

Beantwoording Technische Vragen – Bestemmingsplan Willem-Alexanderlaan 2-4-6 te Harmelen

Op donderdag 21 april 2022 heeft de gemeenteraad tijdens de Politieke Avond het bestemmingsplan Willem-Alexanderlaan 2-4-6 in Harmelen behandeld. Het plan voor deze locatie bestaat uit 11 patiowoningen die door de firma Kwakkenbos worden gerealiseerd, 6 woningen die door een CPO vereniging worden gerealiseerd en 25 huurappartementen die door Cazas Wonen worden gebouwd.

Tijdens de bespreking van dit plan zijn er diverse (technische) vragen gesteld die vanwege tijdsgebrek niet op de avond zelf beantwoord zijn. Er is afgesproken dat de beantwoording van deze vragen schriftelijk volgt, waarbij ook eventuele aanvullende vragen die op vrijdag 22 april nog worden ingediend, worden meegenomen. De fracties van Splinter en D66 hebben hier gebruik van gemaakt.

Hierna volgt de beantwoording waarbij de vragen in cursief zijn weergegeven en zijn gegroepeerd naar de volgende onderwerpen:

1. De woonvisie
2. Toewijzing, doorstroming en behoud van woningen voor de doelgroep
3. Financiën, risico's en overeenkomsten met partijen
4. De bestemmingsplanprocedure: inspraak, zienwijzen en beroep bij de Raad van state
5. Bewoners voelen zich niet gehoord, klachten en opmerkingen
6. De drainage
7. De appartementen van Cazas Wonen
8. Het groenplan
9. De kruising Willem-Alexanderlaan-Kerkweg-Acaciaaan
10. De planning

1. De woonvisie

Vraag

- *In de woonvisie staan globale analyses over de woningbehoefte in de gemeente en concrete productiedoelen. Er wordt gepoogd om dit project in te passen in de woonvisie. Kan helder worden gemaakt wat de functionele woningbehoefte is en wat dit bestemmingsplan hieraan bijdraagt?*

Antwoord

Hierop wordt nader ingegaan in het addendum op de woonvisie die is vastgesteld op 16 december 2021 bij het onderdeel 'Herijking cijfers benodigde plancapaciteit' (Z/21/025304). Kern is dat we ook regionaal staan voor een grote woningbouwopgave. In 2019 lieten de berekeningen zien dat er tot 2040 ruim 100.000 woningen nodig zijn om aan de woningbehoefte te voldoen. Onlangs is er landelijk en regionaal een herijking van deze cijfers gedaan. De regionale woningbehoefte is hierin bijgesteld naar 125.000 woningen tot 2040. Deze herijking is gedaan om de achterstanden in te lopen en er is 30% planuitstel bij opgeteld.

We gaan uit van een bandbreedte tussen de 4700 tot 6600 woningen die reeds is vastgesteld in de Woonvisie. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie zijn bovenstaande cijfers opgenomen en is er een nieuwe berekening gemaakt van de beschikbare, benodigde en het tekort op de plancapaciteit. Hierbij is ervoor gekozen om voor de kern Harmelen de benodigde plancapaciteit te verhogen met 150 woningen om de achterstanden in te lopen omdat er lange tijd niet gebouwd is in Harmelen. Het verhogen van de benodigde plancapaciteit met 150 woningen betekent dat er over een periode van 10 jaar gemiddeld 15 woningen per jaar extra gebouwd worden. Mooi nieuws is dat de plancapaciteit sinds 2019 is toegenomen met 750 woningen. Ook daarop is de hiernavolgende tabel aangepast.

Plancapaciteit: beschikbaar, benodigd & tekort 2020-2040

	Totale beschikbare plancapaciteit	Benodigde plancapaciteit 2020 t/m 2030	Benodigde plancapaciteit 2030 t/m 2040	Plancapaciteit tekort totaal 2020 tot 2040
Woerden-stad	4.430	2.500	1.930	0
Harmelen	260	350 + 150	270	-510
Kamerik en Kanis	60	150	120	-210
Zegveld	65	100	80	-115
Gemeente Woerden	4815	3.250	2.400	-835

- 750 woningen in Stationsgebied 2100 woningen Nieuw-Middelland
- Alleen voor Harmelen plussen we de achterstanden op omdat, anders dan in de andere kernen, heel lang niet gebouwd is: opplussen met 15 per jaar voor Harmelen over een periode van 10 jaar
- Haanwijk (90), Kamerik NO3 (60) en Zegveld ZW (55) zijn NIET opgenomen in de plancapaciteit wegens ligging buiten rode contour en daarmee onzekerheid ontwikkeling

2. Toewijzing, doorstroming en behoud van woningen voor de doelgroep

Vragen

- Hoe kan de doorstroming worden bevorderd?
- Hoe kan ervoor worden gezorgd dat het appartementencomplex huisvesting biedt aan senioren, nu en in de toekomst?
- Is het mogelijk dat er een voorrangspositie wordt gegeven aan Harmelenaren bij de toewijzing van de sociale huurwoningen en de koopwoningen?
- Hoe kan ervoor worden gezorgd dat de koopwoningen niet worden opgekocht door beleggers of investeerders.

Antwoord

Door zowel de koop- als de huurwoningen aan te bieden aan een oudere leeftijdscategorie wordt getracht om deze doelgroep te laten verhuizen uit (grote) gezinswoningen. De gezinswoningen kunnen dan weer worden bewoond door huishoudens die bestaan uit meerdere personen. Op deze manier komt een verhuisketen op gang waarbij het doel is om zoveel mogelijk mensen een passende en betaalbare woning aan te bieden. Alle 42 woningen in dit bestemmingplan zijn uitermate geschikt voor senioren waarmee dit plan fors bijdraagt aan doorstroming.

Voor de huurwoningen wordt de experimentenregeling uit de Huisvestingsverordening toegepast. Op deze manier kan er maatwerk worden ingezet voor woningzoekenden uit de kern Harmelen. Dit vindt plaats door de woningen toe te wijzen aan personen van 65 jaar of ouder. Ook zal de voorrangsregel worden toegepast waarbij woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten voorrang krijgen op deze appartementen. Daarnaast is het mogelijk om de woningen toe te wijzen aan mensen uit de Gemeente Woerden.

Een toewijzingsbeleid voor alleen mensen uit Harmelen is niet mogelijk. Harmelen heeft geen kernbinding, maar maakt onderdeel uit van een bredere woningmarkt. Daarnaast wonen er ook veel 'oorspronkelijke' inwoners uit Harmelen, die ook graag in aanmerking komen voor de lokale voorrang, momenteel in Woerden. Met lokale (gemeentelijke) voorrang hebben deze mensen ook een kans.

De 6 CPO woningen worden gebouwd door Harmelenaren die hun huidige woning via de vrije markt weer beschikbaar stellen aan doorstromer. Hier komt geen belegger aan te pas. We kunnen de CPO leden vragen om bij de verkoop van hun woning ook voorrang te geven aan een doorstromer uit Harmelen. Een verplichting is niet mogelijk. Voor hun nieuwe woning is ook een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht afgesproken. De firma Kwakkenbos heeft in dit geval aangegeven om in de eerste instantie mensen uit Harmelen voorrang te verlenen voor de 11

patiowoningen. Bij onvoldoende animo uit de kern zelf is het mogelijk dat er ook mensen van buiten Harmelen in aanmerking komen voor deze woningen. Ook hier komt geen belegger aan te pas. De praktijk van de laatst verkochte nieuwbouwprojecten leert overigens dat het overgrote gedeelte van woningen in de koopsector worden gekocht door mensen uit de eigen gemeente.

3. Financiën, risico's en overeenkomsten met partijen

Vragen

- *Op 25 juni 2020 heeft de raad een motie aangenomen (Grip op geldstromen grondexploitaties) waarin is gevraagd bij "raadsvoorstellen over ruimtelijke vraagstukken de plannen/ambities in het voorstel te vertalen naar de consequenties voor de financiële gezondheid van de gemeente". In dat licht hebben wij de vraag of de wethouder kan bevestigen dat goedkeuring van dit bestemmingsplan geen negatieve wijziging betekent in de grondexploitatie Harmelen zoals deze in de MPG 2021 door de raad is vastgesteld.*
- *In het bestemmingsplan is niets opgenomen over de financiën. Wat is de bijdrage van dit project aan de grondexploitatie in Harmelen? Draag het positief bij of is er een tekort?*
- *Op welke wijze is de economische haalbaarheid van dit bestemmingsplan afgedekt?*
- *Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Waarom gebeurt dit niet, want er zijn al wel veel kosten en risico's gemaakt. Is het niet handig als er wel een exploitatieplan komt?*
- *Met welke partij(en) zijn overeenkomsten gesloten waarmee dit is verzekerd? Kan er inzicht worden gegeven in de overeenkomst die hiervoor gesloten is?*
- *Bouwmaterialen worden alleen maar duurder. Er zijn zorgen dat dit vertraging veroorzaakt. Wordt dit ook bij dit bouwplan verwacht? Bij welke partij ligt het financiële risico van bijv. prijsstijgingen?*
- *Welke risico's (prijsstijgingen bouwrijp maken, meerkosten aanvullende inpassingseisen) zijn er nog voor de gemeente?*

Antwoord

Jaarlijks wordt in het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) een overzicht gegeven van de verschillende grondexploitaties. Hierin is de stand van zaken gegeven van de individuele grondexploitaties inclusief de onderbouwing. Tegen de zomer wordt deze MPG aan de raad aangeboden. Het betreft een geheim document. Op dit moment worden de grondexploitaties herzien naar prijspeil 01-01-2022. De grondexploitatie 'Harmelen' heeft een positief exploitatieresultaat waarbij in de MPG 2022 de verschillen met de MPG 2021 worden verklaard. Deze bestaan voornamelijk uit de kostenstijgingen gemoeid met de inrichting van het openbaar gebied (grond-, weg- en waterbouw), onder andere vanwege de grote schaarste aan materiaal momenteel. Ondanks de kostenstijgingen laat de grondexploitatie Harmelen een positief resultaat zien na de herziening om alle extra kosten op te vangen.

Het is verplicht om in het bestemmingsplan aan te geven of het plan economisch uitvoerbaar is. In het onderhavige bestemmingsplan is dat gedaan in hoofdstuk 10, waarbij is geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De Wet ruimtelijke ordening bevat de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. De gemeente Woerden heeft tot op heden nog nooit een exploitatieplan vastgesteld, het kostenverhaal wordt in alle gevallen verzekerd door het sluiten van anterieure overeenkomsten. In het onderhavige plan is het kostenverhaal geregeld door de verkoop van bouwrijpe grond. De gemeente heeft daartoe overeenkomsten gesloten met de firma Kwakkenbos, de vereniging CPO en de Stichting KMNKind&Co (nb. sinds januari 2022 LudensKind&Co). Ook met Cazas Wonen is overeenstemming over de belangrijkste onderdelen van de grondverkoop. Net als het MPG zijn deze overeenkomsten geheim, waarbij ze op verzoek kunnen worden ingezien.

De gemeente is verantwoordelijk voor de verkoop van bouwrijpe grond en later voor de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken). Prijsstijgingen in deze 'bouwrijp' en 'woonrijp' werkzaamheden gaan ten koste van het resultaat van de gemeente. In de MPG worden ook risico's en beheersmaatregelen geformuleerd en wordt er vermogen gereserveerd binnen de reserve ARG om de eventuele risico's op te kunnen vangen. Deze zijn hoofdzakelijk gericht op de kostenstijgingen van de bouwrijp en woonrijp werkzaamheden. Hieronder vallen ook inpassingsmaatregelen als de aanschaf van wat grotere bomen om directe zichtlijnen tussen nieuwe en bestaande bebouwing te doorbreken en de extra maatregelen met het oog op een goede ontwatering.

Indien het plan wordt vertraagd zullen naast de kostenstijgingen voor bouw- en woonrijp maken ook de gemeentelijke plankosten toenemen door begeleiding en toezicht op de uitvoering. Prijsstijgingen in de woningbouw zijn de verantwoordelijkheid van de firma Kwakkenbos, de CPO vereniging en Cazas Wonen. Zoals de heer De Groot van de CPO vereniging afgelopen 21 april vertelde zijn de opslagen op de bouwkosten momenteel excessief hoog. Deze bouwkosten bepalen voor een groot deel de stichtingskosten van woningen. Deze extra kosten worden gedragen door de firma Kwakkenbos, de vereniging CPO en Cazas Wonen en kunnen niet worden doorberekend.

4. De bestemmingsplanprocedure: systematiek, inspraak, zienwijzen en beroep bij de Raad van state

Vragen

- *Is iedereen bij het voortraject betrokken, aangezien een deel van het voortraject digitaal heeft plaatsgevonden i.v.m. corona, of zijn er nog andere belanghebbenden betrokken?*
- *Op welke punten kan de inspraak zich richten? Er zijn ook elementen waar een omwonende niet het recht heeft om daar eisen aan te stellen. Denk hierbij aan beleid op het gebied van woningtoewijzing*
- *Betreffen de tekeningen in het bestemmingsplan impressies of gaan de gebouwen er daadwerkelijk zo uitzien?*
- *Hoe kan worden voorkomen dat dit bouwplan in behandeling komt bij de Raad van State?*
- *Is dit bestemmingsplan 'Raad van State-proof'? De raad is eindverantwoordelijk voor het plan dat hier wordt aangenomen, dus ook verantwoordelijk voor eventuele vertraging. En waar zitten eventuele kwetsbaarheden?*
- *Welke verwachtingen heeft de wethouder ten aanzien van de procedure en een eventuele gang naar de Raad van State in het kader van de Crisis- en Herstelwet? Klopt het dan dat de maximale doorlooptijd bij de Raad van State 6 maanden is?*

Antwoord

Wij zijn van mening dat zowel de direct omwonenden als de inwoners die wat verder weg wonen van het plangebied regelmatig zijn betrokken op verschillende manieren. In het bestemmingsplan in het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid is het overleg uitgebreid toegelicht.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden aan de Willem Alexanderlaan 2-4-6. In dit geval voor de bouw van maximaal 42 woningen en de daarbij benodigde verkeersontsluiting en het openbaar groen. De inspraak kan zich richten tegen ieder onderdeel van het bestemmingsplan. Een aantal onderdelen, zoals de inrichting van de kruising Kerkweg-Willem Alexanderlaan, Raadhuislaan-Acaciaaan, geluidsoverlast door de A12 en de woningtoewijzing worden niet geregeld in dit bestemmingsplan. In onze reactie op de zienswijzen verwijzen wij in die gevallen naar hogere wetgeving of andere bestuursorganen. Wij merken hierbij op dat het bestemmen van woningen voor alleen senioren niet mogelijk is. De Raad van State heeft bijvoorbeeld op 4 december 2013 geoordeeld dat in een bestemmingsplan woningen niet voor uitsluitend één doelgroep mogen worden bestemd. In de betreffende zaak ging het om het bestemmen van levensloopwoningen voor

uitsluitend senioren. De Raad van State is van mening dat dit niet is toegestaan, omdat leeftijd niet ruimtelijk relevant is.

In de nota waarin wij de zienswijzen hebben beantwoord zijn, ter illustratie, impressies opgenomen van de grondgebonden woningen. Deze komen nagenoeg overeen met de tekeningen die later bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ingediend. De afbeelding van het appartementengebouw is echt een impressie zodat iedereen zich een beeld heeft kunnen vormen van een gebouw in zijn omgeving. We noemen dat een massastudie. In een presentatie in H20 in Harmelen in 2020 zijn meerdere impressies getoond. De maatvoering van het gebouw (hoogte-breedte-diepte) en de plaats op het perceel zijn verankerd in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn regels opgenomen die het onmogelijk maken om uitpandige balkons in het noordelijke blok te maken én om galerijen te realiseren. Zaken als vormgeving, detaillering en kleurgebruik van het gebouw worden nog uitgewerkt en zullen zeker verschillen van de impressies. Onder 7. (De appartementen van Cazas Wonen) is aangegeven op welke wijze dat gebeurt en hoe de gemeente en de omwonenden daar bij betrokken worden.

Iedere belanghebbende mag na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad beroep indienen bij de Raad van State. Dat is een recht. Een eventuele gang naar de Raad van State vinden wij vanzelfsprekend onwenselijk maar als dat het geval is zien wij het met vertrouwen tegemoet. De noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, er heeft overleg met belanghebbenden plaatsgevonden waarbij wensen soms wel en soms niet zijn ingewilligd. Daarnaast zijn wij van mening dat er geen belangen van (rechts)personen onevenredig zijn geschaad. Het feit dat niet aan alle wensen tegemoet kan worden gekomen is geen reden om een beroep gegrond te verklaren. Wij gaan er daarom vanuit dat het bestemmingsplan 'Raad van State-proof' is.

De Raad van State streeft ernaar om de zaken waarop de Crisis- en herstelwet van toepassing is binnen de wettelijke termijn van zes maanden, na het einde van de beroepstermijn, af te ronden met een uitspraak. Helaas lukt dit niet in alle gevallen.

5. Bewoners voelen zich niet gehoord, klachten en opmerkingen

Vragen

- *Bewoners voelen zich niet gehoord in de beantwoording van de zienswijze en vinden dat hier niet serieus mee is omgegaan*
- *Er zijn diverse brieven binnengekomen met klachten en opmerkingen. Wat gaat de wethouder met deze klachten en opmerkingen doen?*

Antwoord

Mogelijk is vanwege enkele korte en formele formuleringen bij de beantwoording van de zienswijzen de indruk gewekt dat een wens opgenomen in een zienswijze niet serieus is meegewogen door ons. Dat is niet het geval. Voor sommige onderwerpen, zoals bijvoorbeeld afstanden waarop ramen zijn toegestaan, de geluidbelasting door verkeer van de A12, een warmtepomp of vrij uitzicht biedt de wet duidelijke normstelling of biedt de jurisprudentie duidelijke kaders die niet voor interpretatie vatbaar zijn. Deze wijze van formuleren voorkomt dat er misvattingen ontstaan bij de lezer met betrekking tot het antwoord. Verder benadrukken wij dat wij gedurende het gehele proces open hebben gestaan (en nog steeds staan) voor welke vorm van communicatie dan ook. De afgelopen jaren is er zowel in groepsverband als individueel discussie gevoerd, zijn wensen actief geïnventariseerd, zijn telefonisch of schriftelijke vragen beantwoord en zijn gezamenlijk alternatieven voor vraagstukken onderzocht. Ook bij de uitwerking van het bestemmingsplan blijft dat het geval. Het is helaas niet altijd mogelijk om geheel of gedeeltelijk aan wensen van belanghebbenden tegemoet te komen. Zoals gesteld zijn wij van mening dat dit niet verward mag worden met de mate

van aandacht die wij hebben besteed (en besteden) aan onderzoek naar de haalbaarheid wensen of zorgen die leven.

Naar aanleiding van onze 'nota beantwoording van zienswijzen' zijn drie brieven naar de gemeenteraad gestuurd en is ingesproken op de politieke avond jl. 21 april. De brieven en de inspraaktekst zijn ook bij de stukken van de politieke avond gevoegd. De ingediende brieven zijn van:

- Dorpsplatform Harmelen,
- een bewoner van de Tiendweg,
- een familie woonachtig aan de Eikenlaan

De inspraaktekst is van de familie Ten Hoor, eveneens woonachtig aan de Eikenlaan.

De onderwerpen die door het Dorpsplatform Harmelen worden genoemd is een herhaling van de zienswijze. Onze reactie is onveranderd. Elders in dit stuk hebben wij een toelichting opgenomen op onze reactie. Wij hopen dat dit tot enig begrip leidt bij het dorpsplatform.

De bewoner van de Tiendweg herhaalt in zijn brief zijn eerder geuite wensen, i.c. ondoorzichtig glas in het bovenraam van de CPO woningen die uitzicht hebben op de Eikenlaan en meer ruimte voor groen tussen de woningen aan de Eikenlaan en de CPO woningen. Onze reactie is niet anders dan zoals eerder verwoord. Wij vinden een afstand van ca. 25 meter tussen de achtergevel van de betreffende woning aan de Eikenlaan en het bovenraam in de CPO woning dusdanig groot dat we geen ondoorzichtig glas voorschrijven aan de CPO. Meer ruimte tussen de achtereindtuinen is niet mogelijk omdat dit ten koste gaat van groene ruimte elders in het plan wat door meer mensen kan worden beleefd. De voorzitter van de CPO vereniging is met de bewoner in overleg over een boom in de achtertuin van de CPO woning die de zichtlijnen doorbreekt. Voor deze boom wordt een instandhoudingsverplichting opgenomen. Eerder is aan de wens van de bewoner tegemoet gekomen om in het bestemmingsplan voor te schrijven dat de schutting tussen de bestaande en nieuw woningen 2,5 meter hoog moet zijn teneinde inkijk vanaf de begane grond te voorkomen.

Onze reactie op de brief van de familie woonachtig aan de Eikenlaan is als bijlage bijgevoegd. Wij zijn al enkele jaren in nauw overleg met de familie. Wij zien hun zorg over de uitwerking van het watersysteem en doen er veel aan om deze weg te nemen. In de brief kunt u lezen welke.

Tot slot de inspraaktekst van de heer Ten Hoor. Wij stellen voorop dat wij ons niet herkennen in het beeld dat wordt geschetst door de heer Ten Hoor dat wij spreken over 'lastige bewoners', dat toezeggingen niet worden nagekomen en dat wij omwonenden niet serieus zouden nemen. Wij brengen onder uw aandacht dat wethouder De Weger, de projectleider en leden van het projectteam op het stadhuis, thuis bij de familie Ten Hoor en in het plangebied meerdere gesprekken over tal van onderwerpen hebben gevoerd. Verder zijn zij betrokken bij de fysieke en online bijeenkomsten over het plan waarbij hun inbreng altijd wordt gehoord, onderzocht en gemotiveerd van een reactie wordt voorzien. Tot slot voorzien wij de familie Ten Hoor altijd van een uitgebreide reactie op hun schriftelijke vragen. Alleen al het afgelopen half jaar hebben wij vier omvangrijke brieven, elk met tientallen vragen, beantwoord. Het plan voor de openbare ruimte en het bouwplan van Cazas Wonen is op onderdelen ook aangepast op wensen van de familie en hun directe burens. Het betreft onder andere aanpassingen die zichtlijnen op de tuinen van de Eikenlaan weghalen. Er kan echter niet aan alle wensen van de familie Ten Hoor tegemoet worden gekomen. De heer Ten Hoor vraagt uw raad verder om vier punten onderdeel te maken van de besluitvorming.

- ten eerste de voorrang voor de Harmelenaar waar de heer Ten Hoor voor pleit. Eerder in dit stuk onder 2 hebben wij aangegeven dat de CPO vereniging bestaat uit mensen uit Harmelen en dat de firma Kwakkenbos zijn woningen in de eerste instantie aanbiedt aan mensen uit Harmelen. De manier waarop de huurwoningen worden toegewezen is ook beschreven. Ook hier ligt de focus op de Harmelenaar en de doorstromer, er kan echter geen absolute voorrang worden gegeven

- ten tweede de vormgeving van het appartementencomplex. De heer Ten Hoor geeft aan dat duidelijk moet zijn wat er wordt gebouwd. Eerder in dit stuk hebben wij aangegeven dat lengte, breedte, hoogte, locatie en enkele uiterlijke kenmerken vastliggen en dat de huidige afbeeldingen impressies zijn. Cazas Wonen heeft een specifiek traject waarlangs het ontwerp tot stand komt. Onder punt 7 verderop in dit stuk is dat weergegeven. Ook is weergegeven welke rol de gemeente en de omwonenden hebben. Het is overigens zeer gebruikelijk dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan het bouwplan nog niet inzichtelijk is
- ten derde de kosten. De heer Ten Hoor geeft aan dat bewoners van de Eikenlaan niet op kosten gejaagd mogen worden. Wij menen dat het lastig is om over 'de bewoner van de Eikenlaan' te spreken omdat iedere bewoner zijn specifieke wensen heeft waar in meer of mindere mate aan tegemoet is gekomen. Onze inspanning is er op gericht de kosten voor de nieuwe en de huidige bewoners te beperken. Werk met werk maken, gezamenlijk een schutting neerzetten, gezamenlijk profijt van een drainage die kosteloos wordt aangelegd en de aanschaf van een strookje grond tegen snippergroenprijs. In het voorstel dat wij de eigenaren Eikenlaan 3, 5 en 7 hebben gedaan bestaan de kosten voor de familie Ten Hoor uit de notariss- en kadastrale kosten gemoeid met de overdracht van de muur. Wij hebben eerder een offerte gevraagd bij een notaris voor een overdracht die voor alle drie de nieuwe eigenaren de beste garanties biedt op een duurzame instandhouding van de muur. De kosten betreffen ca. € 300,- per eigenaar waarbij de muur mandelig eigendom wordt. De heer Ten Hoor geeft om niet nader gemotiveerde redenen de voorkeur aan een duurdere variant waarbij de kosten ca. € 800 per eigenaar bedragen. Wij hebben de heer Ten Hoor en zijn burens eerder geschreven dat wij een bijdrage van hen alleszins reëel vinden omdat de muur op verzoek van eigenaren Eikenlaan 3, 5 en 7 wordt gehandhaafd en de gemeente reeds € 4.000,- aan onderzoekskosten naar de constructie heeft uitgegeven en daarnaast nog een soortgelijk bedrag zal uitgeven voor het opschonen van de muur
- tot slot de geluidsoverlast op de rijksweg A12. De heer Ten Hoor verzoekt om deze problematiek in relatie te zien tot de bouwplannen in Harmelen en deze aan te pakken. Wij blijven bij onze eerder gegeven reactie dat het onderhavig plan niet zorgt voor een significante toename in geluidsbelasting bij de bestaande bebouwing en dat de geluidsbelasting van de rijksweg A12 buiten dit bestemmingsplan valt. De akoestiek ten gevolge van de rijksweg A12 is eerder aan de orde gesteld bij Rijkswaterstaat. Men verwijst hierbij naar de normering waar aan wordt voldaan.

6. De drainage

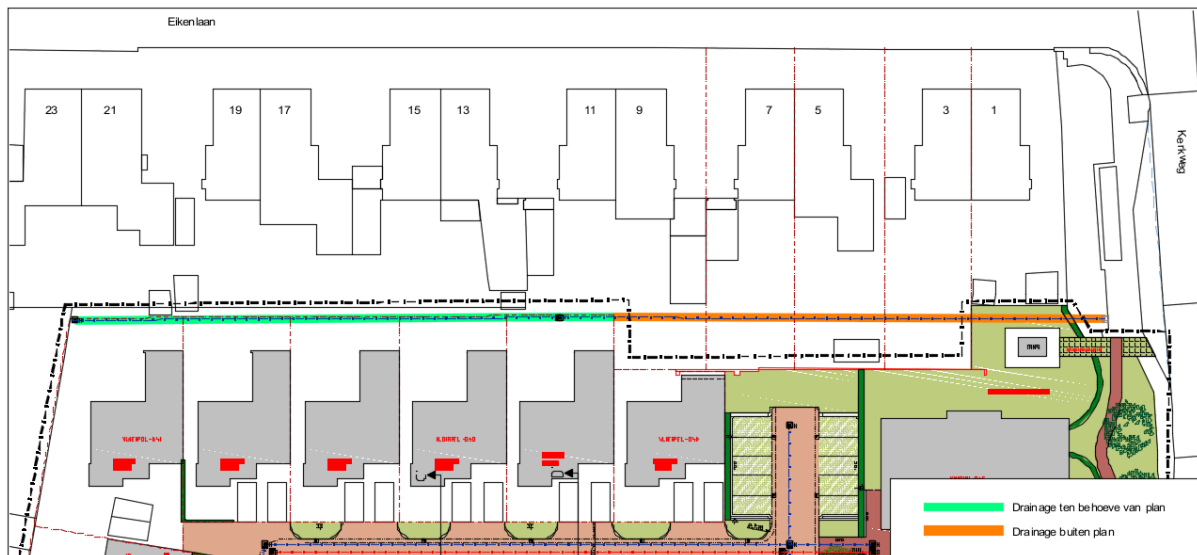
Vragen

- *De drainage wordt voldoende geacht aan de Willem-Alexanderlaan. Hoe zit het echter met de drainage aan de Eikenlaan die al meer dan 50 jaar oud is?*
- *In hoeverre is de gepresenteerde oplossing voor het drainagesysteem definitief? Of worden de andere oplossingen die door omwonenden zijn aangedragen nog onderzocht?*
- *Naast notariskosten voor de transactie van de muur, gaan de tuinen van omwonenden ook nog op de schop voor het drainage-systeem. Hoe gaat de gemeente deze kosten voor de getroffen compenseren? Is het college op jacht naar financiële winst of naar vertrouwen van inwoners?*

Antwoord

In de achtertuinten van de woningen de Eikenlaan 1 tot en met 21 is bijna 50 jaar geleden een drainage aangebracht. De toenmalig gemeente Harmelen heeft zich verplicht deze drainage indien noodzakelijk te vervangen. Daartoe is een erfdiensbaarheid gevestigd en bij het Kadaster ingeschreven. De gemeente mag te allen tijde in de achtertuinten werken uitvoeren en moet schade herstellen.

Voor zover nog aanwezig ligt deze drainage voor de percelen Eikenlaan 11 tot en met 21 in de achtertuin nabij de perceelsgrens met het bestemmingsplangebied. Het is vrijwel onmogelijk om de drainage te vervangen op de huidige plaats omdat deze is overbouwd met objecten als een tuinhuisje, een kas, een vijver en diverse beplantingen. Daarom wordt de drainage ca. 1 meter naar het zuiden verplaatst. Zie de groene arcering op onderstaande afbeelding. Hiermee is voorzien in een adequate ontwatering van de tuinen Eikenlaan 11 tot en met 21 en de tuinen van de nieuw te bouwen CPO woningen. Het systeem en de plaats liggen vast en is besproken met alle (toekomstige) eigenaren. Deze drainagevoorziening is noodzakelijk voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



De drainage in de achtertuinen van Eikenlaan 3, 5, 7 en 9 ligt buiten het bestemmingsplangebied. Zie de oranje arcering. Met de eigenaren is afgesproken dat in geval van overeenstemming over de voorwaarden, de gemeente deze drainage ook vervangt. In de sessies in het plangebied is door de deskundige toegelicht dat een vervanging op de huidige plek – in de tuin – het meest effectief is. Daarnaast hebben wij de bewoners geschreven dat het de voorkeur verdient om ook direct de tuin op te hogen zodat het probleem van een natte tuin goed wordt aangepakt. Wij hebben voorgesteld dat de gemeente hierbij de kosten voor de drainage voor haar rekening neemt en de eigenaren de kosten voor het ophogen. Het zakken van de tuin is immers een autonoom proces dat niet te wijten is aan het nieuwbouwplan.

In tegenstelling tot hetgeen de heer Ten Hoor op 21 april 2022 heeft verteld hebben wij de eigenaren ook geschreven dat we een alternatief onderzoeken omdat we in de tuinen van de heer Ten Hoor en zijn burens op Eikenlaan 3 relatief veel obstakels tegenkwamen. Aan de bewoners is geschreven dat de eerste week van mei contact wordt opgenomen voor een afspraak waarbij in overleg het beste tracé wordt bepaald. Wij benadrukken dat wel degelijk wordt geluisterd naar, in dit geval de eigenaren van Eikenlaan 5, 7 en 9. We zijn zeker niet uit op financieel gewin. De insteek is een robuuste oplossing waarbij de kosten voor iedereen worden beperkt.

7. De appartementen van Cazas Wonen

Vragen

- *Er is wel een impressie vanuit de Eikenlaan richting de CPO woningen, maar niet naar het appartementencomplex. Komt dit er nog anders uit te zien dan van tevoren is bedacht?*
- *Hoe wordt de inspraak geregeld voor omwonenden, die nu bang zijn voor privacy-verlies (inkijk in woning), bij het definitieve concept van het te bouwen project?*
- *Eerder zijn een aantal uitgangspunten in samenspraak met omwonenden opgesteld. Er is afgesproken dat het ontwerp van het gebouw en buitenruimte in gezamenlijkheid met de*

gemeente zal plaatsvinden. Hoe gaat dit proces er verder uit zien? En in hoeverre verwacht de wethouder nog problemen hiermee?

Antwoord

Zoals gesteld onder 6 heeft Cazas Wonen een specifiek traject waarlangs het ontwerp tot stand komt. Onder de voorwaarde dat aannemers in deze moeilijke markt daadwerkelijk bereid zijn om een bieding te willen doen, ziet dat traject er naar schrijven van Cazas Wonen als volgt uit:

1. “Wij zijn gewend om een uitvraag te formuleren waarin het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het Programma van Eisen van Cazas Wonen en eventuele bijzonderheden van de locatie de basis zijn van de vraagstelling. In dit geval is de lijst met extra eisen die gesteld zijn, vanwege privacy en inkijk, onderdeel van het bestemmingsplan en dus ook integraal onderdeel van de uitvraag;
2. Het ontwerp en de prijs wordt aan 3 of 4 partijen uitgevraagd. Wij hebben in deze fase altijd consultatierondes en gelegenheid tot het stellen van vragen, waarin een partij ideeën kan voorstellen om te kijken of dit passend is binnen de kaders. Een aanbieder heeft dus de kans om te verdiepen op deze extra eisen die gesteld zijn op gebied van privacy en inkijk.
3. Wij selecteren niet enkel op prijs maar ook op de kwaliteit die geboden wordt. Waarop je kunt scoren op gebied van kwaliteit is project specifiek, bij een binnenstedelijke locatie kan dit het beperken van overlast voor de omwonenden zijn en/of hoe de bouwplaats vormgegeven wordt en in een uitleg gebied kan dit bijvoorbeeld de snelheid van de oplevering zijn.
4. Voordat de partijen kunnen indienen gaat hun ontwerp eerst naar de stedenbouwkundige van de gemeente. Deze kijkt of het ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan, en dus ook aan de extra eisen die gesteld zijn ten aanzien van privacy en inkijk. Enkel bij “groen” licht door de stedenbouwkundige wordt de indiening door ons als geldige bieding aanvaard en zal onze beoordelingscommissie deze projecten op kwaliteit beoordelen.
5. Na beoordeling van de kwaliteit wordt door onze externe adviseur de prijs geopend en worden de projecten op de ingediende kosten beoordeeld.
6. Kwaliteit en Prijs samen geven de uitslag op de uitvraag. Aannemer, ontwerp en de kosten zijn bekend.”

Cazas Wonen wil graag met omwonenden voor de uitvraag in overleg om te kijken of de eisen, zoals in het bestemmingsplan beschreven, goed zijn geïnterpreteerd zodat de aanbieders hierin goed worden begeleid. Na de aanbesteding en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden de omwonenden geïnformeerd over het winnende ontwerp. Na de uitvraag zijn er, behoudens wat punten op de i, geen wijzigingen meer mogelijk. Tijdens de politieke avond heeft mw. M. v/d Pol die namens Cazas Wonen insprak dit ook gemeld.

8. Het groenplan

Vragen

- *Samen met omwonenden wordt besloten welke bomen behouden blijven. Hoe gaat dit overleg en is er nog consensus tussen bouwers en bewoners over de te behouden bomen?*
- *Er wordt gesproken over “diverse exemplaren van de huidige bomen blijven staan”. De raad ontvangt graag een duidelijk groenplan m.b.t. wat behouden blijft en hoe natuur inclusief bouwen (bijv. gevel-nestkasten) toegepast gaat worden.*

Antwoord

Het ontwerp van de buitenruimte is in overleg met de initiatiefnemers, omwonenden en vakspecialisten tot stand gekomen. Het is afgerond. Het groenplan bevindt zich in een afrondend stadium. Helaas kunnen er meer bomen niet worden behouden dan aanvankelijk gedacht. Dit heeft te maken met de noodzakelijke drainagevoorziening achter de woningen Eikenlaan 11 tot en met 21 en met de beperkte levensverwachting van de meeste bomen in het plangebied. Het plangebied

Momenteel vindt overleg plaats tussen de vereniging CPO en enkele bewoners van de Eikenlaan over het soort en de positie van de te plaatsen bomen in de achtertuinen van enkele CPO woningen. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en er duidelijkheid is over de 'CPO bomen' kan kort daarna het groenplan worden vastgesteld. Onderstaand een afbeelding van de laatste versie van het groenplan. In de bijlage zijn uitsneden en zichtlijnen opgenomen. Maatregelen die de biodiversiteit verder bevorderen, zoals bijvoorbeeld de gesuggereerde nestkasten, sedumdaken of begroeiing die bijdraagt aan de bestuiving zijn onderwerp van gesprek tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Deze zaken zijn een uitwerking van het bestemmingsplan. Wij ontvangen hierover nog een advies van het onderzoeksbureau die het gebied een aantal maal heeft bezocht.



- *Op het kruispunt Raadhuislaan- Acacialaan -Kerkweg- Willem-Alexanderlaan zijn tellingen van motorvoertuigen gedaan, maar kan ook worden onderzocht hoe visueel veilig dit kruispunt is om deze veilig te kunnen gebruiken?*
- *Op welke termijn, na ingebruikname van de nieuwbouw, vindt een onafhankelijk onderzoek plaats naar de verkeerssituatie in betreffend gebied, met name t.a.v. de positie van voetgangers?*

Onafhankelijk van de verkeerssituatie aan de hand van verkeerstellingen is bekeken hoe visueel overzichtelijk het kruispunt is. Het overzicht voor het verkeer op het kruispunt is goed en wordt niet door objecten belemmerd. Ook zijn de geplaatste verkeersborden en verkeertekens op de weg duidelijk waardoor de weggebruiker weet welk verkeersgedrag verwacht wordt. Dit maakt dat het

kruispunt niet alleen de verkeersaantallen goed kan verwerken, maar dat ook het kruispunt begrijpelijk is ingericht en daarmee (visueel) veilig is om te gebruiken.

De verkeerssituatie op het kruispunt verandert door de nieuwbouw niet en de toename in verkeer is zeer beperkt waardoor de impact hiervan op het kruispunt nihil is. Zoals op 21 april jl. aangegeven wordt nader bekeken of de routes voor voetgangers vanaf de nieuwbouwlocatie richting o.a. bushaltes en het centrum voldoende duidelijk zijn. Uit een eerste analyse naar die looproutes blijkt dat de huidige routes voldoende duidelijk en toegankelijk zijn, maar na ingebruikname van de nieuwbouw wordt dit nader bekeken vanaf de nieuwbouwlocatie. Hiervoor wordt na oplevering van de nieuwbouw in overleg met VVN Harmelen een gezamenlijke schouw ingepland.

10. Planning

Vraag

Hoe staat het er voor met de planning en wat is de verdere verwachte tijdslijn met betrekking tot dit plan?

Antwoord

Onder de voorwaarde van een voorspoedig verloop van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat het kritieke pad uit:

1. oplevering nieuwbouw Nijntje Pluis op de Groenendaal en aansluitend verhuizing: gereed eind november 2022
2. onderzoek en sloop Nijntje Pluis op de Willem Alexanderlaan 4: gereed half januari 2023
3. voorbelasten locatie Nijntje Pluis gedurende 3 maanden: gereed half april 2023
4. restant bouwrijp maken en levering bouwrijpe grond aan fa. Kwakkenbos, Cazas Wonen en CPO: eind april 2023
5. uitgaande van ca. 1 jaar bouwtijd voor de woningen van CPO en fa. Kwakkenbos: oplevering woningen mei 2024
6. de bouwtijd van appartementen duurt waarschijnlijk enkele maanden langer
7. aansluitend inrichten openbare ruimte door de gemeente

Voorgaande is onder voorbehoud van beschikbaarheid materiaal, adviseurs en aannemers.

Drainage Eikenlaan 11 tot en met 21

Enkele weken na de besluitvorming over het bestemmingsplan op 28 april willen we graag de drainage aanleggen in het plangebied achter de woningen Eikenlaan 11 tot en met 21. Op deze manier kan er een jaar lang monitoring plaatsvinden. Bijkomend voordeel is dat direct daarna door de CPO vereniging en de Eikenlaan bewoners een (gezamenlijke) schutting kan worden geplaatst zodat deze kan begroeien en het plangebied voor een deel aan het zicht wordt onttrokken. De CPO vereniging is hierover in overleg met de bewoners van de Eikenlaan 11 tot en met 21.

Vervangen drainage Eikenlaan 3 tot en met 9

Bij voorkeur worden de drainagewerkzaamheden in het plangebied gecombineerd met het vervangen van de drainage ter plaatse van de tuinen Eikenlaan 3 tot en met 9. Het tracé en de wijze van uitvoering voor dit deel moet nog in overleg met de eigenaren Eikenlaan 3, 5, 7 en 9 worden bepaald. De eigenaren hebben daar recentelijk een brief over ontvangen en in de eerste week van mei wordt een afspraak gemaakt om alle voorkomende zaken te bespreken. Wij benadrukken nogmaals dat er ook een tracé wordt onderzocht waarbij de tuinen nagenoeg ongemoeid blijven.

Voorbelasten

Nadat de drainage achter de Eikenlaan 11 tot en met 21 is aangelegd willen we graag het gebied, met uitzondering van de locatie Nijntje Pluis, voorbelasten gedurende 6 maanden. Door werkzaamheden ook parallel aan elkaar uit te voeren proberen we geen tijd te verliezen.

Omgevingsvergunning

De vereniging CPO en de fa. Kwakkenbos hebben hun aanvraag omgevingsvergunning 95% gereed en willen hem zo spoedig mogelijk indienen zodat deze kan worden vergund op basis van het vastgestelde bestemmingsplan. Het bouwvoorbereidingstraject voor met name de CPO vereniging stagneert momenteel omdat adviseurs, aannemers en installateurs hun werkzaamheden en prijsstellen allen gestand doen op basis van een vergunning die onherroepelijk is. Voorspoedige behandeling van het bestemmingsplan is voor de initiatiefnemers van zeer groot belang.

Bijlage: zichtlijn Eikenlaan – gebouw Cazas Wonen



Bijlage: te kappen bomen (rood kruis)



Bijlage: kopie beantwoording brief aan familie Eikenlaan i.v.m. zorgen waterhuishouding



Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348
Fax (0348) 42 84 51
gemeentehuis@woerden.nl
www.woerden.nl

BTW-nummer
NL0017.21.860.B.02
KvK-nummer
50177214
IBAN-nummer
NL41BNGH0285009672



Onderwerp: Beantwoording van uw brief d.d. 14 april 2022

Uw Kenmerk:

Uw brief van:
14 april jl.
geregistreerd onder nr.:
D/22/059544

Datum 26 april 2022

Ons Kenmerk
D/22/059544

Doorkiesnummer/Behandeld door:
W. Steffens

Verz.

Geachte [REDACTED],

Voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 op de politieke avond van 14 april jl. stuurde u ons een brief. Tijdens het opstellen van de plannen de afgelopen jaren voerden wij frequent overleg met u. Ook nu zijn wij nog in gesprek met elkaar, waarbij ons overleg zich momenteel toespitst op de uitwerking van waterhuishouding.

Aan een aantal van uw wensen over de inrichting van het plangebied is geheel of gedeeltelijk tegemoet gekomen. Zo bestaat de mogelijkheid voor de aankoop van een klein strookje grond, is een schutting van 2,5m hoogte naar de nieuwe woningen als verplichting opgenomen in het bestemmingsplan en wordt de ontwatering van uw perceel substantieel verbeterd door een drainagekoffer. Enkele wensen zoals bijvoorbeeld het behoud van een bredere groenstrook ten zuiden van uw achtertuin vinden wij niet haalbaar omdat dit ten koste gaat van het aantal nieuw te bouwen woningen. Daarnaast hebben wij beplanting en bomen voorzien op een andere plek in het plan waar het door meer mensen beleefd kan worden. In de zienswijzenrapportage welke wij u eerder toezonden is e.e.a. uitgebreid toegelicht.

In uw brief van 14 april jl. vraagt u aandacht voor klimaatadaptatie en in het bijzonder voor een toekomstbestendig watersysteem waarbij overlast is uitgesloten. U merkt daarbij op dat het plan

momenteel niet of te beperkt is gebaseerd op klimaatadaptatie en dat aannames niet zijn getoetst. Wij zijn echter van mening dat het plan klimaatadaptief is en qua waterhuishouding en restzetting zelfs zeer robuust. Omdat er woningen worden gebouwd en groen verloren gaat kan er in het plangebied helaas maar beperkt invulling worden gegeven aan de ambitie om de biodiversiteit en de groen blauwe structuren te ontwikkelen. Hierna lichten wij e.e.a. toe:

Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0

In oktober 2020 heeft de raad het 'Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0' vastgesteld. Het plan is er op gericht om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Het actieplan is nauw verwant aan het door ons onderschreven rapport 'Afspraken klimaat adaptief bouwen in Utrecht' en het 'Convenant Klimaat adaptief Bouwen' wat verschillende ketenpartners in Zuid-Holland hebben ondertekend. In tegenstelling tot de 'Afspraken klimaat adaptief bouwen in Utrecht' kent het actieplan geen eisen over biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Deze eisen zien toe op een versterking van de groen blauwe structuur en de gebiedseigen diversiteit. Dit jaar worden de ambities en de prestatie-eisen uit de convenanten opgenomen in onder andere ons gemeentelijk rioleringsplan.

Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 gaat over bestaande bouw én over nieuwbouw. Voor nieuwbouw worden zwaardere eisen gesteld, omdat dit vaak makkelijker gerealiseerd kan worden. Het actieplan bevat concrete doelen, inrichtingseisen en -principes voor:

- wateroverlast
- zetting
- hitte
- droogte
- overstroming

Het nieuwbouwplan op de Willem Alexanderlaan is opgesteld volgens de eisen en de principes uit het actieplan. Een enkele keer was het niet mogelijk om aan een principe te voldoen, bijvoorbeeld omdat daar niet voldoende ruimte voor was of omdat het conflicteert met een andere eis. Ook de opsteller van het actieplan is op een aantal momenten betrokken waarbij haar adviezen zijn verwerkt (zie later).

Wateroverlast

Het actieplan eist voor nieuwbouw een inrichting op het voorkomen van wateroverlast en verkeershinder bij een bui van 90mm per uur. Deze bui komt éénmaal per 250 jaar voor. De simulaties die zijn gemaakt (zogenaamde 'stresstesten') laten zien dat er geen wateroverlast (schade aan panden) en verkeershinder optreedt bij 90mm per uur. Op de Willem Alexanderlaan zal er tijdelijk water-op-straat staan maar dit valt binnen de acceptabele grenzen conform het actieplan. In het laagste deel van uw achtertuin wordt bij 90mm per uur 2 á 3 cm water berekend. Dit gaat om hemelwater van uw eigen terrein omdat een deel van het dakoppervlak is afgekoppeld. Dit water stroomt in de huidige situatie af naar het bestemmingsplangebied. Dat zal straks niet meer mogelijk zijn, waardoor het tijdelijk op het eigen perceel staat. Een oplossing is dat het afgekoppelde dakoppervlak wordt aangesloten op het hemelwaterriool in de Eikenlaan. Wij hebben u als alternatief aangeboden een kolk in het laagste deel van de achtertuin te plaatsen die wordt aangesloten op het hemelwaterriool van de gemeente. Op deze wijze wordt overlast voorkomen.

In tegenstelling tot wat u schrijft stroomt hemelwater vanuit het bestemmingsplangebied bij een bui van 90mm per uur niet af naar de percelen aan de Eikenlaan. Al het water dat valt op het verhard oppervlak wordt afgevoerd naar het zuidelijke gelegen hemelwaterriool. Alle tuinen van de CPO woningen die grenzen aan de tuinen van de Eikenlaan krijgen een kolk waarmee het water richting de gemeentelijke hemelwaterafvoer wordt afgevoerd. Bij onvoldoende capaciteit van de hoofdriolering zal het water tijdelijk op straat staan. Dit komt door de drukverschillen als gevolg van de hogere ligging van de tuinen t.o.v. de openbare ruimte. Om het oppervlakkig afstromend water op straat tijdelijk te kunnen bufferen bevat het plan een waterbergingsgebied van enkele tientallen vierkante meters.



Bui van 90mm/uur (zonder kolk in achtertuin)

Wij vinden het watersysteem zeer robuust. In het rapport van bureau Waterfeit dat u in uw bezit heeft zijn het waterhuishoudkundig systeem en de 'stress testen' gedetailleerd beschreven.

Zetting

In het actieplan wordt qua zetting uitgegaan van een restzettingseis van 30 cm na 60 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 70 cm inclusief de geprognoseerde restzetting na 60 jaar. Voor het bestemmingsplangebied is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de restzetting te beperken. Op basis van onder andere grondonderzoek en sonderingen is een restzettingseis van 10 cm in 30 jaar bepaald. Deze eis is zelfs nog wat strenger dan de eis uit het actieplan. In de praktijk betekent dit dat het openbaar gebied in 2022 drie maanden tot een half jaar wordt voorbelast met grond.

Hitte

De inrichtingsprincipes t.a.v. hitte zijn gericht op het voorkomen van opwarming bijvoorbeeld door het minimaliseren van verharding en daarnaast voldoende schaduwmogelijkheden door bijvoorbeeld bomen. Het plan draagt bij aan het voorkomen van hittestress doordat parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden uitgevoerd in grasbeton en bestratingsmateriaal licht van kleur is zodat het zo min mogelijk warmte absorbeert. Verder wordt de bomenstructuur langs de Kerkweg en de Willem Alexanderlaan versterkt en zijn in het plan twee openbaar toegankelijke plaatsen waar bomen voor schaduwwerking zorgen. In 2020 en 2021 is op advies van de opsteller van het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0:

- het bestaande trottoir langs de Willem Alexanderlaan vervangen door een groenstrook
- meer groene perken aangebracht in de centrale straat door het plan
- een waterbergingsgebied aangebracht voor tijdelijke buffering van hemelwater

Naast de maatregelen in het openbaar gebied worden met de toekomstige private eigenaren afspraken gemaakt over het plaatsen en in stand houden van bomen in de tuin, het beperken van verharding en het bieden van nestgelegenheid. Verder worden de mogelijkheden voor sedumdaken onderzocht.

Droogte en overstroming

De eisen en principes voor de thema's droogte en overstroming zijn voor het bestemmingsplangebied minder tot niet aan de orde.

Peil van de nieuwbouwwoningen

U schrijft in uw brief dat het peil van de nieuwbouwwoningen is gebaseerd op een gesloten grondbalans en dat het peil van de CPO woningen juist ten zuiden van uw tuin lager kan zodat er geen hemelwater oppervlakkig afstroomt in uw tuin. De huidige straat- en vloerpeilen van het plan zijn gebaseerd op:

- een gelijkmatig verloop naar beneden van de hoger gelegen Eikenlaan naar de lager gelegen Willem Alexanderlaan, zodat hemelwater in geval van hevige buien altijd naar het zuiden afstroomt;
- een gesloten grondbalans, zodat kosten en milieubelasting door grondtransport tot een minimum zijn beperkt;
- een aansluiting op ongeveer gelijke hoogte op de tuinen van de belendende woningen;
- voldoende afstand tussen de vloer van de nieuwe woningen/de wegen en het freatisch grondwater (nb. drooglegging) zodat er geen sprake is van natte voeten in het plan.

Wij zijn van mening dat er geen water oppervlakkig afstroomt van zuid naar noord en dat er geen noodzaak is om de straat- en vloerpeilen te verlagen. Met een verlaging van de peilen in het plan wordt beter aangesloten op het lager gelegen kleine deel van uw achtertuin. Er wordt daarentegen een hoogteverschil gecreëerd met alle andere achtertuinen, de grondbalans sluit niet meer en de drooglegging neemt af waardoor het plan minder robuust wordt. Het ligt dus niet voor de hand om de peilen verder te verlagen. De komende weken worden de peilen in het plan verder gedetailleerd binnen de marge van +5 en -5 cm. Als de consequenties voor de robuustheid en de grondbalans nihil zijn zullen we de peilen in het plan heel beperkt kunnen verlagen. U wordt daarvan op de hoogte gehouden.

Tot slot

Wij begrijpen uw zorgen. In natte perioden staat al jaren een klein deel van de achtertuin en een deel van het plangebied onder water. Een klein deel van uw achtertuin blijft ook in de nieuwe situatie het laagste deel van het plangebied en de directe omgeving. Simulaties tonen echter aan dat het ontwerp van het watersysteem robuust is; er stroomt geen water vanuit het plangebied naar uw achtertuin. De afgelopen twee weken is met u afgesproken dat in het kader van de uitwerking van het watersysteem enkele aannames in de simulaties worden geverifieerd. Dat gebeurt in nauw overleg met u, met de CPO vereniging en een externe deskundige. Wij hebben daarvoor contact gezocht met het expertteam van de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland. Zij stellen een expert beschikbaar. Verder willen wij zo snel mogelijk na besluitvorming over het bestemmingsplan het drainage systeem aan de noordzijde van het plangebied aanleggen zodat het een jaar lang gemonitord kan worden tot dat de bouw van de woningen start. Zoals u van ons gewend bent wordt u net als andere bewoners van de Eikenlaan, de CPO, de fa. Kwakkenbos en Cazas Wonen nauw betrokken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Ronald van Klooster
Projectleider Ruimtelijke Beleid en Projecten

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

