

Burgemeester, Wethouders en Gemeenteraad
Postbus 45
3440 AA Woerden

Datum : 22 februari 2022

Betreft : zienswijze ontwerp bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 te Harmelen

Geacht College van B&W en Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de officiële bekendmaking dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf 14 januari 2022 ter inzage ligt en dat er 6 weken de tijd is om een zienswijze in te dienen, maken wij hierbij gebruik van de mogelijkheid te reageren op dit ontwerp bestemmingsplan.

Algemeen

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 vermalen. Dit hebben wij ook tijdens het gesprek van 10 maart 2021 bij La Gro advocaten aangegeven. (Ingeschakeld door gemeente, brief van 4 februari 2021).

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, **vooruitlopend 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.

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.

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.

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.

- **Klimaatadaptatie**

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.

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;

- dat ook in extreme situaties, hemelwater van de gebiedsontwikkeling niet naar ons terrein mag kunnen stromen.
- Voor de huidige afvoer van ons hemelwater aan de achterzijde, zullen geen belemmerende wijzigingen of aanpassingen worden aangebracht.

- **Bouwplan verliest al het bestaande groen bij de aansluiting CPO met de Eikenlaan**

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.

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.

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.

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.

- **Privacy**

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.

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.

- **Hemelwater en aansluiting maaiveld**

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.

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 inking 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

- **Verzakking**

De voorgenomen ophoging van circa 35 cm is nu tot aan de erfgrans gedacht. In de informatie over de voorbelasting, heeft de gemeente destijds aangegeven dat de voorbelasting 10 m van de erfgrans verwijderd zal blijven om zetting van de bestaande tuinen te voorkomen. Een permanente ophoging tot de erfgrans zal mogelijk ook invloed hebben op verzakking van onze tuin en vijver.

- **Drainage.**

Het doel van de drainage die nu op de erfgrans 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.

De drainageleiding is onder het grondwaterpeil gedetailleerd. Hierdoor is volgens ons de positie van de leiding niet gebonden aan de erfgrans 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 erfgrans plaatsvinden.

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 erfgrans zal schade ondervinden door graafwerkzaamheden die momenteel zijn bedacht.

- **Schutting**

De palen voor de schutting moeten minstens 1 m in de grond, maar komen nu midden in de grindkoffer 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 erfgrans wordt gemaakt. Hierdoor komen wel erg veel problemen samen op onze erfgrans. Dit punt is met de projectleider besproken en zal verder nog aan de orde komen.

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.

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.

- **Verdichting van het plangebied**

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.

- **Compensatie verhard oppervlak.**

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.

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.

- **Verzoek**

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 weggelaten 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.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

Harmelen

E-mail: [Redacted]

Tel.: [Redacted]