

Van:
Aan: [Gemeentehuis](#);
Cc: [Raadsgriffie](#); [!Raadsleden](#); [naam]; [Watertoetsproces_HDSR](#); [naam]; [naam]
Onderwerp: Re: Reactie TTG op het voorontwerp bestemmingsplan Hof van Harmelen
Datum: dinsdag 6 april 2021 12:07:00
Bijlagen: diverse bijlagen

Geacht College, geachte heer [naam],
Aangehecht treft u de (nadere)reactie van de Belangenvereniging TTG op het Voorontwerp Bestemmingsplan Hof van Harmelen (HvH) gedateerd 3 juli 2020 en gepubliceerd 25 juni 2020; dit naar aanleiding van het beschikbaar komen (17 maart 2021) van de Anterieur Exploitatieovereenkomst en de Correspondentie met het Waterschap.

De inhoud van deze 2 documenten heeft ons nog meer dan voorheen overtuigd van ons standpunt, dat het huidige plan serieuze problemen en teleurstellingen zal opleveren. Reden waarom TTG vindt, dat het huidige plan geen doorgang moet vinden.

TTG treedt graag met u in overleg over een plan, dat wel veilig en verantwoord is. Daarbij behoren de randvoorwaarden die het gebied Hof van Harmelen met zich meebrengt het uitgangspunt te zijn.

Een bevestiging van de ontvangst van deze e-mail met bijlagen en vervolgens uw uitnodiging voor zo'n overleg zien wij graag tegemoet.



Met vriendelijke groet,
[naam] [naam] [naam]
Bestuur Belangenvereniging TTG
Mobiel [nummer]
Vast [nummer]
www.denkhenk.com

College van Burgemeester en Wethouders
 p.a. Team Ruimtelijk Beleid en Projecten
 Postbus 45
 3440 AA WOERDEN

Cc- Raadsleden en Raadsgriffie

Betreft: Hof van Harmelen, overleg over een ander plan

Harmelen, 6 april 2021

Geacht College, geachte heer [naam],

Wij zenden deze brief aan het College maar ook aan alle Raadsleden. Aan de Raadsleden omdat deze zo goed als zeker informatieachterstand hebben, maar ook omdat zijn in de achterliggende fase verkeerd geïnformeerd zijn. De inbreidingslocatie Hof van Harmelen (hierna: **HvH**) kan ontwikkeld worden, maar niet volgens het huidige plan (hierna: het **Plan**) dat nu voorligt. Dat zal veel problemen opleveren.

De Belangenvereniging TTG (hierna: **TTG**) kon zich recent - de onderliggende informatie was niet eerder beschikbaar- nader verdiepen in het Plan. Onze sterke vermoedens zijn nu bewaarheid geworden. Het Plan uitvoeren zal tot serieuze problemen leiden. De afspraken die de Gemeente met de Projectontwikkelaar (een gelegenheids-BV) maakte, zijn onzes inziens niet in balans. Daarom zal het de Projectontwikkelaar lukken om de Gemeente en de omwonenden met de (lange termijn) problemen en dus de kosten achter te laten. Onze inschatting is ook dat van het doel om 24 goedkope koop (en/of sociale huur) woningen voor de bevolking van Harmelen te bouwen, teleurstellend weinig gerealiseerd zal worden.

In onze brief van 22 juli 2020 – zijnde onze reactie op het Plan en de aansprakelijkheidsstelling van de Gemeente - hebben wij gevraagd om:

1. De Anterieure Exploitatieovereenkomst van 18 juni 2020.
2. De correspondentie met het Waterschap.

Onze vraag hebben wij daarna meerdere keren herhaald; dat ook onder verwijzing naar de WOB. Donderdag 17 maart 2021 hebben wij de recent aan ons verstrekte informatie digitaal tot ons genomen (gedownload).

Op 4 vlakken zien wij serieuze problemen ontstaan.

(I) Bovenmatige schending van privacy

Op het vlak van bovenmatige schending van privacy is er geen nieuwe informatie in die zin, dat vooral aan de Meerkoetzijde maar ook op de Tuinderij ([nr] en [nr]) de gemoederen nog altijd hoog oplopen.

(II) Verkeers(on)veiligheid Schoollaan

Parallel aan ons WOB-verzoek zien wij, dat de Gemeente een Verkeersveiligheidsadvies van VVN d.d. 23 januari 2021 over de Schoollaan terzijde wil schuiven. En dat terwijl elke lezer en zeker een deskundige het onderzoek al gauw zal beoordelen als professioneel, zorgvuldig en relevant; 'daar moeten we wat mee!' VVN heeft een (specifiek) participatieproces voorgesteld, waar alle belanghebbende aan kunnen deelnemen: VVN-afdeling Harmelen, Basisschool de St. Bavo, Woonzorgcentrum Gaza en TTG in al zijn geledingen, enz.

(III) Risico op meer wateroverlast

In de afgelopen maanden was er tussen [naam] (Waterschap) en ondergetekende [naam] (afgestudeerd hydroloog) vakinhoudelijk overleg over het risico op wateroverlast in en rond HvH als gevolg van extreme regenbuien. Zie bijlage B.

Het Waterschap geeft toe dat de gehanteerde methode om te komen tot vaststelling van de benodigde watercompensatie (dat verkleint het risico op wateroverlast):

- a) gebrekkig is; kans op fouten
- b) verouderd is; er wordt sinds rond eind 2020 gebruik gemaakt van een andere methode, en
- c) er achterhaalde data zijn gebruikt; de klimaatverandering is zeker niet minder geworden.

Vastgesteld is ook dat het Waterschap **NIET** beschikt over de bevoegdheid om het Plan af te keuren. Het Waterschap is zich bewust van haar ondergeschikte positie.

In HvH zal er een gescheiden (afgekoppeld) rioolstelsel zijn. Het afvalwater (droog weer afvoer) van HvH wordt uiteindelijk afgevoerd via het (riool)gemaal aan de Schoollaan. Op dat gemaal komt ook het afvalwater èn het hemelwater van de Tuinderij (en van andere straten) uit. Op de Tuinderij (en in andere straten) gaat het mis bij een extreme, heftige regenbui (wateroverlast); het (riool)gemaal aan de Schoollaan kan het dan ook niet aan. Het afvalwater van HvH kan dan vervolgens ook niet weg.

De Gemeente heeft uiteraard een zorgplicht om onacceptabele wateroverlast te voorkomen (Besluit lozing afvalwater huishoudens, Nationaal Bestuursakkoord Water). Ondanks het nu al bestaande probleem in de omgeving van het Plan is het uitgangspunt in het waterbeheersingsplan voor het Plan onterecht ‘stand-still’ (geen verslechtering). Het vollopen van het riool richting het gemaal aan de Schoollaan, het ‘stand-still’ uitgangspunt, de zeer gebrekkige gehanteerde methode en de zwakke positie van het Waterschap; maken samen een ‘gevaarlijke cocktail’.

De gedachte, dat vergroting van het riool een oplossing is voor het voorkomen van wateroverlast als gevolg van extreme regenbuien, geeft valse hoop. Deskundigen – waaronder het Waterschap - zijn het erover eens, dat de enige remedie tegen de extreme regenbuien vergroting van de waterbuffercapaciteit is.

Samengevat signaleren wij 2 deelproblemen inzake wateroverlast:

1. De in het Plan opgenomen watercompensatie is onvoldoende
2. Het nu nog gemengde rioolstelsel van de Tuinderij (en van andere straten) vormt een probleem voor de nieuwe wijk HvH.

Het gemengde rioolsysteem is al jarenlang achterhaald. Bij elke nieuwbouw is scheiden van afvalwater en het hemelwater volgens het Bouwbesluit (2012) verplicht.

Wanneer de te voorziene 2 deelproblemen inzake wateroverlast niet opgeloste worden, voldoet het Plan (op dit punt) niet aan duurzaam. Juist duurzaam is één van de doelen, die de Gemeente in de anterieure exploitatieovereenkomst (hierna: de **Overeenkomst**) heeft gesteld (blz. 3 ad k).

Als de hiervoor genoemde deelproblemen zijn opgelost, moet de toekomst ook verzekerd zijn. Dat betekent dat huiseigenaren dwingende regels moet worden opgelegd om hun tuin niet te veel te verstenen: bedekken met tuintegels, met andere harde materialen, met schuren enz. In de praktijk zal daardoor de waterbuffercapaciteit serieus afnemen. Tuinen vormen immers ca. 33% van het totaal van 41.670 m² in het Plan.

Het voorgaande wordt niet opgelost door de vrijblijvende zin op blz. 21 (onderzoeksrapport 26 maart 2020 ‘Ontwerp afwatering en riolering’ van de adviseurs van Waterfeit) voor de publieke ruimtes: ‘Daarnaast worden diverse maatregelen getroffen om de afvoer vanaf verharding te reduceren door de aanleg van half-verharding’. Daar komt bij dat ook daar bij ‘kortstondige piekbuien de infiltratie’ – en dus de buffering- veel minder is.

(IV) Sociale woningen niet echt

Van een andere aard is het probleem van Harmelen, dat er onvoldoende gebouwd wordt voor jongeren en voor ouderen in de lagere prijsklasse. Anders dan de adviezen van het jonge collectief van Delft bouwkunde ingenieurs – Hart voor Harmelen (augustus 2016) - heeft de Gemeente kansen laten liggen voor meer woningen in de lagere prijsklasse op de 5 herbouwlocaties (alle in bezit van de Gemeente). In de Overeenkomst heeft de Gemeente willen regelen, dat er in het Plan 24 ‘sociale’, lagere prijsklasse koopwoningen worden gebouwd. De afspraken die Gemeente heeft gemaakt zijn echter niet ‘waterdicht’ en de Gemeente heeft een zeer zwakke positie, wanneer het op afdwingbaarheid aankomt. Per saldo moet je niet verbaasd zijn, dat wanneer je het allemaal zo regelt met commerciële partijen er van de sociale woningbouw (huur en koop) ambities van de Gemeente weinig, zo goed als niets terecht komt. Zie **bijlage A**.

Een ander plan voor Hof van Harmelen

TTG begrijpt heel goed, dat een lezer van deze brief met enige afstand tot de planvorming voor HvH zich afvraagt: ‘Hoe kan dit waar zijn?’. De burger en dus ook TTG heeft toch de gelegenheid gehad zijn mening te geven? Probleem is echter dat TTG constateert, dat de Gemeente de zwakkere partij is geworden. Zie ook **bijlage C** over hoe TTG terugkijkt op de inspraakprocedure, waaronder de Klankbordgroep.

HvH is een inbreidingslocatie (geen herbouwlocatie) die lastig te ontwikkelen is. In 2012 heeft de Gemeente zelf dat nog eens expliciet bevestigd richting de Provincie. Nadat de woningbouwlocatie Haanwijk veel weestand opriep, gaf de Gemeente prioriteit aan de ontwikkeling van HvH. Eerst stapte begin 2016 [naam] (Leidschendam) in en kort daarna [naam] (IJsselstein); de woningbouwprojecten-markt stond toen zo ongeveer op het dieptepunt. Daarna heeft de Projectontwikkelaar de Gemeente jarenlang - in de woorden van TTG - ‘aan het lijntje’ gehouden en uiteindelijk telkens zo goed als ongewijzigd zijn zin gekregen. En als gezegd zal de Projectontwikkelaar na de bouw ‘wegrennen’ de Gemeente en de omwonenden achterlatend met de (lange termijn) problemen en de kosten. De op blz. 44 van de Overeenkomst opgenomen en geformuleerde onderhoudsverplichtingen (artikel 7) lossen dat niet op. De perioden dat de verplichtingen er zijn, zijn ook tekort.

Wanneer we deze achtergrondinformatie in beschouwing nemen, wekt het in ieder geval bij TTG geen verbazing dat het huidige Plan geen doorgang moet vinden. Het is een logisch gevolg van de volhardende verkeerde aanpak van de Gemeente.

Het is dan helaas niet anders; de Gemeente moet terug naar de tekentafel. Het is ook niet juist dat de Gemeente prioriteit gaf aan de ontwikkeling van een volledig ‘maagdelijk’ gebied (wat HvH is), terwijl er meerdere bestaande (her)bouwlocaties in haar bezit zijn. De woningbouw aan de Willem Alexanderlaan (3 locaties in uw bezit, 41 woningen) en op de Raadhuis locatie (in uw bezit, 20 woningen) gaat binnenkort gelukkig eindelijk starten. Mauritshof (was uw bezit, 24 woningen) is in de zomer van 2020 opgeleverd.

Een nieuw plan zal **wel moeten voldoen** aan alles waar zo’n plan omvraagt en moet ook echt iets brengen voor de Harmelenaren waaronder sociale huurwoningen. Het nieuwe plan zou zo maar werkelijk een Hofje kunnen zijn. Goed denkbaar dat er een andere, nieuwe partij in de plaats treedt van de huidige Projectontwikkelaar. De achterliggende partijen [naam] (Leidschendam) en [naam] (IJsselstein) hebben ook niets met Harmelen. Dat geldt overigens ook voor de ingeschakelde makelaar [naam] (Utrecht). Voor zover [naam] en [naam] al gronden in hun bezit hebben, zullen zij deze graag overdragen aan de nieuwe partij. Kan zijn dat zij daar boekverlies op maken. Laat hier opgemerkt zijn, dat een te hoge grondprijs realisatie onmogelijk maakt van wat nodig en gewenst is.

Wij vragen u ons een bevestiging van ontvangst van deze brief te zenden.

Overleg

Wij vragen u ook of en wanneer u bereid bent met ons over deze brief (en wat daaraan voorafging) van gedachten te wisselen. Wij stellen overleg met u uitermate op prijs, omdat ter voorkoming van allerlei procedures van belang is dat breed draagvlak wordt gecreëerd bij eenieder, die een belang vertegenwoordigt in de directe omgeving van het plangebied. Dat draagvlak heeft u bij TTG nu niet.

Uw uitnodiging voor een overleg zien wij graag tegemoet.



Met vriendelijke groet,

[naam] [naam] [naam]
 Belangenvereniging TTG
 Mobiel [nummer]
 Vast [nummer]
<https://www.belangenvereniging-ttg.nl>

Bijlagen A, B en C

BIJLAGE A

De anterieure exploitatieovereenkomst

Overeenkomst extra belangrijk

De anterieure exploitatieovereenkomst (hierna: de **Overeenkomst**) regelt de verhoudingen tussen de Gemeente en de Projectontwikkelaar. Deze Overeenkomst is extra belangrijk, omdat Hof van Harmelen (hierna: **HvH**) een lastig te ontwikkelen locatie is. De locatie is aan alle kanten ingesloten; de bouwlocatie kan alleen maar bereikt worden door smalle straten, krappe bochten, enz.

Grote twijfel over economische uitvoerbaarheid

In augustus 2012 heeft de Gemeente zelf aan de Provincie in de (Concept) Nota van beantwoording PRS 2013-2028 laten weten dat: ‘De Gemeente Woerden vraagt zich inmiddels af of de beoogde kwaliteitswinst *op de locatie HvH* daadwerkelijk kan worden bereikt en of de economische uitvoerbaarheid voldoende is gegarandeerd’. ‘Na aanvullend overleg met de Gemeente Woerden zijn wij tot de conclusie gekomen dat het perspectief op een economisch uitvoerbaar plan zo klein is, dat het ongewenst is de woningbouwlocatie *HvH* te handhaven’.

Overigens gaf TTG – op basis van vergelijkend locatieonderzoek - in diezelfde beantwoording toen haar instemming aan een bebouwing van maximaal 15 woningen per hectare op de locatie HvH.

Dat de locatie HvH lastig te ontwikkelen is, blijkt ook uit het feit dat de ontwikkeling serieuze problemen oproept:

- I. Bovenmatige schending van privacy.
 - II. Verkeersonveiligheid; in het bijzonder in de Schoollaan.
 - III. Wateroverlast in HvH zelf en in haar directe omgeving.
 - IV. *In voldoende mate echt sociale woningen is van een andere orde.*
- Wij vrezen ook veel schade aan de omgeving door het bouwverkeer.

Sterke positie Projectontwikkelaar

De Overeenkomst zou dus een stevige positie moeten geven aan de Gemeente tijdens de bouw en ook na de bouw. De sterke positie ligt onzes inziens echter bij de Projectontwikkelaar. Die onbalans tussen Gemeente en Projectontwikkelaar is voor TTG niet nieuw. Ons beeld is dat de Projectontwikkelaar de Gemeente al jarenlang ‘aan het lijntje houdt’ en uiteindelijk telkens zo goed als ongewijzigd zijn zin krijgt. Na de bouw ‘rent’ de Projectontwikkelaar weg en laat de omwonenden en de Gemeente achter met de (lange termijn) problemen en de kosten voor de Gemeente.

Beoordeling Overeenkomst

Bij de beoordeling van de Overeenkomst beperken wij ons vooralsnog tot zaken, die ons het meest zijn opgevallen c.q. zorgwekkend zijn:

1. Contractpartij (Partij 2) van de Gemeente is een ‘gelegenheids’-BV met het KvK-nummer 70331499 met– anders dan vermeld in de Overeenkomst - ((inmiddels?)) de statutaire naam Ontwikkelingsmaatschappij Hof van Harmelen BV (hiervoor en hierna: de **Projectontwikkelaar**) (zie de **KvK-bijlage**).

2. De Projectontwikkelaar is een gelegenheids-BV van de achterliggende partijen Tetteroo en Bunnik. Deze achterliggende partijen **zijn geen partij** in de Overeenkomst. Deze gelegenheids-BV is al gauw te transformeren tot een lege-BV. Dat ook al omdat de eigendomsrechten op de gronden in bezit zijn van Tetteroo en Bunnik (considerans ad i).
3. De Overeenkomst maakt de Projectontwikkelaar verantwoordelijk voor c.q. legt deze diverse plichten op (artikel 2). Beoordeling van deze plichten laten we nu buitenbeschouwing. Echter in het geval de Gemeente – mogelijke op initiatief van TTG en/of andere burgers en/of andere instellingen – de Projectontwikkelaar voor of na overdracht, oplevering aanspreekt op zijn verantwoordelijkheid, zal het de Projectontwikkelaar weinig moeite kosten om weg te lopen van haar verantwoordelijk. (Hard) zakelijk gesteld, kan het de Gemeente met haar claims gebeuren, dat zij dan een (zo goed als) lege-BV treft (dan wel daarmee wordt bedreigd).
4. In de considerans ad c wordt de Projectontwikkelaar opgelegd, dat deze ‘de woningen eerst actief zal aanbieden aan de inwoners van Harmelen’. De ingeschakelde makelaar is Beumer (Utrecht). Deze makelaar heeft juist het omgekeerde gedaan van wat de Gemeente de Projectontwikkelaar heeft opgelegd. Makelaar Beumer maakt in haar e-mail van 15 juni 2016 (zie de **e-mail bijlage**) kopers van buiten Harmelen attent op HvH.
5. In de considerans wordt in ad d de mogelijkheid opengehouden, dat de Projectontwikkelaar sociale huurwoningen zal ontwikkelen. Onder meer gelet op de verplichte aanhoud-periode van 20 jaar na bouwjaar (artikel 2.10), zal de Projectontwikkelaar dat zo goed als zeker niet doen. In het niet te verwachte geval dat de Projectontwikkelaar wel sociale huurwoningen ontwikkelt, treft de Gemeente dan weer het lege-BV drama.
6. In ad d van de considerans wordt de mogelijke bouw van tenminste 25 % (van maximaal 96) goedkope woningen of sociale huurwoningen genoemd. Omdat dit slechts een voornemen is van de Projectontwikkelaar, is het de vraag of die 24 woningen er komen. Als aangeven in ad 5 (hier direct boven) zullen het zo goed als zeker geen sociale huurwoningen zijn. ‘Goedkope woning’ is gedefinieerd als maximaal € 225.000, - (het huidig vastgesteld gemeentelijk maximum). In de praktijk zal dit maximum wezenlijk overschreden worden. Immers de prijs van maximaal € 225.000 geldt voor een woning met een volstrekt minimaal niveau van afwerking. In de praktijk zal elke koper extra’s vragen en dat jaagt de prijs omhoog. Omdat de eerste eigenaar na 5 jaar geheel vrij is om te verkopen (artikel 2.18, blz. 7) tegen de marktprijs, zal het gebeuren dat er goedkope koopwoningen van HvH zijn, die dan niet meer goedkoop zijn en dus ook onbereikbaar zijn voor starters.
7. In artikel 7 (blz. 12) wordt geregeld dat de Projectontwikkelaar de Openbare Ruimte overdraagt (verkoopt ad €?) aan de Gemeente. TTG heeft in de Overeenkomst geen bepalingen gevonden – anders dan de zwak geformuleerde onderhoudsverplichtingen op blz. 44 (artikel 7), waarbij de Projectontwikkelaar garanties voor meerdere jaren en eventuele vrijwaringen aan de Gemeente geeft. Hoe goed de Gemeente haar onderzoek voor overdracht ook doet, het kan zijn dat wat de Gemeente overgedragen krijgt (op termijn niet verwachte) gebreken vertoont. Gebreken waarvan de oorsprong ligt bij de Projectontwikkelaar Bij elke koop/verkoop is het meer dan gebruikelijk dat de leverancier i.c. de Projectontwikkelaar meerdere jaren verantwoordelijk is voor levering van een zaak die deugt. Zelfs al zou er in de Overeenkomst garanties, vrijwaringen geregeld zijn, dan treft de Gemeente weer het lege-BV drama.

8. In artikel 7.2 ad E heeft de Projectontwikkelaar haar eigen positie, risico na overdracht (wel) goed geregeld: 'de kosten zijn *na overdracht* voor de *Gemeente*'. Op zich is dat niet onredelijk. Maar juist naast, tegenover zo'n artikel hadden natuurlijk garantie-, vrijwaring-regelingen moeten staan met een solide zekerheidstelling (bijvoorbeeld een solide vermogens-instandhoudings-verklaring). Bovendien staat wat hier beoogd is in conflict met wat de Gemeente beoogt op blz. 44 (artikel 7); zijnde voor enige tijd (weliswaar te kort) een onderhoudsplicht - niet-zijnde herstel van het ondeugdelijke – van geleverde.
9. In artikel 8.1, 8.2 en 8.3 wordt geregeld hoe de Projectontwikkelaar na ondertekening van de Overeenkomst de Gemeente voor haar werkzaamheden betaalt. Hoe dit voor ondertekening van de Overeenkomst geregeld is, lijkt nu minder relevant. In ieder geval is de Projectontwikkelaar vanaf 18 juni 2020 de opdrachtgever van de Gemeente. Dat creëert voor de Gemeente een dilemma; immers zij is opdrachtnemer van de Projectontwikkelaar maar ook de Overheid die de Projectontwikkelaar moet controleren en zo nodig sancties op moet leggen.

BIJLAGE B

Correspondentie met het Waterschap

Zorg over (toenemende) wateroverlast blijft

De Correspondentie die aan ons ter beschikking is gesteld, neemt onze zorg niet weg over het heikele onderwerp van vaker en toenemende extreme, heftige regenbuien (als gevolg van de voortgaande klimaatverandering) met als gevolg wateroverlast.

Weinig interactie tussen Waterschap en de Gemeente

We vertrouwen erop, dat u aan ons alle Correspondentie met het Waterschap heeft verstrekt. Het valt TTG op dat er over zo'n heikel onderwerp (kennelijk) zo weinig is gecommuniceerd. Een behoorlijk deel van de Correspondentie gaat over het verzoek van TTG om overleg.

Zeer gebrekkige methode, verkeerde uitgangspunten

Als gemeld in onze e-mail van 28 februari 2021 had [naam] (afgestudeerd hydroloog) begin februari 2021 vakinhoudelijk telefonisch overleg met [naam] (in de cc) van het Waterschap over hoe de watercompensatie (nieuw oppervlaktewater) als gevolg van de realisatie van het Plan is bepaald. Zoals het begrepen is, is de watercompensatie als volgt bepaald:

1. Middels Google Maps wordt voor de huidige situatie vastgesteld welke delen, oppervlakken zijn: verhard, onverhard (groen/berm), open water (bestaande watergang), bebouwd (direct afwateren op water), enz.? Een dergelijke aanpak draagt een hoog risico op fouten in zich. Overigens zitten er (ook) meerdere (storende) fouten in de diverse tabellen van het definitieve rapport van Waterfeit d.d. 26 maart 2020. Het is ook storend dat Waterfeit de bouw van 90 woningen meldt terwijl het er in het Plan 96 zijn.
2. Het Waterschap heeft ter bepaling van de watercompensatie de Gronam bakjes-methode, model toegepast. Eerder beschreef het Waterschap zelf deze methode als 'een eenvoudig waterbalansbenadering'. Rond eind 2020 heeft het Waterschap deze methode vervangen door een meer verfijnde methode.
3. Dat de gehanteerde methode (Gronam) ontoereikend is, blijkt uit de uitkomst van de methode zijnde 1.275m² aan nieuw oppervlaktewater. Wanneer de vuistregel van het Waterschap – voor kleinere omwikkelingen (minder dan 1,0 hectare) - gehanteerd wordt, is de zo berekende watercompensatie (tenminste) **50% meer** dan volgens de gevolgde verouderde methode met daarin ook nog eens een grote kans op fouten.
4. Hier nog aan toegevoegd, dat de uitgangspunten - waar Waterfeit toen strikt genomen vanuit mocht gaan - inmiddels (zwaar) verouderd zijn. Meerdere van deze uitgangspunten moesten voor eind 2020 geactualiseerd zijn. Omdat de trend van extreme neerslag sterker is geweest dan eerder ingeschat, zijn deze nieuwe uitgangspunten wezenlijk strenger dan voorheen.

5. In HvH zal er een gescheiden (afgekoppeld) rioolstelsel zijn. Het afvalwater (droog weer afvoer) van HvH wordt uiteindelijk afgevoerd via het (riool)gemaal aan de Schoollaan. Op dat gemaal komt ook het afvalwater (spoelwater van de WC enz.) en het hemelwater van de Tuinderij (en van andere straten) uit. Op de Tuinderij (en in andere straten) gaat het mis bij een extreme, heftige regenbui (wateroverlast); het (riool)gemaal aan de Schoollaan kan het dan ook niet aan. Het afvalwater van HvH kan dan vervolgens ook niet weg. Kan zijn dat er dan afvalwater (via de WC) in de woningen naar binnen komt. Overigens begrijpen wij uit de Correspondentie, dat Noord een gescheiden rioolstelsel gaat krijgen (e-mail van 6 februari 2019 van de gemeentelijke projectleider).
6. In zijn e-mail van 18 februari 2021 lijkt de gemeentelijke projectleider van HvH de oplossing voor het wateroverlast probleem van de nieuwe wijk HvH en haar directe omgeving waaronder de Tuinderij, niet te zoeken in het verder vergroten van de pompcapaciteit van het (riool)gemaal aan de Schoollaan, maar in het vergroten van de leidingcapaciteit. Beide is echter geen oplossing. Deskundigen – waaronder het Waterschap - zijn het erover eens, dat de enige remedie tegen de extreme, heftige regenbuien vergroting van de waterbuffercapaciteit is. Omdat het Plan waterbuffercapaciteit wegneemt, moet er nieuw oppervlaktewater gecreëerd worden (watercompensatie). Uit het bovenstaande waaronder ad 3 blijkt dat die watercompensatie mogelijk zelfs **50% (of meer?)** groter moet zijn dan als nu opgenomen in het Plan. Overigens is de 1.275m² die nu in het Plan is opgenomen (rapport Waterfeit van 26 maart 2020) ongewijzigd ten opzichte van het conceptrapport van Waterfeit van 25 april 2019. Onzes inziens illustreert ook dat hoe het contact over het Plan met het Waterschap is gelopen.
7. In onze brief van 15 oktober 2020 over het onderzoeksrapport ‘Ontwerp afwatering en riolering’ van de adviseurs van Waterfeit gaven wij aan dat de Projectontwikkelaar (en de Gemeente) ‘kennelijk niet bereid waren om meer geld uit te geven aan een uitgebreider en meer diepgaand onderzoek naar het risico op (meer) wateroverlast’. Juist bij zo’n heikel onderwerp als wateroverlast vindt TTG dat onverantwoord. Bij zo’n meer diepgaand onderzoek is stand still niet het juiste uitgangspunt. Immers er is nu al sprake van wateroverlast in de directe omgeving van het Plan.
8. In de contacten die ondergetekende [naam] met [naam] (Waterschap) vakinhoudelijk had, is ook gebleken dat het Waterschap zich bewust is van haar ondergeschikte positie. Het Waterschap beschikt NIET over de bevoegdheid om het Plan af te keuren. Uiteindelijk leidt het Waterschap er ook niet onder; immers water op straat is ook waterbuffering. Het voorkomen van water op straat is (onder meer) verankerd in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en in het Besluit lozing afvalwater huishoudens. En is dus (eerst en vooral) een zorgplicht van de Gemeente!

BIJLAGE C

Citaat uit ons brief van 22 juli 2020

Onjuiste inspraakprocedure

De gemeente beoogt de inspraakprocedure (gestart in juni 2016) middels het Plan in het voorjaar van 2021 af te ronden (?).

De inspraakprocedure, waaronder de Klankbordgroep, voldoet onzes inziens niet aan de daaraan in redelijkheid te stellen eisen. Naast andere onvolkomenheden noemen we hier dat de leden van de Klankbordgroep onderling niets met elkaar zijn aangegaan. Zo is het functioneren van de Klankbordgroep niet bepaald. Het Protocol, feitelijk een verklaring, maakt dat gemis niet goed. Op basis van welke criteria laat staan de toetsing daarvan de Klankbordgroep is samengesteld, is niet bekend. Van de leden (ca. 20) zijn er slechts 3 leden met een (democratisch) georganiseerde achterban: [naam] (jongerenvereniging Crespon) en [naam] en [naam] (Belangenvereniging TTG).

Daar komt nog bij dat ondanks het verzoek (17 mei 2017) van [naam] (voorzitter van de Klankbordgroep, hij is niet democratisch gekozen) de groep **niet akkoord** is gegaan met de plannen van destijds. In de raadsinformatiebrief [19r.00170 rib stand van zaken planvorming hof van harmelen](#) staat dat de Klankbordgroep wel akkoord is gegaan. **De Raad is dus (ook daar) onjuist geïnformeerd over het Plan.**

Inzien uittreksel - Ontwikkelingsmaatschappij Hof van Harmelen B.V. (70331499)

Kamer van Koophandel, 17 maart 2021 - 16:56

KvK-nummer 70331499

Rechtspersoon

RSIN	858267664
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Ontwikkelingsmaatschappij Hof van Harmelen B.V.
Statutaire zetel	Harmelen
Eerste inschrijving handelsregister	19-12-2017
Datum akte van oprichting	14-12-2017
Geplaatst kapitaal	EUR 250.000,00
Gestort kapitaal	EUR 0,00

Onderneming

Handelsnaam	Ontwikkelingsmaatschappij Hof van Harmelen B.V.
Startdatum onderneming	14-12-2017 (datum registratie: 19-12-2017)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000038612984</u>
Handelsnaam	Ontwikkelingsmaatschappij Hof van Harmelen B.V.
Bezoekadres	Oude Middenweg 31, 2491AC 's-Gravenhage
Telefoonnummer	[nummer]
E-mailadres	info@tetteroo.nl
Datum vestiging	14-12-2017 (datum registratie: 19-12-2017)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling Het ontwikkelen en realiseren van grondposities en verschillende typen woningen in het kader van het bouwproject Hof van Harmelen; holding- en financieringsactiviten.
Werkzame personen	0

Bestuurders

Naam	Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling B.V.
Bezoekadres	Oude Middenweg 53, 2491AC 's-Gravenhage
Ingeschreven onder KvK- nummer	<u>27198857</u>
Datum in functie	14-12-2017 (datum registratie: 19-12-2017)
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Wimbu Vastgoed B.V.
Bezoekadres	Groene Dijk 4, 3401NJ IJsselstein
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>30127307</u>
Datum in functie	14-12-2017 (datum registratie: 19-12-2017)
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 17-03-2021 om 16.58 uur.

Onderwerp: Fw: Hof van Harmelen [N100396-6111305]

Datum: donderdag 22 september 2016 16:57:03 Midden-Europese zomertijd

Van: [emailadres]

Aan: [naam]

From: [emailadres]

Sent: Wednesday, June 15, 2016 11:15 AM

To: [emailadres]

Subject: FW: Hof van Harmelen [N100396-6111305]

Ter info

Van: [emailadres]

Verzonden: woensdag 15 juni 2016 10:58

Aan: [emailadres]

CC: [emailadres] [emailadres]

Onderwerp: Fwd: Hof van Harmelen [N100396-6111305]

heren,

Mogelijk is onderstaande interessant. [naam] wil je dit doorzenden aan de tafelaars. Is natuurlijk de kans om eindelijk in een mooi dorp te wonen.

Bijgaand de brief voor de informatieavond Hof van Harmelen.

Er is voorzien in alle typen woningen, tussen, hoek, 2¹-kap en vrijstaand.

Agenda

Wat? Bewonersavond woningbouw Hof van Harmelen

Wanneer? Maandag 27 juni 2016

Hoe laat? 19.30 tot uiterlijk 22.00 uur

Waar? Het Wapen van Harmelen

Het is een algemene informatieavond. Wij verwachten wel een redelijke opkomst.

Ook belangengroepen kunnen aanwezig zijn als bijvoorbeeld Stichting Groene Hart, Dorpsplatform, omwonenden, etc..

De belangengroepen zijn vaak niet zo positief en proberen vaak te vertragen.

Graag zien wij dan ook er positivisme is bij een aantal mensen dat er wil gaan wonen. Aan jullie de schone taak voor een positief geluid.

De ontwikkelaar heeft de vraag bij ons neergelegd om 8 personen uit te nodigen welke geïnteresseerd zijn. Mochten jullie nog mensen weten, dan houd ik mij graag aanbevolen.

vr.gr.

[naam]