

Gemeenteraad Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Onderwerp: zienswijze ontwerp Bestemmingsplan Alphen Stad
Datum: 20 juli 2017

Aan de gemeenteraad,

Met dit bericht willen wij onze zienswijze kenbaar maken op het ontwerp bestemmingsplan voor Alphen Stad.

Sinds 2015 zijn wij de eigenaren van de voormalige kerk en bedrijfsruimte aan de Hooftstraat 254. Na een ingrijpende verbouwing is het gebouw nu een kangoeroe woongebouw met daarin twee woningen voor twee huishoudens. Wij bewonen het gebouw sinds de zomer van 2016.

Bij de koop van het gebouw in 2015 hebben wij ons uitgebreid verdiept in de mogelijkheden die het perceel bood: in functionele zin en in de mogelijkheden die het bestemmingsplan gaf. Binnen de geldende bestemming Gemengd waren er diverse functies mogelijk. Daarnaast maakte de grootte van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan toekomstig gebruik van die functies realistisch. Dit was een van de redenen voor de aankoop.

In het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan worden deze mogelijkheden beperkt. Ook al wordt het gebouw nu vooral gebruikt voor de functie wonen, dat neemt niet weg dat wij in de toekomst ook andere functies binnen de gemengde bestemming uit de vigerende regeling willen gebruiken. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is op onderdelen een beperking van onze rechten uit het nu geldende bestemmingsplan.

Onze zienswijze gaat vooral over twee onderdelen: de nieuwe (meer beperkte) mogelijkheden binnen de gemengde bestemming en over de bouwmogelijkheden.

Bestemming Gemengd

In het vigerende bestemmingsplan zijn er meer functies toegestaan binnen de functie Gemengd dan in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Gezien de grootte van het perceel, de bebouwing en de locatie zien wij graag dat ook de functies uit het vigerende plan zoals bijvoorbeeld kantoren, detailhandel en publiekgerichte dienstverlening binnen de bestemming mogelijk blijven. De voorgestelde aanpassing van de mogelijkheden binnen de functie is een beperking van onze rechten ten opzichte van de vigerende regeling.

In de vigerende regeling is het aantal woningen niet gelimiteerd voor dit perceel. In artikel 7.2 is onder c nu aangegeven dat er niet meer woningen mogen zijn als er nu legaal aanwezig zijn. Dat is een beperking van onze rechten ten opzichte van de vigerende regeling.

Wij willen graag de rechten die we hebben uit de vigerende regeling behouden en verzoeken u het plan hierop aan te passen.

Bouwvlak:

De grootte en de ligging van de voormalige kerk is anders dan de meeste gebouwen in de Hooftstraat. Ons gebouw ligt verder van de weg en ook de hoogte (de goot- en nokhoogte) is anders. Het gebouw ligt een stuk terug en het voor terrein wordt nu gebruikt als parkeerplek. De goot- en nokhoogte zijn respectievelijk 9 en 12 meter. Door de slechte staat van het gebouw is het niet mogelijk gebleken alle bebouwing te behouden. Daardoor gebruiken wij nu slechts een deel van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan.

Het bouwvlak uit het vigerende plan is ca. 390 m². De grootte van de huidige bebouwing op het perceel bedraagt ca. 265 m². In het ontwerp bestemmingsplan Alphen Stad wordt gesproken over het oorspronkelijke hoofdgebouw. Voor ons is onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Ook de definitie uit het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid. Daarmee is onduidelijk wat onze rechten nu zijn.

De bouwrechten die de vigerende regeling biedt binnen het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan willen wij graag behouden. Dat is dus het bouwvlak van ca 390 m2.

Concluderend:

Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft ons perceel zo te wijzigen dat onze huidige rechten behouden blijven. Uiteraard zijn wij bereid tot een verdere toelichting. U kunt hiertoe met onze contactpersoon, Miriam van der Laan, contact opnemen (06-24533319 / miriamvdlaan@hotmail.com)

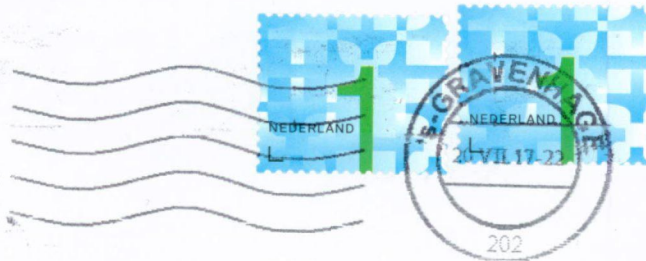
Met vriendelijke groet,

namens allen



Miriam van der Laan & Coen Kampstra
Hoofdstraat 254A

Ada en Gijs van der Laan
Hoofdstraat 254



Gemeenteraad Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

G08CC #2400X0X#00#00000#



2406 GR 254