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

<per mail verstuurd>

Onderwerp: reactie op stuk zienswijzenota Alphen Stad,
Het betreft zienswijze 38 uit uw nota
Datum: 31 januari 2017

Geachte leden van de raadscommissie,

Daar het voor ons niet mogelijk is mondeling in te spreken bij uw vergadering d.d. 01-02-2018 willen wij met dit schrijven onze bezwaren kenbaar maken op de zienswijzenota die voor u ligt.

Met een verwijzing naar onze oorspronkelijke zienswijze (d.d. 20-07-2017) willen wij u graag toelichten wat de achtergronden van onze bezwaren zijn in de hoop en verwachting dat u onze bezwaren beter kunt plaatsen en wél gegrond kunt verklaren. Wij hebben namelijk sterk de indruk dat de begrijpelijke wens van de gemeente Alphen om meer eenheid aan te brengen in haar bestemmingsplannen in dit geval voorbijgaat aan de bijzondere aard en geschiedenis van ons pand. Bovendien staat deze verandering van beleid haaks ontwikkelingen in het ruimtelijke domein waarbij deregulering en vertrouwen in de inwoners steeds belangrijker worden.

Sinds 2015 zijn wij de eigenaren van de voormalige kerk (op dat moment bedrijfsruimte met woning) aan de Hooftstraat 254. Na een ingrijpende verbouwing van anderhalf jaar, waarbij we het op dat moment al 6-7 jaar leegstaande gebouw in zeer slechte staat letterlijk van de ondergang hebben gered is het gebouw nu een kangoeroe woning met daarin twee woningen voor twee huishoudens. U zult begrijpen dat deze verbouwing een organisatorisch en financieel zeer ingrijpende kwestie was.

Wij hebben het gebouw destijds gekocht vanwege de ruime ruimtelijke én bestemmingsplan-technische mogelijkheden. Mogelijkheden die ons huidige gebruik mogelijk zouden maken, maar die ook ruimte boden voor toekomstige plannen en veranderingen. Immers: uit de geschiedenis van het pand tot nu toe blijkt dat het uitermate geschikt is om verschillende functies in zich op te nemen. In het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan worden deze mogelijkheden echter ernstig beperkt.

Voor de formele formulering van onze bezwaren verwijzen we kortheidshalve naar onze zienswijze, in deze brief willen we puntsgewijs nog even aanstippen wat de argumenten achter deze formele bezwaren zijn:

- Door de slechte staat van het achterste deel van de bebouwing, de voormalige kosterwoning, bleek het niet mogelijk deze te behouden. Uit veiligheidsoverwegingen hebben we dit deel gesloopt. Op dat moment waren we financieel niet in staat te herbouwen. Dit zouden we in de toekomst wel weer willen, maar het huidige ontwerp-bestemmingsplan zou dit onmogelijk maken. Een uitbouw is wel mogelijk, maar niet in de omvang van de oorspronkelijke bebouwing.
- We hebben de kerk nu in gebruik als twee woningen die functioneren als een zogenaamde kangoeroewoning. Het idee van een kangoeroewoning is dat dit in de toekomst moet kunnen veranderen: door een zorgvraag kan een meer / minder ingrijpende verbouwing nodig zijn én de functie is hoogstwaarschijnlijk eindig door het leeftijdsverschil van de bewoners van beide woningen. Dan is flexibiliteit gewenst en wil je een van de woningen kunnen veranderen. Het ontwerp-bestemmingsplan beperkt nu de mogelijkheden hiervoor sterk.
- Het huidige bestemmingsplan kent op deze locatie geen beperking ten aanzien van het aantal woningen. Op dit moment bevat de kerk in principe al een 3$^{e}$ (kleine) woning met eigen opgang die we nu gebruiken als logeerappartement. Het ontwerp-bestemmingsplan zou het onmogelijk maken deze als 3$^{e}$ woning te gebruiken. Bovendien biedt de huidige regeling binnen het bouwvlak voldoende planologische ruimte om een extra woning te realiseren.

- Een bewoner van Hooftstraat 254A heeft een goedlopend bedrijf (architectenbureau). Het is goed mogelijk dat hij dit bedrijf op middellange termijn zou willen vestigen in (een deel van) de kerk, zeker ook gezien het tweede punt. In de huidige bestemming gemengd zou dit mogelijk zijn, maar het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zou dit onmogelijk maken.
- De beperking van het bouwvlak met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 9 en 12 meter is aanzienlijk: van 390m2 in het huidige bestemmingsplan naar 265 m2 in het ontwerp-bestemmingsplan. De voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan bieden veel minder ruimte, mede omdat aan- en uitbouwen de hoogte van een bouwlaag mogen hebben i.p.v. de nu geldende goot- en nokhoogte.
- Verder zijn wij teleurgesteld. Het bevreemd ons dat de gemeente de mogelijkheden op ons perceel aanzienlijk beperkt op basis van een momentopname op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Wij hebben met veel tijd, energie en een forse financiële injectie een beeldbepalend pand in de gemeente behouden. Daar hebben we van alle kanten lof voor gekregen. Maar vervolgens perkt de gemeente onze mogelijkheden ernstig in. Dit voelt zeer onrechtvaardig en wij zien niet het maatschappelijk belang van deze keuze.
- Als laatste argument ook nog een financieel argument: de investering die wij in het kerkje gedaan hebben was op dat moment vanuit de te verwachten waarde van twee woningen maar beperkt verstandig. Wij hebben hem toch gedaan vanuit de verwachting dat we hier tot in lengte van jaren zouden kunnen wonen, werken en ons verder ontplooien. Het ontwerp bestemmingsplan beperkt toekomstige mogelijkheden en zet daarmee onze investering in een veel ongunstiger daglicht.

Concluderend:
U begrijpt dat wij gezien bovenstaande zeer verbolgen zijn over de ongegrond verklaring van onze zienswijze. In het huidige bestemmingsplan is al integrale afweging gemaakt gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwing uit 1908. De door ons zo gewenste flexibiliteit is nu bij recht mogelijk. De nu voorgestelde beperkingen in het ontwerp bestemmingsplan Alphen Stad raken ons persoonlijk en financieel. Wij verzoeken u dan ook onze zienswijze alsnog gegrond te verklaren en 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.

Met vriendelijke groet,

Bewoners Hooftstraat 254A

Bewoners Hooftstraat 254