

Afgegeven met bewijs van ontvangst

Gemeenteraad Woerden  
p.a. team Ruimtelijke plannen  
Postbus 45, 3440 AA Woerden

19 MEI 2021

Tevens per e-mail: [REDACTED]

Harmelen, 19 mei 2021

Betreft: Zienswijze 'ontwerp bestemmingsplan Hof van Harmelen'; [REDACTED]

Geachte leden van de Raad, geacht College,

U hebt het ontwerp bestemmingsplan 'Hof van Harmelen' (NL.IMRO.0632.hofvanharmelen-bOW1) van 8 april tot en met 19 mei 2021 ter inzage gelegd. Hierbij maken wij - de bewoners van de Tuinderij [REDACTED] te Harmelen - onze zienswijze kenbaar.

Verder sluiten wij ons aan bij de punten die omschreven zijn in de zienswijze, die ingediend is door mr. [REDACTED] en mr. [REDACTED] namens de Belangenvereniging TTG. En bij de punten die omschreven zijn in de zienswijze, die ingediend is door de bewoners van de Schoollaan en van de Tuinderij.

[REDACTED]

In maart 2000 hebben wij grond gekocht van de toen nog zelfstandige gemeente Harmelen. In oktober 2003 betrokken wij onze woning aan de Tuinderij [REDACTED]

Wij hebben ons altijd beseft dat de locatie die nu Hof van Harmelen (hierna: HvH) is genoemd, een woonwijk zou kunnen worden (een inbreidingslocatie). Overigens een inbreidingslocatie die lastig te ontwikkelen is. De locatie is aan alle kanten ingesloten door bestaande bouw en bestaande infrastructuur. De locatie is ook nog eens geen herbouwlocatie. Het lastige, complexe van de locatie zit onder meer in de ontsluiting maar ook in het waterbeheer. In de Schoollaan is al vele jarenlang sprake van verkeersonveiligheid. In de directe omgeving van HvH is al jarenlang sprake van onacceptabele wateroverlast.

Wij beseffen ons ook dat onze keuze voor een woongedeelte onder maaiveld (souterrain), risico's van wateroverlast met zich meebrengt.

Niet acceptabel voor ons is, dat door de realisatie van het huidige plan voor HvH wij zo goed als zeker schade als gevolg van wateroverlast zullen hebben. Voor die schade houden wij primair de gemeente Woerden (hierna: Gemeente) aansprakelijk en secundair de achterliggende partijen van de projectontwikkelaar zijnde Tetteroo Bouw & Projectontwikkeling BV (KvK 27198857) en Wimbu Vastgoed BV (KvK 30127307) (hierna respectievelijk Tetteroo en Wimbu) aansprakelijk.

Technische installatie Tuinderij [REDACTED] om waterschade te voorkomen

Sinds de oplevering van onze woning is deze uitgerust met een technische installatie, die waterschade in ons souterrain moet voorkomen:

- Een vuilwaterpomp
- Een put die de overloop buffert
- Een installatie die waarschuwt (alarm, sirene) wanneer de put half vol staat.

Zienswijze Hof van Harmelen – bewoners Tuinderij [REDACTED] – 19 mei 2021

B 21

Ons systeem is toereikend; wij hebben tot heden geen waterschade. Wij hebben ook nooit een dergelijke schadeclaim bij onze verzekeraar ingediend. De laatste jaren is het wel meerdere keren voorgekomen, dat het waarschuwingssignaal (sirene) bij heftige regenbuien. Omdat de heftige regenbuien telkens tijdig stopten, stroomde de put niet over.

#### Verloop van wateroverlast Tuinderij

Tijdens een heftige regenbui loopt het gemengd rioolstelsel (afvalwater en hemelwater) aan de Tuinderij en aan de Schoollaan (beide lozend op het (riool)gemaal aan de Schoollaan) vol. Wanneer het riool(stelsel) vol staat, kunnen de aangrenzende huizen – waaronder onze woning Tuinderij – hun afvalwater en hemelwater niet lozen op het riool. Onze vuilwaterpomp voorkomt (gelukkig) terug-stuwning van rioolwater naar onze woning (een overstromend toilet).

Maar wanneer het riool eerder vol komt te staan en/of de heftige regenbui te lang, te fors aanhoudt; zal onze put (buffer) overstromen en gaat het dus mis. Gevolg is waterschade in ons woongedeelte onder maaiveld (souterrain).

Bij een heftige regenbui staat er (ook) water op de straat van de Tuinderij en van de Schoollaan. Realisatie van HvH conform het huidige plan maakt dit probleem alleen maar groter.

#### (Riool)gemaal aan de Schoollaan

Het afvalwater van HvH komt (ook) uit op het (riool)gemaal aan de Schoollaan. Dat gemaal kan – door aanvoer van regenwater van het gemengde rioolstelsel van de Tuinderij enz.- het nu al niet aan tijdens heftige regenbuien. Gevolg zal zijn dat tijdens heftige regenbuien niet alleen alle bestaande woningen aan de Tuinderij, aan de Schoollaan en aan alle andere straten die uitkomen op het (riool)gemaal aan de Schoollaan hun afvalwater niet kwijt kunnen; maar ook de (nieuwe) woningen van HvH **niet**. Als gezegd voorkomt onze vuilwaterpomp (gelukkig) terug-stuwning van rioolwater naar onze woning. In alle andere woningen zal het toilet (vroeg of laat) overstromen (terug-stuwning). Dat is 'niet van nature instromend water'.

#### Geen overmacht

Heftige regenbuien komen al enkele jaren zo talrijk voor, dat de Gemeente zich (juridisch) niet langer kan beroepen op overmacht. De Gemeente is dus in ieder geval op de Tuinderij en op de Schoollaan (beide hebben een gemengd rioolstelsel) nalatig, in gebreke. Zie zorgplicht artikel 10.33 (Wet milieubeheer), Besluit lozing afvalwater huishoudens, Nationaal Bestuursakkoord Water.

#### Onderzoek van Waterfeit onvolledig, ondeugdelijk

Het onderzoek van Waterfeit (3 november 2020) is niet gedaan volgens de huidige inzichten en normeringen; het betrokken Waterschap i.c. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (hierna: HdSR) heeft deze rond eind 2020 herzien.

HdSR heeft ook met zoveel woorden toegegeven, dat het genoemde onderzoek van Waterfeit niet deugdelijk is. Dhr. [REDACTED] van HdSR: 'Het bepalen van de soorten van oppervlak - verhard, onverhard (groen/berm), open water (bestaande watergang), bebouwd (direct afwateren op water), enz. - middels Google- Earth, Maps om zo de watercompensatie te berekenen, brengt een grote kans op fouten met zich mee'. HdSR beoordeelt altijd al zelf de hier gehanteerde verouderde Gronam-methode als 'een eenvoudige waterbalansbenadering'. 'De HdSR vuistregel komt meer dan 50% hoger uit dan de berekende watercompensatie'.

Het onderzoek gaat ook niet in op verstening van tuinen: bedekken met tuintegels, met andere harde materialen, met schuren enz. Terwijl van de beoogde woonwijk HvH 13.695 m<sup>2</sup> (33%) van het totale oppervlak van 41.670 m<sup>2</sup> tuinen zijn.

In het onderzoek voor HvH is ook niet gekeken naar de samenhang met de situatie op de Tuinderij en de Schoollaan waaronder het gemengd rioolstelsel en de noodzakelijke vergroting van waterbuffering in de directe omgeving van HvH. Er is al helemaal niet gekeken naar de (specifieke) situatie van onze woning Tuinderij [REDACTED]

#### Positie HdSR

Het Waterschap i.c. HdSR is bij een ontwikkeling als HvH dwingend betrokken (de Watertoets). De positie van het Waterschap is echter gelijk aan vele andere belanghebbenden. Wanneer het Waterschap het plan voor de ontwikkeling niet goed vindt en vreest voor wateroverlast, rest haar slechts een gang naar de rechter.

#### Oplossingen

Een gemengd rioolstelsel zoals aanwezig aan de Tuinderij en aan de Schoollaan is al jarenlang achterhaald. Bij elke nieuwbouw is scheiden van het afvalwater en het hemelwater volgens het Bouwbesluit (2012) verplicht. Het vervangen van het gemengd rioolstelsel voor een gescheiden rioolstelsel lost wateroverlast - die zo goed als zeker zich voor zal doen - in onze woning Tuinderij [REDACTED] op. Tijdens een heftige regenbui loopt het (gescheiden) regenriool vol; maar het (gescheiden) afvalriool niet. Het blijft dan mogelijk om ons afvalwater en binnenstromend hemelwater op het afvalriool te lozen. Wel blijft er – bij een heftige regenbui – nog altijd water op straat staan. De enige remedie daartegen is meer waterbuffering aan de Tuinderij en in de directe omgeving waaronder HvH. Dat vraagt om een herziening van de inrichting van de Tuinderij, de Schoollaan en directe omgeving waaronder HvH. Ergens zal het water gebufferd moeten worden.

#### Een ander plan voor HvH

Naar aanleiding van voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan wezenlijk aan te passen.

#### Nota beantwoording zienswijzen

Wij verzoeken u om in uw 'nota beantwoording zienswijzen' ook in te gaan op de (specifieke) situatie van onze woning Tuinderij [REDACTED] en onder meer de navolgende vragen te beantwoorden:

1. Erkent de Gemeente dat onze technische installatie om waterschade te voorkomen
  - a. Toereikend is?
  - b. Zo niet wat ontbreekt er?
  - c. PS- de bouwvergunning is uiteraard verleend.
2. Erkent de Gemeente dat vervanging van het gemengd rioolstelsel voor een gescheiden rioolstelsel wateroverlast - die zo goed als zeker zich voor zal doen - in onze woning Tuinderij [REDACTED] oplost?
3. Erkent de Gemeente dat bij de gevolgen van heftige regenbuien (schade) zij zich (juridisch) niet langer kan beroepen op overmacht?

Wij vertrouwen erop dat uw antwoorden onderbouwd zijn met feiten.

#### Rechtspositie

Ondergetekende behouden zich alle rechten voor. In ieder geval hoort daarbij het recht om latente schadeclaims op de Gemeente en op Tetteroo en op Wimbu over te dragen aan toekomstige eigenaren van Tuinderij [REDACTED]. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]