



Hart voor Harmelen

Een visie op groei die het dorpse karakter zowel benadrukt als versterkt

Delft, augustus 2016

Benjamin Jansen, Cas Klaverstijn, Elke Schoonen
Technische Universiteit Delft
MSc Architecture and the Built Environment

Onder supervisie van Ir. Drs. Eireen Schreurs, Technische Universiteit Delft

Inhoudsopgave

Hart voor Harmelen	4
De toekomst van Harmelen	8
Wonen in Haanwijk	10
Een dolksteek in het Groene Hart	12
Groei vanuit de kern voor een vitaal Harmelen	14
Woningbestand van Harmelen	30
Resumé	32

Hart voor Harmelen

Dit onderzoek presenteert een alternatief voorstel op de toekomstvisie voor Harmelen en haar 8.000 inwoners. Het onderzoek is een eerste idee dan wel aanzet voor de mogelijke groei van het dorp op stedenbouwkundig niveau. De architectonische verbeeldingen alsmede de indicatie van het aantal woningen geven op een schetsmatige wijze de mogelijke invulling weer van de verschillende onderzochte locaties. Om tot een definitieve invulling te komen op die locaties is nader onderzoek nodig; niet alleen op stedenbouwkundig en architectonisch niveau, maar ook op onderwerpen als infrastructuur en ecologie.

Het dorp Harmelen ligt als een opzichzelfstaand eiland van rust en schoonheid te midden van de drukte en uniformiteit van de aangrenzende stedelijke gebieden. Een unieke plek in de Randstad waar het tussenland gevormd door een uitgestrekt poldergebied het dorp omzoomt en beschermt. Een dorp met karakter waarin stoplichten, rotondes en hoge gebouwen, met uitzondering van de twee kerken, niet te vinden zijn. Daarnaast is Harmelen rijk aan aspecten van grote cultuurhistorische waarde, zoals de vele rijksmonumenten¹ en de Hollandsche Kade.

Zoals de visie op groei van de gemeente nu gedefinieerd is, dreigt het dorpse karakter en het karakteristieke tussenland te verdwijnen. Harmelen verdient een visie die uitgaat van de

reeds aanwezige kwaliteiten en deze zowel benadrukt als versterkt.

Naast de ruimtelijke en cultuurhistorische waarde is er in Harmelen een hoge mate van dorpsbinding. Sociale samenhang is hier belangrijk en wordt door de bewoners als prettig ervaren. Zowel de ouderen als jongeren in Harmelen erkennen de onderlinge samenhang en willen graag in Harmelen blijven wonen. De gemeente stelt als ambitie, dat alle inwoners in Harmelen moeten kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'.

Het dorp Harmelen is uniek in de Randstad en zal gekoesterd moeten worden. Het gegeven dat Harmelen toe is aan ontwikkeling en groei na een periode van stilstaan is evident, echter hoeft dit de instandhouding van het dorpse karakter niet tegen te werken maar kan dit het juist versterken. Groei is ons inziens het realiseren van potentie middels het bekrachtigen van het bestaande. Door de groei van Harmelen te starten vanuit de dorpskern en deze te verdichten en te verlevendigen, wordt het dorpse karakter behouden en versterkt, terwijl daarnaast ook aan de vraag naar nieuwe woningen kan worden voldaan. Zo maakt Harmelen zich klaar voor een lange toekomst als een sterk opzichzelfstaand dorp in het Groene Hart.

¹ rijksmonumenten.nl



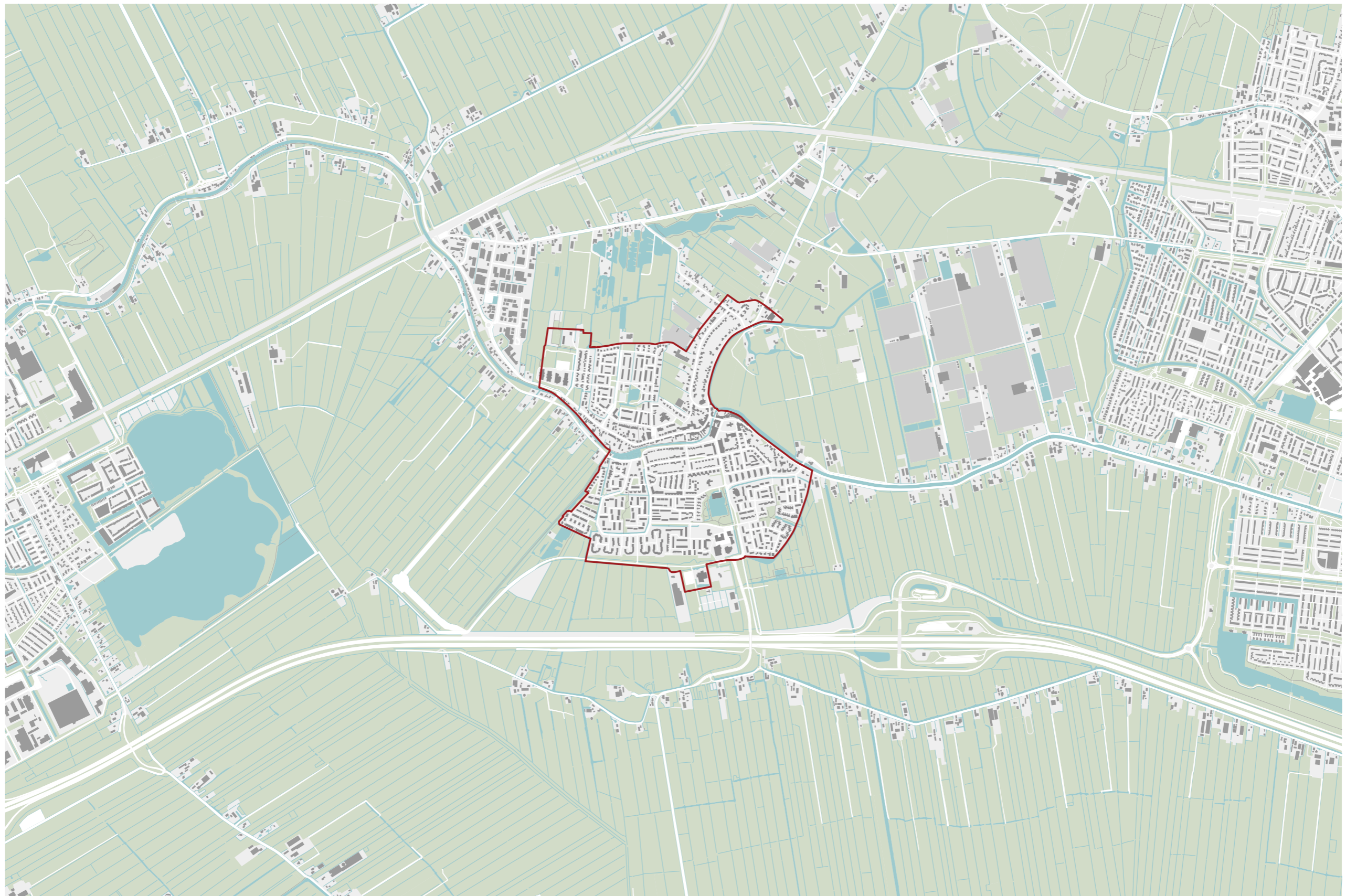
Harmelen, een dorp met ruimtelijke en cultuurhistorische waarde



Zicht op Harmelen, toen (Jan Evert Grave, 1786 - 1805, Rijksmuseum)



Zicht op Harmelen, nu



- Legenda
- Groen
 - Bebouwing
 - Water
 - Kassenbouw
 - Rode Contour

Harmelen in haar omgeving met omliggende gemeentes Woerden en Utrecht

0 250 500 1000 m

De toekomst van Harmelen

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid voor het dorp Harmelen beschreven in 'Harmelen Woont'¹; de deelvisie voor Harmelen van de woonvisie Woerden. In deze visie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen in Harmelen.

Na een tiental jaren vrijwel niets gebouwd te hebben, is Harmelen toe aan ontwikkeling. Door de ligging in het Groene Hart en de rode contour die de grens bepaalt tussen dorp en tussenland, zijn de mogelijkheden tot uitbreiding beperkt. De gemeente stelt dat in het dorp Harmelen, een dorp met beperkte omvang, extra zorgvuldig omgegaan moet worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn.

In het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van Morgen'² is de ambitie benoemd voor de woonvisie, die ook van toepassing is op Harmelen. Hierin staat geschreven dat bouwen voor eigen behoefte het uitgangspunt is in Harmelen, met inachtneming dat men hier moet kunnen wonen

'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen voor haar eigen inwoners. Samengevat luidt de ambitie: 'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

De gemeente wenst een divers nieuw woningaanbod voor verschillende doelgroepen waarbij de nadruk ligt op bouwen voor starters en senioren. Voor deze doelgroepen is er op dit moment te weinig aanbod wat resulteert in een stop in de doorstroming binnen het huidige woonaanbod van het dorp. Jongeren worden gedwongen om langer thuis te blijven wonen, terwijl senioren zelfs Harmelen uitgeduwd worden omdat er geen geschikte seniorenwoningen te vinden zijn.

¹ Harmelen Woont: Deelvisie voor Harmelen van de woonvisie Woerden
² Coalitieakkoord 2014-2018 Samen werken aan het Woerden van Morgen: Vertrouwen geven, verbindingen maken



Door de ligging in het Groene Hart en de rode contour die de grens bepaalt tussen dorp en het rijke tussenlandschap, zijn de mogelijkheden tot uitbreiding beperkt



De Hollandsche Kade presenteert zich als groene grens tussen de polder en het dorp

Wonen in Haanwijk

Om de ruimtelijke ambitie met betrekking tot groei te verwezenlijken heeft de gemeente Woerden het plan opgesteld, beschreven onder meer in de Ruimtelijke Structuurvisie 2009-2030¹, om in de polder Haanwijk 90 woningen te bouwen. De gemeente stelt dat het dorp Harmelen de komende jaren zal gaan groeien en er een behoefte zal zijn aan 550 woningen tot 2030. In verschillende fases en op verschillende locaties, waaronder polder Haanwijk, wil de gemeente aan deze woningbehoefte voldoen.

De locatie Haanwijk ligt buiten de rode contour in het poldergebied. De plek wordt in de structuurvisie omschreven als “een open contour aan de zuidwestzijde in de polder Haanwijk” en hiermee gemotiveerd tot nieuwe bouwlocatie. In een dichtheid van 25 wo/ha kan hier aan een groot deel van de woningbehoefte worden voldaan. Landschapsbouw moet een

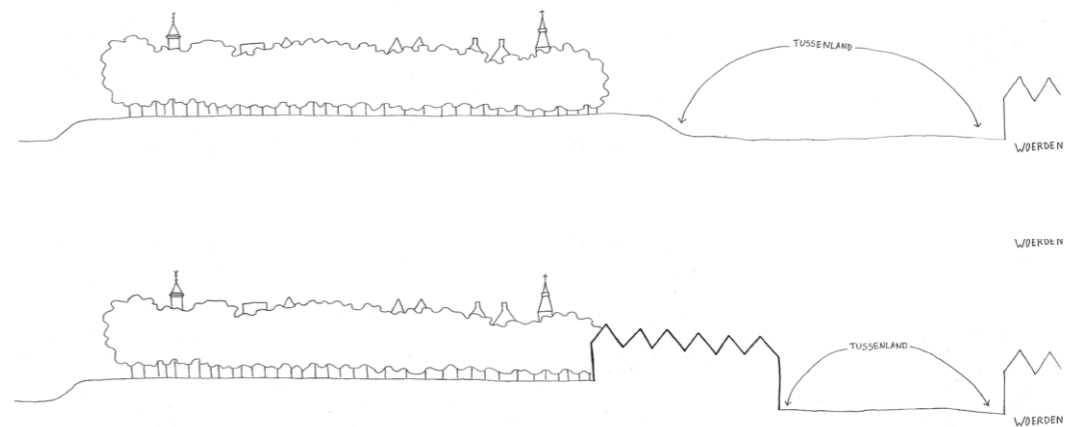
groene zoom langs de wijk gaan realiseren. Verdere ambities voor de wijk zijn een dorps sfeer, het creëren van verschillende buurtjes met verschillende karakters en kleinschalig maar divers bouwen.

Langs Haanwijk bevindt zich de Hollandsche Kade, een belangrijk cultuurhistorisch element van Harmelen. Deze kade presenteert zichzelf nu als groene grens tussen de polder en het dorp, maar zal na het realiseren van Haanwijk aan beide zijdes begrensd worden door bebouwing. Maatschap Haanwijk² stelt dat zij streven naar “een zorgvuldige en duurzame inpassing van o.a. de Hollandsche Kade en andere ruimtelijke kwaliteiten”.

¹ Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 Respect voor historie, ruimte voor groei!
² Maatschap Haanwijk website: Wilt u wonen in Hanick?



De locatie Haanwijk ligt buiten de rode contour in het poldergebied



Het langzaam uitdijen van het dorp, zoals gepresenteerd wordt in de toekomstplannen voor polder Haanwijk, zal de rode contour doen vertroebelen

Een dolksteek in het Groene Hart

Onder de titel 'Respect voor historie, ruimte voor groei!'¹ is er een plan voorgelegd dat Harmelen doet groeien; niet alleen in aantal inwoners, maar ook door het bouwen buiten de rode contour van het dorp. De samenwerkende instanties dorp Harmelen stellen echter in hun rapport² over de woningbehoefte in Harmelen, dat er helemaal geen groei te verwachten is. Het aantal huishoudens blijft de komende jaren constant: vanaf 2025 wordt er zowaar krimp verwacht. Een van de zinspreuken van de gemeente in de structuurvisie luidt: alleen bouwen voor de eigen behoefte. De samenwerkende instanties kunnen zich hier vanzelfsprekend vinden en benadrukken dan ook hun zorgen over de niet realistische prognose van de bevolkingsgroei in Harmelen.

Ondanks dat het aantal huishoudens gelijk blijft, verwacht Harmelen wel te gaan veranderen in de aankomende jaren. Harmelen vergrijsst. Er is een behoefte aan doorstroombmogelijkheden om alle inwoners van Harmelen een plek te kunnen geven. De inwoners noemen als sociale kwaliteit de onderlinge samenhang, die zowel onder de ouderen als de jongeren van Harmelen groot is. Jongeren willen het liefst in Harmelen blijven wonen en zijn zelfs bereid langer thuis te blijven wonen in afwachting op een geschikte woning in het dorp. De woonomgeving van

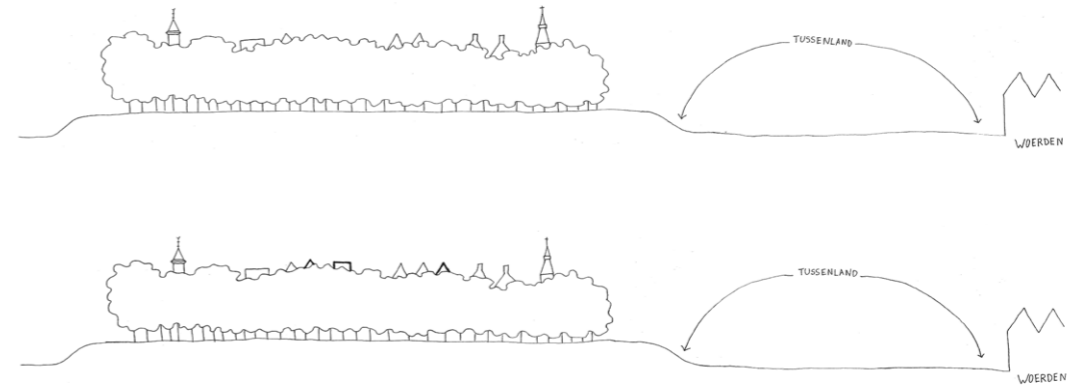
Harmelen wordt door haar inwoners zeer gewaardeerd: "rustig wonen, ruim opgezet. De sfeer is gemoedelijk en fijn voor gezinnen met kinderen. De stad is vlakbij en de natuur is om de hoek." Het toneel waarop deze sociale kwaliteiten zich kunnen afspelen wordt gevormd door de ruimtelijke en fysieke kwaliteiten van het dorp. Harmelen ligt als een op zichzelf staand eiland van rust en schoonheid te midden van de drukte en uniformiteit van de aangrenzende Randstad. Een unieke plek in de Randstad waar het tussenland als groene buffer het dorp omzoomt en beschermt.

Het poldergebied vormt een harde grens tussen dorp en omliggende gemeentes. Het langzaam uitdijen van het dorp tot over de rode contour, zoals gepresenteerd wordt in de toekomstplannen voor polder Haanwijk, zal deze grens doen vertroebelen. Het zicht op Harmelen als een op zichzelf staand dorp zal verdwijnen. De groene zone tussen Harmelen en de omliggende woonkernen zal door het huidige gemeentelijk beleid dichtslibben en is zijn toekomst onzeker. Een dolksteek in het Groene Hart.

¹ Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 Respect voor historie, ruimte voor groei!
² Woningbehoefte Harmelen 2015-2030 ovb bevolkingsgroei en historische gegevens



Het uitdijen van het dorp tot over de rode contour, zal het poldergebied als grens tussen Harmelen en omliggende gemeenten doen vertroebelen



De focus van de locatie van de nieuwe bebouwing zal moeten liggen op de dorpskern. Door juist nieuwbouwwoningen te realiseren in de kern van Harmelen op de reeds braakliggende terreinen kan het opzichzelfstaande dorp zich versterken en verdichten

Groei vanuit de kern voor een vitaal Harmelen

In de ruimtelijke structuurvisie¹ wordt gezegd dat wonen meer is dan alleen een woning. Het gaat mede om de leefbaarheidsaspecten van de woonomgeving zoals de nabijheid van voorzieningen en zorg. Wat ook deel van deze leefbaarheidsaspecten uitmaakt, zijn de kwaliteiten die reeds aanwezig zijn in het dorp Harmelen.

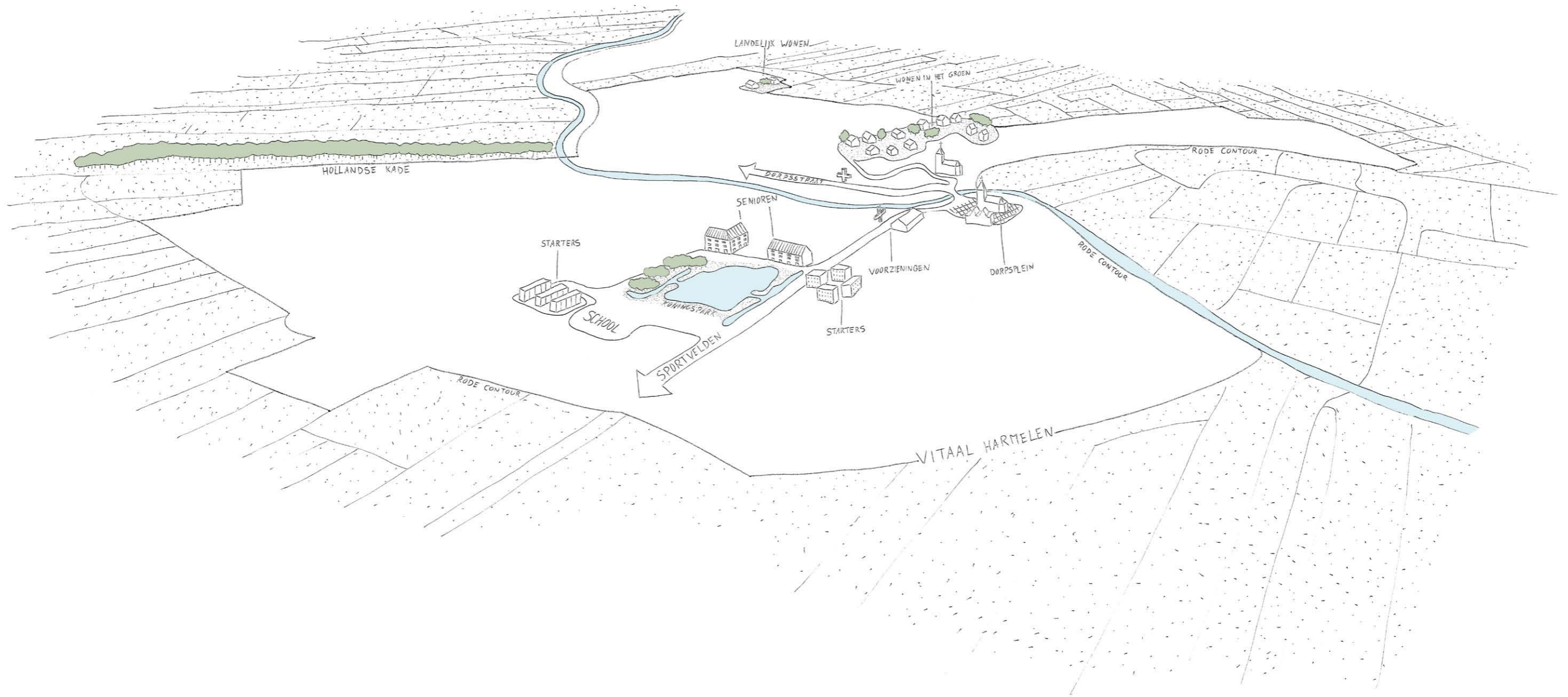
Harmelen behoeft een stedenbouwkundige visie, die de kwaliteiten van het dorp omarmt en versterkt. De kern van het dorp biedt kansen om zich te verlevendigen en gereed te maken voor de toekomst middels doorstroming in de bestaande woningvoorraad en het verwelkomen van nieuwe generaties. De cultuurhistorische waarde van Harmelen als dorp moet gekoesterd worden.

Met de inachtneming van een realistische prognose van de woningbehoefte en het respecteren van de cultuurhistorische waarde van Harmelen kan een nieuwe of herziene visie worden geformuleerd. Het uitdijen door middel van bouwen buiten de rode contour zal het waardevolle poldergebied aantasten en Harmelen als een opzichzelfstaand dorp doen laten vergaan. De focus zal juist moeten liggen op de bestaande dorpskern die genoeg mogelijkheden biedt om nieuwbouw te introduceren. Mogelijke locaties zijn onder andere gesitueerd rondom het Koningspark, zoals de locatie van het oude zwembad, het Raadhuis en een braakliggend terrein gelegen naast de recent gebouwde Brede School. Op deze locaties, in de directe nabijheid van de reeds aanwezige (zorg) services en functies, zou aan de woningbehoefte van senioren

kunnen worden voldaan. Hierdoor zullen er voor jonge gezinnen en starters op de woningmarkt woningen vrijkomen en wordt er zo een doorstroom verwezenlijkt. Aanvullend kan er ook nieuwbouw gerealiseerd worden op de genoemde locaties voor starters en jonge gezinnen, in en rond het hart van het dorp, om zo in de huidige behoefte te voorzien. Dit alles zal positief bijdragen aan de levendigheid van Harmelen.

De groeimogelijkheden van Harmelen liggen niet buiten de bestaande contouren van het dorp maar juist daarbinnen. De focus van de locatie van de nieuwe bebouwing zal moeten liggen op de dorpskern. Het aantal mogelijke bouwlocaties binnen deze kern is voor een dorp als Harmelen aanzienlijk. Door juist nieuwbouwwoningen te realiseren in de kern van Harmelen op de reeds braakliggende terreinen, die zich tonen als stukken restruimte, kan het dorp zich versterken en verdichten. Hiermee wordt de bestaande bebouwing gecomplementeerd op zowel stedenbouwkundig niveau als op de graad van voorzieningen en woningbehoefte. Locaties aan de rand van Harmelen maar binnen de rode contour, zoals Spruit en Bosch (een herbouwlocatie) en Hof van Harmelen (geen herbouwlocatie), kunnen zo nodig in een latere fase ingevuld worden met bebouwing in een lagere dichtheid en met een landelijk karakter, waarin de bebouwing een gepaste schaal aanneemt en zich presenteert als een overgang tussen het dorp en het tussengebied.

¹ Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 Respect voor historie, ruimte voor groei!



De groeimogelijkheden van Harmelen liggen binnen de bestaande contouren

Herbouwlocaties



1a Het oude zwembad, Willemalexanderlaan



1b De Fontein, Willemalexanderlaan



2 Het oude raadhuis, Raadhuislaan



3 De Notenbalk, Wilhelminalaan



4 De oude Rabobank, Kerkplein



5 Spruit en Bosch

Nieuwe bouwlocatie

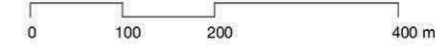


6 Hof van Harmelen, Ambachtsheerelaan



- Legenda**
- Groen
 - Bebouwing
 - Water
 - Kassenbouw
 - Voetpaden
 - Rode Contour
 - Herbouwlocaties
 - Hof van Harmelen
 - Zorg
 - Educatie
 - Sport en Recreatie
 - Supermarkt, Slager

De bestaande bebouwing wordt gecomplementeerd op zowel stedenbouwkundig niveau als op de graad van voorzieningen



1 De Fontein en het oude zwembad, Willem Alexanderlaan

Wonen voor ouderen aan het Koningspark, in directe nabijheid van het dorpscentrum en voorzieningen

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit

Oppervlakte: 6840 m²

Aantal woningen: 75 seniorenwoningen
(3-laags)

Opmerking: Bij een verplaatsing van het kinderdagverblijf komt er 2375 m² vrij met de mogelijkheid tot het bouwen van 20 extra woningen

Referentie

Architect:

Office Winhov

Project:

Woon en zorggebouw de Korhoenders
Klein Driene, Hengelo





De Fontein, Willem Alexanderlaan

2 Het oude raadhuis, Raadhuislaan

Grondgebonden woningen gecombineerd met appartementen die zich presenteren als landelijke woonhuizen, voor starters in het hart van het dorp

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit
Oppervlakte: 4055 m²
Aantal woningen: 16 woningen
Woningdichtheid: 40 wo/h

Referentie
Architect: Bedaux de Brouwer Architecten
Project: Oude Goirleseweg, Tilburg





Het oude raadhuis, Raadhuislaan

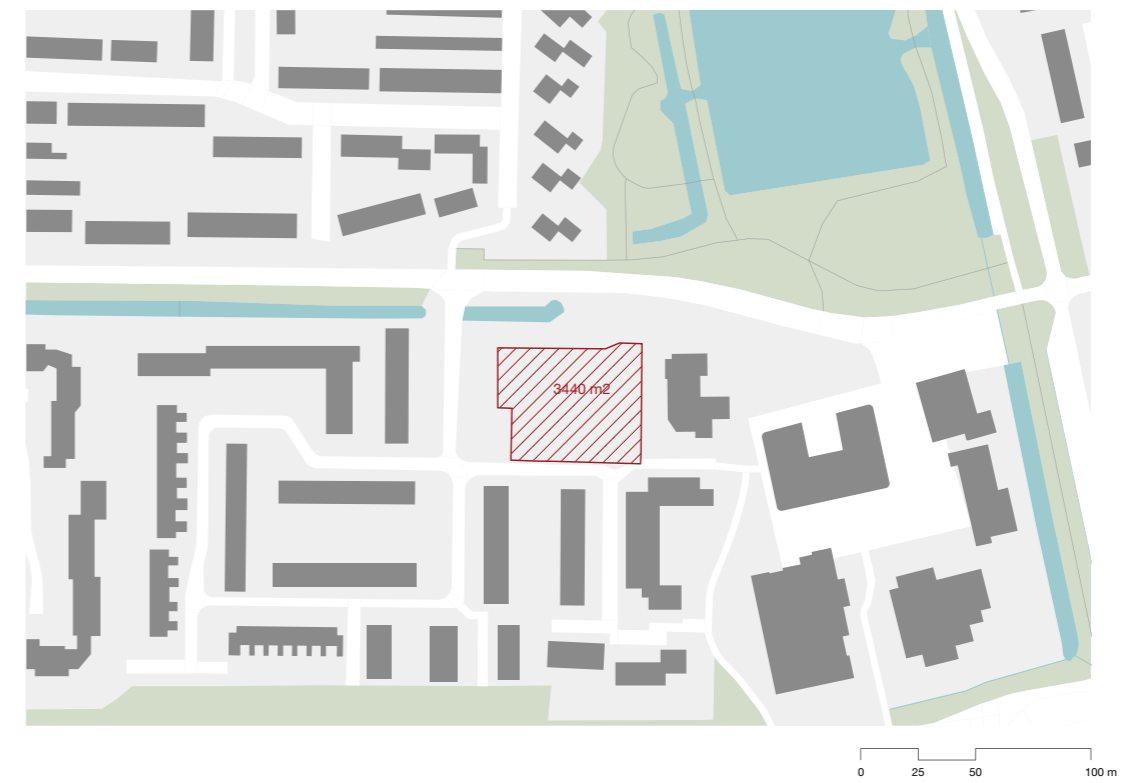
3 De Notenbalk, Wilhelminalaan

Woningen voor jonge gezinnen in de directe omgeving van scholen, sportvoorzieningen en het Koningspark

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit
Oppervlakte: 3440 m²
Aantal woningen: 15 woningen
Woningdichtheid: 45 wo/h

Referentie
Architect: Korth Tielens Architecten
Project: Leidsche Rijn, Utrecht





De Notenbalk, Wilhelminalaan

4 De oude Rabobank, Kerkplein

Verlevendiging van het Kerkplein door het introduceren van seniorenwoningen met een commerciële begane grond

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit
Oppervlakte: 1065 m²
Aantal woningen: 15 seniorenwoningen (2-laags)

Referentie
Architect: Tony Fretton Architects
Project: Molenplein, Den Helder





De oude Rabobank, Kerkplein

5 Spruit en Bosch

Landelijk wonen in ruime twee-onder-een-kappers aan de rand van het dorp met zicht over het polderlandschap

Type locatie
Herbouwlocatie

Capaciteit

Oppervlakte: 4500 m²

Aantal woningen: 11 woningen

Woningdichtheid: 25 wo/h

Opmerking: In de directe omgeving van het Spruit en Bosch perceel bevinden zich een aantal mogelijkheden tot het bouwen van woningen, zoals het oude KCA-terrein. Bij een gezamenlijke ontwikkeling van het gebied kan het aantal woningen vergroot worden

Referentie

Architect: Office Winhov

Project: Dorpsrand, Nieuwkoop





Spruit en Bosch

6 Hof van Harmelen, Ambachtsheerelaan

Wonen in het groen, aan de rand van het dorp, met de voorzieningen en de levendigheid van het dorp nabij

Type locatie

Nieuwe bouwlocatie

Capaciteit

Oppervlakte: 41.475 m²

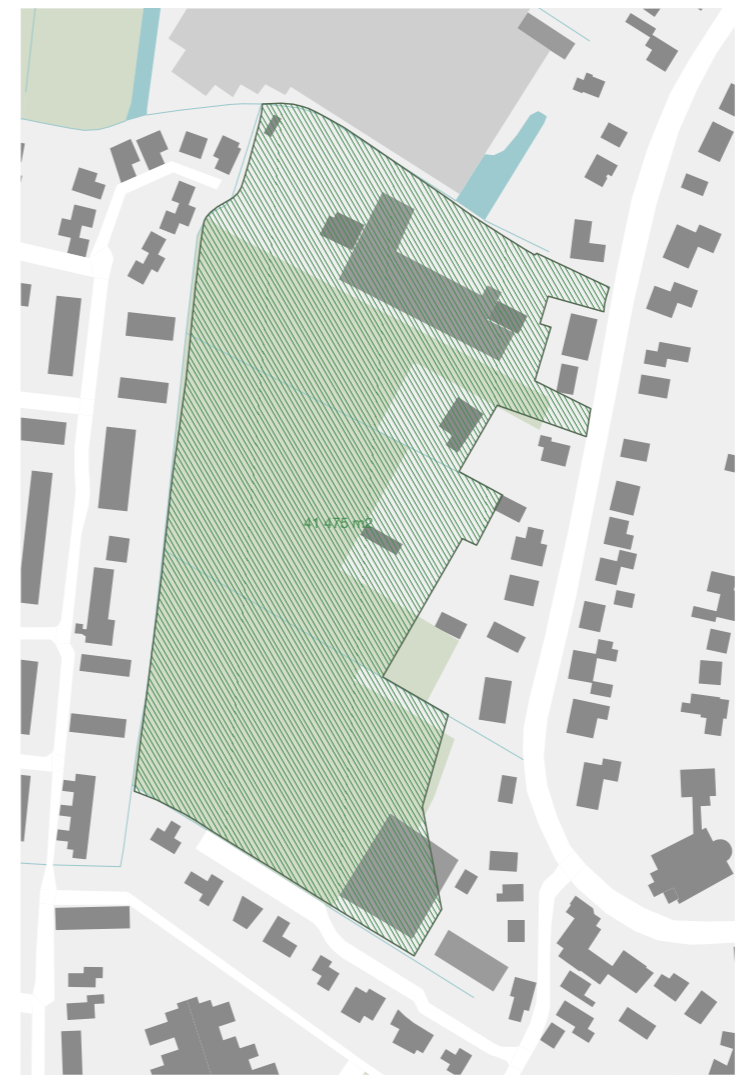
Aantal woningen: 60 woningen

Woningdichtheid: 15 wo/h

Referentie

Architect: HappelCornelisseVerhoeven.

Project: Bosrijk, Eindhoven



0 25 50 100 m



Hof van Harmelen, Ambachtsheerelaan

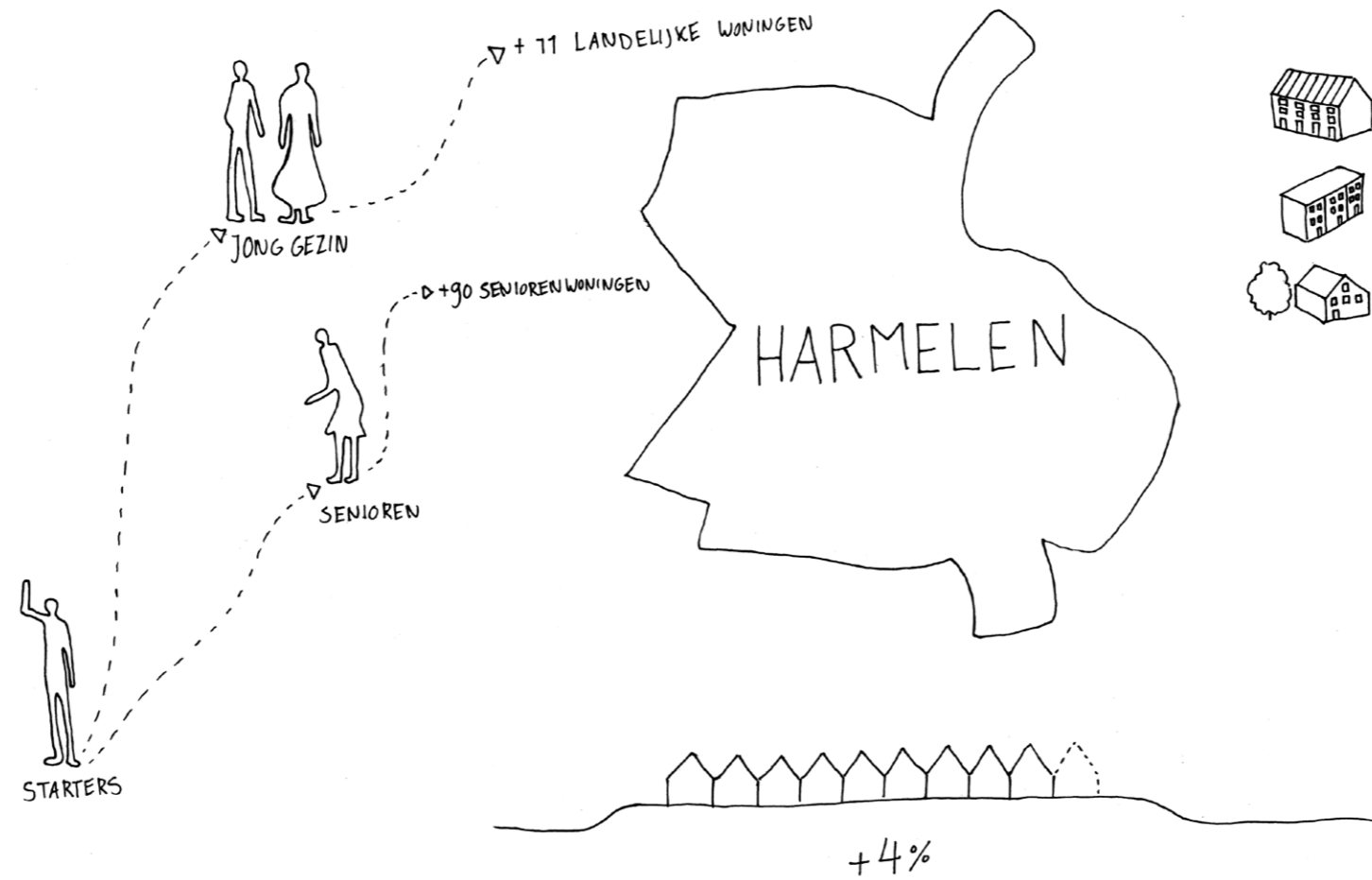
Woningbestand van Harmelen

Door het verdichten van de kern van Harmelen worden er nieuwe woonmogelijkheden gecreëerd. De genoemde potentiële bouwlocaties binnen de rode contour maken het bouwen van 131 extra woningen mogelijk. Dit is een groei van 4% op het huidige woningbestand van Harmelen. Door een diversiteit in woningen aan te bieden kan op de eigen behoefte van Harmelen worden geantwoord en doorstroming bevorderd worden. Negentig nieuwgebouwde seniorenwoningen maken het voor senioren mogelijk om hun huidige (eengezins)woningen te verlaten. Bij een verplaatsing van het kinderdagverblijf aan de Willem Alexanderlaan, kan het aantal seniorenwoningen verhoogd worden tot 110. Door elf nieuwe ruime landelijke woningen te bouwen op locatie Spruit en Bosch kunnen gezinnen met de behoefte naar een koopwoning in een hoger segment hun huidige

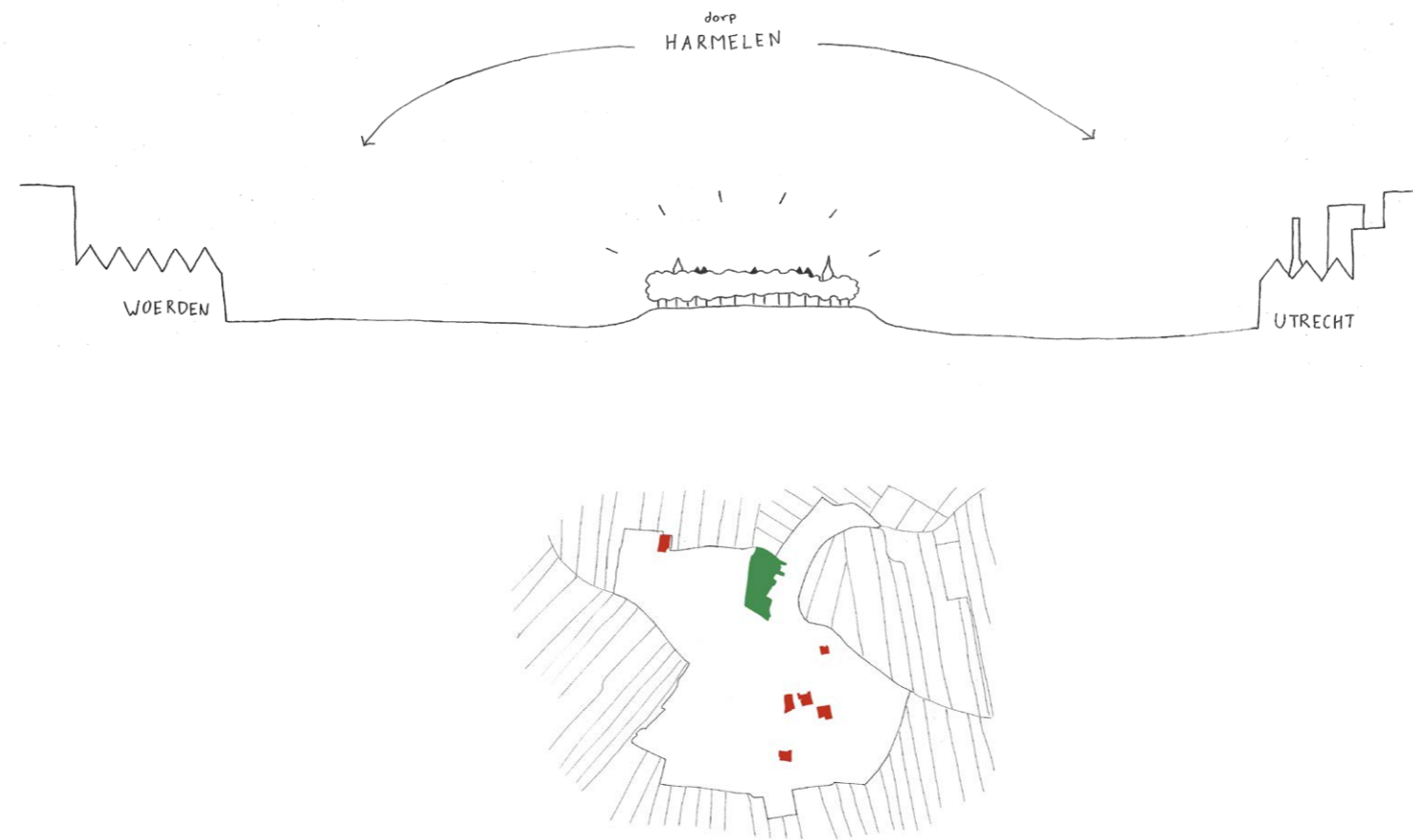
eengezinswoning verlaten. Zo is er de kans voor jongeren en starters om in te stromen in de woningmarkt van Harmelen in een van de meer dan honderd vrijgekomen woningen in het huidige woningbestand. Door dit aan te vullen met dertig nieuwgebouwde starterswoningen kan nog meer aan de grote behoefte van starters worden voldaan. De starterswoningen op de locaties Notenbalk en het Oude Raadhuis bieden eveneens de mogelijkheid om sociale huur te introduceren. Deze wens wordt specifiek genoemd in de Woonvisie, als de ambitie voor Harmelen om 25% sociale huurwoningen te bouwen¹. Bij een toekomstige vraag naar een grotere groei van het huidige woningbestand is er de mogelijkheid om binnen de rode contour landelijk te bouwen op locatie Hof van Harmelen met een capaciteit van zestig woningen.

¹ Reactienota Concept-Woonvisie Gemeente Woerden

DOORSTROOM
+ 101 MOGELIJKHEDEN



De genoemde potentiële bouwlocaties binnen de rode contour maken het bouwen van 131 extra woningen mogelijk



Hart voor Harmelen

Groei is voor ons het realiseren van potentie middels het bekrachtigen van het bestaande. Door de potentie van verdichting van het stedelijk weefsel te onderzoeken, met inachtneming van de historie die Harmelen eigen is en door voort te bouwen op het bestaande, kan er een toekomstvisie worden geformuleerd. Een toekomstvisie die zich niet enkel beperkt tot de focus op ruimte voor groei door middel van uitbreiding, maar zich juist concentreert op het behouden van Harmelen als een op zichzelfstaand dorp. Een visie die het dorpse karakter zowel benadrukt als versterkt.