



VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Van: <i>R.B.H. Beumers</i> Tel nr: <i>8751</i> Datum: <i>15 oktober 2017</i> Team: <i>RBP</i> Tekenstukken: <i>Nee</i> Bijlagen: <i>2</i> Afschrift aan: <i>S. Koster, J. vd Hof, E. Lindeman, B. Visser</i> N.a.v. (evt. briefnrs.): Onderwerp: <i>Hof van Harmelen</i>		Nummer: 17A.01112
Advies: 1. Instemmen met het stedenbouwkundig plan Hof van Harmelen met maximaal 96 woningen waarbij gekozen wordt voor situering van de seniorenwoningen in het zuidelijk deel, geen verdere woningverdichting en het autoverkeer via de Ambachtsheerelaan en de Tuinderij wordt ontsloten 2. Instemmen met de bijgevoegde antwoordrapportage waarin de vragen van de inwoners worden toegelicht en beantwoord.		
		Begrotingsconsequenties NEE
B. en W. d.d.: 31/10/2017		
Besluit 31-10-2017: Akkoord		
Portefeuillehouder: wethouder Ten Hagen		

Inleiding:

Op 6 juni 2016 is een intentieovereenkomst (16A.00436) gesloten met Tetteroo Bouw en Ontwikkeling om de haalbaarheid van woningen op de locatie Hof van Harmelen te onderzoeken. Hierna zijn onderzoeken verricht en is het gebied geanalyseerd en stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt. Tussentijds is afstemming gezocht met de klankbordgroep. Deze klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van omwonenden en diverse belangengroepen uit Harmelen.

Op 24 mei 2017 heeft de gemeenteraad de motie aangenomen waarin onder andere gevraagd wordt om onderzoek te doen naar verdere verdichting van woningen om het project Haanwijk zolang mogelijk uit te stellen. In het haalbaarheidsonderzoek is een verkenning gedaan naar deze woningverdichting.

Op 27 juni 2017 is er een inloopavond gehouden waarin de ontwerpen zijn getoond aan de inwoners van Harmelen en is hun mening gevraagd over de woningverdichting en de wijze van de ontsluiting van het autoverkeer. Inwoners hebben hun reactie gegeven op de twee vraagstukken en ook op andere delen van het plan. De reacties zijn beantwoord in een antwoordrapportage en mede op basis van deze reacties kan nu het stedenbouwkundig plan worden vastgesteld.

De bevoegdheid van het college komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Artikel 160 lid 1a Gemeentewet

Beoogd effect:

Voorzien in de woningbehoefte van de inwoners van Harmelen.

Argumenten:

1.1 Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden zoals deze voortkomen uit de Structuurvisie (dorpse dichtheid, 25 woningen per hectare) en andere beleidsdocumenten (bijlage 2)

1.2. In het kader van inclusie is in het plan rekening gehouden met zo goed mogelijke toegankelijkheid en gebruikswaarde van de openbare ruimte, verbinding met de omgeving d.m.v. langzaam verkeersverbinding, autoluwe woonstraten met meer kansen op ontmoetingen en openbare plekken voor buurtactiviteiten. Een goede mix van bewoners (woningtypes) zorgt ook voor meer gelijke kansen en voorkomt segregatie. Levensloopbestendig bouwen en de toegankelijkheid van de woningen en de woonomgeving worden in het vervolgtraject nader uitgewerkt.

1.3. Door situering van de seniorenwoningen in het zuidelijk deel van het plangebied wordt de loopafstand voor de senioren naar de voorzieningen bekort;

1.4. De brug van de Dorpstraat levert een beperking op voor de senioren die slecht ter been zijn, echter voldoende basis voorzieningen in de directe omgeving (o.a. bakker, apotheek, slager, supermarkt) zijn wel bereikbaar;

1.5. Er komt een goede mix van starterswoningen, seniorenwoningen, rijwoningen, twee onder één kappers en vrijstaande woningen, passend binnen de Woonvisie. Bij de uitwerking zal moeten blijken hoeveel woningen daadwerkelijk inpasbaar zijn;

1.6. Verdere woningverdichting levert een verminderde woonkwaliteit op zoals minder groen, te weinig parkeerplaatsen (voldoet niet aan structuurvisie/verkeersbeleid) en gaat ten koste van het dorpse karakter;

1.7. Uit de reacties van de inwoners blijkt dat dit geen draagvlak heeft bij de inwoners van Harmelen.

1.8. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de Ambachtsheerelaan voldoende capaciteit heeft om het autoverkeer van Hof van Harmelen veilig af te wikkelen;

1.9. Stedenbouwkundig gezien is de auto-ontsluiting op de Ambachtsheerelaan het best daar het plangebied gericht is op de ruimtelijke structuur van de Ambachtsheerelaan en niet op Harmelen-Noord. In het stedenbouwkundig plan is gekozen om autoverkeer zoveel mogelijk te concentreren op de hoofdas waardoor de ontsluiting op de Ambachtsheerelaan en Tuinderij de meest logische wijze van ontsluiting het gebied is. Hierdoor zal de westzijde van het woningbouwgebied vooral gebruikt worden voor langzaam verkeer en incidenteel alleen door enkele aanwonenden en bezorgdiensten

2.0. De ontsluiting is ook daadwerkelijk mogelijk daar de ontwikkelaar gronden heeft aangekocht om deze auto-ontsluiting op een volwaardige wijze te kunnen realiseren;

1.10. Door de seniorenwoningen aan de zuidzijde van het plan te situeren zullen naar verwachting tijdens spits/schooltijden minder auto's vanuit deze woningen over de route Tuinderij/Schoollaan rijden dan berekend is in het verkeersonderzoek.

Kanttekening:

1.3. In de andere inbreidingslocaties (o.a.WA-locatie) zijn ook senioren woningen voorzien. Echter gezien de woningbehoefte in Harmelen is de verwachting dat ook behoefte is naar seniorenwoningen in Hof van Harmelen.

1.6. Er kunnen ook minder woningen gebouwd worden, waardoor een betere ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan. Hierdoor wordt echter minder voldaan aan de woningbehoefte uit Harmelen en de gemeenteraad heeft juist gevraagd juist om een hogere dichtheid te verkennen om het bouwen in de polder Haanwijk zo lang mogelijk uit te stellen. Ook moet het plan voor de ontwikkelaar voldoende rendabel zijn. In het inrichtingsplan moet blijken of het aantal woningen daadwerkelijk gerealiseerd kan worden binnen de gestelde gemeentelijke randvoorwaarden.

1.8. De huidige verkeerskundige situatie op de Ambachtsheerelaan tussen Joncheerelaan en Schoollaan wordt door aanwonenden onvoldoende verkeersveilig geacht wegens de parkeersituatie, echter dit staat los van de ontwikkeling van Hof van Harmelen.

1.9. Een auto-ontsluiting via de Meerkoet voor een aantal nieuwe woningen is mogelijk, echter dit betekent een minder heldere verkeersstructuur voor zowel het langzaam verkeer als het autoverkeer.

2.0. De door bewoners aangedragen alternatieve ontsluitingslocatie op de Ambachtsheerelaan is niet mogelijk daar de ontwikkelaar hiervoor niet tot overeenstemming is gekomen met de grondeigenaren.

Financiën:

Het betreft een kostenverhaalstraject, wat betekent dat de grondeigenaar/ontwikkelaar(s) de locatie voor eigen rekening en risico integraal ontwikkelt. De gemeente faciliteert de ontwikkeling en zal in principe op termijn het gerealiseerde openbaar gebied in eigendom en beheer krijgen. De kosten die de gemeente maakt in samenhang met deze locatieontwikkeling worden verhaald op de grondeigenaar/ontwikkelaar(s). De structurele beheerkosten voor de gemeente zijn geraamd op € 35.000,- exclusief de beheerkosten van de bruggen. Deze zullen naar verwachting vanaf 2020 toegevoegd moeten worden aan het budget voor het beheer van de openbare ruimte.

Uitvoering:

- Inwoners die een reactie gegeven hebben tijdens of na de inloopavond krijgen de antwoordrapportage en het stedenbouwkundig plan toegestuurd.
 - Met de ontwikkelaar zal op korte termijn een realisatieovereenkomst worden gesloten waarin nadere afspraken over de ontwikkeling worden vastgelegd. Duurzaamheidsmaatregelen maken hier ook onderdeel van uit.
 - Na het sluiten van de overeenkomst wordt het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht en gestart met de formele inspraak.
-

Communicatie / Website:

- Via persbericht wordt het besluit kenbaar gemaakt
-

Ondernemingsraad:

n.v.t.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

16A.00436 Intentieovereenkomst Hof van Harmelen

Bijlagen:

1. Stedebouwkundig plan Hof van Harmelen 2017-10-19 (17.021073)
2. Beoordeling stedebouwkundigplan Hof van Harmelen d.d. 2017-10-19 (17.021074)
3. Antwoordrapportage inloopavond Hof van Harmelen 27 juni 2017 (17.021075)



Beoordeling stedenbouwkundig plan

19-10-2017

In het onderstaande document is bij de verschillende randvoorwaarden aangegeven in hoeverre het stedenbouwkundig plan van dd. 19-10-2017 hieraan voldoet (groen).

Randvoorwaarden integrale gebiedsvisie Hof van Harmelen

Integrale gebiedsvisie:

Hof van Harmelen is een aantrekkelijk gebied tegen de dorpskern aan, grenzend aan het buitengebied met een cultuurhistorisch waardevol slotenpatroon. Naast het benutten van deze kwaliteiten is het van belang dat de nieuwe ontwikkeling een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van Harmelen, zodat het niet alleen een prettige plek is om te wonen, maar ook passend is in het dorp. Om hier richting aan te geven is deze gebiedsvisie opgesteld, waarbij integrale kwaliteit voorop staat. De kracht hiervan is dat de randvoorwaarden vanuit de verschillende vakdisciplines elkaar zoveel mogelijk versterken, zodat ze opgeteld een meerwaarde vormen. Geen afvinklijst met punten dus, maar één overkoepelend, helder idee. Op deze wijze ontstaat een samenhangend plan, dat eenheid uitstraalt en eenvoudig is uit te leggen. Het maakt helder wat de hoofddoelen zijn en welke aspecten hierbij aansluiten.

In het Actieprogramma Duurzaamheid Gemeente Woerden is een van de thema's "duurzame gebiedsontwikkeling". Hierin gaan we uit van een integrale benadering van alle duurzaamheidsaspecten. We maken daarbij gebruik van de publicatie "Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp" van TU Delft (www.gebiedsontwikkeling.nu). Dit schetst een goed beeld over welke aspecten er kunnen spelen en wat het belang hiervan is in het kader van duurzaamheid. De duurzaamheidsambities maken onlosmakelijk onderdeel uit van de bovengenoemde hoofddoelen en dragen dus ook bij aan de overige ambities. Zo ontstaat dus automatisch een duurzame woonwijk. De focus ligt hierbij niet alleen op energie, maar op het brede spectrum van duurzaamheid. In aanvulling op de duurzaamheidsambitie kan de ontwikkelaar met het ontwerp van de woningen hierbij aansluiten en in een later stadium kunnen ook particulieren de duurzaamheidsambitie verder versterken.

Thema:

Uit de interne inventarisatie (o.a. workshop duurzame gebiedsontwikkeling Hof van Harmelen en de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden per discipline) blijkt dat een aantal randvoorwaarden een belangrijke stempel drukken op de mogelijkheden en kansen in het gebied. Met name gezondheid, groen en water, duurzaamheid, aansluiting op de omgeving en een aantal technische aspecten zijn richting gevend. In combinatie met de overige randvoorwaarden volgt hieruit het volgende overkoepelend thema:

Gezond, groen en dorps wonen, verbonden met de omgeving

Dit thema bestaat uit 3 hoofdpijlers. Daarnaast is er ook een technisch aspect dat invloed heeft op de ontwikkeling, namelijk klimaatrobuust bouwen en duurzaam beheer van de openbare ruimte. Deze is als 4^e pijler toegevoegd. Hieronder volgt in het kort de pijlers met daarachter de belangrijkste inhoudelijke aspecten:

1. **Gezond wonen** - duurzaamheid, leefbaarheid, wonen, milieu, verkeer, groen/water, sociale cohesie/inclusie;
2. **Groen en dorps** - ruimtelijke kwaliteit, groen/water, duurzaamheid, inrichting/beheer, klimaatbestendig, cultuurhistorie;
3. **Verbonden met het dorp** - verkeer, ruimtelijke kwaliteit, identiteit, cultuurhistorie, duurzaamheid;
4. **Duurzaam beheer openbare ruimte** - beheer, duurzaamheid, klimaatbestendig.

In deze pijlers komen een flink aantal randvoorwaarden naar voren vanuit de diverse vakgebieden. Deze zijn puntsgewijs:

1. Gezond wonen:

- ✓ In de nieuwe omgevingswet neemt gezondheid een belangrijke rol in. Algemeen uitgangspunt: het plangebied levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de bewoners en de omgeving. Voldoende potentie in het plan, deels nadere uitwerking inrichtingsplan. Het plan voorziet in een goede mix van woningtypen en categorieën waarmee een goede sociale samenhang kan ontstaan. Tevens levert de hoeveelheid beleefbaar water en groen (vormt de hoofdstructuur van de wijk) een bijdrage aan een gezonde woonomgeving. Fietsen en wandelen wordt door de goede langzaamverkeersverbindingen gestimuleerd (meer bewegen). Parkeren is geconcentreerd langs de centrale lintweg, waardoor het merendeel van de woonstraten (de "lussen" aan de westzijde) auto-luw zijn. Dit biedt ruimte voor o.a. spelen en ontmoeten.
- ✓ "Inclusie" meenemen in het ontwerp, dat wil zeggen dat iedere inwoner van het gebied gelijke kansen krijgt om deel te nemen aan de maatschappij. Nader te bepalen, zie ook motie Inclusie. In het plan is rekening gehouden met zo goed mogelijke toegankelijkheid en gebruikswaarde van de openbare ruimte, verbinding met de omgeving d.m.v. langzaamverkeersverbinding, autoluwe woonstraten met meer kansen op ontmoetingen en openbare plekken voor buurtactiviteiten. Een goede mix van bewoners (woningtypes) zorgt ook voor meer gelijke kansen en voorkomt segregatie. Levensloopbestendig bouwen en toegankelijkheid worden in het vervolgtraject nader uitgewerkt. Verdere uitwerking inrichtingsplan
- ✓ Veel aandacht voor (beleefbaar) groen en water (zie groenblauw omgevingsplan de 'gezonde leefomgeving'). Groen en water vormen de hoofdstructuur van het plan. Door groen en water te combineren ontstaat er meer kwaliteit en belevingswaarde. Vrijwel al het water is openbaar toegankelijk.
- ✓ Speelplekken (jong en oud) gecombineerd met groen en water en mogelijk groen en water als speelelement gebruiken (sport-, speel en beweegbeleid). Er is voldoende ruimte voor spelen, ook voor informeel spelen in de woonstraten en langs het water.
- ✓ Groene/blauwe verbindingen gekoppeld aan ecologie (zie groenblauw omgevingsplan de 'natuurlijke leefomgeving'). Water en groen zijn gecombineerd en er wordt gebruik gemaakt van natuurvriendelijke oevers.
- ✓ Goede lucht/water/bodemkwaliteit, aandacht voor geur (autoluw, plantenkeuze, etc.). De woonwijk is autoluw. Auto's zijn geconcentreerd binnen de woonvelden. De natuurvriendelijke oevers verbeteren de waterkwaliteit.
- ✓ Mix bewoners en mix van woningtypes (sociale duurzaamheid), 25% sociale sector. Naast de 24 sociale sector woningen zijn er 9 senioren woningen aanwezig en een mix van tweekappers, hoekwoningen en vrijstaande woningen.
- ✓ levensloopbestendige woningen. Op een paar woningen na zijn alle woningen grondgebonden. Met de huidige bouwbesluiten zijn deze grotendeels aanpasbaar aan bijvoorbeeld senioren of mensen met een beperking. In het vervolgtraject wordt dit verder uitgewerkt.
- ✓ Nadruk op langzaam verkeer (meer bewegen, betere luchtkwaliteit):
 - o fiets gaat voor auto. De fiets is beter gefaciliteerd dan de auto. Goede langzaamverkeersverbindingen.
 - o De openbare ruimte is met name voor voetgangers en fietsers. Auto-luwe fietsstraten.
 - o De auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld. Parkeren is voornamelijk in de parkeervelden geconcentreerd. Geen parkeren langs de weg.
 - o De combinatie met goede langzaamverkeers-verbindingen nodigt uit om buiten te zijn, nodigt uit tot bewegen/sport/spelen/ontspanning een veilige omgeving. Er zijn 6 voetgangers en fietsverbindingen met de omgeving. De "eilanden" zijn onderling ook verbonden met bruggen.
 - o Niet met de auto naar het dorp maar met de fiets. Ook de bestaande omgeving profiteert hiervan.
 - o Ommetjes in de omgeving.
- ✓ Ruimte voor een gemeenschappelijke (biologische) tuin. In de driehoekige groene ruimte is hiervoor ruimte beschikbaar.

- ✓ Auto's zoveel mogelijk uit het straatprofiel. **Parkeren op eigen terrein of in de parkeerhoven.**

2. Dorps en groen wonen:

- ✓ Inpassing in de omgeving met aandacht voor de bestaande bewoners en aansluiting bij de karakteristieke dorpse kwaliteit van Harmelen. Woningdichtheid van 25 wo/ha. **Aan de zuid- en westzijde is een ruime groenstrook met water in het plan opgenomen om een goede aansluiting op de bestaande woonwijk te maken. Aan de oostkant zijn woningen met de achtertuin aan de achtertuinen van de woningen aan de Ambachtsheerelaan georiënteerd. Het meanderende centrale lint heeft dezelfde karakteristiek als de Ambachtsheere- en Joncheerelaan. De woningdichtheid ligt onder de 25 won/ha.**
- ✓ Woningen hebben bij voorkeur allemaal voortuinen.
- ✓ Straatprofielen zijn smal en dorps.
- ✓ Kleinschalige woningbouw met een afwisseling van woningtypes.
- ✓ Woningen hebben een kap.
- ✓ Sterk inzetten op een specifiek leefmilieu: dorps en groen. **Het dorpse karakter komt oa. terug in het type bebouwing (grondgebonden), de afwisseling van woningtypes, wisselende rooilijnen en voldoende groen.**
- ✓ Langzaamverkeersroutes koppelen aan groen/water.
- ✓ Groen en water vormen de hoofdstructuur van het plan. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande cultuurhistorische watergangen. Groen en water zoveel mogelijk openbaar (en beleefbaar) houden en bundelen (geen snippers). **Vrijwel al het groen is gekoppeld aan de bestaande (verbrede) waterstructuur.**
- ✓ 75m² beleefbaar groen/water per huishouden (grasdak telt ook mee).
- Robuust groen: diversiteit in soorten, met aandacht voor ecologie. **In de uitwerking wordt hier aandacht aan besteed.**
- ✓ Brede sloten met natuurvriendelijke of natuurlijke oevers (onderwaterbeschoeiing).
- Ecologie combineren met bebouwing, zoals bijvoorbeeld d.m.v. vleermuisdakpan, groene daken, vogelkasten. **In de uitwerking wordt hier aandacht aan besteed.**
- Max. 30% verharding tuinen. **In de uitwerking wordt hier aandacht aan besteed.**
- ✓ Eetbaar groen, bijv. boomgaard en/of openbare moestuinruimte, beplantingsoort-, boomsoortkeuzes etc. **In de uitwerking wordt hier aandacht aan besteed. Er is ruimte in het plan gereserveerd.**

3. Verbonden met de omgeving:

- ✓ De ontwikkeling is zowel letterlijk (bereikbaarheid) als figuurlijk goed aangesloten op het dorp en op de verkeerstructuren in de omgeving. Het versterkt de identiteit van Harmelen en past bij de plek. **Op 5 zeker plekken is het gebied verbonden met de omgeving. De verkaveling en het programma is afgestemd op de karakteristiek van Harmelen, evenals de groenvoorziening.**
- ✓ Goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. Met aandacht voor vóór- en achterkant situaties (niet toepassen of goed vormgeven), afstand tot de omliggende woonpercelen, d.m.v. groen of water en aansluiting bij de schaal en korrel van de omgeving. Het plan mag een eigen identiteit hebben, maar heeft wel een helder vormgegeven relatie met de omgeving, o.a. d.m.v. doorgaande langzaamverkeersroutes. De omgeving moet ook kunnen profiteren van het nieuwe ontwikkeling. **Er is ingezet op een dorps karakter, aansluitend op de omliggende verkaveling. De omgeving kan profiteren van o.a. fietsdoorsteken, extra openbaar groen en een uitbreiding van wandelpaden.**
- ✓ Streekeigen uitstraling (verkaveling patroon aanhouden, architectuur specifiek voor deze plek/dorp ontworpen, beplanting en bomen die passen in en bij de gebied specifieke eigenschappen). **Deels aanwezig in het behoud van de bestaande slotenstructuur. De rest komt aan bod in o.a. het beeldkwaliteitsplan.**
- ✓ Cultuurhistorisch slotenpatroon aanhouden.
- ✓ Aandacht voor historisch verleden, het karakter van de plek, zoals bijvoorbeeld de kassenbouw (kaswoning?), tuinderijen en boomgaarden. **Er is ruimte gereserveerd om in het groenveldje waar bijvoorbeeld een gemeenschappelijke kas oid. gerealiseerd kan worden.**
- ✓ Groene verbinding leggen met het buitengebied. **Dit is in de toekomst mogelijk.**

- ✓ Voldoende groene zone om het gebied om aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. *Zie antwoord boven.*
- ✓ Plekken maken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, wellicht ook voor het verenigingsleven. Gemeenschappelijke tuin/kas? *Ruimte gereserveerd (zie boven), uitwerking in inrichtingsplan*
- ✓ Nadruk op goede langzaamverkeersverbindingen met het dorp, maar ook met de omgeving. *Zie antwoord boven*

4. Duurzaam beheer en inrichting openbare ruimte:

- Het technisch PVE behandelt duurzaam beheer van de openbare ruimte. De duurzaamheid is verwerkt in de beleidsuitgangspunten en voor een deel in beheer. *Nader te bepalen in o.a. inrichtingsplan.*
- Extra aandacht wordt gevraagd voor klimaatrobuust bouwen: voorkomen wateroverlast, droogte, hittestress en overstroming robuust. *Deels aanwezig door de combinatie van water en groen. Verder nader in te vullen in o.a. inrichtingsplan*

Hof van Harmelen

Antwoordrapportage van gestelde vragen/opmerkingen inloopavond d.d. 27 juni 2017

Is Hof van Harmelen nodig als alle andere inbreidingslocaties ontwikkeld worden?

Voor Hof van Harmelen vormen de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie en Structuurvisie de belangrijkste kaders. De Woonvisie gaat uit van een woningbehoefte van 400 woningen (tot en met 2028), waarvan 150 tot en met 2020. Deels ontstaat deze behoefte door bevolkingsgroei, maar belangrijker is de groei van het aantal huishoudens. Er zullen minder personen per huishouden zijn, mensen worden ouder en blijven langer zelfstandig wonen. Dit maakt dat er een grotere behoefte is aan woningen. Er moet gebouwd worden, ook in Hof van Harmelen, om te voorzien in deze woningbehoefte.

De gemeente is van mening dat de woningbehoefte in Harmelen groter is dan in het rapport Hart voor Harmelen wordt verondersteld. De gemeente heeft geen ander belang dan ervoor te zorgen dat er voldoende woningen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen, zowel starters, gezinnen en senioren. Er wordt nadrukkelijk op gelet of de plannen goed ruimtelijk inpasbaar zijn.

Er wordt gebouwd om aan de woningbehoefte van Harmelen te voldoen, maar tegelijk is de woningmarkt een vrije markt en verhuizen er ook mensen.

Is het woningaantal niet te hoog?

Het aantal woningen is naar onze mening niet te hoog. De woningdichtheid is ca 25 woningen per hectare. Dit komt overeen met wat in de Structuurvisie 2009-2020 is aangegeven voor dit gebied. Dit is dus al sinds 2009 bekend, daar is het gebied Hof van Harmelen aangewezen als woongebied. Destijds is er uitgebreid inspraak geweest ten behoeve van de Structuurvisie. De Structuurvisie is ook het kader dat aan de ontwikkelaar is meegegeven. In de hoofdpz is extra aandacht besteed aan een dorpse uitstraling, passend bij de directe omgeving van het plangebied en met een mix van verschillende typen woningen, waaronder senioren- en starterswoningen, zodat het plan zo goed mogelijk aansluit.

Was voor Hof van Harmelen niet eerder uitgegaan van 60 woningen?

Waarom dan nu meer woningen (verdichting)?

In de woonvisie is destijds uitgegaan van een ontwikkeling van Hof van Harmelen zonder de bedrijfsuitplaatsingen. Daarmee was er ruimte voor 60 woningen. Door uitplaatsingen van aanwezige bedrijven (Van Breukelen, Rief), is er nu ruimte voor meer woningen.

De gemeenteraad heeft gevraagd om verdichting van het gebied nader te onderzoeken. Ook is op de avond aan de inwoners de vraag gesteld wat zij willen. Uit de reactie bleek dat inwoners een "dorpse invulling" willen en zeker niet meer woningen. Een hogere verdichting zorgt voor stedenbouwkundige knelpunten qua parkeren en doet afbreuk aan de dorpse invulling van het gebied. Er wordt daarom niet verder ingezet op verdichting van het gebied en blijft 25 woningen per ha (dorpse dichtheid) het uitgangspunt. In het zuidelijke deel mogen max. 32 woningen komen in verband met de beperkte verkeerscapaciteit op de Schoollaan/Tuinderij. In het middendeel is er te weinig ruimte beschikbaar om een goede parkeeroplossing te creëren.

In opdracht van de Raad zijn ook de andere inbreidingslocaties onderzocht om te verdichten. Ook voor de Willem Alexanderlocaties 2, 4 en 6 is een onderzoek verricht naar de haalbaarheid van verdichting. De 1^e resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek geven aan dat verdichting mogelijk is. Dit wordt het uitgangspunt in de verdere planvorming

Voor meer informatie zie RIB 17R.00805 d.d. oktober 2017.

Wat is de maximale bouwhoogte in Hof van Harmelen?

De maximale hoogte voor Hof van Harmelen is 3 bouwlagen.

Is er bij een beneden/bovenwoning geen sprake van geluidsoverlast?

Zorg over geluidsoverlast van dit type woning zal bij de nadere uitwerking worden betrokken. *We gaan onderzoeken hoe we deze zo goed mogelijk kunnen inpassen om het dorpse karakter te behouden*

Wat voor woningen komen in Hof van Harmelen?

Hof van Harmelen wordt een buurt met een variatie in woningtypes en - prijzen voor verschillende soorten huishoudens. Harmelen heeft behoefte aan alle woningtypes met de nadruk op woningen voor senioren, starters en woningen voor mensen die willen doorstromen naar een duurdere woning (2-1 kap, vrijstaand). Zij laten goedkoper aanbod achter voor starters en doorstromers.

Hoe wordt gezorgd voor sociale veiligheid?

U geeft aan dat u zich zorgen maakt over verpaupering en criminaliteit in relatie tot de afnemende vraag in 2023 en ook in het aandeel starterswoningen. In het plan zetten we in op een sociaal vitale buurt om verpaupering en criminaliteit te voorkomen. Er is gekozen voor verschillende typen woningen. De mix van doelgroepen versterkt de sociale cohesie en sociale veiligheid. De helder vormgegeven openbare ruimte met veel groenwaliteit komt de leefbaarheid ook ten goede. Langs de (ontsluitings)wegen is bewust gekozen om voorkanten van woningen te oriënteren. Dit alles heeft een positief effect op de sociale veiligheid.

Waarom staan er seniorenwoningen in het noorden van het plangebied gepland en juist niet in het zuidelijk deel?

De geplande beneden/bovenwoningen in het noordelijke deel zijn daar gepositioneerd vanwege de aanwezige brede groenstrook. Deze woningen kunnen niet oostelijke geschoven worden in verband met de aanwezige hoofdgasleiding.

Er komen zowel in het noordelijke als het zuidelijke deel gelijkvloerse woningen die geschikt zijn voor zowel senioren als ook voor andere leeftijdsgroepen. De senior van de toekomst wil graag in een diverse buurt wonen. Dat is ook belangrijk met het oog op burenhulp en mantelzorg en sluit aan op de gemeentelijke doelstelling van inclusie ("voor iedereen toegankelijk").

Hof van Harmelen ligt niet ver van alle voorzieningen. De bakker, apotheek, supermarkt en het dorps huis zijn zelfs nabij. Het grootste deel van de senioren is mobiel.

Een goede mix van woningen en leeftijdsgroepen is belangrijk voor de toekomstbestendigheid van de buurt. Een concentratie van bepaalde doelgroepen is over het algemeen niet wenselijk. Dit kan op termijn ongewenste gevolgen hebben op het gebied van leefbaarheid (bijvoorbeeld sociale problemen of leegstand). Ook draagt een mix van

woningtypen bij aan een gevarieerde uitstraling en in sociaal opzicht de levendigheid van de buurt.

Op de locaties Willem-Alexanderlaan/ Raadshuislaan zullen onder andere voor senioren geschikte woningen gerealiseerd worden. De woningen op de zwembadlocatie hebben een slaapkamer op de begane grond en zijn daarmee ook geschikt voor senioren.

Waarom worden niet eerst braakliggende terreinen ingevuld?

Wij zijn hard bezig om ook de andere beschikbare percelen in het dorp in te vullen, onder andere met woningen die geschikt zijn voor senioren en voor starters. Voor starters komen er woningen vrij door de doorstroming die ontstaat door nieuwbouw.

Meer bouwen op de inbreidingslocaties betekent niet automatisch minder woningen in Hof van Harmelen. Wij zijn van mening dat het bouwproject voorziet in een dorpse invulling met de aantallen woningen en zijn van mening dat ook Hof van Harmelen nodig is voor de invulling van de Harmelense woningbehoefte.

Haanwijk is een uitbreidingslocatie. De gemeente wil eerst de beschikbare locaties in het dorp bebouwen, daarna komt de vraag of Haanwijk bebouwd moet worden.

Het wordt toch geen Leidsche Rijn?

We streven zeker niet het beeld na van woningbouwprojecten in Leidsche Rijn. In de planvorming is ingezet om een buurtje te maken dat aansluit op de karakteristiek van Harmelen door een 3^e lintweg (zoals de Ambachsheerelaan en de Joncheerelaan) met een mix van woningtypes en aantrekkelijke groene openbare ruimtes met voldoende ruimte voor bomen. Ook is de aanwezige waterstructuur behouden. In de uitwerking krijgt het dorpse karakter, een invulling met 25 woningen per ha., extra nadruk

Kan Harmelen nog wel een dorp blijven?

Uw betrokkenheid bij het dorp wordt van harte gewaardeerd. Ook wij zijn zuinig op het dorp Harmelen en zetten ons graag in om de kwaliteiten van Harmelen zo goed mogelijk te behouden en te versterken.

Is de wegecapaciteit om dit gebied te ontsluiten onderzocht?

Er is verkeerskundig onderzoek gedaan door de Graaff Traffic waaruit blijkt dat zowel de Meerkoet als Ambachtsheerelaan verkeerstechnisch al het autoverkeer van en naar Hof van Harmelen kan afwikkelen. Op de Tuinderij mogen maximaal 32 woningen worden ontsloten. Er zal een keuze gemaakt moeten worden tussen de varianten.

Om tot een goed oordeel te kunnen komen heeft de verkeerskundige van de gemeente Woerden dit rapport aanvullend bekeken.

Meerkoet/Noordergaard

Uit de reacties van inwoners uit Harmelen-Noord is gesteld dat bij een aansluiting op de Meerkoet ook gekeken moet worden naar de capaciteit van de Noordergaard.

In de wijk die ontsloten wordt op de Noordergaard liggen circa 450 woningen (zie rode arcering in de bijlage). Op basis van de omgevingsadressendichtheid (OAD) aangeduid als een weinig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. Uitgaande van de circa 450 woningen en de verkeergeneratie zoals opgenomen in CROW-publicatie 317 komt de maximale verkeersintensiteit op de Noordergaard (ter hoogte van het kruispunt met de Dorpsstraat) uit

op 3.100 autoritten/weekdagemaal. Het weekdagemaal kan worden omgerekend naar een werkdagemaal door het weekdagemaal te vermenigvuldigen met een factor 1,11. Voor de Noordergaard betekent dit een werkdagintensiteit van $3.100 * 1,11 =$ circa 3.450 motorvoertuigen.

Ambachtsheerelaan

Uit mechanische verkeerstellingen op de Ambachtsheerelaan (tussen Tiendweg en Schoollaan) die van 14 t/m 28 september 2016 zijn uitgevoerd blijkt dat er op een gemiddelde werkdag 245 mvt/ etmaal rijden, met een maximum van nog geen 300 mvt/ etmaal.

Bij een volledige aansluiting van het Hof van Harmelen met circa 100 woningen op de Ambachtsheerelaan, betekent dit een toename circa 700 autoritten per etmaal. De verkeersintensiteit op de Ambachtsheerelaan neemt daarmee toe van circa 300 mvt (nu) naar circa 1.000 mvt/ etmaal in de toekomst. Dit betekent ruim een verdrievoudiging, maar nog altijd geen exceptionele aantallen voor een dergelijke weg.

Uit de mechanische verkeerstellingen bleek tevens dat in het drukste spitsuur circa 12% van al het autoverkeer reed. Dit betekent in de toekomst $12\% * 1.000 \text{ mvt} = 120 \text{ mvt/ spitsuur}$. Dit komt neer op 2 auto's per minuut. Zowel het aantal van 1.000 motorvoertuigen per etmaal, als een spitsuurintensiteit van 120 mvt passen nog altijd ruim binnen de richtlijnen die voor een dergelijke weg acceptabel zijn. De verkeersintensiteit op de Ambachtsheerelaan ligt daarmee zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie ruim onder de verkeersintensiteit op de Meerkoet/Noordergaard.

Stedebouw

Naast een verkeerstechnische afweging speelt ook een ruimtelijke afweging een rol om te bepalen welke auto-ontsluitingen de beste zijn voor Hof van Harmelen. Het stedebouwkundig ontwerp van het gebied is gebaseerd op de cultuurhistorische verkaveling vanaf de Ambachtsheerelaan. Door behoud van het historische slotenpatroon ontstaan eilanden die - door een hoofdas die parallel loopt aan de Ambachtsheerelaan - aanééngesloten zijn.

Parkeren wordt opgelost op eigen erven en parkeerhoven aan de hoofdas. Hiermee ontstaat aan de westzijde een gebied waar langzaam verkeer de boventoon voert en deze wegen alleen door (vracht)auto's gebruikt worden om bij de voordeuren van de woningen te komen. Indien er ook een auto-aansluiting op de Meerkoet komt wordt afbreuk gedaan aan deze structuur van scheiding van langzaam verkeer.

Conclusie:

Uit het verkeersonderzoek van Graaff Traffic blijkt dat de Ambachtsheerelaan voldoende capaciteit heeft om de het autoverkeer van Hof van Harmelen veilig af te wikkelen.

Stedebouwkundig gezien is de auto-ontsluiting op de Ambachtsheerelaan logisch daar het plangebied gericht is op de structuren van de Ambachtsheerelaan en niet op Harmelen-Noord. Verder wordt autoverkeer geconcentreerd op de hoofdas waardoor de ontsluiting op de Ambachtsheerelaan en Tuinderij de meest logische wijze van ontsluiting het gebied is. Hierdoor zal de westzijde van het woningbouwgebied met name gebruikt worden voor langzaam verkeer en incidenteel alleen door bezorgend verkeer (bezorgers).

Waarom geen ontsluiting op de Ambachtsherelaan ter hoogte van de Schoollaan

Een alternatieve aansluiting op de Ambachtsheerelaan ter hoogte van de aansluiting met de Schoollaan daar de ontwikkelaar niet de beschikking heeft over de private gronden.

Waarom zijn de verkeerstellingen in de vakantie gedaan?

In de periode tussen 14 en 28 september 2016 zijn er mechanische verkeerstellingen uitgevoerd op de Ambachtsheerelaan. Dit was buiten de vakantie. In de regio Midden (vroeg) begon de zomervakantie op 9 juli 2016. In de regio Zuid (laat) eindigde de zomervakantie op 4 september. De tellingen zijn daarmee buiten de vakantieperiode uitgevoerd. Daarnaast is er een visuele kruispunttelling uitgevoerd op het kruispunt Dorpsstraat – Joncheerelaan. Deze is uitgevoerd op dinsdag 30 augustus. Ook deze telling vond plaats buiten de vakantie in de Regio Midden waar Harmelen onder valt. De tellingen zijn daarmee representatief.

Is de Joncheerelaan tussen Dorpsstraat en Ambachtsheerelaan breed genoeg?

De Joncheerelaan is tussen de Ambachtsheerelaan en de Dorpsstraat circa 4,80 meter breed. Daarmee voldoet de weg aan de landelijke CROW-richtlijnen voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km/uur).

Heeft het kruispunt Joncheerelaan/Dorpsstraat voldoende capaciteit en is dit verkeersveilig genoeg?

Uit onderzoek van Graaff Traffic, en ook uit visuele gemeentelijke kruispunttellingen, blijkt dat het kruispunt Joncheerelaan – Dorpsstraat de verkeersintensiteit ook in de toekomst nog kan verwerken.

Is de Schoollaan niet te smal als ontsluiting?

De Schoollaan is circa 4 meter breed. Dit is inderdaad smal. Om die reden is in het verkeerskundig onderzoek bepaald dat het stedenbouwkundige plan voor Hof van Harmelen rekening moet houden dat er maximaal circa 32 woningen op De Tuinderij/ Schoollaan ontsloten kunnen worden.

De beperkte breedte van de Schoollaan houdt in dat niet alleen automobilisten maar ook andere weggebruikers zowel nu als in de toekomst elkaar soms wat ruimte moeten geven, even moeten wachten, of elkaar met gepaste snelheid moeten passeren. Dit zal zeker tijdens “schooltijden”, als kinderen naar de Bavo-school gaan, nodig zijn.

Kan de verkeersveiligheid bij de kerk niet verbeterd worden?

De huidige verkeerssituatie rondom de Bavo-kerk (overlast geparkeerde auto's) is bij ons bekend. Een oplossing is het opheffen van het langsparkeren, echter de gemeente heeft geen alternatief.

Hoe is de aansprakelijkheid qua verkeer geregeld?

De verantwoordelijkheid van de gemeente is een deugdelijk en verkeersveilig plan te realiseren. Dit maakt de gemeente echter niet aansprakelijk voor eventuele toekomstige ongevallen. Evenals in de huidige situatie dienen weggebruikers hun (rij)gedrag in de toekomst aan te passen aan de lokale situatie. Ongevallen als gevolg van roekeloos (rij)gedrag kunnen niet worden uitgesloten. Dit geldt zowel voor de Ambachtsheerelaan, Joncheerelaan, Schoollaan of Dorpsstraat.

Uit ongevalsgegevens van de laatste 5 jaar blijkt dat op de ontsluitende wegen rondom Hof van Harmelen 2 ongevallen zijn geregistreerd. Gelet op de verwachte (extra)

verkeersintensiteit is er op voorhand geen reden om aan te nemen dat de verkeerssituatie op dit punt zodanig wijzigt dat een verkeersonveilige situatie ontstaat. Bij de mogelijke ontwikkeling van Hof van Harmelen wordt uiteraard gekeken naar de verkeerveiligheid op de Schoollaan – Ambachtsheerelaan – Joncheerelaan. Indien de situatie hierom vraagt wordt er bezien of hier maatregelen moeten worden getroffen.

Hoe wordt het Bouwverkeer afgewikkeld?

De bouwroutes wordt zoveel mogelijk afgestemd op de lokale omstandigheden. Deze routes zullen ook met de omgeving worden besproken.

Ook wordt er gekeken hoe de bouwperiode zo kort mogelijk gehouden kan worden, om de overlast voor omwonenden te beperken.

Komen er voldoende parkeerplaatsen?

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan voor Hof van Harmelen wordt rekening gehouden met de parkeernorm zoals vastgelegd in het paraplubestemmingsplan en in de Nota Parkernormen van de gemeente Woerden.

Is de fietsontsluiting aan de Noordzijde van de Ambachtsheerelaan nodig?

In de Randvoorwaarden integrale gebiedsvisie Hof van Harmelen is in het kader van onder andere de thema's 'Gezond wonen' en 'Passend verbonden met de omgeving' opgenomen dat het gebied optimaal wordt aangesloten op de bestaande omgeving, waarbij de nadruk ligt op goede langzaam verkeersverbindingen. Hierdoor worden er meerdere fiets- en wandelontsluitingen op de Meerkoet en de Ambachtsheerelaan gerealiseerd.

Is de veiligheid van aanwonenden van Reiger 1 t/m 15 gewaarborgd in verband met aanleg van fietspad waar mogelijk ook scooters gaan rijden?

Hier wordt geen fietspad aangelegd maar er komt een voetgangersverbinding om een goede aansluiting te maken op de wijk Harmelen-Noord. Deze verbinding moet geschikt zijn voor rolstoelgebruik, waardoor niet te voorkomen is dat hier ook fietsers/scooters kunnen rijden

Wat is de meerwaarde van een (voetgangers/fiets) brug aan het einde van de Meerkoet?

De brug aan de noordzijde maakt onderdeel uit van het verbinden van het gebied met de rest van de omgeving. Bij de ontwikkeling van Harmelen Noord is destijds rekening gehouden met een latere uitbreiding van de wijk naar het oosten. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook logisch dat de wegenstructuur doorloopt in het plangebied van de nieuwe ontwikkeling.

Waarom is de sloot aan de achterzijde van het plan niet verbreed en aan de voorzijde wel? Krijgen woningen aan de Meerkoet daardoor meer inkijk?

De sloot is aan de noordwestzijde smaller dan die aan de zuidzijde. Dit heeft te maken met de hoofdgasleiding die hier ligt. Het omleggen van deze gasleiding is te kostbaar. Daarom wordt ter plaatse van de gasleiding een groenstrook gerealiseerd.

Worden er eilandjes gerealiseerd ter hoogte van de 5 huizen Reiger/Meerkoet die met de zijkant naar het plangebied staan?

De ontwikkelaar is bereid om eilandjes aan te leggen en deze in eigendom over te dragen aan de desbetreffende eigenaren van deze woningen. Indien een van de eigenaren geen eilandje wenst, wordt dit niet aangelegd. De eigenaren worden verantwoordelijk voor het

beheer van deze eilandjes.

Wordt er wel voldoende groene ruimte gerealiseerd?

De gemeente heeft de hoeveelheid beleefbaar water en groen getoetst aan de hand van de eisen van het gemeentelijke groen/blauw omgevingsplan.

Waarom is gekozen voor een inloopavond?

Er zijn diverse avonden geweest over het wonen in Harmelen. In 2015 een dorpsessie voor de Woonvisie, in februari 2017 zijn alle woningbouwplannen toegelicht en in mei 2017 heeft het dorpsplatform een discussieavond over het wonen georganiseerd waarbij de wethouder in gesprek ging met de inwoners.

Op 4 juli 2017 is er een inloopavond geweest over de invulling op de locatie van de Notenbalk. Op 10 juli 2017 was de inloopavond betreffende de zwembadlocatie.

Met de informatie die wij op deze avonden kregen, komen we tot een nadere invulling van de verschillende woningbouwlocaties.

Gekozen is voor een inloopavond zodat iedereen zijn/haar specifieke vragen kan stellen en zijn/haar mening geven via een reactieformulier. De vragen en antwoorden worden uitvoerig behandeld in deze toelichting en zijn voor iedereen toegankelijk.

Waarom verdwijnt er natuurgebied?

Hof van Harmelen grenst niet aan het natuurgebied het Vijverbos, het stedenbouwkundig plan voorziet wel in een toekomstige groene (wandel/fiets)aansluitingsmogelijkheid op dit gebied.

Wat komt er terug voor "de groene buffer"?

Hof van Harmelen bestaat nu uit agrarische gronden die behoren bij de woningen aan de Ambachtsheerelaan/Tiendweg. In de gemeentelijke structuurvisie is bepaald dat dit gebied als woninggebied wordt ingericht. Wel wordt voldoende afstand tussen de huidige woningen en nieuwe woningen in acht genomen.

Hoe zit het met flora en fauna?

Er is een flora en fauna onderzoek gedaan waarin geen belemmeringen zijn aangetroffen voor bebouwing. Aanvullend specifiek onderzoek om de aanwezigheid van vleermuizen en ransuilen te bevestigen of uit te sluiten heeft duidelijk geconcludeerd dat het plangebied geen essentieel leefgebied is voor vleermuizen en ransuilen.

Hoe wordt omgegaan met extra toename van lawaai van de A12?

Het project hof van Harmelen ligt niet in de geluidszone van de snelweg A12.

Hoe wordt omgegaan met de waardevermindering van omliggende woningen?

In de planvorming houden we zoveel mogelijk rekening met de omwonenden door voldoende afstand tussen de nieuwe en de huidige bebouwing te realiseren. Het uitzicht zal inderdaad veranderen.

RB/2017/10/19