



Nota beantwoording van zienswijzen -  
Ontwerp TAM-omgevingsplan Breudijk 52 en 52a Harmelen

## Inleiding

### Ingekomen zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Breudijk 52 en 52a Harmelen heeft ter inzage gelegen van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026. Tijdens de termijn van ter inzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan ingediend. Met deze nota van beantwoording zienswijzen (reactienota) wordt een reactie op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan gegeven. Daarbij wordt aangegeven of de betreffende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het wijzigen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan. De gemeente is wettelijk verplicht de persoonsgegevens te anonimiseren. Dit betekent dat in de beantwoording niet naar personen wordt gerefereerd.

**Tabel ingekomen zienswijzen**

| Nr. | Naam                             | Dagtekening | Ingekomen  | Document nr. |
|-----|----------------------------------|-------------|------------|--------------|
| 1.  | Omwonenden                       | 20-01-2026  | 20-01-2026 | D/26/214508  |
| 2.  | Stichting het Utrechts Landschap | 28-01-2026  | 28-01-2026 | D/26/215559  |

### Ontvankelijkheid zienswijzen

De twee zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee beoordeeld als ontvankelijk. Er zijn geen zienswijzen pro forma ingediend.

### Beantwoording zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan

De ingekomen zienswijzen nemen wij (zoveel mogelijk) over in deze nota en voorzien deze puntsgewijs van een reactie. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het TAM-Omgevingsplan aan te passen. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

## 1. Beantwoording van de ingediende zienswijzen

### Zienswijze 1 – Omwonenden

#### 1. Belanghebbendheid, informatievoorziening en zorgvuldige voorbereiding

Op 15 januari 2026 hebben wij overleg gehad met de projectontwikkelaar, RV&O. Tijdens dit overleg heeft RV&O excuses aangeboden voor het feit dat wij als direct omwonenden niet actief zijn geïnformeerd over het ontwerp-TAM-omgevingsplan. Als reden is aangegeven dat er onduidelijkheid bestond over het publiceren van het plan, mede omdat per 1 januari 2026 de toepassing van de TAM-systematiek voor gemeenten en projectontwikkelaars is vervallen.

Tijdens dit overleg is tevens gebleken dat ook andere omwonenden, met wie eerder gesprekken zijn gevoerd over de voorgenomen ontwikkeling, niet zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpplan. Wij hebben RV&O nadrukkelijk geadviseerd deze omwonenden alsnog zo spoedig mogelijk actief te informeren.

Wij zijn van mening dat het ontbreken van tijdige en rechtstreekse informatievoorziening richting direct belanghebbenden niet past bij een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, zoals bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarnaast constateren wij dat bij het ontwerp-TAM-omgevingsplan de verslagen van de gevoerde gesprekken met omwonenden ontbreken als bijlage. Voor zover ons bekend is het op grond van de Omgevingswet, waaronder artikel 16.55 lid verplicht om inzichtelijk te maken op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten daarvan zijn. Het ontbreken van deze verslagen achten wij een wezenlijk gebrek in de onderbouwing van het ontwerpplan.

#### Reactie gemeente:

De direct omwonenden zijn in 2024 allemaal uitgenodigd voor een gesprek over de ontwikkeling. Zie het participatieplan welke ook is bijgesloten bij de ruimtelijke onderbouwing. Hierdoor is voldaan aan een zorgvuldige voorbereiding van het besluit. De gespreksverslagen van de gesprekken zullen als bijlage worden toegevoegd aan het TAM-Omgevingsplan. Terinzagelegging van het TAM-Omgevingsplan is tijdig bekendgemaakt door de gemeente Woerden via officiële bekendmakingen in het Gemeenteblad en in de lokale krant.

#### 2. Onvoldoende onderbouwing bouwmethode en aansprakelijkheid voor schade

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van meerdere nieuwe woningen mogelijk op korte afstand van onze bestaande woning. Daarbij is niet uitgesloten dat heiwerkzaamheden of andere trillingsintensieve bouwmethoden zullen worden toegepast. Dergelijke werkzaamheden kunnen leiden tot zettingen, trillingen en schade aan bestaande bebouwing.

In de plantoelichting ontbreekt een concrete en toetsbare onderbouwing waaruit blijkt:

- welke bouwmethoden zullen worden toegepast;
- welke risico's deze methoden opleveren voor omliggende woningen;
- welke maatregelen worden getroffen om schade te voorkomen.

Wij stellen vast dat hiermee onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat het plan uitvoerbaar is zonder onevenredige gevolgen voor direct omwonenden. Wij houden zowel de gemeente als de projectontwikkelaar hierbij uitdrukkelijk en reeds nu voor alsdan aansprakelijk voor eventuele schade aan onze woning die het gevolg is van de uitvoering van het voorgenomen plan, eventuele schade als gevolg van sloopwerkzaamheden en alle overige schade die mocht ontstaan.

#### Reactie gemeente:

De planologische wijziging (waar dit plan om gaat) regelt o.a. een wijziging van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt namelijk ingeperkt, waardoor de bouw mogelijkheden afnemen en de toekomstige bebouwing komt verder van de omliggende woningen af te liggen dan nu het geval is.

Het is ook goed om te weten dat een TAM-Omgevingsplan in dit geval alleen gaat over de planologische mogelijkheden (welke functie is op welke locatie toegestaan). Schade door bouwwerkzaamheden zoals bedoeld in deze zienswijze wordt daarom niet geregeld in het TAM-Omgevingsplan. In een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden worden wel aandachtspunten meegegeven voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden, om bijvoorbeeld schade door de bouwwerkzaamheden te voorkomen. Eventuele uitvoeringsschade door bouwwerkzaamheden is geen rechtstreeks gevolg van het planologisch besluit om het bouwvlak aan te passen.

Om deze redenen is de onderbouwing van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden niet opgenomen in de plantoelichting. De gemeente Woerden kan niet aansprakelijk worden gehouden voor eventuele schade aan de woning als gevolg van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

### 3. Noodzaak van nulmeting en schadeafhandeling

Gelet op het voorgaande achten wij het noodzakelijk dat voorafgaand aan enige bouwwerkzaamheden een onafhankelijke bouwkundige nulmeting van onze woning wordt uitgevoerd. In het ontwerpplan ontbreekt een verplichting hiertoe, evenals een duidelijke regeling ten aanzien van schadeafhandeling en aansprakelijkheid.

Zonder een dergelijke borging bestaat voor ons een reëel risico dat eventuele schade niet of slechts moeizaam kan worden verhaald. Dit achten wij onverenigbaar met een evenwichtige belangenafweging.

#### Reactie gemeente:

Zie onze reactie onder punt 2.

Een nulmeting en de schadeafhandeling in relatie tot de bouwwerkzaamheden kan door de gemeente niet verplicht worden gesteld. De initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle direct of indirecte toerekenbare schade die wordt veroorzaakt door werken en werkzaamheden bij het uitvoeren van een bouwplan binnen het plangebied. Vaak wordt in de aandachtspunten bij een omgevingsvergunning voor het bouwen wel meegegeven dat het verstandig is voor de aanvang van de werkzaamheden een nul-meting te laten uitvoeren.

### 4. Aantasting woon- en leefklimaat en verlies van vrij uitzicht

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een substantiële wijziging van het karakter van de omgeving. De bouw van meerdere woningen zal leiden tot verlies van het huidige vrije uitzicht en tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. In de huidige motivering wordt onvoldoende concreet ingegaan op de ruimtelijke gevolgen voor direct aangrenzende percelen, waaronder het onze.

#### Reactie gemeente:

Er bestaan situaties waar het veranderen van uitzicht een rol kan spelen bij beoordeling, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van onevenredige verdichting of aantasting van een beschermd landschap en er onvoldoende wordt gemotiveerd dat dit aanvaardbaar is. Daar is hier geen sprake van, de huidige agrarische bebouwing zal namelijk verdwijnen, waar een boomgaard voor in de plaats zal komen. Het toegestane bouwvolume neemt ook af. Daarom zijn wij van mening dat uw uitzicht juist zal verbeteren.

De ontwikkeling zal niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat van omliggende percelen wordt juist verbeterd. De mogelijkheden voor het vestigen van een agrarisch bedrijf worden wegbestemd, daarvoor in de plaats krijgt het perceel een woonfunctie. Hierdoor zullen de mogelijkheden voor het veroorzaken van o.a. milieuhinder in het plangebied aanzienlijk afnemen.

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt per milieuaspect ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling voor het plangebied en de omwonenden. Hierin is gemotiveerd dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

De participatieverslagen worden als bijlage toegevoegd aan het TAM-Omgevingsplan.

## Zienswijze 2 – Stichting het Utrechts Landschap

1. In het Inrichtingsplan & beeldkwaliteitsplan Oktober 2023 staat dat: *Op dit moment heeft het Vijverbos een wandelroute rondom het open water. Het bos tussen de vijver en de planlocatie is op dit moment niet openbaar toegankelijk. Dit gedeelte bos bestaat uit verschillende ‘kamers’ gescheiden door watergangen. De bestaande wandelroute kan in een toekomstige situatie worden uitgebreid met een extra lus door het historische bos heen.* Hiervan is al eerder aangegeven dat de extra lus er niet gaat komen.

### Reactie gemeente:

Het inrichtingsplan en de toelichting zullen op dit punt worden aangepast. De tekst die de indiener van de zienswijze citeert zal worden weggehaald in zowel het inrichtingsplan als in de toelichting. Deze teksten worden vervangen door: Door deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt er een extra ‘kamer’ toegevoegd aan het vijverbos. De wandelroute in het plangebied wordt openbaar toegankelijk.

2. In het inrichtingsplan staat dat voor alle watergangen er natuurvriendelijke oevers worden aangelegd of dat dit wordt onderzocht. Een deel van de watergang bevindt zich op eigendom van UL. Hierover is geen afstemming geweest. Voor nu dus niet akkoord

### Reactie gemeente:

Het inrichtingsplan heeft alleen betrekking op de gronden die in het plangebied liggen. De watergang in kwestie vormt de grens van het plangebied. Natuurvriendelijke oevers zullen alleen worden aangelegd aan de oever aan de noordkant van de watergang (binnen het plangebied), de zuidkant (in eigendom van Stichting Utrechts Landschap) ligt immers buiten het plangebied.

3. In het inrichtingsplan staat dat: *In samenspraak met het Utrechts Landschap wordt het Vijverbos aangeplant/aangesloten op de planlocatie.* Zoals ook bij punt 1 vermeld is dit niet akkoord. Dit schept verwachtingen zoals het nu is opgenomen.

### Reactie gemeente:

Het inrichtingsplan zal op dit punt worden aangepast. De tekst die de indiener van de zienswijze citeert zal worden weggehaald.

4. Het bijgevoegde participatieplan is van 2024. Ook de planning in dit plan gaat uit van 2024. Het is onduidelijk of dit reeds is uitgevoerd en wat de resultaten daarvan waren.

### Reactie gemeente:

Participatie is uitgevoerd door de ontwikkelaar conform het participatieplan. De participatieverslagen worden als bijlage toegevoegd aan het TAM-Omgevingsplan.

## Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de bijlage bij de toelichting ‘Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan’.

De participatieverslagen worden als bijlage toegevoegd aan het TAM-Omgevingsplan. Ook worden het inrichtingsplan en de toelichting aangepast. De teksten over een wandelroute en aansluiting naar het plangebied zullen worden weggehaald.