmallen en daarnaast enkele decimeters af te snoepen van het trottoir aan de Willem Alexanderlaan dat wordt verwijderd ten gunste van groen. De diepte van de woningbouw kavels is niet veranderd.



Afbeelding: voorbeeld dwarsprofiel van de drainagevoorziening (gemeente Woerden)

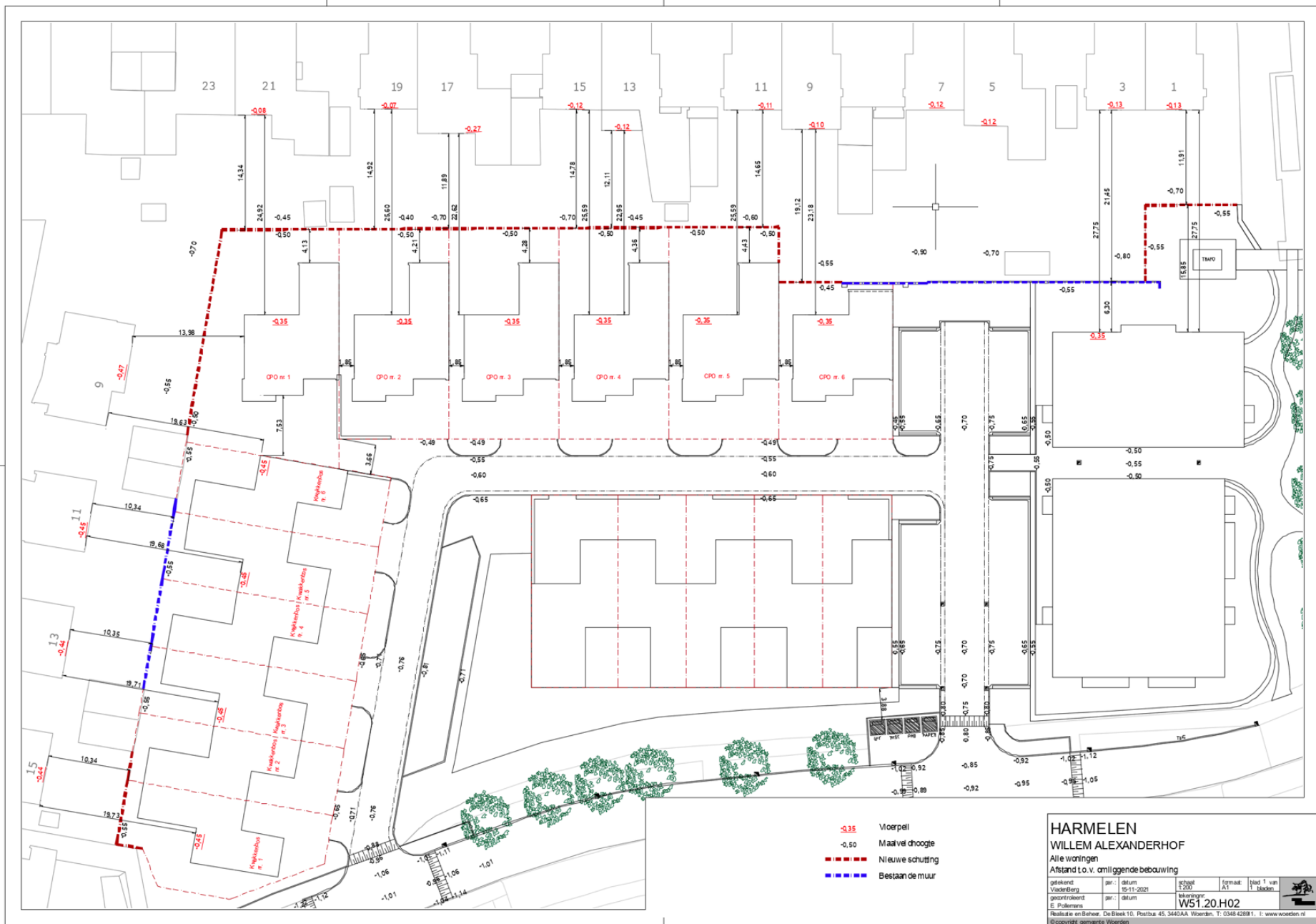
In het dwarsprofiel hiervoor is de voorziening weergegeven. De helft van de voorziening ligt in de strook van 0,85m, de andere helft – waaronder de drain – ligt in het noordelijk deel van de uit te geven CPO kavels. Precies in het midden wordt de kadastrale grens gevestigd. Zo worden de eigenaren van de woningen uit het nieuwbouwplan ook eigenaar van een drainagevoorziening. Het noordelijke deel van de voorziening ligt op eigendom van de gemeente. De gemeente is in overleg met de bewoners van de Eikenlaan over de verkoop van het strookje grond van 0,85m diep wat net zo breed is als hun perceel. De insteek is dan dat de bewoners van de Eikenlaan afspraken maken met de bewoners van de nieuwe woningen over het beheer en het onderhoud. Aankoop van een stukje grond is overigens geen verplichting. Als men daartoe niet wil overgaan blijft de gemeente eigenaar of wordt het strookje aan de zuidelijke gelegen CPO kavels verkocht.

In het bestemmingsplan is een strook van circa 2 m breed geduimd als vrijwaringszone zodat deze vrij blijft van opstallen of diep wortelende beplanting. Op deze manier is het beheer en onderhoud en vervanging altijd mogelijk.

In het bestemmingsplan zijn de belangrijkste kenmerken van het watersysteem beschreven. In de rapportage 'Waterhuishouding Willem Alexanderlaan 2-4-6' van Bureau Waterfeit, die als bijlage wordt opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingsplan, is een uitgebreid overzicht opgenomen. Dat rapport bevat onder andere de uitgangspunten van het watersysteem en de resultaten van een zogenaamde stresstest waarin het watersysteem is doorgerekend op extreme buien.

### 1.5 Hoogtes en afstanden

In de zienswijzen wordt een aantal maal aangegeven dat de afstanden van de oude bebouwing tot de nieuwe bebouwing zodanig zijn dat de privacy in het geding is. Op de hiernavolgende afbeelding zijn diverse bestaande en toekomstige hoogtes en afstanden weergegeven. In de beantwoording van de individuele zienswijzen verwijzen wij een aantal maal naar deze tekening.



## 1.6 Schaduwwerking

Er is een simulatie gemaakt van de schaduwwerking van de nieuwbouw. Op de volgende drie afbeeldingen is voor drie perioden in het jaar op een bepaald moment van de dag de schaduw weergegeven. Het is een indicatief beeld wat de werkelijkheid benaderd.







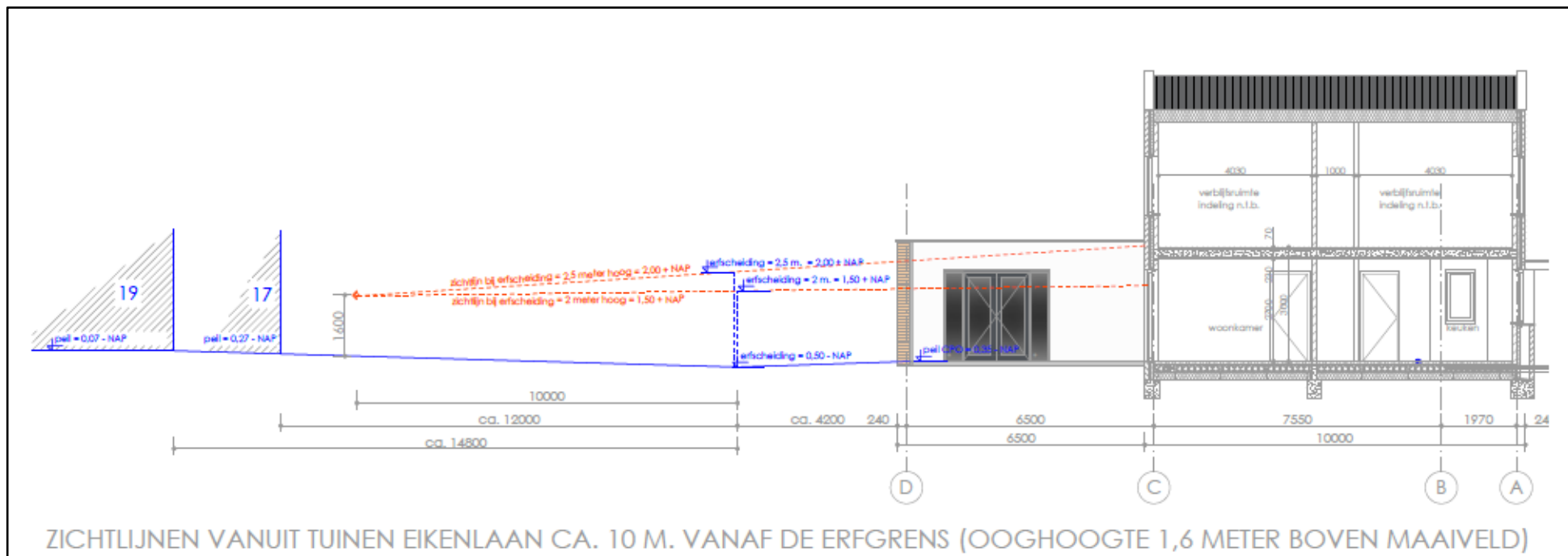


21 juni 12.00



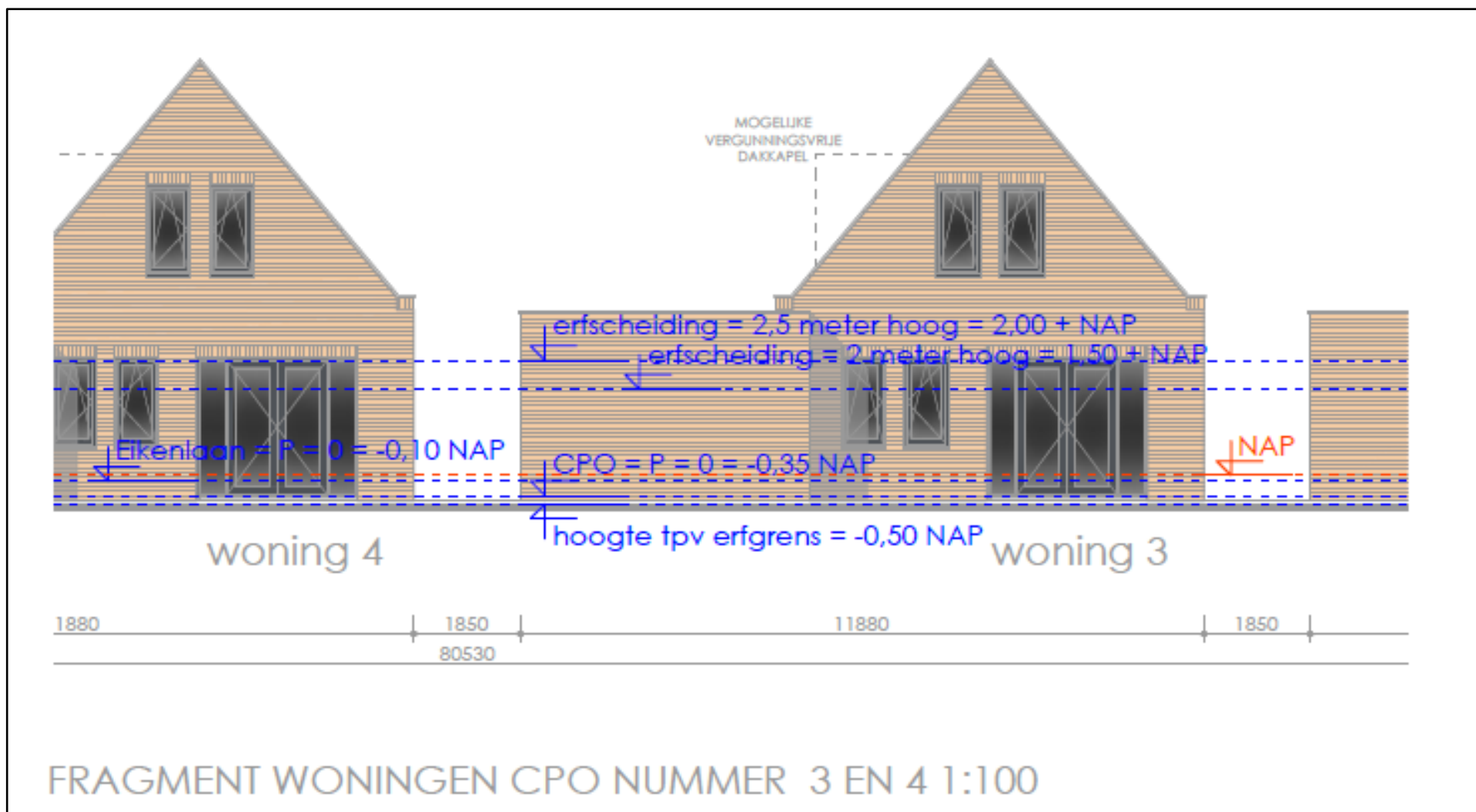
## 1.7 Beeld op de CPO woningen vanuit de achtertuin van de Eikenlaan 11 tot en met 19

Er is een simulatie gemaakt van het beeld vanuit de achtertuin van de woningen Eikenlaan 11 tot en met 19 op de achterzijde van de zes vrijstaande nieuwbouwwoningen. De beelden kunnen behulpzaam zijn bij het bepalen van de hoogte van de erfafscheiding. Mede op verzoek van enkele bewoners Eikenlaan is bepaald dat de erfafscheiding 2,5 hoog wordt ten opzichte van peil. De simulatie is gemaakt door Architectenbureau Van den Hoeven uit Harmelen. De peilen en afstanden zijn aangeleverd door de gemeente Woerden.





IMPRESSIE VANUIT TUIJEN EIKENLAAN CA. 10 M. VANAF DE ERFGRENS (OOGHOOGTE 1,6 METER BOVEN MAAIVELD)





## Hoofdstuk 2 ZIENSWIJZEN

### 2.1 Dorpsplatform Harmelen

2.1.1	<p><b>Indiener verheugd over nieuwbouwplannen</b> Om te beginnen is het verheugend te zien dat er eindelijk beweging lijkt te komen in de nieuwbouwplannen voor Harmelen.</p> <p><b>Reactie</b> <i>Wij vinden het fijn te lezen dat de indiener verheugd is dat er beweging komt in de nieuwbouwplannen in Harmelen.</i></p>
2.1.2	<p><b>Verdeling type woningen</b> Er worden drie type woningen gepland:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 11 patiowoningen, in de categorie dure koopwoningen</li><li>• 6 CPO woningen</li><li>• een appartementencomplex, met 14 sociale huurwoningen, 7 studio's en 4 midden huur appartementen.</li></ul> <p>Bovenstaande verdeling van woningen vinden wij opvallend en onlogisch. In uw eigen beleidsstukken schrijft u dat bij projecten vanaf 50 woningen en meer het aantal sociale huurwoningen minimaal 20% moet zijn. In dit project van minder dan 50 woningen voorziet u 33% sociale huurwoningen terwijl in het project Hof van Harmelen (96 woningen) er geen enkele sociale huurwoning is opgenomen. Oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen op de ene plek en (zware) ondervertegenwoordiging op de andere plek is om allerlei redenen sociaal maatschappelijk onwenselijk.</p> <p><b>Reactie</b> <i>De woningbouw aan de Willem Alexanderlaan maakt deel uit van het project 'Locaties kern Harmelen' waar ook het project Goud&amp;Groen aan de Mauritshof en de geplande nieuwbouw aan de Raadhuislaan in zitten. Het betreft circa 90 woningen, waarvan 21 in de sociale huur. Dit percentage sluit aan bij onze beleidsstukken (zie paragraaf 1.1 voor een overzicht). Met het oog op een efficiënte ontwikkeling en exploitatie van sociale huurwoningen is het wenselijk deze zoveel als mogelijk in één complex of in elkaars nabijheid te situeren, bij voorkeur gecombineerd met vrije sector koop- en huur woningen. Wij delen de mening van indiener overigens niet dat er sprake is van een oververtegenwoordiging en dat het sociaal maatschappelijk onwenselijk is. Tussen 2016-2018 was er sprake van dat de CPO op die locatie zou komen. Toen het kinderdagverblijf wilde verplaatsen, kwam een appartementengebouw voor sociale huur in beeld.</i></p> <p><i>Voor het woningbouwprogramma van Hof van Harmelen is geprogrammeerd met de uitgangspunten uit de woonvisie Woerden 2015-2020, waarin staat vermeld dat men de keuze had uit óf 25% sociale huur óf 25% sociale koopwoningen. In dit project is de keuze gemaakt voor sociale koopwoningen.</i></p>

2.1.3	<p><b>Woningen voor oudere inwoners</b></p> <p>Verder valt op dat in deze woningverdeling de kans dat oudere inwoners van Harmelen kunnen doorschuiven naar een woning in dit project erg klein is, zo niet geheel onwaarschijnlijk. Zoals u weet heeft onderzoek (zoals ook verwoord in de Woonvisie 2019-2023) aangetoond dat ouderen een bestaand gezinshuis alleen willen inruilen voor een nieuwe ouderenwoning als deze minimaal 70 of meer m2 beslaat en eventueel extra voorzieningen verschaft om tot hoge leeftijd zelfstandig te kunnen blijven wonen. De in het appartementengebouw geplande woningen voldoen niet of in onvoldoende mate aan de behoefte van ouderen.</p> <p>Wethouder De Weger geeft in de publiciteit aan dat de patiowoningen levensbestendige woningen zullen zijn omdat er ook een slaapkamer (mogelijkheid) op de begane grond zal zijn. Naar onze mening voldoet dat niet aan de vereisten van een ouderenwoning. Deze woningen zullen aantrekkelijker zijn voor een jongere categorie dan voor ouderen.</p> <p>De eerste plannen in 2016 (van het CPO) zijn door de gemeenteraad “on hold” gezet omdat men vond dat er meer seniorenwoningen op deze locatie zouden moeten komen. Het is dan vreemd te moeten constateren dat er nu in feite niets met het verzoek van de raad is gedaan. Woningen die specifiek aan de behoefte van ouderen tegemoetkomen zijn feitelijk vervangen door sociale huurwoningen. Wij verzoeken u derhalve de grootte en verdeling van de woningen in het appartementengebouw zodanig te veranderen dat deze duidelijk geschikt en aantrekkelijk worden voor ouderen, ook al gaat dat enigszins ten koste van het aantal sociale huurwoningen.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>Indiener refereert aan de woonvisie 2019-2023. Dit dient de Woonvisie Woerden 2019-2024 te zijn. Verder geeft indiener aan dat de raad in 2016 heeft verzocht om meer seniorenwoningen op de locatie Willen Alexanderlaan 2 te plaatsen. Dit is niet juist. De motie van de raad uit 2017 is weergegeven in paragraaf 1.3 ‘Proces omtrent de planvorming’.</i></p> <p><i>Wij benadrukken dat het plan bestaat uit verschillende type woningen geschikt voor senioren. De 11 patiowoningen hebben een ruime plattegrond met daarin een slaapkamer en natte cel op de begane grond. Daarmee zijn deze woningen zeer geschikt voor ouderen/senioren. CPO Amaliahof is een groep mensen die het doel nastreeft om een levensloopbestendige woning te ontwikkelen die meer aansluit op de oudere levensfase. Alle woningen zijn uitermate geschikt voor ouderen. Tot slot ligt de nadruk bij de sociale- en midden huur appartementen op ouderen. In het ontwerp wordt wel rekening gehouden met het aantrekkelijk maken van deze woningen voor ouderen/senioren. Bij alle woningen ligt de nadruk op ouderen en doorstroming. Een aanpassing van het woningbouwprogramma en of de woningplattegronden is niet zinvol; het huidige plan is goed afgestemd op de doelgroep ouderen. Het aantal sociale huurwoningen wordt niet verlaagd.</i></p>
2.1.4	<p><b>25 Woningen in plaats van 24 woningen</b></p> <p>Tevens valt het op dat het bestemmingsplan spreekt over 25 woningen in het appartementengebouw terwijl in allerlei eerdere documenten wordt gesproken over 24 woningen. Wij kunnen ons derhalve niet aan de indruk onttrekken dat economische motieven belangrijker zijn dan woonbehoefte en</p>

	<p>woongenot.</p> <p><b>Reactie:</b>  <i>Momenteel is Cazas Wonen (voorheen GroenWest Wonen) bezig met het ontwerp van het appartementencomplex. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 25 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Indien na verdere studie blijkt dat er 23 appartementen worden gerealiseerd past dat binnen het bestemmingsplan. Definitief uitsluitel over het aantal appartementen kan zodoende nog niet worden gegeven. In het huidige ontwerp wordt er voor een goede invulling van de plattegronden uitgegaan van 25 appartementen. In eerdere studies is inderdaad uitgegaan van 24 appartementen. Het verhogen van het aantal met één heeft overigens niets met de financiële haalbaarheid te maken zoals indiener veronderstelt.</i></p>
2.1.5	<p><b>Koopwoningen op de vrije markt</b></p> <p>De 11 dure koopwoningen komen op de vrije markt en zullen dus ook kopers van buiten de gemeente aantrekken. Daar is op zich niets mis mee. Wij willen echter graag voorkomen dat inwoners van Harmelen op achterstand komen bij de toewijzing van deze woningen. De gemeente zou daartoe bij de verkoper moeten afdwingen dat deze huizen uitsluitend verkocht zullen worden op een vooraf bepaalde vraagprijs. Het zal de gemeente ook niet ontgaan zijn dat steeds vaker nieuwbouwwoningen ook per opbod worden verkocht door projectontwikkelaars. Voor dit segment zullen kopers voornamelijk bestaan uit mensen die hun oude woning verkopen. Omdat de huizenprijzen per m2 in de stad aanzienlijk hoger liggen dan in Harmelen brengen geïnteresseerden vanuit de stad een groter kapitaal mee en kunnen derhalve hoger bieden dan eigen inwoners die hun woning verkopen. Verkoop tegen een vooraf vastgestelde vaste prijs creëert een meer gelijk speelveld. Wanneer het aantal inschrijvingen groter is dan het aanbod zou onzes inziens tot loting moeten worden overgegaan waarbij mogelijk (liefst) mensen met een binding met Harmelen meer kans hebben ingeloot te worden.</p> <p><b>Reactie</b>  <i>Wij mogen als overheidsorgaan geen afspraken maken over het met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen aan eigen inwoners. Privaatrechtelijke uitspraken mogen niet in strijd zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet. Het uitgangspunt hierin is vrije vestiging: mensen hebben het recht op vrije vestiging zoals vastgelegd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en zoals is opgenomen in de Algemene Toelichting op de Huisvestingswet conform artikel 4 lid 2 mogen: “geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen (...)”. Dit is ook de algemene lijn in de jurisprudentie op basis van de voorgaande Huisvestingswet. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel kunnen doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente aanvullende afspraken te maken over de verdeling van koopwoningen.</i></p> <p><i>De woningen op deze locatie vallen in de categorie ‘dure koop’. Dat houdt in dat een gemeente geen nadere eisen stelt aan de vraagprijs van woningen in deze categorie. Het vaststellen van een vraagprijs wil echter niet zeggen dat dit ook meer kansen biedt voor mensen uit Harmelen om in aanmerking te komen voor een dergelijke woning. Alle woningen zullen door middel van loting worden toegewezen, hebben een zelfbewoningsplicht van (5) jaar en een antispeculatie beding, ook van 5 jaar.</i></p>



2.1.6	<p><b>Woningen voor starters</b></p> <p>Naast de behoefte aan betaalbare seniorenwoningen is er eveneens behoefte aan meer woningen voor starters. Zoals ook uit de nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverlegreacties blijkt, bij de reactie op de vragen bij 5.7, zijn de beoogde appartementen niet bedoeld voor starters. Daarmee is duidelijk dat op de locatie WA laan er geen mogelijkheden komen voor jongeren die graag in Harmelen willen blijven wonen. Daarnaast zijn er ook geen starters woningen voorzien op de locatie Hof van Harmelen. Ook dit vinden wij een buitengewoon teleurstellende en verontrustende ontwikkeling.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>Zoals eerder in de beantwoording aangegeven hangen de woningbouwprogramma's van de verschillende woningbouwlocaties in Harmelen met elkaar samen. Daarom zijn op de locatie Mauritshof en worden op de locatie Hof van Harmelen starterswoningen gerealiseerd. Op de Willem Alexanderlaan en Raadhuislaan ligt de focus op ouderen gezien de nabijheid van de dorpskern. Daarnaast is het doel dat door doorstroming een verhuisketen in het dorp op gang komt waardoor er woningen voor starters vrijkomen.</i></p>
2.1.7	<p><b>Woningen voor starters en senioren</b></p> <p>We moeten vaststellen dat noch voor senioren noch voor starters er de komende jaren zicht is op het vinden van een betaalbare nieuwbouw woning. We roepen derhalve het college op hier urgent aandacht aan te besteden en dit tij te keren. Wij horen graag wat zij hieraan op korte termijn denken te gaan doen.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De woningbouwprogramma's van de verschillende woningbouwlocaties in Harmelen hangen met elkaar samen met als doel een gevarieerd woningbouwprogramma in de hele kern Harmelen te realiseren. Er worden dus ook betaalbare koopwoningen en daarnaast sociale huurwoningen gerealiseerd. Op de locaties Willem Alexanderlaan en Raadhuislaan zijn alle woningen geschikt voor ouderen/senioren. Voor de starters zie beantwoording 2.1.6.</i></p>
2.1.8	<p><b>Verkeer</b></p> <p>Urgente aandacht vragen we voor het kruispunt Acacialaan, Raadhuislaan, Willem Alexanderlaan, Kerkweg. Het betreft hier een gevaarlijk en onoverzichtelijk kruispunt, waar (niet alleen) omwonenden regelmatig over klagen. Recent heeft hier nog een ernstig ongeluk plaatsgevonden met een bus, waarmee de klachten nog eens benadrukt worden.</p> <p>Met de 2 nieuwbouwprojecten aan dit kruispunt en het intussen gerealiseerde plan Mauritshof zal de drukte en het gevaar alleen maar toenemen. Wij hebben de gemeente reeds herhaaldelijk gevraagd een integrale studie te doen naar de verkeersstromen na realisatie van alle bouwplannen. Steeds wordt er per deelplan gekeken maar nooit integraal. Bij de laatste inspraakavond over de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop is ons zo'n integraal plan toegezegd. Daar wachten wij nog op. Ons inziens maken bovenstaande bouwplannen het steeds nadrukkelijker noodzakelijk dat er bij de Reijercopse overgang een aansluiting op de rondweg komt.</p>

Daarnaast zouden wij graag zien dat er een studie komt naar de effecten op veiligheid en doorstroming wanneer bovengenoemde kruising vervangen zou worden door een rotonde met ruim baan voor aparte verkeersvlakken voor voetganger, fietsers en snelverkeer.

**Reactie**

*Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al is gesteld, kan de extra verkeersgeneratie als gevolg van de woningbouw op de Willem-Alexanderlaan worden opgevangen binnen de bestaande capaciteit van de huidige wegenstructuur. Daarin is ook de ontwikkeling op de Raadhuislaan meegenomen. Een voorrangskruispunt, zoals het kruispunt Raadhuislaan – Acacialaan – Kerkweg, kan per etmaal circa 15.000 motorvoertuigen afwikkelen. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie blijven de intensiteiten ruim onder deze 15.000 motorvoertuigen. De intensiteiten zoals deze voor 2040 geprognoseerd zijn in het verkeersmodel (autonome groei) zijn voor de Acacialaan 4100 per etmaal en voor de Kerkweg 2700 per etmaal. Voor de Raadhuislaan liggen de intensiteiten op 4000 per etmaal en de Willem-Alexanderlaan op 1030 per etmaal. De extra etmaalintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling aan de Willem-Alexanderlaan zijn 234 motorvoertuigen per etmaal. Voor de ontwikkellocatie aan de Raadhuislaan ontstaat een verkeersgeneratie van 171 motorvoertuigen per etmaal. Zelfs als al deze intensiteiten bij elkaar worden opgeteld (ongeveer 12.240 mvt/etmaal) blijft dit ruim onder de 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Omdat er echter uitwisseling van verkeersstromen van de ene weg naar de andere weg plaatsvindt, bestaan een deel van de hierboven genoemde intensiteiten uit dezelfde voertuigen. Dat wil zeggen dat een auto die bijvoorbeeld op de Acacialaan rijdt, vervolgens ook op de Raadhuislaan, de Kerkweg of de Willem-Alexanderlaan rijdt en in dit model dus twee keer als intensiteit op een wegvak wordt meegerekend. Om die reden zijn de totale intensiteiten op het kruispunt een stuk lager, waarmee deze ook ruim onder de 15.000 motorvoertuigen blijven. Het kruispunt in de huidige vorm kan het extra verkeer daarom goed verwerken en daarmee is het kruispunt verkeersveilig. Op het ongeval van eind januari na zijn hier sinds 2014 geen ongevallen geregistreerd, waarmee wordt onderstreept dat de verkeersveiligheid op dit kruispunt niet in het geding is.*

*Wel zijn wij ook van mening dat een ontsluiting vanaf de Reijerscopse Overgang op de rondweg mogelijkheden biedt om delen van Harmelen te ontlasten. Deze aansluiting staat ook als wens in de Omgevingsvisie genoemd. Hiervoor moet de provincie Utrecht ook toestemming geven. Wij gaan nog in overleg met de provincie om de wens kenbaar te maken en te onderzoeken. Indien blijkt dat deze aansluiting mogelijk is, dan wordt berekend wat de effecten hiervan op o.a. het bovengenoemde kruispunt zijn en of hier maatregelen benodigd zijn. Momenteel staat een studie naar een aanpassing van het kruispunt echter niet op de planning en is deze noodzaak er niet.*

**Conclusie**

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.*

## 2.2 Arag Rechtsbijstand namens bewoonster Eikenlaan 19

### 2.2.1 **Privacy en uitzicht**

De indiener wenst nogmaals te benadrukken dat zij niet tegen de bouw van de geplande woningen als zodanig is. Wel heeft zij bezwaren tegen de voorgenomen landschappelijk inpassing van het bouwplan. Met name tegen de ernstige aantasting van haar woongenot door de afbreuk van de huidige groenvoorziening en de aantasting haar privacy en haar uitzicht. Cliënte is woonachtig in een geschakelde bungalow met (vrij ondiepe) achtertuin. Het is niet duidelijk wat er thans geregeld is voor de realisatie van de bomen en struiken. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat hierover op pagina 49 enkel als volgt vermeld.

Het plan dat in januari en februari 2018 is besproken is mede naar aanleiding van de inspraakreacties en bezwaren van de bewoners van de Eikenlaan op onderdelen aangepast. Zo is:

- het aantal woningen beperkt toegenomen;
- de afstand van de grondgebonden woningen tot de bebouwing aan de Eikenlaan toegenomen;
- de mogelijkheid gecreëerd om meer bestaande bomen te behouden;
- het doorzicht van de achtertuinen van de Eikenlaan naar het zuiden vergroot.

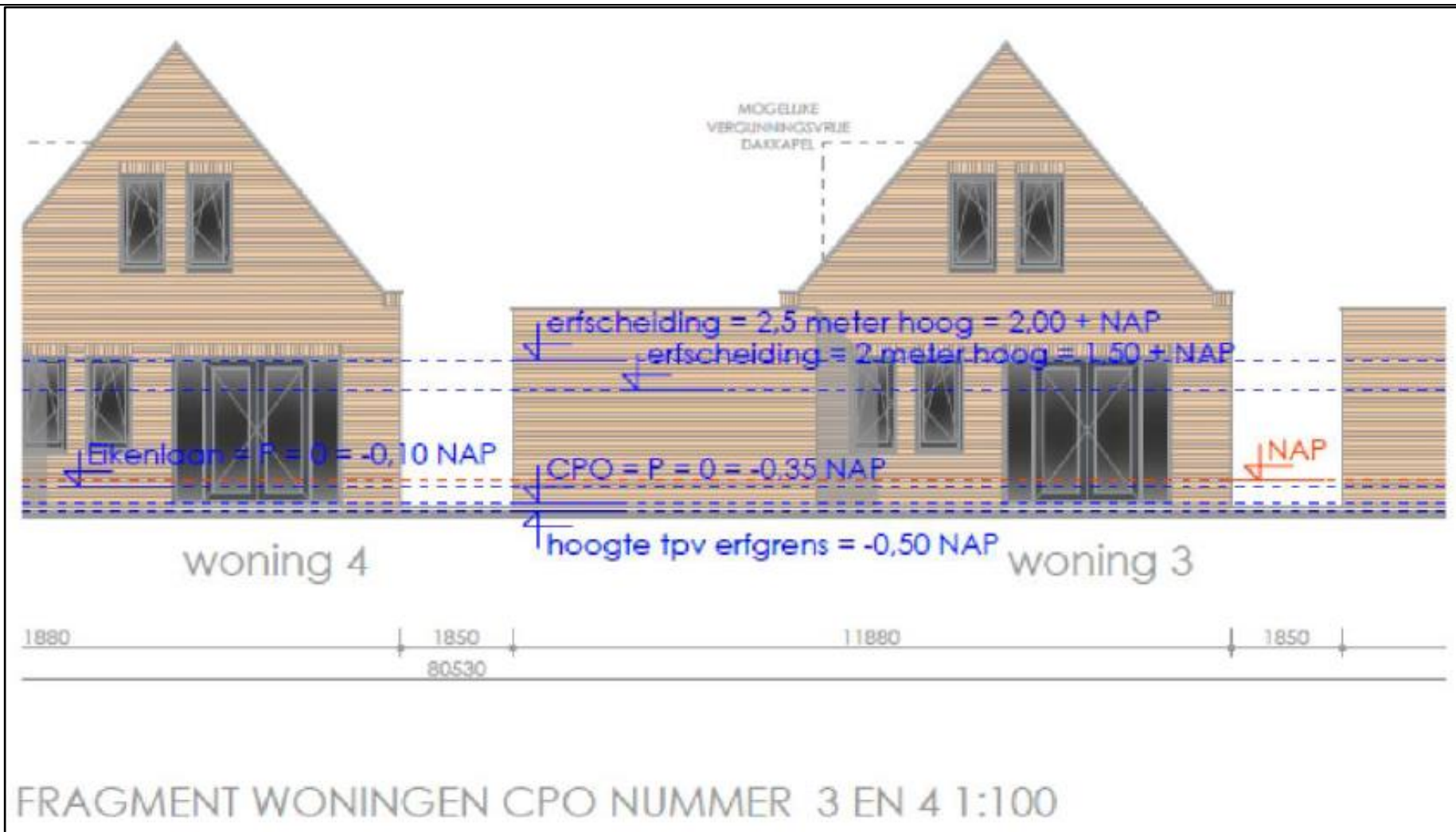
De indiener merkt op dat bestaande groenvoorziening al deels is verwijderd dan wel gekapt. Blijkens de impressies en tekeningen zal het beeld op de CPO woningen vanuit de achtertuin van de Eikenlaan 11 tot en met 19 eruit komen te zien zoals weergegeven op de **onderstaande afbeeldingen**.

Allereerst merkt de indiener op dat hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van een erfafscheiding van 2 tot 2,5 meter + erfgrenshoogte. Het ontwerpbestemmingsplan lijkt evenwel geen voorwaardelijke verplichting te bevatten voor de realisatie van een erfafscheiding. De impressies en tekeningen geven dan ook geen juiste weergave van de maximale invulling van het bestemmingsplan. Zonder voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van een erfafscheiding van 2 tot 2,5 meter kan er in beginsel ook een situatie ontstaan waarbij er vanuit de begane grondverdieping van de te bouwen woningen direct en volledig zicht is in de woning van cliënte (bij het niet realiseren van een erfafscheiding). Zeker daar het bouwvlak van de te bouwen woningen vrij ver doorloopt in noordelijke richting. Dit klemt des te meer daar het ontwerpbestemmingsplan slechts erf- en terreinafscheidingen toestaat van 1 meter hoog (artikel 5.2 sub b onder 1 voor bouwwerken, geen gebouw zijnde). Hoewel een erfafscheiding van 2 meter hoog vooralsnog vergunningvrij kan worden gerealiseerd in achtererfgebied geldt dit niet voor een erfafscheiding van 2,5 meter hoog. Het is de indiener dan ook niet duidelijk hoe de bijgevoegde impressies en tekeningen tot stand zijn gekomen. De juridische grondslag hiervoor lijkt te ontbreken.

De indiener geeft er de voorkeur aan dat er bomen worden gerealiseerd langs de erfgrens op de percelen van de te bouwen woningen teneinde het zich op de woningen aan de Eikenlaan volledig weg te nemen. De indiener verzoekt de raad over te gaan tot het opnemen van een landschapsinrichtingsplan of erfinrichtingsplan waarin middels een voorwaardelijke verplichting een hoge groene buffer wordt gerealiseerd tussen de te bouwen woningen en de woningen aan de Eikenlaan door het aanplanten dan wel behouden van bomen.



IMPRESSIE VANUIT TUINEN EIKENLAAN CA. 10 M. VANAF DE ERFGRENS (OOGHOOGTE 1,6 METER BOVEN MAAIVELD)



#### Reactie

Het bestaande groen ten zuiden van de perceelsgrens aan de achterzijde van de Eikenlaan 13 tot en met 21 is onder andere vanwege een noodzakelijke drainagevoorziening vervallen. Dit zal in enige mate gevolgen hebben voor de privacy en het woongenot van de indiener van de zienswijze. Wij merken



	<p><i>hierbij op dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Met andere woorden aan een geldend planologisch regime kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normale maatschappelijke risico gerekend.</i></p> <p><i>Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving, waar het gebruikelijk is enige invloeden van andere woningen te ondervinden. Een zekere mate van inkijk wordt dan ook acceptabel geacht in een stedelijk gebied. Wij benadrukken verder dat het plan voldoende garanties biedt om een redelijke mate van privacy te kunnen garanderen. Zo is de afstand van circa 25 meter tussen de bebouwing aan de Eikenlaan en het hoofdvolume van de nieuwbouw zodanig dat er niet gemakkelijk sprake is van inkijk over en weer. Verder is de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen beperkt tot één laag met een kap waardoor er alleen van uit één raam op de verdieping zicht is op de bebouwing aan de Eikenlaan. Verder wordt met de nieuwe bewoners via privaatrechtelijke weg geregeld dat in hun achtertuin een boom wordt geplaatst en in stand wordt gehouden zodat een zichtlijn tussen de woningen aan de Eikenlaan en de nieuwbouw wordt onderbroken. Tot slot heeft de afgelopen periode overleg plaats gevonden tussen de huidige bewoners van de Eikenlaan en de toekomstige bewoners van nieuwe woningen over een (gezamenlijke) erfafscheiding. Dit overleg is gericht op overeenstemming over een gezamenlijke erfafscheiding van 2,5 meter hoog. Wij nemen daartoe in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op.</i></p>
2.2.2	<p><b>Melkglas op eerste verdieping</b></p> <p>Voor zover de raad niet over wenst te gaan tot het verplichten van een groene buffer middels de aanplant of het behoudt van bomen verzoekt cliënte u de ramen aan de achterzijde van de te bouwen woningen op de eerste verdieping te voorzien van melkglas teneinde de privacy van de bewoners van de Eikenlaan te waarborgen.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>In 2.2.1 hebben wij toegelicht dat er diverse maatregelen worden genomen teneinde de privacy van de bewoners van de Eikenlaan en de nieuwe bewoners zo goed als mogelijk te garanderen. Gezien deze maatregelen vinden wij het niet proportioneel om het raam op de verdieping van de nieuwe woningen met zicht op de bebouwing aan de Eikenlaan uit te voeren in melkglas.</i></p>
2.2.3	<p><b>Definitie ‘peil’ ontbreekt</b></p> <p>De indiener merkt voorts op dat er in het bestemmingsplan een definitie van “peil” ontbreekt. Hierdoor is het onduidelijk hoe de goot- en bouwhoogte van een bouwwerk moet worden bepaald. Teneinde te voorkomen dat er een situatie ontstaat waarbij het maaiveld kunstmatig wordt opgehoogd, verzoekt cliënte u een definitie op de nemen van “peil” waarbij nadrukkelijk wordt uitgegaan van het bestaande maaiveld.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De definitie van ‘peil’ wordt opgenomen in de planregels.</i></p>



2.2.4	<p><b>Drainagesysteem</b></p> <p>U overweegt in de Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverlegreacties dat er ten zuiden van de perceelgrens in het noordelijke deel van het plangebied een nieuwe drainagevoorziening zal worden gerealiseerd. Het is kennelijk de bedoeling dat cliënte een strook grond van 0.85 meter diep van de gemeente koopt en zorg draagt voor het beheer van de drainagevoorziening. Voor zover hier van belang merkt cliënte reeds op voorhand op dat zij hier geen interesse in heeft en hier niet toe zal overgaan.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De gemeente realiseert een drainagevoorziening direct ten zuiden van de perceelgrens van de woningen Eikenlaan 11 tot en met 21. Deze voorziening zorgt voor de ontwatering van de achtertuinen van de woningen aan de Eikenlaan en voor de achtertuinen van de nieuwe woningen. Met het oog op adequaat beheer en onderhoud van de voorziening en tegemoetkomend aan de wens van een aantal bewoners aan de Eikenlaan om een stukje grond te kunnen verwerven is een strook van 0,85m te koop aangeboden. Het betreft echter een aanbod en geen verplichting tot koop. Zoals in de desbetreffende correspondentie aan indiener weergegeven is het ook een optie dat de gemeente deze strook in eigendom houdt of dat het wordt verkocht aan de eigenaren van de nieuwe woningen. Voor welke optie uiteindelijk wordt gekozen is niet relevant voor het bestemmingsplan.</i></p>
2.2.5	<p><b>Kettingbeding</b></p> <p>Namens cliënte verzoek ik uw raad het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform het bovenstaande dan wel af te zien van het bestemmingsplan in de huidige vorm. Tevens verzoekt cliënte uw raad zich in te spannen om initiatiefnemer ertoe te bewegen een kettingbeding overeen te komen met de toekomstige eigenaren inhoudende het behoud van de bestaande bomen achter de perceelgrens van mijn cliënte. Cliënte verzoekt uw college hier duidelijke en afdwingbare afspraken over te maken met de grondeigenaar.</p> <p>Met het bovenstaande wordt de impact van het voorgenomen bouwplan niet geheel weggenomen maar wel dermate beperkt dat cliënte in kan stemmen met het bestemmingsplan. Onder de huidige omstandigheden kan hiervan geen sprake zijn.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>Het bestaande groen ten zuiden van de perceelsgrens aan de achterzijde van de Eikenlaan 11 tot en met 21 is onder andere vanwege een noodzakelijke drainagevoorziening vervallen. De nieuwe bewoners zijn bereid in hun achtertuin een boom te plaatsen waarbij via privaatrechtelijke weg geregeld wordt dat deze door hen en door hun rechtsopvolger in stand wordt gehouden. Hiermee wordt een zichtlijn tussen de woningen aan de Eikenlaan en de nieuwbouw onderbroken. Er heeft ook overleg plaatsgevonden tussen de nieuwe bewoners en de bewoners aan de Eikenlaan 11 tot en met 21 over de boomsoort en de positie. Ook met indiener is overleg geweest waarbij overeenstemming is over de soort en de positie van de boom.</i></p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p><i>Deze zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>in de planregels wordt de definitie van 'peil' opgenomen en</i></li> </ul>

- *in de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen over het realiseren van een erfafscheiding van 2,5 meter ten opzichte van het peil ter plaatse.*

## 2.3 Bewoner Eikenlaan 5

2.3.1

### **Algemeen**

Bij de publicatie in de weekkrant Kontakt (voormalige Woerdense Courant) van 13 januari 2022 wordt gemeld, dat op dit ontwerpbestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is, aangezien er meer dan 11 woningen zijn gepland.

In het Algemeen Dagblad, Woerdense editie van 21 januari 2021 worden de plannen voor de WA-laan gepresenteerd als zijnde een voldongen feit. Uiteraard moeten de formele procedures gevolgd worden, maar in dit artikel wordt gesteld dat einde jaar de eerste palen de grond in kunnen. Dit getuigt van weinig respect voor degenen die een zienswijze in zullen dienen en van omwonenden die de afgelopen jaren vaak terecht met kritiek en/of opbouwende suggesties kwamen. Waarmee vrijwel niets werd gedaan! In ditzelfde artikel geeft de wethouder aan dat de appartementen in het plan vooral ook gericht zijn op huisvesting voor senioren. Wat de wethouder hierbij verzuimd te melden, is dat het een appartementencomplex sociale huurwoningen betreft, waarvoor zoals ook de wethouder heel goed weet andere regels gelden waar het gaat om toewijzing dan wanneer het om seniorenwoningen gaat. Een soortgelijk verhaal wordt gepresenteerd in het weekblad Kontakt, een week later. Met dit soort artikelen wordt misleidende informatie verstrekt, wat mijns inziens niet past in de wijze waarop de gemeente met naar inwoners om dient te gaan.

In de Woonvisie 2019-2024 zijn enkele zaken vrij duidelijk aangegeven, waaronder:

- De gewenste oppervlakte van woningen voor senioren begint bij ongeveer 70m<sup>2</sup>
- Nieuwbouwprojecten vanaf 50 woningen zal gemiddeld 20% aan sociale buur gerealiseerd moeten worden

Als we kijken naar de jaarbrief Wonen 2021, die op 1 februari 2022 naar de gemeenteraad gestuurd is, dan zien we, als we naar de plannen voor Harmelen kijken, het volgende;

- Er staan 333 woningen gepland, op 7 locaties
- Van deze 7 locaties zijn er 3 met meer dan 50 woningen
- Van deze 3 zijn er 2 die nog in studie zijn (fase 0) of benoemd als project (fase 1)  
Realisatiefase dus naar verwachting na 2030. Dat betekent dat niet voldaan wordt aan de gemaakte afspraken, maar gemakshalve een voorschot genomen wordt op mogelijk toekomstige plannen.
- Op deze 3 locaties zijn bij elkaar 266 woningen gepland. Volgens de berekeningen zou dit moeten resulteren in (afgerond) 54 huurwoningen
  - Geplande sociale huurwoningen op deze 3 locaties: 34!
  - Waarvan op locatie Hof van Harmelen (96 woningen)!

- Om toch aan de afspraken te komen die vastgelegd zijn in de Woonvisie 2019-2023 wordt het niet tijdig kunnen realiseren van de afgesproken aantallen sociale huurwoningen opgelost door nu 21 sociale huurwoningen op een locatie te bouwen waar “slechts” 42 woningen gepland zijn: Willem Alexanderlaan 2-4-6.

#### Conclusie

Het college komt afspraken niet na en gebruikt een daarvoor niet afgesproken locatie om alsnog enigszins tegemoet te komen aan haar concrete toezegging in de Woonvisie 2019-2023 met betrekking tot het toegezegde aantal sociale huurwoningen in Harmelen. Locatie Willem Alexanderlaan 2 wordt gebruikt als “afvalputje” om nog even gauw een paar sociale huurwoningen neer te zetten

#### Vragen

1. Kan precies uitgelegd worden:
  - a. Wanneer een gemeente een beroep mag/kan doen op de Crisis- en herstelwet?
  - b. Waarom voor dit ontwerpbestemmingsplan voor het eerst de Crisis- en herstelwet wordt toegepast?
  - c. Wat dit precies betekent voor de procedure?
  - d. Of deze Crisis- en herstelwet ook voor andere bouwplannen in Harmelen/Woerden van toepassing is/gaat zijn?
2. Kan de wethouder uitleggen wat het verschil is tussen het toewijzingsbeleid sociale huurwoningen en het toewijzingsbeleid seniorenwoningen?
3. En wat hier nu feitelijk van toepassing is?
4. Hoe denkt het college/Groen West senioren zover te krijgen dat zij doorschuiven naar woningen met een oppervlakte van minder dan 70m<sup>2</sup>?
5. Als we kijken naar de nieuwbouwplannen, waarvan het realistisch is te veronderstellen dat deze voor 2030 gerealiseerd kunnen worden in Harmelen, dan zien we dat alleen op locatie Willen Alexanderlaan 2-4-6 (<50 woningen) sociale huurwoningen gepland zijn.
  - a. Kan uitgelegd worden waarom alleen hier sociale huurwoningen zijn gepland?
  - b. En waarom dit gebeurt bij een project onder de 50 woningen?
  - c. Kan uitgelegd worden waarom bij een van de projecten die daarvoor aangewezen is geen sociale huurwoningen gerealiseerd worden?

#### Reactie

*De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.*

##### 1.a.

*Een gemeente kan De Crisis- en herstelwet toepassen wanneer er meer dan 11 nieuwe woningen in een bestemmingsplangebied gebouwd kunnen worden. Dit is opgenomen in artikel 1.1 lid 1 en onderdeel 3.1 van bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet.*

1.b.

*Het is niet de eerste keer dat de Crisis- en herstelwet wordt toegepast. De Crisis- en herstelwet is, door de Raad van State, ook toegepast bij het bestemmingsplan 'Snellerpoort Woerden (woongebied)'.*

1.c.

*De zienswijzetermijn en beroepstermijn verandert niet wanneer de Chw van toepassing is. Zowel het ontwerpbestemmingsplan als het vastgestelde bestemmingsplan liggen beide zes weken ter inzage. Het enige verschil is dat bij beroep de indiener in het beroepschrift direct de beroepsgronden moet opnemen. Alle beroepsgronden dienen binnen de beroepstermijn te worden ingediend. Een pro forma beroep met het indienen van beroepsgronden later dan de gestelde termijn van 6 weken is hierdoor niet mogelijk.*

*Door het toepassen van de Chw wordt ingestelde beroep versneld behandeld bij de Raad van State waarbij de uitspraak binnen 6 maanden na het instellen van het beroep mag worden verwacht.*

1.d.

*Bij alle bestemmingsplannen met meer dan 11 nieuwe woningen gaat de Crisis- en herstelwet toegepast worden.*

2.

*Het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen is vastgelegd in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Op basis van dit beleid wijst de woningcorporatie de sociale huurwoningen toe. Het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen geldt voor alle sociale huurwoningen. Als een complex speciaal voor ouderen bestemd is, kunnen er aanvullende toewijzingsregels gelden dat mensen er vanaf een bepaalde leeftijd kunnen gaan wonen.*

*Op de Willem Alexanderlaan ligt de focus op woningen voor ouderen met verschillende beurzen. Er wordt gebouwd voor ouderen met een wat grotere beurs (patiowoningen en CPO) en ouderen met een kleinere beurs (sociale- en middenhuur woningen). De woningen worden aantrekkelijk en geschikt gemaakt om ouderen te verleiden om voor een woning in dit complex te kiezen en daarmee hun veelal (te) grote gezinswoning achter te laten. Hierdoor wordt ook de doorstroming in het huursegment bevorderd. Daarnaast kunnen ouderen gebruik maken de 'Doorstroomregeling Van Groot naar Beter'. Men heeft dan recht op voorrang als:*

- men huurt een sociale huurwoning met minimaal vier kamers én*
- men staat ingeschreven bij WoningNet regio Utrecht én*
- men zoekt een woning met maximaal drie kamers via WoningNet regio Utrecht én*
- de huidige sociale huurwoning komt na de verhuizing vrij (er blijft dus niemand wonen).*

	<p>3. Zowel het toewijzingsbeleid sociale huurwoningen als toewijzingsbeleid seniorenwoningen zijn van toepassing. De 'Doorstroomregeling Van Groot naar Beter' (toewijzingsbeleid seniorenwoningen) is hier van kracht en maakt onderdeel uit van het toewijzingsbeleid van sociale huurwoningen van Cazas Wonen (voorheen GroenWest Wonen).</p> <p>4. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het betreft een kwalitatief goed woonproduct op een gewilde locatie midden in het dorp van Harmelen. Vele voorzieningen zijn letterlijk om de hoek, waardoor men de kans heeft om zo lang mogelijk zelfstandig, lopend of met rollator, te kunnen leven. De oppervlakte van ca 70 m2 zal inderdaad niet voor iedere senior volstaan en heeft vooral betrekking op koopwoningen. Het is inherent aan sociale huurwoningen dat deze een kleinere oppervlakte hebben dan koopwoningen om ze daadwerkelijk betaalbaar te kunnen verhuren. Het feit dat je hier goed oud kunt worden, niet alleen woont maar samen in een gemeenschap met een vriendelijk woord en gebaar, met ontmoetingsplekken waar je even bij kunt kletsen, is volgens ons aantrekkelijk om toch de stap te zetten naar deze woningen.</p> <p>5.a. Dit heeft er mee te maken dat er in het project Goud&amp;Groen starterswoningen en ééngesinswoningen zijn gerealiseerd in de koop en er op de locatie aan de Raadhuislaan ook koopappartementen voor ouderen worden gerealiseerd. De locatie aan Willem-Alexanderlaan biedt vanwege de ruimte een kans van een mix van enerzijds koopwoningen, maar ook sociale huurwoningen. Op de locatie Buitenhof staan ook sociale huurwoningen in de planning. Zie antwoord. 1.2 met betrekking tot Hof van Harmelen.</p> <p>5.b. Er is sprake van meer dan 50 woningen, namelijk Goud&amp;Groen omvat 24 woningen, Raadhuislaan omvat 20 tot 24 woningen en de Willem Alexanderlaan omvat 42 woningen. Totaal is dit circa 90 woningen. Zie ook paragraaf 1.1 De woningbouwplanning in Harmelen.</p> <p>5.c. Zie voor reactie onze beantwoording bij vraag 2 (bij zienswijze 2.3.1).</p>
2.3.2	<p><b>Procedure</b> Het ontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd 2 maanden voor de gemeenteraadsverkiezingen, die moeten leiden tot een nieuw college en een nieuwe gemeenteraad. Het moment dat een college een definitief besluit kan voorgeleggen aan de gemeenteraad ligt dus na deze verkiezingen.</p> <p>Vragen</p> <p>6. Kunt u uitleggen waarom het ontwerpbestemmingsplan niet naar de gemeenteraad is gestuurd (met andere ontwerpbestemmingsplannen gebeurt dit wel)?</p>

	<p>7. Als dit wel had gemoeten, bent u het dan met mij eens dat de procedure onvolledig is geweest en opnieuw gelopen zal moeten worden?</p> <p>8. Welk college gaat een definitief bestemmingsplan voorleggen aan de gemeenteraad?</p> <p>9. En aan welke gemeenteraad?</p> <p>10. Als een nieuw college en een nieuwe gemeenteraad de besluiten gaan nemen, wat betekent dit dan voor de procedure die nu gelopen wordt?</p> <p><b>Reactie</b>  <i>De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.</i></p> <p>6. en 7.  <i>Ontwerpbestemmingsplannen worden niet ter bespreking naar de gemeenteraad gestuurd. Het is een bevoegdheid van het college om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Uiteindelijk neemt de gemeenteraad een besluit te nemen over het bestemmingsplan. Het komt wel eens voor dat een de gemeenteraad, voor de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan, schriftelijk wordt geïnformeerd over de stand van zaken. Dit zijn hoofdzakelijk plannen voor omvangrijke initiatieven als bijvoorbeeld Snellerpoort in Woerden. Maar daarvan is bij dit bestemmingsplan geen sprake. De procedure is dan ook correct verlopen.</i></p> <p>8.  <i>Dit kan het huidige college (2018-2022) of het nieuwe college (2022-2026) zijn. Dit is afhankelijk van het verloop van de coalitiegesprekken en de collegevorming.</i></p> <p>9.  <i>De nieuwe gemeenteraad (gekozen op 16 maart 2022) neemt een besluit over het bestemmingsplan.</i></p> <p>10.  <i>De bestemmingsplanprocedure staat los van de verkiezingen en de coalitiegesprekken. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, beantwoorden van de zienswijzen en het voorleggen van het bestemmingsplan door het college aan de gemeenteraad voor vaststelling vervolgt zijn procedure.</i></p>
2.3.3	<p><b>Nota van beantwoording van inspraakreacties - algemeen</b></p> <p>Algemeen</p> <p>In deze nota wordt de indruk gewekt dat de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Helaas moet ik vaststellen dat dit feitelijk niet juist is.</p> <p>Enkele voorbeelden:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesteld wordt dat inspraakreacties hebben geleid tot het opschuiven van het project met 0,85 Echter, deze opschuiving heeft maar één aanleiding en dat is dat er een nieuw drainagesysteem moet worden aangelegd. Dit werd overigens pas duidelijk nadat eind 2021 er in opdracht van de gemeente onderzoek naar gedaan werd (waarop door omwonenden al lang was aangedrongen).</li> <li>• Gesteld wordt dat de volgende aanpassingen zijn gedaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het aantal woningen is beperkt toegenomen. Resultaat: tegen de wens van omwonenden</li> <li>○ De mogelijkheid wordt gecreëerd om meer bestaande bomen te behouden, mits uit analyse blijkt dat de levensverwachting goed is. Resultaat: alle bomen langs de grens met de Eikenlaan verdwijnen</li> <li>○ Het doorzicht van de achtertuinen van de Eikenlaan naar het zuiden wordt vergroot: Resultaat: hoe dan?</li> </ul> </li> <li>• Uit alle reacties blijkt dat wet- en regelgeving leidend is voor dit project en dat de inbreng van omwonenden ondergeschikt is aan wat het college vindt. Dit bevestigt wederom de wijze waarop dit college communiceert: wel zenden, maar niet ontvangen, wel luisteren, maar niet horen.</li> </ul> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De onderwerpen die indiener aan de orde stelt komen op een later moment terug in de zienswijze of zijn door ons reeds in hoofdstuk 1 van deze nota toegelicht. De vraag van indiener hoe het doorzicht van de achtertuinen naar het zuiden is vergroot is toegelicht in paragraaf 1.3 in de beschrijving onder het jaar 2018. Nb. vierkante dakopbouwen zijn vervangen door zadeldaken waardoor het oppervlak dat het zicht belemmerd vanaf de Eikenlaan naar het zuiden gezien substantieel is verkleind.</i></p>
2.3.4	<p><b>Nota van beantwoording van inspraakreacties - specifiek (blz. 10 van pdf-bestand)</b></p> <p>Gesteld wordt dat Groen West positief staat tegenover de ontwikkeling van een klein appartementencomplex van ongeveer 25 woningen. Groen West onderzoekt de haalbaarheid van 25 sociale huurwoningen geschikt voor en 2 persoonshuishoudens, zoals senioren en starters.</p> <p>Vragen</p> <p>11. Graag verneem ik de uitkomsten van het onderzoek dat Groen West gedaan heeft;</p> <p>12. Hier wordt weer gesproken over 25 sociale huurwoningen, waar elders gesproken wordt over 21 sociale huurwoningen. Wat gaat het nu worden?</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.</i></p> <p>11.</p> <p><i>Deze fase is nog niet afgerond. In een periode waarin bouwkosten behoorlijk stijgen, de stedenbouwkundige eisen om te kunnen bouwen op deze locatie relatief hoog zijn en de huren niet mee stijgen met de markt, is het een flinke opgave voor Cazas Wonen om het project binnen de financiële kaders te realiseren. Uitgangspunt blijft een mooi woongebouw waar senioren graag wonen.</i></p>

	<p>12.</p> <p><i>In de paragraaf uit de nota van beantwoording waar indiener naar verwijst is een chronologisch overzicht opgenomen van de planvorming door de jaren heen. In de beschrijving die betrekking heeft op het jaar 2017 is weergegeven dat het initiatief van Cazas Wonen uitgaat van 25 sociale huurwoningen. In het huidige plan wordt nog steeds uitgegaan van 25 woningen waarbij vier woningen zich in het midden segment bevinden en 21 woningen in het segment sociaal. Lopende het proces is er voor gekozen om een aantal sociale huurwoningen te vervangen door woning uit de midden huur.</i></p>
2.3.5	<p><b>Nota van beantwoording van inspraakreacties - specifiek (blz. 14)</b></p> <p>Blz.14 Er wordt gesproken over “overwegend” inpandige balkons aan de westzijde in het noordelijke blok. De mondelinge toezegging van zowel wethouder als projectleider was dat er “alleen” inpandige balkons zouden komen in het hele complex.</p> <p>Vraag</p> <p>13. Kan schriftelijk de uitspraak gedaan worden dat er aan de westzijde “alleen” inpandige balkons komen in het hele complex?</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De vraag van de indiener is hieronder beantwoord.</i></p> <p>13.</p> <p><i>Het noordelijke blok heeft alleen aan de oost en westzijde overwegend inpandige balkons, de noordzijde van dit blok heeft geen balkons. Het zuidelijke blok kan wel uitpandige balkons krijgen. Er is geen sprake van een mondelinge toezegging van de wethouder of van de projectleider. In eerdere correspondentie met indiener hebben wij het volgende geschreven: “In het oostelijk deel van het plangebied is een appartementengebouw voorzien die bestaat uit twee bouwblokken. Het ‘noordelijk blok’ krijgt aan de oost en aan westzijde geen uitpandige balkons. Het zuidelijk blok kan wel uitpandige balkons krijgen. Dit blok ligt op circa 40m afstand van de achtergevels van de woningen aan de Eikenlaan. Deze maatregel is genomen naar aanleiding van het verzoek van u en uw buren om de privacy te waarborgen. Deze maatregel en de andere die aan of rondom het gebouw worden getroffen zijn op diverse momenten en in diverse stukken die u tot uw beschikking heeft toegelicht. Wij refereren hierbij onder andere aan een afspraak met u op 7 februari 2020 in het stadhuis, een informatiebijeenkomst op 11 februari 2020 in H2O, de presentatie die naar aanleiding van die bijeenkomst is verstuurd, de nota van beantwoording inspraak en vooroverleg reacties d.d. 20 december 2021 en bijlage 1 ‘Principes van het appartementengebouw’ van het ontwerp bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6, welke in januari dit jaar is gepubliceerd.”</i></p>
2.3.6	<p><b>Nota van beantwoording van inspraakreacties - specifiek (blz. 34, punt 3.2)</b></p> <p>In reactie wordt gesteld dat de muur ter hoogte van de Eikenlaan 3-5-7-9 blijft staan. Op het moment van publiceren van deze nota was daarover echter volstrekt nog geen duidelijkheid. De betreffende bewoners zijn nog in gesprek met de gemeente hierover, hebben op 15 november tijdens een meeting aan de Willem Alexanderlaan wel gesproken, maar wachten nog steeds op antwoorden op gestelde vragen en concrete voorstellen.</p>

	<p><b>Reactie</b></p> <p><i>De eigenaren en vertegenwoordigers van de adressen Eikenlaan 3, 5, 7 en 9 zijn sinds 6 oktober 2021 in overleg met de gemeente over het handhaven en in eigendom overdragen van de muur op perceel Willem Alexanderlaan 2. De gemeente heeft daartoe een constructief onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de muur in orde is. Op 15 februari jl. heeft de gemeente in een sessie met de eigenaren en vertegenwoordigers haar visie op de overdracht gegeven welke twee weken later per brief is toegelicht. Daarop heeft de eigenaar van perceel Eikenlaan 9 aangegeven geen prijs te stellen op een deel van de muur. De eigenaren van de percelen Eikenlaan 5, 7 en 9 hebben de gemeente per brief van 11 maart jl. aanvullende vragen gesteld en aangegeven dat zij onderdelen van het aanbod van de gemeente niet accepteren. Wij bestuderen deze reactie en waarbij onze insteek ongewijzigd is; handhaven van een groot gedeelte van de muur en deze in één kadastraal perceel in eigendom overdragen onder de voorwaarde dat beheer en instandhouding is gegarandeerd.</i></p>
2.3.7	<p><b>Nota van beantwoording van inspraakreacties - specifiek (blz. 41, punt 5.7)</b></p> <p>In de reactie wordt gesteld dat Groen West zal inzetten op bewoning door senioren. De vragen 3 en 4 zijn hier dus ook van toepassing, evenals de vragen 18,19 en 20 Tevens zegt Groen West dat deze woningen niet bedoeld zijn voor starters.</p> <p>Vraag</p> <p>14. Kan hieruit de conclusie getrokken worden dat in dit ontwerpbestemmingsplan geen woningen gebouwd zullen worden voor starters? Dit lijkt niet in lijn met de behoefte die er is in Harmelen?</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De vraag van de indiener is hieronder beantwoord.</i></p> <p>14.</p> <p><i>Het project aan de Willem Alexanderlaan is niet bedoeld voor starters. De starterswoningen zijn gerealiseerd in het plan Goud&amp;Groen aan de Mauritshof en komen ook terug in het project Hof van Harmelen.</i></p>
2.3.8	<p><b>Nota van beantwoording van inspraakreacties - specifiek (blz. 43, punt 6.3)</b></p> <p>In de reactie wordt verwezen naar vergelijkbare bebouwing elders in Harmelen. Gemakshalve wordt voorbij gegaan aan de toename van geluid en geluidsoverlast die wel degelijk gaat plaatsvinden op deze locatie, zeker voor bestaande bewoners. Er wordt dus geen antwoord gegeven wat daar aan wordt gedaan. Gemakshalve wordt voorbijgegaan aan de andere bouwlocaties in de nabije omgeving (Mauritshof, Raadhuislaan), die ook de nodige extra geluidsoverlast gaan geven. Volstaan wordt met te verwijzen naar de wet- en regelgeving.</p> <p>15. Is de gemeente/het college bereid om, in het verlengde van dit ontwerpbestemmingsplan actie te ondernemen op het serieus werk gaan maken van het bestrijden van de toenemende geluidsoverlast, veroorzaakt door de nieuwbouw in deze hoek van het dorp en door de A12? En zo ja, welke actie?</p>

	<p><b>Reactie</b>  <i>Deze nieuwbouw zorgt niet voor een significante toename in geluidsbelasting bij de bestaande bebouwing. De geluidsbelasting van de rijksweg A12 valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.</i></p>
2.3.9	<p><b>Bestemmingsplan</b>  Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wijkt niet essentieel af van het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan als gepresenteerd in juli 2019. Toegevoegd is een aantal (wettelijk vereiste) onderzoeken en analyses die niet verrassend allen binnen de geldende regels vallen. Dat daarbij volstrekt niet geluisterd is naar bezwaren, opmerkingen, ideeën en suggesties van omwonenden blijkt uit de nota van beantwoording van inspraakreacties: geen enkele inspraakreactie heeft op wat tekstuele aanpassingen na geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.</p> <p>Daarbij wordt gesteld dat het merendeel van de zaken waarover omwonenden vragen hebben en suggesties doen, geen onderwerp zijn van het ontwerpbestemmingsplan, maar in “goed overleg” met omwonenden ingevuld moeten en zullen worden. Deze gesprekken hebben zijn eerst recent opgestart, maar de toezeggingen die in die gesprekken zijn/worden gedaan, worden niet of onvoldoende concreet gemaakt. Bij realisatie van dit ontwerpbestemmingsplan moeten omwonenden dus maar afwachten wat er van die toezeggingen gerealiseerd wordt.</p> <p>Wat ik constateer is dat het er op begint te lijken dat een aantal problemen die moeten worden opgelost meer tijd en aandacht vragen dan op voorhand was verwacht en (waarschijnlijk) ook meer kosten met zich meebrengen dan begroot. Desondanks wordt nu geprobeerd het nieuwbouwplan door te drukken, waarbij dus de mogelijke (financiële)consequenties voor omwonenden niet tot onvoldoende in beeld zijn, laat staan goed opgelost. Daarmee ontstaat een nog langere onzekere periode voor omwonenden.</p> <p>Per saldo kunnen we stellen dat van de voorgenomen bouw van 42 woningen op deze locatie er effectief 6 woningen overblijven die expliciet voldoen aan de wensen van senioren als geschetst in de Woonvisie 2019-2023. En dat zijn de CPO woningen, die dus al vergeven zijn.</p> <p><b>Aantallen woningen</b>  Het oorspronkelijke plan, gericht op WA-laan 2 en WA-laan 6 voorzag in 7 CPO woningen (meteen voor en door een groep senioren gemaakt plan) en 7 dure woningen, te bouwen door de firma Kwakkenbos. Sinds het CPO-plan in 2016 door de gemeenteraad on hold werd gezet, met als belangrijkste reden dat onderzocht moest worden of op deze locaties meerdere woningen voor senioren en starters gerealiseerd zouden kunnen worden, zijn vele varianten voorbijgekomen. Als we nu naar het voorliggende plan kijken, dan zien we een aantal woningen voorbijkomen die in naam en soort nogal eens verschillende worden benoemd.</p> <p><u>De “Kwakkenbos”woningen</u>  De hier bedoelde woningen hebben sedert 2016, toen het eerste voorontwerp bestemmingsplan werd gepresenteerd, zowel in aantal (van 7 naar 9 naar 11 nu) als in soort bestemming een ontwikkeling doorgemaakt. Werd eerder gesproken over dure koopwoningen, in het voorliggende plan worden deze aangeprezen als zijnde levensloopbestendige woningen. Waarom? Omdat er op de begane grond de mogelijkheid komt voor een slaapkamer.</p>

Daarmee wordt gesuggereerd dat voldaan wordt aan de wens van de gemeenteraad om meer seniorenwoningen op de locatie Willem Alexanderlaan te bouwen. Op z'n minst een misleidend verhaal, daar het om dure koopwoningen gaat waar ook gezinnen in kunnen en waarschijnlijk ook zullen gaan wonen. Gezien het gegeven dat het hier om dure koopwoningen gaat, die te koop komen voor iedereen die daarin interesse heeft, mag aangenomen worden dat de kans dat deze woningen door (seniore)inwoners uit Harmelen bezet zullen gaan worden niet erg grootte noemen is.

Daarbij wordt voortdurend over patiowoningen gesproken, maar ook dat is feitelijk onjuist. De definitie van een patiowoning is "een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende)buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en)en/of muren". De betreffende woningen voldoen niet aan deze definitie en kunnen dus ook niet als zodanig benoemd worden. Wederom misleidend.

#### CPO woningen

Hierover is al meer dan genoeg gezegd en geschreven. Dat de gemeente een mooi en sociaal plan dat deze groep senioren - uit Harmelen! - oorspronkelijk had voorgesteld, op de wijze zoals nu voorligt afdoet, is iets waar de gemeente zich diep voor moet schamen.

#### Appartementencomplex

Tussen het voorontwerpbestemmingsplan 2019 en het ontwerpbestemmingsplan nu, zijn er meerdere gesprekken geweest met omwonenden, in verschillende samenstellingen. Daarin is onder meer veel aandacht besteed aan het neer te zetten appartementencomplex, waaronder een door een architect ontworpen verhaal (in opdracht van de projectleider), inclusief uitgebreid beeldmateriaal, wat duidelijk maakte dat het om een specifiek voor senioren gemaakt appartementencomplex zou gaan, met appartementen tussen de 45m2 en 77 m2 groot. De projectleider heeft in al zijn presentaties aan omwonenden nimmer gesproken over sociale huurwoningen, maar over seniorenwoningen. Ook de architect was daar in zijn presentatie duidelijk over. In het nu voorliggende plan wordt voor het eerst-gesproken over:

- 14 sociale huurwoningen, 4 middenhuur appartementen (vrije sector)en 7 studio's.  
Interessant is om in de jaarbrief Wonen 2021 te lezen dat gesproken wordt over 21 sociale huurwoningen
- In de bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegde ontwerpbesluit hogere waarde geluidshinder wordt gesproken over 25 meergezinswoningen.

In de krant zegt de wethouder dat "het plan vooral gericht is op huisvesting van senioren", in het ontwerpbestemmingsplan wordt daar echter met geen woord over gerept! In het plan dat nu gepresenteerd wordt, wordt ook met geen woord meer gerept over hoe dit complex er straks uit gaat zien, maar wordt volstaan met een kwart A4-tje met wat principes op basis waarvan Groen Weet met een plan mag komen. Vreemd, gezien alle inspanningen die er voor dit appartementencomplex zijn verricht. En uitermate onplezierig voor omwonenden omdat juist daarover veel kanttekeningen zijn gemaakt, onder meer waar het betreft privacy en woongenot,

Vragen:

16. Kan eindelijk een keer expliciet verteld worden wat nu precies de bedoeling is van dit appartementencomplex?
17. Hoe gaat dit appartementencomplex er uitzien? Dus waarop wordt eigenlijk een besluit genomen?

18. Wat blijft er over van de ambitie om op deze locatie te bouwen voor senioren en starters, als gevraagd door de gemeenteraad in 2016.
19. Hoe gaat de wethouder garanderen dat de appartementen waarover gesproken wordt in dit ontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk verhuurd gaan worden aan senioren uit Harmelen, nu en in de toekomst?
20. Komt de Wethouder daarmee terug op eerdere uitspraken dat de wet- en regelgeving in Harmelen niet toestaat een voorkeursbeleid voor eigen bewoners toe te staan?
21. Met de toename van 24 naar 25 appartementen zal het aantal m2 per appartement afnemen. Wat voor impact heeft dit op het ontwerp zoals dat eerdere gepresenteerd is.
22. Kan schriftelijk bevestigd worden dat de plannen met betrekking tot het appartementencomplex qua vorm en uiterlijk blijven als eerder gepresenteerd.

### **Reactie**

*De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.*

16.

*Het appartementengebouw bestaat uit huurwoningen, waarvan 21 in het sociale segment en vier in het midden segment. Er is overigens geen wijziging ten opzichte van het voorontwerp- of het ontwerp bestemmingsplan zoals indiener veronderstelt.*

17.

*Een bestemmingsplan beschrijft niet de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. Er worden ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd waaraan het ontwerp moet voldoen (zoals hoogte en situering) De in de presentaties weergegeven beelden zijn een massastudie zodat een indruk ontstaat van het gebouw. Op een later moment wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend door de initiatiefnemer. Aan de hand van deze aanvraag wordt het ontwerp en allerlei details duidelijk. Deze aanvraag wordt getoetst aan de regels van het bestemmingsplan.*

18.

*Zoals onder andere toegelicht onder 14 is het project aan de Willem Alexanderlaan niet bedoeld voor starters maar voor de senioren doelgroep.*

19.

*De appartementen worden toegewezen via WoningNet, er wordt nog met Cazas Wonen overlegd over de toewijzingscriteria. In de huidige huisvestingsverordening is het mogelijk om bij de eerste verhuring voorrang te geven aan lokaal woningzoekenden in de Gemeente Woerden (Harmelen, Woerden, Kamerik, Zegveld), dit valt onder experimentenregeling. Hiermee kunnen we de lokale senioren voorrang geven. De gemeente en Cazas Wonen blijven hierover in gesprek om te kijken wat er binnen de regelgeving mogelijk is, ook in de toekomst.*

*Binnen de gemeente bestaat tevens de toepassing van de 'Doorstroomregeling Van Groot naar Beter'. Het doel is dat hiermee zoveel mogelijk ouderen uit grote woningen met voorrang te laten doorstromen naar deze appartementen. Dit is wel regionaal, maar kan wel helpen de juiste doelgroep binnen te krijgen. Tenslotte wordt het ontwerp passend gemaakt voor ouderen om naar toe te verhuizen.*



20.

*Er wordt met deze nieuwbouw zoveel mogelijk getracht aan te sluiten bij de wensen van de bewoners van Harmelen. Voor de verdeling van sociale huurwoningen geldt de Huisvestingsverordening. Deze maakt het mogelijk om een bepaald aantal sociale huurwoningen lokaal toe te wijzen aan inwoners van de hele Gemeente Woerden. Wij zullen van deze regeling gebruik maken voor de toewijzing van de appartementen. Voor koopwoningen gelden andere regels. Zie hiervoor de reactie bij zienswijze 2.1.5.*

*Als gemeente mogen wij geen afspraken maken over het met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen aan eigen inwoners. Dit mag ook niet via privaatrechtelijke afspraken die de uitgangspunten van de Huisvestingswet doorkruisen. Het uitgangspunt hierin is vrije vestiging: mensen hebben het recht op vrije vestiging zoals vastgelegd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en zoals is opgenomen in de Algemene Toelichting op de Huisvestingswet conform artikel 4 lid 2 mogen: "geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen (...)". Dit is ook de algemene lijn in de jurisprudentie op basis van de voorgaande Huisvestingswet. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel kunnen doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente aanvullende afspraken te maken over de verdeling van koopwoningen.*

*De woningen op deze locatie vallen in de categorie 'dure koop'. Dat houdt in dat een gemeente geen nadere eisen stelt aan de vraagprijs van woningen in deze categorie. Het vaststellen van een vraagprijs wil echter niet zeggen dat dit ook meer kansen biedt voor mensen uit Harmelen om in aanmerking te komen voor een dergelijke woning. Alle woningen zullen door middel van loting worden toegewezen, hebben een zelfbewoningsplicht van (5) jaar en een anti speculatiebeding van ook 5 jaar.*

21.

*Zie ook ons antwoord onder 2.1.4. Het zijn kleinere appartementen waarbij de footprint en bouwhoogte ongewijzigd blijft. Het betreft een kwalitatief goed woonproduct op een gewilde locatie midden in het dorp van Harmelen. Vele voorzieningen zijn letterlijk om de hoek, waardoor men de kans heeft om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen leven.*

*Op de Willem Alexanderlaan ligt de focus op woningen voor ouderen met verschillende beurs. Er wordt gebouwd voor ouderen met een grotere beurs (patiowoningen en CPO) en ouderen met een kleinere beurs (sociale- en middenhuurwoningen). De woningen worden niet specifiek als seniorenwoning gelabeld, maar wel aantrekkelijk en geschikt gemaakt om ouderen te verleiden om voor een woning in dit complex te kiezen en daarmee hun veelal (te) grote gezinswoning achter te laten. Hierdoor wordt ook de doorstroming in het huursegment bevorderd. Daarnaast kunnen ouderen gebruik maken de 'Doorstroomregeling Van Groot naar Beter'. Men heeft dan recht op voorrang als:*

- Men huurt een sociale huurwoning met minimaal vier kamers én*
- Men staat ingeschreven bij WoningNet regio Utrecht én*
- Men zoekt een woning met maximaal drie kamers via WoningNet regio Utrecht én*
- De huidige sociale huurwoning komt na de verhuizing vrij (er blijft dus niemand wonen).*

*Voor de toewijzing van de sociale huurwoningen is woningcorporatie Cazas Wonen verantwoordelijk en zij voeren hier het beleid op.*

	<p>22.</p> <p><i>In de eerdere presentaties is het appartementencomplex gepresenteerd als een massastudie, vooral bedoeld om omwonenden een goed beeld te geven van het volume van het appartementencomplex. Dit volume zal in de uitwerking gelijk blijven. Zaken als materiaalgebruik, kleuren en detaillering zullen nog worden uitgewerkt en wijzigen en of een verbijzondering zijn van de massastudie. Zoals bij 18 aangegeven worden in het bestemmingsplan de randvoorwaarden vastgelegd. Deze zijn bindend.</i></p>
2.3.10	<p><b>Hoofdstuk 4, Mobiliteit</b></p> <p>In dit hoofdstuk wordt op geen enkele wijze melding gemaakt van de kruising Acacialaan, Raadhuislaan, Willem Alexanderlaan, Kerkweg. Door vele omwonenden wordt deze kruising als onoverzichtelijk en onveilig betiteld. Een ernstig ongeluk eind januari bevestigde de beleving van de vele omwonenden.</p> <p>Vraag</p> <p>23. Is de gemeente/het college bereid om, in het verlengde van dit ontwerpbesluit actie te ondernemen op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Het serieus aanpakken van het kruispunt Acacialaan, Raadhuislaan, Kerkweg, Willem Alexanderlaan, zodanig dat dit kruispunt met het toenemende verkeer veiliger wordt, zeker ook voor de omwonenden, En zo ja, welke actie?</li> <li>b. Het daadwerkelijk betrekken van en luisteren naar omwonenden bij de totstandkoming van het in het vorige punt gevraagde?</li> </ol> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.</i></p> <p>23a. en 23b.</p> <p><i>Op basis van de te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal wordt geconcludeerd dat dit goed kan worden opgevangen binnen de bestaande capaciteit van de wegen en het kruispunt (zie ook reactie onder zienswijze 2.1.8). Op basis van de beperkte verkeersgeneratie als gevolg van de woningbouw, in combinatie met de huidige en toekomstige intensiteiten, is er geen noodzaak om het kruispunt aan te passen. De voorrang op het kruispunt is duidelijk geregeld en het overzicht op kruisend verkeer is voldoende. Het kruispunt is daarmee voldoende verkeersveilig. Helaas kunnen er ook op goed ingerichte verkeerspunten ongevallen gebeuren. Sinds 2014 is het ongeval van afgelopen januari echter het enige geregistreerde ongeval op dit kruispunt en daarmee is er geen sprake van een black spot als het om verkeersveiligheid gaat. Wel willen wij gaan onderzoeken of er mogelijk in de toekomst een aansluiting vanaf de Reijerscopse Overgang op de rondweg kan komen. Hiervoor hebben wij de medewerking provincie Utrecht nodig aangezien de provincie wegbeheerder is van de rondweg. Indien deze aansluiting mogelijk is, dan wordt onderzocht wat de effecten op andere wegen in Harmelen zijn, waaronder dit kruispunt. Daarbij wordt ook bekeken of aanvullende maatregelen nodig zijn. Vooralsnog staat dit onderzoek niet in de planning en het is daarom niet duidelijk hoe participatie precies plaats gaat vinden. Wel zijn er vanuit de gemeente richtlijnen voor het uitvoeren van participatie en indien blijkt dat het kruispunt in de toekomst wel aangepast gaat worden, dan wordt er gekeken welke vorm van participatie hierin wordt toegepast.</i></p>

2.3.11	<p><b>Bodemonderzoek</b></p> <p>In hoofdstuk 6.7.2 van het ontwerpbestemmingsplan (onderzoek) wordt met betrekking tot locatie Willem Alexanderlaan 2 gesteld: ‘Op grond van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er, vanuit bodem, geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen verkoop en dat het terrein zonder bodemmaatregelen geschikt is voor de beoogde bestemming (wonen met tuin). Echter: op deze locatie komen geen woningen met tuin, maar een appartementencomplex.</p> <p>Vragen</p> <p>24. De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat er een onjuist bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. De eisen die aan een bodem gesteld worden zullen voor het neerzetten van een appartementencomplex anders te zijn dan voor het neerzetten van woningen met tuin, waarvan in dit onderzoek uitgegaan wordt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Is dit een juiste conclusie?</li> <li>b. Zo ja, betekent dit dat dit onderzoek opnieuw gedaan zal moeten worden en er in afwachting van een nieuw onderzoek vooralsnog geen definitief besluit genomen kan worden?</li> </ol> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.</i></p> <p><i>24a. en 24b.</i></p> <p><i>De conclusie van indiener dat er een onjuist bodemonderzoek heeft plaatsgevonden is onjuist. De bodem ter plaatse is uitgebreid onderzocht op de aanwezigheid van stoffen die in de bodem verwacht kunnen worden op deze locatie. De bodem wordt milieu hygiënisch geschikt geacht voor een woonfunctie met tuin. Een tuin is bij de risico-beoordeling het meest gevoelige terreindeel. Dus als de bodem op een locatie geschikt is voor “wonen met tuin”, geldt dat ook voor “wonen zonder tuin”. Het onderzoek hoeft daarom niet opnieuw gedaan te worden.</i></p>
2.3.12	<p><b>Drainage</b></p> <p>Op 15 februari heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden van de Willem Alexanderlaan. Een belangrijk onderwerp daar was het moeten aanleggen van een nieuw drainage systeem langs de erfafscheiding van de woningen aan de Eikenlaan en de nieuwbouw aan de Willem Alexanderlaan. In de schriftelijke aankondiging en in de gesprekken was opvallend, dat een deel van de bewoners (Eikenlaan 11-23) verantwoordelijk zou moeten worden voor het onderhoud en het beheer van dit nieuwe drainage systeem en een deel van de bewoners niet.</p> <p>Mijns inziens is de gemeente verantwoordelijk voor zaken als drainagesystemen en kan niet aan bewoners opgelegd worden dat deze gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en het beheer hebben.</p> <p>Daarnaast werd gemeld dat besloten zou zijn dat dit nieuwe drainage systeem deels in de tuinen van de Eikenlaan 3-9 zou moeten worden gelegd. Dat is in tegenspraak met hetgeen in de nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverlegreacties onder hoofdstuk 1.4 is benoemd. Daar staat</p>

	<p>geschreven: "Als oplossing is gekozen om ten zuiden van de perceelgrens in het noordelijke deel van het plangebied een nieuwe drainagevoorziening te maken".</p> <p>Tenslotte lijkt er verschil van inzicht te zijn over de juiste en best passende methodiek van drainage die op deze locatie zou moeten worden toegepast.</p> <p>Vragen</p> <p>25. Kan duidelijkheid gegeven worden over:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wie verantwoordelijk is/wordt voor het beheer en onderhoud van het drainagesysteem</li> <li>b. Kan gegarandeerd worden dat het voor deze locatie gekozen drainage systeem het beste is voor deze locatie.</li> <li>c. Wat nu precies de plannen zijn met het aanleggen van dit systeem <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Hoe wordt het aangelegd</li> <li>ii. Wie draagt hiervoor de kosten (inclusief de werkzaamheden in de tuinen van Eikenlaan)</li> </ol> </li> </ol> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.</i></p> <p><i>25a. 25b. en 25c.</i></p> <p><i>In de achtertuin van indiener ligt een drainage van bijna 50 jaar oud die gebrekkig functioneert. Omdat ook in het plangebied een drainagevoorziening wordt aangelegd willen wij de drainage in de achtertuinen Eikenlaan 3 tot en met 9 – waaronder die van indiener – ook vervangen. Vervanging en onderhoud is in een akte vastgelegd waarbij ook een erfdiensbaarheid is gevestigd zodat de gemeente gerechtigd is om in de tuinen werkzaamheden te verrichten. In het overleg van 15 februari jl. dat met indiener en zijn burens heeft plaatsgevonden, het verslag dat van die bijeenkomst is gemaakt en de tekeningen die zijn opgestuurd is concreet aangegeven wat de bedoeling is. Omdat de werkzaamheden in de achtertuinen van de Eikenlaan 3 tot en met 9 plaatsvinden wordt dat in nauw overleg gedaan met de eigenaren. Dat gebeurt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. De keuzes die gemaakt worden voor de drainage in de achtertuinen van de Eikenlaan 3 tot en met 9 hebben geen invloed op de keuzes die voorliggen voor het bestemmingsplan en vice versa. Met het oog op de efficiency verdient het wel de voorkeur als het drainagesysteem ten zuiden van de Eikenlaan 11 tot en met 21 (in het plangebied) gelijktijdig kan worden aangelegd met het systeem in de achtertuinen van Eikenlaan 3 tot en met 9 (buiten het plangebied).</i></p> <p><i>De veronderstelling van indiener dat het drainagesysteem in de tuinen van de Eikenlaan 3 tot en met 9 niet in de achtertuinen wordt aangelegd maar ten zuiden van de muur is niet juist. Dat is in eerdere correspondentie aan indiener toegelicht.</i></p>
2.3.13	<p><b>Privacy en woongenot; privacy</b></p> <p>Sedert het in 2019 ingediende voorontwerp bestemmingsplan is er, individueel en samen met meerdere andere omwonenden, meerdere malen contact geweest over dit plan. Zowel mondeling als schriftelijk. Voornaamste doel daarbij was om onze zorgen te delen en om te komen tot voor alle partijen</p>

acceptabele oplossingen. Met name de forse inbreuk die de voorgenomen plannen hebben op de privacy en het woongenot van ons is daarbij onderwerp van gesprek geweest. Maar ook zaken als verkeershinder, toenemende geluidsoverlast, stikstofproblematiek, e.d. zijn aan de orde geweest. De impact die de huidige bouwplannen hebben gaan naast een aantal andere zaken voorbij aan twee belangrijke aspecten: privacy en woongenot. Dit baart ons grote zorgen, zeker ook omdat daaraan tot op heden onvoldoende wordt gedaan. Volstaan wordt met enerzijds verwijzen naar wet- en regelgeving, wat het met (bestaande) bewoners doet is volstrekt niet relevant. Daarnaast denkt men dat met het planten van wat groen hier en daar het privacy probleem wel wordt opgelost. Gezien het huidige beleid op groenonderhoud in de gemeente is het maar zeer de vraag of dat tegemoet komt aan de ervaren inbreuk op de privacy.

Het is bevreemdend en verontrustend te moeten vaststellen dat in het ontwerpbestemmingsplan volstrekt voorbij gegaan wordt aan de impact die bouwen op deze locatie heeft voor de omwonenden, met name voor de bewoners van de Eikenlaan (oneven nummers). In het voorontwerpbestemmingsplan heb ik over de deze onderwerpen ook de nodige vragen gesteld. In de beantwoording daarvan is niet voldaan aan de wettelijke vereisten van zorgvuldigheid en belangenafweging. In het voorliggende bestemmingsplan komt daar ook niets van terug.

### **Privacy**

De woningen aan de Eikenlaan (oneven nummers) zijn twee-onder-een-kap bungalows, met een tuingerichte zijde die grenst aan de Willem Alexanderlaan, locatie 2-4-6. Deze bungalows hebben tot 3,5 meter hoge glazen puien, meerdere bungalows zijn in de loop der jaren uitgebouwd. De grootte van de tuinen is divers, vanwege door de gemeente in het verleden gevoerd beleid waarbij op enig moment besloten is geen snippergroen meer te verkopen. Wat wij begrijpen is dat hierin geen uniform beleid is gevoerd. Onze tuin en die van de direct omliggende burens is ongeveer 15 meter diep en behoort tot de grotere tuinen.

Aan de locaties Willem Alexanderlaan 4 en 6 lagen (en liggen) zoals bekend een drietal gemeenschapsgebouwen. Het schoolgebouw van de Fonteinschool, Willem Alexanderlaan was qua bouw vergelijkbaar met de bungalows aan de Eikenlaan. Daarmee werd de privacy voor ons geborgd. Dit was voor ons een belangrijk aspect bij de aankoop van onze woning. Wij waren op het moment van aankoop (2012) niet op de hoogte van het feit dat er gesproken werd over het verplaatsen van de Fonteinschool en het mogelijk gaan bouwen op die locatie. Het verplaatsen van de Fonteinschool kwam pas in 2016, 2017 bij ons aan de orde, evenals andere woningbouwplannen op die locatie,

Een appartementencomplex, als nu gepland op Willem Alexanderlaan locatie heeft direct een enorme impact op onze privacy: vanaf alle verdiepingen van dat complex kan iedereen straks vrijelijk onze tuin en onze woonkamer inkijken. Van CPO woningen in 2016 met beperkte inlevering van privacy naar een appartementencomplex van intussen 25 overwegend sociale huurwoningen in 2019 met volledig verlies van privacy is voor ons, zoals u zult begrijpen, volstrekt niet acceptabel. In de gesprekken hierover is niet verder gekomen dan een toezegging dat er "overwegend" inpandige balkons zullen komen en is er een eerste opzet van een "groenplan" gepresenteerd, waarin gesproken wordt over "bomen met een transparante kroon en vuurdoorns". In het ontwerpbestemmingsplan wordt hierover niets vastgelegd.

Een apart aspect hierbij is de wijze waarop vorm gegeven gaat worden aan de erfafscheiding tussen de percelen aan de Eikenlaan en de voorgenomen nieuwbouw aan de Willem Alexanderlaan. De huidige erfafscheiding met de Eikenlaan is divers en bestaat deels uit een stenen muur (voormalige fietsenstalling Fonteinschool) en deels uit groenafscheiding met veel struiken en (hoge)bomen. Voor ons geeft de huidige afscheiding middels de stenen muur naast privacy een zekere vorm van veiligheid. Duidelijk moet zijn dat geen enkele oplossing bijdraagt aan het behoud van de huidige privacy, Voor geen enkele bewoner aan de Eikenlaan! Een voor bestaande bewoners acceptabele oplossing wordt tot op heden niet geboden.

Vragen

26. Is de gemeente/het college bereid alsnog serieus werk te maken van het borgen van de privacy van ons en van andere bewoners van de Eikenlaan?

27. Als de gemeente/het college niet bereid is hier serieus iets aan te doen, is de gemeente/het college dan bereid de kosten te vergoeden die gemaakt zullen moeten worden om de privacy naar eigen inzicht zo optimaal mogelijk te blijven borgen?

### **Reactie**

*De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.*

*26. en 27.*

*De bebouwing van het plangebied in het algemeen en de komst van een appartementengebouw in het bijzonder zal in enige mate gevolgen hebben voor de privacy van de indiener van de zienswijze. Wij merken hierbij op dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Met andere woorden aan een geldend planologisch regime kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normale maatschappelijke risico gerekend. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving, waar het gebruikelijk is enige invloeden van andere woningen te ondervinden. Een zekere mate van inkijk wordt dan ook acceptabel geacht in een stedelijk gebied. Wij benadrukken verder dat het plan voldoende garanties biedt om een redelijke mate van privacy te kunnen garanderen. Zo staat op de erfgrans naar de percelen Eikenlaan 3, 5, 7 en 9 een muur van ruim 2 meter hoog. Wij willen tegemoet komen aan het verzoek van indiener en zijn burens om deze muur te handhaven, waarbij het eigendom en het beheer en onderhoud wordt overdragen aan hen. Deze muur zorgt er voor dat vanuit het appartementencomplex vanaf de begane grond geen zicht is op de bebouwing aan de Eikenlaan. Zicht vanaf het appartementengebouw is alleen mogelijk vanaf de eerste verdieping van het noordelijke 2-laags appartementengebouw. Om het zicht vanuit het noordelijk 2-laags appartementengebouw naar de bebouwing en de achtertuinten van de Eikenlaan te beperken zijn eerder diverse maatregelen getroffen. Het betreft:*

- de noordgevel van het 2-laags appartementengebouw ligt altijd op minimaal 6,0 meter afstand van de erfgrans Eikenlaan 1, 3 en 5*
- in deze maat van minimaal 6,0m wordt afgeschermd beplanting gesitueerd. Dit beplantingsplan wordt opgesteld in overleg met de bewoners van de Eikenlaan 1, 3, 5 en 7. Er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij ook indiener aanwezig is geweest. Het plan wordt momenteel afgerond*
- het twee-laags appartementengebouw heeft alleen aan de oost en westzijde overwegend inpandige balkons, de noordzijde heeft geen balkons*
- Cazas Wonen zal als beoogd eigenaar in overleg met de gemeente en bewoners Eikenlaan 1, 3, 5 en 7 een studie verrichten naar de vormgeving van de ramen in de twee appartementen van het 2-laags noordelijke blok*



	<p>- er worden geen galerijen gemaakt</p> <p><i>Het betreft maatregelen genomen naar aanleiding van het verzoek van indiener en de burens om de privacy te waarborgen. Deze maatregelen en de andere maatregelen die aan of rondom het gebouw worden getroffen zijn op diverse momenten en in diverse stukken die indiener tot zijn beschikking heeft toegelicht. Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat wij voldoende maatregelen treffen om de privacy te borgen. Dit laat onverlet dat indiener zelf maatregelen kan treffen in de achtertuin om bijvoorbeeld zichtlijnen te onderbreken of zicht op het gebouw weg te nemen. De kosten die hiermee zijn gemoeid worden niet door ons vergoed. Indiener kan een verzoek om planschade indienen.</i></p>
2.3.14	<p><b>Privacy en woongenot; woongenot</b></p> <p>Een belangrijke reden voor het kopen van de woning die wij nu bezitten was de locatie. Het betreft een goede buurt met alleen maar koopwoningen, in een rustige omgeving en met veel groen. De aanwezigheid van de school De Fontein bleek vrijwel geen geluidsoverlast te veroorzaken, evenmin als de tot op de dag van vandaag aanwezige kinderopvang op de Willem Alexanderlaan. De voorgenomen plannen om een appartementencomplex van 25 overwegend sociale huurwoningen neer te zetten op de Willem Alexanderlaan met daarnaast ruim 30 parkeerplaatsen, zal een forse aantasting van ons woongenot tot gevolg hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende geluidsoverlast van mensen en auto's en zaken als warmtepompen</li> <li>• Toenemende lichtvervuiling van woningen, straatverlichting en auto's</li> <li>• Fors afnemend (groen) uitzicht. Vrijwel al het groen wordt of gekapt of aan het zicht onttrokken door de voorgenomen bouwplannen</li> <li>• Toenemende problemen wateroverlast, door hoogteverschillen die ontstaan door nieuwbouw</li> </ul> <p>Over dit soort zaken wordt noch in het voorontwerpbestemmingsplan, noch in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan gesproken. Op geen enkele wijze wordt door de gemeente een concrete handreiking gedaan, volstaan wordt met woorden als "onderzoek", "waar mogelijk", "indien nodig"</p> <p>Vragen</p> <p>28. Is de gemeente/het college bereid concrete toezeggingen te doen om de hiervoor geschetste aantastingen van het woongenot van bestaande bewoners aan te pakken?</p> <p>29. Zo ja, welke concrete toezeggingen zijn dit dan?</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>De vragen van de indiener zijn hieronder beantwoord.</i></p> <p>28.</p> <p><i>Indiener stelt dat er sprake is van een ernstige aantasting van zijn woongenot waarbij wordt genoemd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toenemende geluidsoverlast door mensen, auto's en warmtepompen</li> <li>- toenemende lichtvervuiling door woningen en auto's</li> </ul>

	<p>- afnemend (groen)uitzicht - toenemende problemen door wateroverlast door hoogteverschillen</p> <p>Indiener schrijft dat over dit soort zaken wordt in het voorontwerpbestemmingsplan noch in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan gesproken. Wij onderschrijven de stelling van indiener niet. Het plan is er mede op gebaseerd het 'woongenot' zoals indiener dat omschrijft zo weinig mogelijk negatief te beïnvloeden. In hoofdstuk 1.2 'Stedenbouwkundige opzet locaties Willem Alexanderlaan' hebben wij toegelicht waarom wij dit plan passend vinden voor de locatie. Als reactie op de inspraakreactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij hem hierover geïnformeerd waarbij we het volgende hebben geschreven: "Ten opzichte van de huidige situatie, die wordt gekenmerkt door braakliggende terreinen op Willem Alexanderlaan 2 en 6 en een kinderdagverblijf op Willem Alexanderlaan 4, zal er sprake zijn van meer geluid door mensen en auto's en meer verlichting door woningen en auto's. Het is niet de verwachting dat de mate waarin dit optreedt verschilt van qua bebouwing vergelijkbare situaties in Harmelen. Voor wat betreft warmtepompen wordt bij de aanvraag van de vergunning aan het bouwbesluit getoetst waarin ook normering is opgenomen voor geluidproductie door warmtepompen. Het plan zal er verder op gebaseerd zijn dat wateroverlast door hoogteverschillen wordt voorkomen dan wel beperkt. In het plan worden juist diverse voorzieningen getroffen gericht op een adequate afwatering. Ook de problematiek die inspreker ervaart met wateroverlast in zijn tuin wordt parallel aan de voorbereiding van onderhavig woningbouwplan onderzocht en zo nodig opgelost. Het beeld voor inspreker naar het zuiden wijzigt omdat daar een aantal bomen worden gekapt waarvoor in de plaats een 2 en meer naar het zuiden een 3-laags appartementengebouw wordt gerealiseerd. De afstand tussen het 2-laags gebouw en de achterzijde van de woning van inspreker bedraagt meer dan ca. 20 meter. Met inspreker en zijn directe burens vindt overleg plaats over maatregelen om zicht vanuit zijn woning en tuin op het appartementen gebouw weg te nemen evenals er maatregelen worden getroffen zichtlijnen vanuit het appartementen gebouw naar de woningen aan de Eikenlaan te beperken."</p> <p>In onze beantwoording van de vragen 26 en 27 hebben wij concreet aangegeven welke maatregelen naar onze mening bijdragen een zo gering mogelijke beperking in woongenot en privacy voor indiener. Daarnaast wordt de waterhuishouding zodanig ingericht dat wateroverlast vanwege het plan wordt voorkomen en niet zoals indiener stelt bewerkstelligd.</p>
	<p><b>Conclusie</b> Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</p>

## 2.4 Bewoner Eikenlaan 17

2.4.1	<p><b>Algemeen</b></p> <p>Wij zijn nog steeds van mening, gezien de toezeggingen uit het verleden en van de afgelopen jaren, dat wij door de gemeente zoals in de eerdere zienswijze is aangegeven, onrechtvaardig zijn behandeld en voelen ons door de gemeente zowel financieel als mentaal vormalen. Dit hebben wij ook tijdens het gesprek van 10 maart 2021 bij La Gro advocaten aangegeven. (Ingeschakeld door gemeente, brief van 4 februari 2021).</p>
-------	--

Inmiddels hebben wij in de afgelopen jaren voor juridische ondersteuning en het inkorten (lees noodgedwongen vernieuwen) van onze vijver, al een vermogen moeten uitgeven.

De belangrijkste redenen voor ons gevoel van onrechtvaardigheid zijn:

- Wij hebben in december 1986 onze woning aan de Eikenlaan 17 gekocht. De gemeente Harmelen heeft in 1987 mondeling aangegeven dat wij, **voortuitlopend op koop**, de groenstrook van circa 7 m breed, bij onze tuin mochten trekken. Dat wij de toezegging destijds zonder meer hebben aangenomen, is gelegen in het feit dat de woningen aan de Eikenlaan 1 t/m 9 destijds ook in de gelegenheid zijn gesteld om een strook van 7 m grond te kopen, destijds in verband met de bouw van de Fontein. Destijds is ook aangegeven dat koop op dat moment niet mogelijk was, omdat de grondprijs pas bepaald kon worden nadat nieuwe planvorming zou zijn vastgesteld.
- Tijdens een van de overleggen van afgelopen jaren heeft Wethouder Ten Hagen aangegeven dat de gemeente een aanbieding voor ons zou maken voor aankoop van een strook van 4 m grond.
- Wethouder de Weger heeft tijdens een bezoek aan onze tuin aangegeven “zorg dat de familie Damman in ieder geval hun vijver kunnen handhaven”. Later heeft dhr. De Weger aangegeven dat hij zich dat niet meer kon herinneren en als wij het er niet mee eens waren, moesten we maar een rechtszaak beginnen.
- Nu is aangegeven dat wij slechts circa 0,90 m kunnen kopen.

De toezegging van de gemeente Harmelen van destijds, was voor ons de reden om onze woning uit te bouwen, want anders zou de tuin wel erg klein worden.

We blijven zeer teleurgesteld dat uiteindelijk nauwelijks rekening met ons is gehouden en dat wij opgezadeld worden met een enorme aantasting van onze woonomgeving en privacy en willen daarom hierbij verwijzen naar de relevante punten genoemd in onze zienswijze voorontwerp bestemmingsplan van augustus 2019. Daarnaast hebben wij grote bezwaren tegen enkele voorgenomen technische en juridische “oplossingen” voor onze kavelaansluiting met de planontwikkeling ten aanzien van onder andere de waterhuishouding en voorzien hiermee wateroverlast, specifiek voor onze tuin en zelfs onze woning, gezien de afwijkende lage peilmaten van ons perceel en woning.

Ook wordt aangegeven dat wij als bewoners samen met het CPO, eigenaar worden van een drainagevoorziening en daarmee verantwoordelijk worden voor beheer en onderhoud.

Wij zijn van mening dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor een klimaat robuuste gebiedsontwikkeling, waaronder juist ook de waterhuishouding en kavelaansluiting behoort.

Afgesproken is dat wij pas instemmen met de start van aanleg, nadat overeenstemming is bereikt over het functioneren van het afwaterings- en bergingssysteem en de wijze van uitvoering hiervan om schade aan onze tuin en de noodgedwongen net geheel vernieuwde en ingekorte vijver te voorkomen.

	<p>Graag vermelden wij nog het erg jammer te vinden, dat we nu na inmiddels 7 jaar na de planaankondiging en al het gevoerde overleg alsnog deze zienswijze moeten indienen.</p> <p>In de volgende punten gaan wij op onderdelen gedetailleerder in, waarbij aangegeven wordt dat een strikte inhoudelijke splitsing van onderwerpen erg lastig is omdat er diverse punten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.</p> <p>Vermeld wordt hierbij ook nog dat de gemeente heeft aangegeven verder met ons in overleg te gaan, inzake het afwaterings- en bergingssysteem en dat er in ieder geval een totaalsysteem zal komen dat goed moet functioneren en aan de uitgangspunten klimaatadaptie voldoet.</p> <p><b>Reactie gemeente</b></p> <p><i>Het onderdeel 'Algemeen' uit de brief van indiener heeft betrekking op de wens om grond ten zuiden van perceel Eikenlaan 17 te kunnen aankopen en op het watersysteem van het plan. Omdat het watersysteem op diverse andere plaatsen in de brief van indiener terugkomt beperkt onze reactie zich hierna tot de wens om grond aan te kopen. Wij volstaan hierbij met de melding dat thans met indiener afspraken zijn gemaakt over de grond die bij hem in gebruik was waarbij de mogelijkheid is geboden om (eventueel samen met de burens van indiener) een strook grond van 0,85m diep ten zuiden van de huidige perceelgrens te verwerven. Er is geen mogelijkheid om een groter stuk grond aan te kunnen kopen.</i></p> <p><i>Meer uitgebreide informatie over de wens van indiener om grond te verwerven en de correspondentie van onder andere de toenmalig gemeente Harmelen is opgenomen in paragraaf 1.3 van deze nota.</i></p>
2.4.2	<p><b>Klimaatadaptatie</b></p> <p>Het is inmiddels algemeen bekend dat rekening gehouden zal moeten worden met steeds meer en heviger hoosbuien, waarbij in korte tijd of langdurig veel regen zal vallen. Daarnaast zullen er perioden met grote droogte en hitte plaatsvinden. De gemeente Woerden heeft zich onder andere geconformeerd aan afspraken inzake klimaat adaptieve gebiedsontwikkeling.</p> <p>Het gaat hierbij volgens ons om het klimaat robuust maken van de gebiedsontwikkeling en de aansluitingen van het gebied op de bestaande situatie. In ons geval betekent dat volgens ons concreet;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dat ook in extreme situaties, hemelwater van de gebiedsontwikkeling niet naar ons terrein mag kunnen stromen.</li> <li>• voor de huidige afvoer van ons hemelwater aan de achterzijde, zullen geen belemmerende wijzigingen of aanpassingen worden aangebracht.</li> </ul> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>In het bestemmingsplan zijn de belangrijkste kenmerken van het watersysteem beschreven. In de separate rapportage 'Waterhuishouding Willem Alexanderlaan 2-4-6', die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan, is een uitgebreid overzicht opgenomen. Dat rapport bevat onder andere de uitgangspunten van het watersysteem en de resultaten van een zogenaamde stresstest waarin het watersysteem is doorgerekend op extreme buien. Hieruit blijkt dat ook in extreme situaties er geen water oppervlakkig afstroomt naar het perceel van indiener. De analyse laat zien dat bij extreme buien het laagste deel van de tuin van indiener met water staat waarbij dit water afkomstig is van zijn eigen dakoppervlak wat is afgekoppeld in zijn achtertuin.</i></p>

	<p><i>Doordat aan indiener een kolk wordt aangeboden wordt ook dit waterprobleem opgelost. Eén van de uitgangspunten is dat de terrassen in de achtertuinen van de 5 CPO woningen worden aangesloten op het hemelwaterstelsel aan de voorzijde, waardoor geen water kan afstromen naar de achtertuinen van de Eikenlaan. In de bepalingen wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.</i></p>
2.4.3	<p><b>Bouwplan verliest al het bestaande groen bij de aansluiting CPO met de Eikenlaan</b></p> <p>Inmiddels zijn vrijwel alle bomen en struiken verwijderd, bij ons staan nu nog enkele bomen. Naar zeggen was het onmogelijk bestaand groen bij onze aansluiting (Eikenlaan) te handhaven. Het is erg jammer dat de afmetingen van onze tuin, nu zo beperkt zijn geworden dat het voor ons vrijwel onmogelijk is om voldoende nieuw groen en bomen aan te planten om zicht op en inkijk van de CPO-woningen te voorkomen.</p> <p>Met nog stukje meer extra ruimte dan de circa 90 cm die nu is toegezegd, was het eenvoudiger geweest om meer vervangend groen in onze tuin aan te kunnen brengen. Het CPO heeft, als wij het goed hebben begrepen, al aangegeven geen bomen in hun tuin te willen hebben. De gemeente heeft eerder aangegeven dat de “tuinen” van de CPO-woningen waarschijnlijk helemaal verhard zullen gaan worden.</p> <p>Het ontbreken van groen en bomen van enige omvang in de “tuinen” van het CPO lijkt nu aannemelijk te worden en zal grote invloed hebben op verschillende aspecten die we allemaal juist (voornamelijk mondeling en op papier) zo omarmen en stimuleren, maar nota bene in een nieuwbouwplan niet of slechts in zeer beperkte mate, ingevuld lijken te gaan worden.</p> <p>Om meerdere redenen is het zeer gewenst toch bomen van enige omvang en bij voorkeur groenblijvende soorten in de tuinen van het CPO te planten (verdamping, koelte, vogels, privacy, zie verder klimaat adaptieve gebiedsontwikkeling). Iedere boom is er een.</p> <p><b>Reactie gemeente</b></p> <p><i>Onder andere vanwege de aanleg van de drainagevoorziening is het niet mogelijk bestaand groen direct ten zuiden van de perceelsgrens te handhaven. Op andere plaatsen in het nieuwbouwplan wordt groen wel gehandhaafd en/of aangebracht. Zie hiervoor de beschrijving van het plan in paragraaf 1.2. Zoals onder andere in paragraaf 2.1 beschreven worden in de achtertuinen van de CPO in overleg met de bewoners van de Eikenlaan 11 tot en met 21 bomen geplant waarbij de instandhouding via privaatrechtelijke weg wordt geregeld. Per 22 maart 2022 is de CPO vereniging in overleg met de bewoners van de Eikenlaan over een gezamenlijke wens voor een boom, en zo ja het soort boom en de positie. Ook met indiener is besproken dat in de achtertuin van de CPO woning ten zuiden van het perceel van indiener een boom wordt geplaatst.</i></p>
2.4.4	<p><b>Privacy</b></p> <p>Zoals eerder door de gemeente is aangegeven zouden zichtlijnen vanuit de bovenramen worden onderbroken door bomen aan te planten. Gezien onze eerdere bezwaren (zie zienswijze voorontwerp) met betrekking tot onze privacy, gaan wij ervan uit dat hier alsnog oplossingen voor worden doorgevoerd, die direct (niet over vele jaren) effect sorteren. Op andere plaatsen in het plangebied, lijkt wel al ingespeeld te zijn op de gewenste privacy door een groenstrook tussen de bebouwing te projecteren. Bij ons zou dat kunnen door onze tuin nog een stukje te vergroten, zodat wij zelf meer groen kunnen aanbrengen om zicht op en inzicht van de CPO-woningen te voorkomen.</p>

Op een andere bouwlocatie in Harmelen (Meerkoet) is ook uiteindelijk een oplossing voor de gewenste privacy van omwonenden gevonden door alsnog extra groen te projecteren, terwijl daar de afstand tussen de bestaande en nieuwbouw veel groter is dan bij ons.

Het blijft natuurlijk erg jammer dat alle bomen en groen die ons al meer dan 35 jaar zoveel koelte, beschutting, natuur en privacy hebben geven, allemaal moeten verdwijnen. De aanwezige bestaande natuur had de natuurlijke oplossing moeten zijn voor de milieueffecten en privacy, maar hier is niets mee gedaan. Het aangegeven argument “een logische aansluiting op het Koningspark”, heeft geen recht gedaan aan onze wensen om een klein beetje instandhouding van onze leefomgeving. Wij maken hier nog de opmerking dat het Koningspark al vrijwel volledig geblokkeerd wordt door het daar reeds gebouwde appartementencomplex en van een aansluiting op het Koningspark nauwelijks sprake kan zijn. Maar dat daargelaten, nog een stukje opschuiven ten gunste van onze tuin, zal niet ten koste gaan van het groen wat momenteel aan de WA-laan is geprojecteerd.

Wij hebben meermalen gevraagd om rekening te houden met onze privacy. De ramen in de kopgevels zitten echter nog steeds in het plan, waardoor de nieuwe bewoners frontaal zicht hebben in onze tuin en in onze volledige woonkamer. We komen daarmee gewoon in een etalage te zitten. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat onder andere door het gekozen vloerpeil en positie van de nieuwbouw en het verwijderen van alle groen en bomen en het onvoldoende kunnen aanbrengen van nieuw groen, de problemen van wateroverlast, hitte en privacy allemaal op ons worden afgewenteld.

#### **Reactie**

*Er is geen sprake dat de problemen van wateroverlast, hitte en privacy allemaal op indiener worden afgewenteld. Zoals eerder in onze beantwoording besproken wordt een robuust watersysteem aangelegd dat voorziet in een adequate berging en afvoer van het hemelwater van de nieuwe woningen en de achtertuinen 11 tot en met 21 van de Eikenlaan. Belangrijke elementen van dit systeem zijn een over gedimensioneerd stelsel, een drainagekoffer, open bestrating op de openbare parkeerplaatsen en tijdelijke berging in de groenzone nabij de Willem Alexanderlaan.*

*Ten aanzien van de privacy zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving, waar het gebruikelijk is enige invloeden van andere woningen te ondervinden. Een zekere mate van inkijk wordt dan ook acceptabel geacht in een stedelijk gebied. Wij benadrukken verder dat het plan voldoende garanties biedt om een redelijke mate van privacy te kunnen garanderen. Zo is de afstand van circa 22 meter tussen de bebouwing aan de Eikenlaan en het hoofdvolume van de nieuwbouw zodanig dat er niet gemakkelijk sprake is van inkijk over en weer. Verder is de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen beperkt tot één laag met een kap waardoor er alleen van uit één raam op de verdieping zicht is op de bebouwing aan de Eikenlaan. Verder wordt met de nieuwe bewoners ten zuiden van de woning van indiener via privaatrechtelijke weg geregeld dat in (enkele) achtertuinen een boom wordt geplaatst en in stand wordt gehouden zodat een zichtlijn tussen de woningen aan de Eikenlaan en de nieuwbouw wordt onderbroken. Tot slot heeft de afgelopen periode overleg plaats gevonden tussen de bewoners van de Eikenlaan en de nieuwe woningen gericht op een (gezamenlijke) erfafscheiding. Dit overleg is gericht op overeenstemming over een gezamenlijke erfafscheiding van 2,5 meter hoog. Wij zullen in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting van deze hoogte opnemen. Deze maatregelen leiden niet tot een robuuste groenzone aan de zuidzijde van de percelen van de Eikenlaan. Wij zijn wel van mening dat zij bijdragen aan het behoud van*



	<p><i>privacy en het behoud van groen. De suggestie om het raam aan de aan de noordzijde van de woning op de verdieping niet uit te voeren vinden wij gezien de voorgaande maatregelen niet proportioneel.</i></p>
2.4.5	<p><b>Hemelwater en aansluiting maaiveld</b></p> <p>Doordat het vloerpeil van de nieuwe woningen momenteel op -0,30 NAP is getekend, wordt onze tuin het laagste en daarmee het meest kritische punt van de noordelijke aansluiting van het plangebied. Het achterste deel van onze tuin komt dan circa 35 cm lager te liggen dan het aansluitende maaiveld van de nieuwbouw. Daarbij komt nog dat het peil van onze woning 21 cm lager is dan de overige woningen aan de Eikenlaan.</p> <p>Door het hoge vloerpeil van de CPO-woningen, wordt de obsessieve aanwezigheid van de woningen vanuit de Eikenlaan nog prominenter en massaler ervaren. Ook de inijk wordt door het hoge vloerpeil groter. Het verzoek is dan ook om het vloerpeil te verlagen zodat het maaiveld van de CPO-tuin op gelijke hoogte aansluit op onze tuin. De Willem Alexanderlaan ligt een stuk lager, daar moeten toch mogelijkheden liggen en daarmee komt ook nog een robuuste afwatering eenvoudiger binnen handbereik.</p> <p>Het hoogteverschil speelt ook parten in de bouwhoogte van de nieuwe woningen. Bij een planregel dat bijvoorbeeld bijgebouwen maximaal 3,20 meter hoog mogen worden en tellen we daar het hoogteverschil met de Eikenlaan 17 van circa 35 cm bij op, dan is dat voor ons een hoogte van bijna 3,60 meter. Wij maken ons grote zorgen over deze ophoging van het maaiveld van de planontwikkeling. Een aanzienlijk deel van het overtollige hemelwater zal onze tuin in lopen waarmee onze tuin een van de waterbergingen lijkt te gaan worden van het plangebied. Tevens is de vrees dat het achterdeel van onze tuin zo nat wordt dat de planten en bomen die er nu nog staan zullen afsterven.</p> <p>In de gegevens zoals die momenteel voorliggen wordt er bij de erfgrens een grond- en waterkering gemaakt. Naar onze overtuiging is dit geen robuuste oplossing en voldoet dit niet aan de strekking van klimaat adaptieve gebiedsontwikkeling.</p> <p>Het hemelwater van de CPO-woningen zal “via de weg van de minste weerstand” een weg blijven zoeken en van alle hoger gelegen delen naar onze tuin stromen, ook als er een grindkoffer op de erfafscheiding wordt gemaakt.</p> <p>Daarnaast moet ons hemelwater ook afgevoerd kunnen blijven worden. Indien het hemelwaterverloop naar de achterzijde echter geblokkeerd gaat worden, zal onze tuin en mogelijk woning bij hevige regenval wateroverlast ondervinden, zeker gezien de waarschuwingen dat de hoosbuien steeds heviger zullen gaan worden. De drainageleiding die wordt gedacht, zal het hemelwater van de achtertuinten van het CPO en een deel van ons regenwater, niet tijdig kunnen afvoeren. Voordat het water in de grond gezakt is, zal onze tuin al onderwater staan. Voor een snelle afvoer en berging van hemelwater, om juist tijdens hoosbuien en langdurige regen problemen te voorkomen, zijn andere oplossingen nodig.</p> <p>De roadmap klimaat robuuste gebiedsontwikkeling geeft aan dat er nu robuuste oplossingen in de planontwikkeling moeten worden gerealiseerd. Later herstellen kost een veelvoud. “We hebben het toch onderschat” mag geen argument meer zijn.</p>

Naast de klimaatadaptie geeft ook het BW naar onze mening voldoende handvatten. De gemeente is voornemens om de gronden waarop gebouwd wordt te verhogen, vanwege het verhoogde vloerpeil van de nieuwe woningen. Wij wijzen op de artikelen 5:37 tot en met 5:39 BW. Deze artikelen bepalen dat de eigenaar van een erf geen onrechtmatige hinder mag toebrengen aan zijn burens. Daarnaast bepaalt artikel 5:38 BW dat lagere erven, zoals die van de Eikenlaan, geen water hoeven te ontvangen van hoger gelegen erven. En artikel 5:39 BW bepaald dat de eigenaar van een erf geen hinder mag toebrengen aan zijn burens door wijziging aan te brengen in de loop, hoeveelheid of hoedanigheid van over zijn erf stromend water of van het grondwater.

### **Reactie gemeente**

*De Eikenlaan ligt circa één meter hoger dan de Willem Alexanderlaan. De peilen van de nieuwe woningen, de peilen van de nieuwe tuinen en het nieuwe openbaar gebied moeten zodanig worden gekozen dat er een logisch en gelijkmatig verloop is van boven naar beneden is. De peilen van woningen zijn hierbij altijd iets hoger dan het peil van de omliggende tuin of het openbaar gebied zodat de bewoners 'droge voeten' houden. Op de afbeelding in paragraaf 1.5 zijn de peilen van de bestaande woningen en de nieuwe woningen, de achtertuinen en de omliggende straten weergegeven. Uit de afbeelding blijkt dat de vloerpeilen van de CPO woningen gemiddeld 25 centimeter lager zijn dan de peilen van de woningen aan de Eikenlaan. Dit draagt er aan bij dat zichtlijnen vanaf de begane grond van de CPO woningen naar het noorden voor een groot deel worden doorbroken door bijvoorbeeld een schutting. De nieuwe peilen zijn zodanig bepaald dat er geen of een zeer beperkt niveauverschil is tussen de achtertuinen van de CPO woningen naar de achtertuinen van de woningen aan de Eikenlaan 11 tot en met 23. Voor elke woning aan de Eikenlaan zijn hiervoor dwarsprofielen opgesteld. Op deze manier is er geen oppervlakkige afstroming van het ene perceel naar het andere. Daarnaast is voor de zekerheid een keerconstructie in de vorm van een betonband op de erfscheiding voorzien.*

*Het vloerpeil van de woning van indiener is 0,15 tot 0,20m lager dan het peil van de burens op de Eikenlaan net als een deel van de achtertuin van indiener. Het laatste stuk van de achtertuin van indiener ligt ca. 0,25m lager dan de achtertuin van de achtergelegen CPO woning. Indiener verzoekt om het vloerpeil van de CPO woningen daarom te verlagen. Het verder verlagen van de vloerpeilen van de CPO woningen met bijvoorbeeld 0,3m, zoals indiener wenst, leidt er toe dat het nieuwbouwplan op de achtertuin van indiener op gelijke hoogte aansluit maar ten opzichte van alle andere belendende percelen enkele decimeters dieper ligt. Dit is onwenselijk onder andere omdat het geleidelijk verloop naar een lager niveau naarmate de Willem Alexanderlaan wordt genaderd niet meer mogelijk is. Verlaging van het gehele plan betekent ook dat de oppervlakkige berging in de groenzone niet meer mogelijk is. Wij geven daarom geen gehoor aan het verzoek van indiener om het gehele plan te verlagen ten gunste van een achtertuin. In het plan is er voor gekozen het hoogteverschil van circa 0,3m te overbruggen met een betonband waardoor ook geen oppervlakkige afstroming van hemelwater is te verwachten naar de achtertuin van indiener. Zie hiervoor de analyse in het rapport 'Waterhuishouding Willem Alexanderlaan 2-4-6'. Verder is aan indiener aangeboden om het lage deel van de achtertuin op te hogen dan wel een kolk aan te brengen die afwatert op het riool. Op deze manier kan het hemelwater in de achtertuin van indiener in geval van calamiteiten altijd weg. Ook uit de berekeningen en simulaties van hevige regenbuien die met indiener zijn besproken blijkt dat er geen water in de achtertuin blijft staan ten gevolge van het nieuwbouwplan. De analyses die zijn gedaan laten zien dat het waterhuishoudkundig systeem robuust is.*

	<p><i>Indiener haalt een aantal artikelen uit het Burgerlijk Wetboek aan waarvan de essentie is dat er geen problemen afgewenteld mogen worden op de burens. Wij zijn van mening dat het waterhuishoudkundig systeem zodanig ontworpen is dat vanwege de nieuwbouw ontwikkeling geen (water)problemen worden veroorzaakt op het perceel van de indiener. Sterker nog, vanwege de voorzieningen in het nieuwbouwplan zal de ont- en afwatering van de achtertuin van indiener adequater zijn. Het water dat momenteel oppervlakkig stagneert in de achtertuin van indiener is voor een belangrijke deel afkomstig van het dakoppervlak van de woning van indiener. Indiener zou dit hemelwater aan de noordzijde van zijn perceel moeten aanbieden aan het hemelwaterriool van de gemeente. Omdat indiener dit niet doet stagneert het hemelwater bij hevige buien in het laagste deel van zijn achtertuin. Omdat indiener niet voornemens is dit lage deel op te hogen, het hemelwater niet wil aanbieden aan het hemelwaterriool in combinatie met zijn bedenkingen over de robuustheid van het watersysteem wordt aan indiener een kolk aangeboden die aansluit op hemelwaterriool van de gemeente.</i></p>
2.4.6	<p><b>Verzakking</b></p> <p>De voorgenomen ophoging van circa 35 cm is nu tot aan de erfgrrens gedacht. In de informatie over de voorbelasting, heeft de gemeente destijds aangegeven dat de voorbelasting 10 m van de erfgrrens verwijderd zal blijven om zetting van de bestaande tuinen te voorkomen. Een permanente ophoging tot de erfgrrens zal mogelijk ook invloed hebben op verzakking van onze tuin en vijver.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>Zetting en bodemdaling zijn autonome processen. De achtertuinen van de CPO woningen worden opgehoogd waarbij er vanuit gaat dat dit enkele decimeters zal zijn. Deze ophoging is naar onze mening niet substantieel van invloed op het autonome proces van zetting en bodemdaling. Er is niet aan gerekend. Tuinen in dit deel van Harmelen ten zuiden van de Oude Rijn worden vaak opgehoogd. Ook indiener zal zijn tuin wellicht een keer moeten ophogen.</i></p>
2.4.7	<p><b>Drainage</b></p> <p>Het doel van de drainage die nu op de erfgrrens is gedacht, is het afvoeren van grondwater. Het water in de leiding zal pas gaan stromen als het peil in de sloot laag genoeg is en er voldoende drukverschil is opgebouwd. Maar juist op het moment dat afvoer noodzakelijk is, is ook het water in de sloot gestegen. Nogmaals geven wij aan dat de drainageleiding volgens ons geen oplossing zal bieden om het hemelwater op te slaan en tijdig af te voeren.</p> <p>De drainageleiding is onder het grondwaterpeil gedetailleerd. Hierdoor is volgens ons de positie van de leiding niet gebonden aan de erfgrrens en kan daardoor op een positie worden aanbracht waarbij geen overlast voor ons plaatsvindt door de benodigde graafwerkzaamheden. Ook kan bij het kiezen van een andere positie, instromen van hemelwater verder verwijderd van onze erfgrrens plaatsvinden.</p> <p>De leiding is dieper getekend dan de bodem van onze vijver en op een zeer kleine afstand. De vijver die wij hebben moeten inkorten en vernieuwen zal, indien de positie van de drainage niet veranderd, onherroepelijk verzakken en ernstige schade ondervinden. Ook het bestaande groen in onze tuin nabij onze erfgrrens zal schade ondervinden door graafwerkzaamheden die momenteel zijn bedacht.</p>

	<p><b>Reactie</b>  <i>De drainagevoorziening is beschreven in het rapport ‘Waterhuishouding Willem Alexanderlaan 2-4-6’ van Bureau Waterfeit, die als bijlage wordt opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingsplan en in paragraaf 1.4. De gemeente legt deze voorziening aan. Er is reeds met indiener besproken dat ter plaatste van de vijver geen grindkoffer wordt aangelegd. Op deze wijze wordt de kans op schade beperkt. Wij merken hierbij op dat indiener zijn vijver heeft ingekort en verbouwd op de strook gemeentegrond van 0,85m breed voordat was afgesproken dat indiener deze strook zou kunnen verwerven.</i></p>
2.4.8	<p><b>Schutting</b>  De palen voor de schutting moeten minstens 1 m in de grond, maar komen nu midden in de grind koffer terecht. Het op een goede en stabiele wijze aanbrengen van de schuttingpalen in de grindkoffer is ons inziens niet mogelijk.  Daarnaast wordt aangegeven dat er een grond- en waterkering op de erfgrens wordt gemaakt. Hierdoor komen wel erg veel problemen samen op onze erfgrens. Dit punt is met de projectleider besproken en zal verder nog aan de orde komen.</p> <p>In verband met onze privacy is een schuttinghoogte van minstens 2.5 m nodig om bij de gekozen vloerpeilhoogte van de CPO-woningen, ook vanuit de begane grond niet frontaal in onze tuin en woonkamer te kunnen kijken. Wij verzoeken u deze benodigde hoogte van de schutting in het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p>De gemeente wil graag een gemeenschappelijke schutting. Dit maakt het er allemaal niet eenvoudiger op, met zoveel betrokkenen, meningen, belangen en tijdslijn, een juiste afstemming te vinden. Wij willen graag zelf onze schutting neerzetten. De positie van de schutting is met de projectleider ter plaatse besproken en afgestemd zodat een grote conifeer, die binnen de afrastering van destijds in onze tuin stond, kan blijven staan. Wij blijven echter verzoeken om meer verruiming zodat we meer groen kunnen aanbrengen, zoals eerder in deze zienswijze al is aangegeven.</p> <p><b>Reactie</b>  <i>Er vindt afstemming plaats over een gemeenschappelijke schutting van 2,5m hoog op de erfgrens. Ook indiener wil graag een schutting van 2,5m hoog. Wij zijn van mening dat de schutting technisch uitvoerbaar is. Aan indiener is ook aangegeven dat het wortelpakket van de conifeer die tegen de toekomstige erfgrens staat vrijwel zeker conflicteert met de drainage. Het is niet mogelijk om meer grond dan de strook van 0,85m te verwerven.</i></p>
2.4.9	<p><b>Verdichting van het plangebied</b>  Het verhogen van het aantal grondgebonden woningen van in eerste instantie 5 naar 9 en nu naar 11, levert ons onoverkomelijk verlies van privacy en woongenot op. Met name de laatste toename van 9 naar 11 woningen zou daarnaast mogelijke oplossingen kunnen blokkeren voor een goede kavelaansluiting, waterberging en -afvoer. Alle rek is door deze laatste extra woningen uit het plan gehaald, wat mogelijk kan leiden tot moeilijk oplosbare problemen.</p>

	<p><b>Reactie</b>  <i>De elf woningen betreffen patiowoningen die bestaan uit een begane grond met een eerste verdieping. De woningen zijn zoveel mogelijk aan de west- en zuidzijde van het plangebied gesitueerd wat de inblik voor de bewoners aan de Eikenlaan minimaal maakt. In de beantwoording is reeds uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy en de maatregelen die worden genomen om dit zoveel als mogelijk te beperken.</i></p>
2.4.10	<p><b>Compensatie verhard oppervlak</b>  Het ontwerp maakt melding van een eis van het Waterschap dat circa 15% van het toe te voegen verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden binnen hetzelfde peilgebied. De berekening van het toegenomen verhard oppervlak, geeft aan dat het gaat om circa 1.000 m2.</p> <p>Als wij de tekeningen bekijken, twijfelen wij aan de juistheid hiervan. Als er een toename zou zijn van 1000 m2 verhard oppervlak, zou het totaal aan groen bijna 40% van het totale oppervlak van het plangebied van 10.000 m2 bedragen. Mogelijk is dit het gevolg van interpretatie van termen als verhard oppervlak en “tuinen”. Zoals eerder aangegeven zullen de tuinen geheel worden verhard. Onze inschatting is dat het te compenseren oppervlak bijna 3 x hoger zal uitkomen. Ook voor het compenseren van verharding wordt een klimaat robuuste berekening gevraagd.</p> <p><b>Reactie</b>  <i>In het bestemmingsplan is de toename van de verharding ten opzichte van de oude situatie (met o.a. een zwembad, een school en een kinderdagverblijf) in beeld gebracht. Die toename moet voor 15% gecompenseerd worden, en daar wordt aan voldaan door de watergang langs de Wilhelminalaan te verlengen.</i>  <i>In de rapportage ‘Waterhuishouding Willem Alexanderlaan 2-4-6’, die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan, is een overzicht opgenomen van het verhard oppervlak in de nieuwe situatie en de wijze waarop het hemelwater wordt opgevangen, geborgen en afgevoerd. Zie ook de beantwoording onder 2.4.2.</i></p>
2.4.11	<p><b>Verzoek</b>  Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform bovengenoemde punten en hiermee enigszins recht te doen aan onze belangen en eerdere toezeggingen. Met het bovenstaande wordt de enorme impact van het voorgenomen bouwplan uiteraard niet weggenomen maar zou met de genoemde aanpassingen wel wat beperkt kunnen worden. Wij gaan ervan uit dat er voor de genoemde technische punten solide oplossingen zullen komen waarmee wij ook in kunnen stemmen. Wij behouden nadrukkelijk het recht voor om deze inspraakreactie nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.</p> <p><b>Reactie</b>  <i>De zienswijzen van indiener hebben hoofdzakelijk betrekking op: de aankoop van grond, het verlies van groen, verlies van privacy en het watersysteem. In de voorgaande beantwoording hebben wij aangegeven dat wij in het plan zoveel als mogelijk rekening hebben gehouden met de wensen van indiener. Er hebben de afgelopen jaren diverse overleggen plaatsgevonden waarin alle voorkomende zaken zijn besproken. In de periode van het ontwerpbestemmingsplan tot heden zijn diverse onderwerpen verder uitgewerkt. Zo zijn afspraken gemaakt over bomen in de achtertuinen van de CPO</i></p>

	<p>woningen, de positie en hoogte van de erfafscheiding, de aansluiting van de achtertuinen en de drainagevoorziening. Deze uitwerkingen komen gedeeltelijke tegemoet aan de wensen van indiener en passen binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van indiener heeft aanleiding gegeven voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting om het verhard oppervlak in de achtertuinen van de 5 CPO woningen aan te sluiten op het hemelwaterriool.</p>
	<p><b>Conclusie</b>  Deze zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de planregels wordt een bepaling opgenomen dat bij de CPO woningen de terrassen in de achtertuinen aangesloten moeten worden op het hemelwaterriool aan de voorzijde, waardoor geen water kan afstromen richting de perceelsgrens.</li> </ul>

## 2.5 Bewoner Tiendweg 17

2.5.1	<p><b>Privacy en groenvoorziening</b></p> <p>Het is zorgelijk hoe dit voor ontwerp tot stand is gekomen en ook het eindresultaat dreigt te worden. Het plan zag er jaar geleden mooi uit met behoud van privacy en met behoud van bomen en groen, maar daarna is het er niet beter op geworden. Het is een langshepend traject geworden met tal van planwijzigingen en verschuivingen. Vervolgens zijn er diverse bouwplannen gepasseerd die het voor de bewoners van de Eikenlaan er niet beter op heeft gemaakt.</p> <p>De woningen aan de Eikenlaan zijn kleine geschakelde bungalows en hebben een volledig tuingerichte woonkamer, met hoge ramen. Vanuit de woonkamer is alleen zicht op de tuin. De kwaliteit van de woningen is de grote privacy en zicht op de aanwezige groene omgeving. In dit plan is de hele groenvoorziening weg. Deze groenvoorziening zorgde juist voor de privacy en een gezonde leefomgeving tussen de nieuw te bouwen woningen en de bungalows aan de Eikenlaan. In het ontwerp is al het groen weg alleen en voor het gezicht zijn er wat bomen ingetekend maar dat is er alleen maar voor om het plaatje mooier te maken. We moeten maar afwachten wat van die plannen overblijft.</p> <p>Een CPO bewoner zei “bomen en groen is niet mijn prioriteit ik wil bouwen, groen en bomen zien we later. Het zou prettig zijn als men oog voor de bestaande bewoners heeft en daar duidelijke en concrete afspraken over maakt. Privacy is nu ernstig in het geding, vanuit de nieuw te bouwen huizen kunnen ze door de ramen van de bovenverdieping in de woonkamere en tuinen van de bungalows kijken. Ik snap dat het volgens de regels kan en mag, maar kom die mensen tegemoet en borg een voldoende hoogte voor de schutting, anders kijken ze ook nog vanuit de woonkamer onze woonkamer in.</p> <p>Op de hoek bij dat appartementen gebouw wordt naar een serieuze oplossing voor de inblik gezocht. In de nieuw te bouwen huizen haaks op de WA laan zitten op de verdieping geen ramen waardoor je bij de bewoners van de Frisolaan naar binnen kan kijken. Het bouwproject van de Ambachtsheerelaan daar</p>
-------	--



	<p>is men met de bewoners van de Meerkoet overeengekomen om het wat privacy betreft vriendelijker te maken (zie het krantenstukje wat als bijlage is mee gestuurd).</p> <p>De oplossing kan heel simpel zijn en waarde vermeerderend: maak op de verdieping in de kozijnen ondoorzichtig vast glas met een ventilatierooster. Het had allemaal efficiënter, beter en met meer begrip voor de belangen van de bestaande bewoners gekund.</p> <p><b>Reactie</b></p> <p><i>Het bestaande groen ten zuiden van de perceelsgrens aan de achterzijde van de Eikenlaan 13 tot en met 21 is onder andere vanwege een noodzakelijke drainagevoorziening vervallen. Dit zal in enige mate gevolgen hebben voor de privacy en het woongenot van deze bewoners aan de Eikenlaan. Wij merken hierbij op dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Met andere woorden aan een geldend planologisch regime kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normale maatschappelijke risico gerekend.</i></p> <p><i>Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving, waar het gebruikelijk is enige invloeden van andere woningen te ondervinden. Een zekere mate van inkijk wordt dan ook acceptabel geacht in een stedelijk gebied. Wij benadrukken verder dat het plan voldoende garanties biedt om een redelijke mate van privacy te kunnen garanderen. Zo is de afstand van circa 25 meter tussen de bebouwing aan de Eikenlaan en het hoofdvolume van de nieuwbouw zodanig dat er niet gemakkelijk sprake is van inkijk over en weer. Verder is de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen beperkt tot één laag met een kap waardoor er alleen van uit één raam op de verdieping zicht is op de bebouwing aan de Eikenlaan. Verder wordt met de nieuwe bewoners ten zuiden van de woning van indiener via privaatrechtelijke weg geregeld dat in (enkele) achtereindtuinen een boom wordt geplaatst en in stand wordt gehouden zodat een zichtlijn tussen de woningen aan de Eikenlaan en de nieuwbouw wordt onderbroken. Tot slot heeft de afgelopen periode overleg plaats gevonden tussen de bewoners van de Eikenlaan en de nieuwe woningen gericht op een (gezamenlijke) erfafscheiding. Dit overleg is gericht op overeenstemming over een gezamenlijke erfafscheiding van 2,5 meter hoog. Wij zullen in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting van deze hoogte opnemen. Deze maatregelen leiden niet tot een robuuste groenzone aan de zuidzijde van de percelen van de Eikenlaan. Wij zijn wel van mening dat zij bijdragen aan het behoud van privacy en het behoud van groen. De suggestie om het raam aan de aan de noordzijde van de woning op de verdieping in vast, niet doorzichtig glas uit te voeren vinden wij gezien de voorgaande maatregelen niet proportioneel.</i></p>
2.5.2	<p><b>Drainagesysteem</b></p> <p>De gemeente wil ons laten opdraaien voor de kosten van het onderhoud van een nieuw een te leggen <b>drainagesysteem</b>. Dat lijkt mij onjuist, niet alleen omdat dit de taak is van de gemeente, maar ook omdat deze onderhoudsplicht niet opgelegd wordt aan de bewoners aan het begin van de Eikenlaan. En omdat het in de nieuwbouwplannen beter uitkomt, moeten wij nu ook maar een stukje grond van 0,85 meter aankopen, met alle financiële consequenties van dien. Ik hoop dat de gemeente Woerden nog eens serieus naar de plannen kijkt en ook serieus met de bewoners in gesprek gaat om een nog langere procedure die in de voorbereiding nu al 7 jaar heeft geduurd te voorkomen.</p>

	<p><b>Reactie</b></p> <p><i>De gemeente realiseert een drainagevoorziening direct ten zuiden van de perceelgrens. Deze voorziening zorgt voor de ontwatering van de achtertuinen van de woningen aan de Eikenlaan en voor de achtertuinen van de nieuwe woningen. Met het oog op adequaat beheer en onderhoud van de voorziening en tegemoetkomend aan de wens van een aantal bewoners aan de Eikenlaan om een stukje grond te kunnen verwerven is een strook van 0,85m te koop aangeboden tegen een snippergroen tarief van 170,- / m2. Het betreft echter een aanbod geen verplichting tot koop zoals de indiener van de zienswijze suggereert. In de desbetreffende correspondentie aan de bewoners van de Eikenlaan is toegelicht dat gezamenlijk eigendom betere garanties biedt voor beter beheer en onderhoud van de drainagevoorziening. Ook is geschreven dat het een optie is dat de gemeente deze strook in eigendom houdt of dat het wordt verkocht aan de eigenaren van de nieuwe woningen.</i></p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.</i></p>