Aan de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

11869 10-07-17

Alphen aan den Rijn, 5 juli 2017

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.0484.01alphenstad-ON01

Geachte raad,

In Alphens Nieuwsblad van 14 juni 2017 (week 24) is het ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.0484.01alphenstad-ON01 bekend gemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

Wij zouden graag een aanvulling willen in het bestemmingsplan Alphen Stad, wat een dakopbouw mogelijk maakt in de Componistenbuurt. Het gaat om een vierde bouwlaag met de daarbij behorende bouwhoogte die verblijfsruimte in de vierde bouwlaag mogelijk maakt voor drive-in woningen in de Componistenbuurt, gelegen in Ridderveld.

Argumenten voor het aanpassen van bestemmingsplan Alphen Stad (NL.IMRO.0484.01alphenstad-ON01) om een vierde bouwlaag mogelijk te maken voor drive-in woningen in de Componistenbuurt:

1. **Voorzien in behoefte van bewoners voor uitbreiden woonoppervlakte**

   De begane grond wordt bij drive-in woningen gebruikt zoals het woord aangeeft, voor het stallen van motorvoertuigen, maar ook voor fietsen, aanhangers en tuingereedschap. Het aan de tuin grenzende deel wordt daarop vaak ingericht als verlengde buitenruimte, hobby en/of werk-/bedrijfsruimte. De overige twee bouwlagen worden gebruikt voor wonen en slapen. Veelal bevinden zich op de derde bouwlaag twee slaapkamers. Een gemiddeld gezin met 2 kinderen, komt dan een slaapkamer tekort. Een dakopbouw biedt dan veel mogelijkheden om extra slaapvertrekken te realiseren. Dit geeft de woning dè extra ruimte waar veel bewoners behoefte aan hebben.
   Deze behoefte bestaat al jaren bij bewoners. In het verleden zijn er meerdere aanvragen gedaan voor het plaatsen van een dakopbouw.

2. **Waardevermeerdering bestaande woningen**

   Door het realiseren van een dakopbouw zal de waarde van de woning toenemen. Tevens biedt de mogelijkheid om een dakopbouw te plaatsen, perspectief voor kopers van drive-in woningen in de Componistenbuurt

3. **Grotere variatie van inwonersklasse in de wijk**

   Door het toevoegen van de vierde bouwlaag op dit type woningen ontstaat een grotere variatie

van woningen en 'inwonersklasse' in de wijk. Een grotere variatie aan inwonersklasse in één wijk, draagt bij aan een betere integratie van verschillende sociale klassen.

4. **Langer binding aan de wijk en Alphen aan den Rijn**

   De mogelijkheid om te investeren in de eigen woning d.m.v. een dakopbouw zal de huidige bewoners langer binden aan de wijk en aan Alphen aan den Rijn.

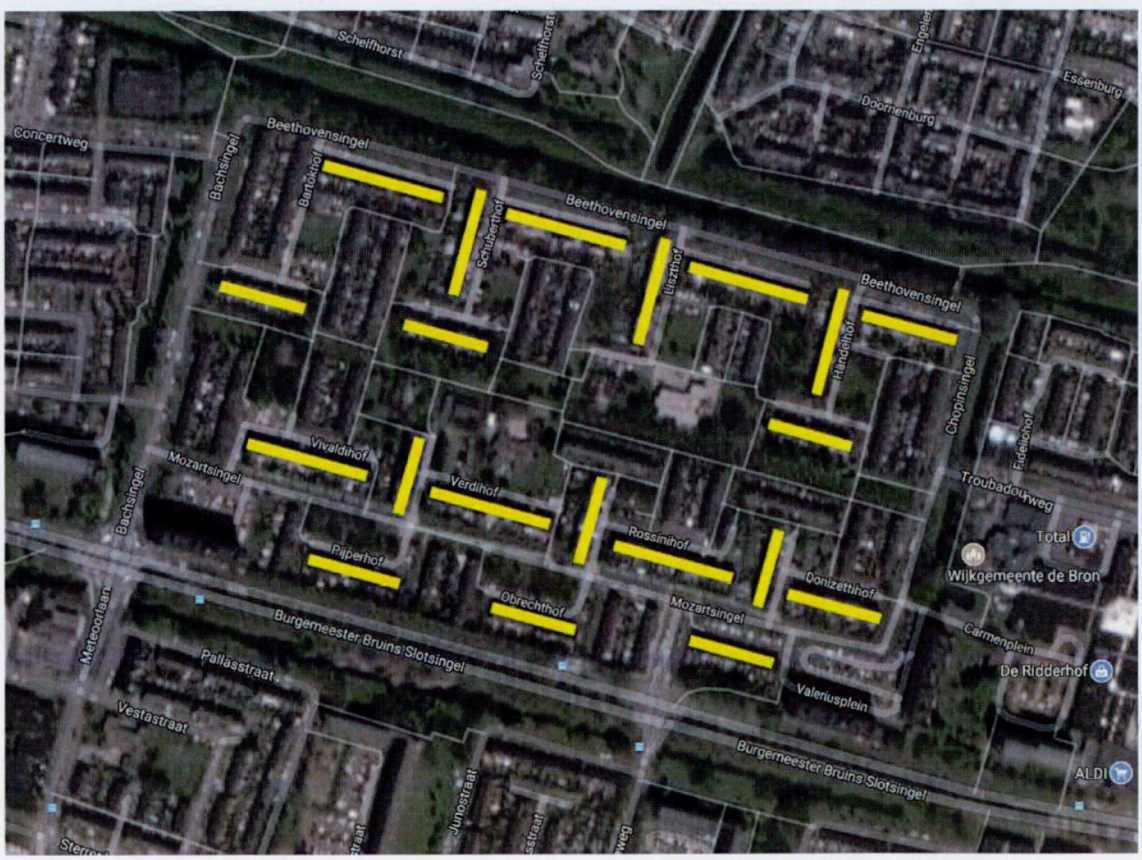
5. **Verhogen woonkwaliteit**

   Door het mogelijk maken van een dakopbouw, hebben bewoners van drive-in woningen, meer mogelijkheden voor het, geheel naar eigen wens, indelen van hun woning. Dit verhoogt de leefbaarheid, de woonkwaliteit en het woonplezier.

Motivatie en onderbouwing waarom een dakopbouw mogelijk is

Stedenbouwkundige structuur

De ruimtelijke opzet van de Componistenbuurt bestaat uit strokenbouw en een aantal pleintjes, die gekenmerkt worden door grote solitaire bomen begeleid met een groene inrichting. De bebouwingsstroken, die bestaan uit drive-in woningen en rijwoningen met twee lagen en een kap, staan paralel en haaks op elkaar. De gevarieerde positionering van de stroken creëert diverse plekken, straatprofielen, openheid en doorzichten in de openbare ruimte. De eenheid van de Componistenbuurt is te vinden in de eenduidige strokenbouw.



Gele lijnen: drive-in woningen

Door de ruime opzet zal de overlast van schaduw minimaal zijn.

Straatbeeld Verdihof, Händelhof en Liszthof, 2017

Het volume van de drive-in woningen is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak en een rechte rooilijn aan de voor- en achterzijde. De eenheid van de strokenbouw wordt versterkt door de heldere volumeopbouw van de drive-in woningen. De ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur van de Componistenbuurt bestaat uit variatie in de openbare ruimte en eenheid in de bebouwingsstroken. Deze opzet geeft samenhang en eenheid in de ruimtelijke structuur van de wijk.

Motivatie dakopbouw

De ruime opzet van de wijk biedt mogelijkheden voor dakopbouwen. Door de dakopbouwen terug te laten vallen, blijven horizontale lijnen en volumestroken in voornoemde richtingen behouden. Tevens zal de invloed van de vergroting van het schaduwoppervlak in de naastgelegen tuinen hierdoor beperkt worden. Iedere dakopbouw heeft dezelfde afmetingen. De dakopbouw wordt net als de bestaande rijen voorzien van een plat dak, in aansluiting op de vormentaal en horizontale geleding van de stroken. En tevens voorzien van eenduidige toepassing van materiaal en kleur. Dit geeft eenheid en elan in de wijk.
Een vierde bouwlaag zal de structuur van bouwstroken in de wijk zelfs kunnen versterken. Een variatie van hoogte in de stroken geeft een speels effect en doorbreekt de blokvorming die is ontstaan. Daarnaast geeft dit gevarieerde beeld, de bewoners een perspectief van doorgroei en potentie van deze woningen. Hiermee zal de wijk aantrekkelijker zijn voor nieuwe bewoners.

Met deze zienswijze maak ik op basis van de bovenstaande argumenten bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.0484.01alphenstad-ON01. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de toevoeging van het mogelijk maken van een vierde bouwlaag met de daarbij behorende bouwhoogte die verblijfsruimte in de vierde bouwlaag mogelijk maakt voor drive-in woningen in de Componistenbuurt. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

S. van der Zeeuw & E. de Bruin

0172 410373

Händelhof 28
2402 GW Alphen aan den Rijn

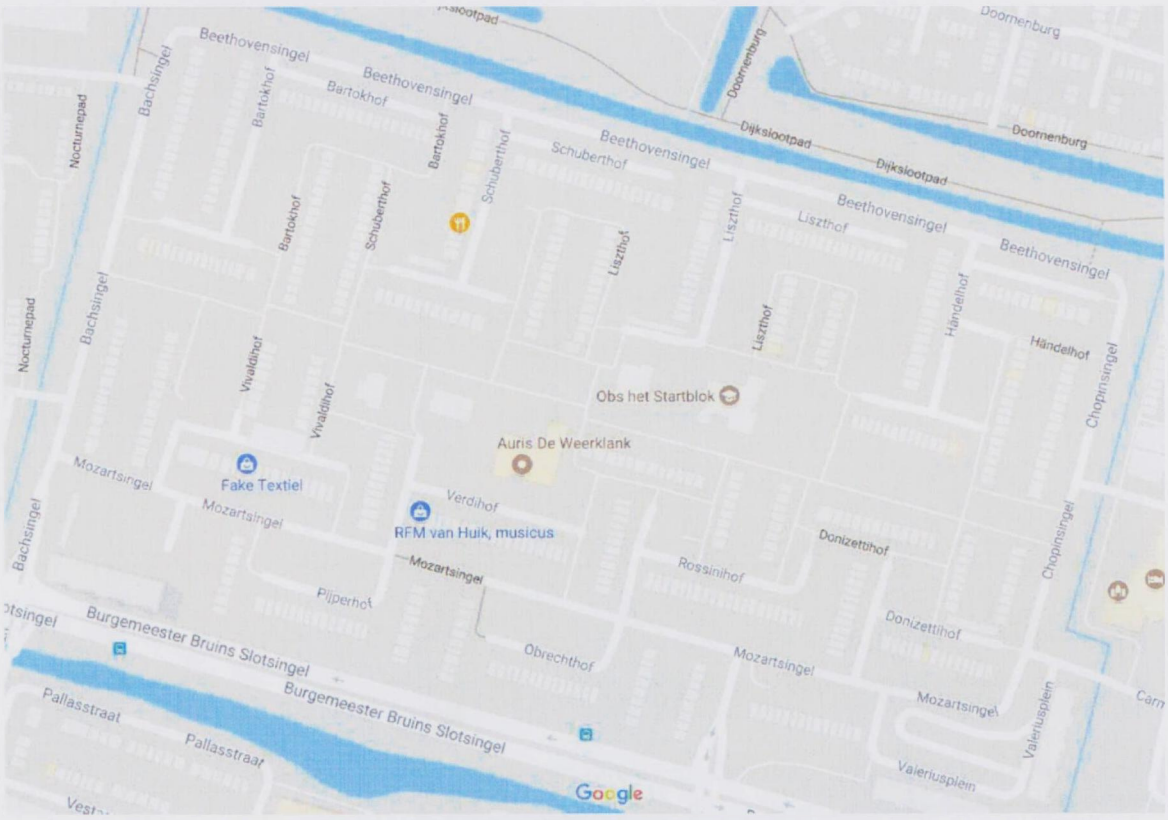
Bijlage:
- schetsen en impressie dakopbouw

29 June 2017

Bijlage bij zienswijze Bestemmingsplan Alphen Stad

NL.IMRO.0484.01alphenstad-ON01

Dakopbouw Componistenbuurt, Alphen aan den Rijn

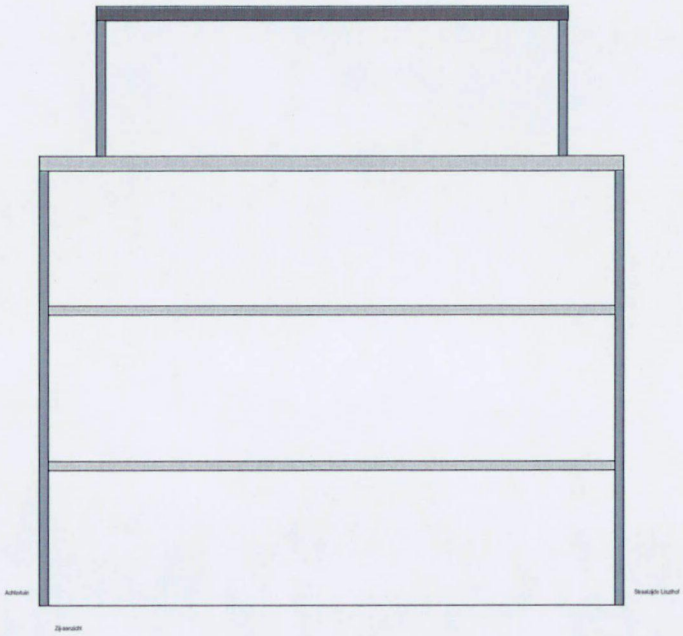


Huidige situatie

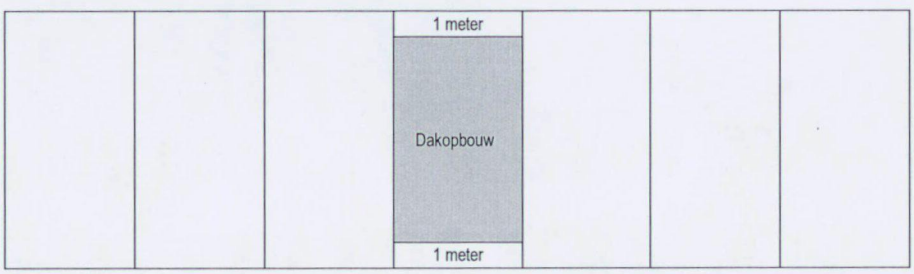
Impressie nieuwe situatie

Bron: oosterlaan | architectuur & vormgeving

Schets – zijaanzicht



Schets – bovenaanzicht



INGEKOMEN - 7 JULI 2017

Aan de Gemeenteraad van
Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn