

Besluitenlijst vergadering raadscommissie ruimtelijk en economisch domein

Status : openbaar
Registratienr.: : 2018/147440
Datum : 1 februari 2018
Locatie : raadzaal

Aanwezig:

Voorzitter:	R. Vrugt	(CDA)
Commissieleden:	J.R. Ensing	(CDA)
	B. Wienbelt	(VVD)
	S. Bak	(CU)
	J.M. Goedegebuure	(SGP)
	R. Middelraad	(D66)
	P.C. Bakker	(PvdA)
	R.H.A. Geurts	(SP)
	Mw P. Hoogenes-van Noort	(NE)
	D.H. Kuijper	(GL)
	Mw A. de Groot-Slagter	(RGL)
	Mw W.E. Verschuur	(BA)
	Mw J. van Kesteren	(GHD)
Commissiegriffier:	A.J. van Putten	
Publiek:	45 belangstellenden	
Namens het college:	wethouder Van As	
Insprekers:	6	
Pers:	2	
Afwezig m.k.	Lijst Rob de Vries	(LDV)

1. Vaststellen van de agenda

De voorzitter heet een ieder van harte welkom, schetst de bedoeling en het verloop van deze avond en wijst er op dat het hier een openbare vergadering betreft die live wordt uitgezonden. Zonder verdere op- of aanmerkingen wordt met de agenda ingestemd.

2. Spreekrecht inwoners/organisaties over aan de raad gerichte brieven, mededelingen college/rapporteurs gemeenschappelijke regelingen over ruimtelijke en economische zaken en rondvraag.

Wordt geen gebruik van gemaakt.

3. Verkenning en eerste debat ontwerp bestemmingsplan Alphen Stad (170769)

Samenvatting:

In het Meerjarenplan bestemmingsplannen 2015–2025 is gekozen voor een thematische aanpak van grootschalige gebieden, waarmee in de nabije toekomst de overstap naar het opstellen van een omgevingsplan wordt vereenvoudigd. Het eerste grote plangebied is het bestemmingsplan Alphen Stad. Dit bestemmingsplan heeft in juni–juli 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ontvangen die aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast is er nog een groot aantal ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan wordt zodoende gewijzigd vastgesteld.

In november 2017 heeft een aantal gesprekken met de raad plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan. De indieners van een zienswijze zijn uitgenodigd voor deze commissievergadering.

Conceptbesluit:

- 1 de indieners van de zienswijzen onder de nummers 1 tot en met 65 (Bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 de ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage II);
- 3 de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage III) vast te stellen;
- 4 Met inachtneming van de beslispunten 2 en 3 het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad', met identificatienummer NL.IMRO.0484.01alphenstad-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 5 de analoge afgeleide verbeelding van het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad' vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Insprekers:

Mw L. Harmsma, bewoonster van een drive-in woning in de Händelhof. Voert tevens het woord namens diverse medebewoners. Korte samenvatting inspreekster: brengt de roerige inloopbijeenkomst van 29 november 2017 in herinnering. Mensen kwamen in grote getalen om duidelijkheid te krijgen, hetgeen helaas niet is gelukt. Met name de essentiële kernvragen over de technische en constructieve haalbaarheid van een opbouw als vierde bouwlaag zijn niet beantwoord. Verder is er 27 jaar geleden betonrot geconstateerd in balkonplaten, de consoles en dakranden bij veel drive-in woningen. Dat roept de terechte vraag op of de realisatie van een vierde bouwlaag bouwtechnisch wel mogelijk is. Uit navraag is gebleken dat het casco en de draagmuren van de drive-in woningen absoluut niet geschikt zijn voor extra zware belasting. Uit onderzoek is verder gebleken dat een vergelijking met de Berkelse Componistenwijk in de gemeente Lansingerland niet opgaat. De bewoners menen dan ook dat de raad, alvorens te besluiten, recht heeft op duidelijkheid en zou moeten eisen dat er een onafhankelijk bouwkundig onderzoek komt van een extern bureau. Verder zal de eventuele extra verblijfruimte op de vierde verdieping vast niet gaan dienen als slaapkamer voor de genoemde grote gezinnen, met alle (hinderlijke) gevolgen van dien (kamerverhuur, airb&b, bed and breakfast etc). Hoe verhoudt een 4e bouwlaag zich met het vastgestelde beleid van de raad op het gebied van duurzaamheid? Als de gemeenteraad eventueel besluit toch een 4e bouwlaag toe te staan op onze drive-ins rijst de vraag waar wij de juridische aansprakelijkheid moeten neerleggen. Veel bewoners kozen bewust voor een laagbouwwijk. Door een 5 meter brede opbouw als 4e bouwlaag krijgen de toch al grote drive-ins de hoogte en het uiterlijk van een appartementencomplex. De vele opgestoken handen van tegenstanders maakten op 29 november duidelijk dat hiertegen veel bezwaren zijn. Wij gaan ervan uit dat dit duidelijke signaal en het hiervoor gestelde, bij u tot de conclusie leidt dat de 27 zienswijzen voor een 4e bouwlaag Componistenwijk als ongegrond moeten worden beoordeeld (zie verder aangeboden en bijgevoegde inspreektekst).

De heer Koen van Aesch, wonende aan het adres Barnsteenstraat 79. Korte samenvatting inspreker n.a.v. zienswijze 59: schetst hoe moeilijk het is om te achterhalen wat de beslissing van de gemeente is en hoe dit te vinden is. Je wordt als leek volkomen op het verkeerde been gezet. Voor park Zegersloot is er in feite niets aangepast en zijn de betrokkenen van de zienswijzen 49 t/m 66 met een lege dop blij gemaakt. Beschamend en beledigend hoe met de belangen van de bewoners is/wordt omgegaan. Er is niet één redelijke suggestie van de 18 zienswijzen ingewilligd. Hoe serieus wordt je als burger genomen. Er is werkelijk niets in samenspraak met de bewoners opgesteld, terwijl dit wel wordt gesuggereerd. Heeft twijfels over de wijze van uitvoering van geluidsmetingen. Zelfs iemand van de Omgevingsdienst die de geluidsmeting heeft uitgevoerd, heeft aangegeven dat tijdens het evenement op 3 september 2017 niets was te meten ter plaatse van de Barnsteenstraat. Op de andere dag was wel te meten omdat de wind anders stond. Inspreker heeft samen met de heer Van Zurk (zienswijze 51) kritiek op de meetmethode en normering, want het was op die 3e september onleefbaar, onder andere in de Barnsteenstraat. Het zou zeer wenselijk zijn dat er tevens wordt vastgelegd dat er een evaluatie met de Gemeente en omwonenden zal plaatsvinden aan het eind van het 2018 ten aanzien van de geluidsoverlast. Inspreker kan met de beantwoording op zijn zienswijze niet akkoord gaan. Hij wil dan nu ook vastleggen dat hij de gemeente Alphen aan den Rijn aansprakelijk stelt ook financieel voor eventuele lichamelijke fysieke en geestelijke schade met betrekking tot zijn gezin en hemzelf en waardevermindering van zijn pand (zie verder aangeboden en bijgevoegde inspreektekst).

Desgevraagd geeft de heer Van Aesch aan dat de georganiseerde evenementen zich moeten houden aan strikte regels, waar niet de hand mee wordt gelicht. Verwijzingen naar allerlei beleidsregels maakt het allemaal alleen maar ingewikkelder. Inspreker wil pertinent geen overlast ondervinden. Drie evenementen per jaar is voor inspreker het maximum.

De heer Jan den Ouden, wonende aan het adres Schubertshof 12. Korte samenvatting inspreker: verwijst ook naar de informatieavond van 29 november 2017. Is voorstander van een 4e bouwlaag. Het argument van rendementsverlies zonnepanelen vindt betrokkene vergezocht. Vraagt of bekend is op hoeveel woningen in de omgeving zonnepanelen zijn aangebracht dan wel hoeveel bewoners voornemens zijn tot het plaatsen van zonnepanelen. Inspreker heeft ongeveer 12 woningen met zonnepanelen geteld, dus zal het stralingsverlies wel meevallen. Het is dus niet in het algemeen belang om de bewoners een 4e bouwlaag te onthouden, nog afgezien van het feit dat woningen in waarde zullen stijgen. Pleit dan ook voor een beter onderbouwd onderzoek. Dit bestemmingsplan wordt weliswaar voor 10 jaar vastgesteld, maar zal wel tot consequentie hebben dat een 4e bouwlaag nooit meer mogelijk wordt. Immers zonnepanelen zullen alleen maar gaan toenemen.

Mw Sabine d'Hooghe, wonende aan het adres Barnsteenstraat 87. Korte samenvatting inspreker n.a.v. zienswijze 64 en mede namens 10 anderen: wil het hebben over de Kwaliteitsgids als onderdeel van het bestemmingsplan Alphen Stad en de reactie op onze zienswijzen die wij hebben mogen ontvangen. Vraagt wie de kwaliteitsgids van A-Z heeft gelezen? Degenen die dat gedaan hebben zullen dan ook, net als inspreker, vinden dat dit document geen onderdeel van het bestemmingsplan kan uitmaken. Omdat –zoals het woord al zegt– het bestemmingsplan Alphen Stad dingen voor de komende jaren gaat vastleggen. De kwaliteitsgids is een document dat niets vastlegt, maar een open vrijbrief is voor 'uitnodigingsplanologie waarbij initiatieven centraal staan. Dus 'initiatieven' staan centraal in het park Zegersloot, niet de gebruikers?! niet de bewoners?!

In de reactie op onze zienswijzen blijkt dat de kwaliteitsgids in samenspraak met de VVPZ is gemaakt. Dat is de Stichting Vrienden Van Park Zegersloot. We voelen ons door de gemeente zwaar in de maling genomen. In de reactie op onze zienswijzen worden vele vage, verontrustende woorden worden gebruikt die zeker niet in een vast te stellen bestemmingsplan horen.

De kwaliteitsgids is verder onduidelijk over welk bevoegd gezag er over het park beslist en wiens belangen er worden afgewogen! De bewoners in en aan het park (meer dan 20.000 mensen) staan niet in het document! Net zo min als de gebruikers! Er is – notabene – van de gemeente zelf, in 2017 een onderzoek gedaan onder de gebruikers van het park. Wie heeft de interviews gelezen? Wat was de uitkomst? De uitkomst was: “gebruikers komen voor de rust, om uit te waaien of te sporten en willen het park zo houden als het is!! Er worden al heel veel fantastische evenementen in park Zegersloot gehouden. Houden zo! Maar geen nieuwe horeca, geen herrie op of aan het water en geen muzieklawaai. Er ius dus helemaal geen ‘uitnodigingsplanologie voor initiatieven’ nodig. **Uitsluitend RUST en NATUUR!** En daarmee is er ook helemaal geen kwaliteitsgids nodig! (zie verder aangeboden en bijgevoegde inspreektekst).

Mw Ruut aan de Stegge, wonende aan het adres Barnsteenstraat 71. Korte samenvatting inspreekster n.a.v. zienswijze 57: vindt het tot nu toe een vreemde gang van zaken. Heeft als lid van de Vrienden van Park Zegersloot meegewerkt aan diverse documenten over het Park Zegersloot, waaronder de kwaliteitsgids. Heeft de ontmoetingen met de gemeente die naar aanleiding daarvan zijn georganiseerd bezocht en meegesproken als betrokken burger bij onze stad en wijk. De documenten zijn naar aanleiding van onze inbreng verder uitgewerkt. Het bevreemdt inspreekster dat van de gegeven input vrijwel niets terug te vinden is in deze kwaliteitsgids. We hebben alles gedaan wat de gemeente vraagt aan ons om kenbaar te maken wat we vinden van iets. En dan ligt er nu ineens een bestemmingsplan.

In de reactie op de zienswijzen wordt op geen enkele wijze ingegaan op hetgeen bewoners hebben opgemerkt. Bent u nu echt bezig om ons als bewoners te raadplegen? Maakt het u iets uit wat we zeggen of vinden? Ondertussen vraag ik me dat in alle oprechtheid af. Vindt u het gek dat we ons niet serieus genomen voelen?

Een bestemmingsplan is een door de gemeenteraad vastgesteld en bindend voorschrift. Zoals het er nu uit ziet is het huidige plan een ‘uitnodigingsplanologie’ waarbij de deur per definitie wijd open staat voor initiatieven zonder dat helder is om wat voor initiatieven het gaat: u gaat pas kijken naar wat kan als er vergunningsaanvragen zijn.

Wij zien graag het Park Zegersloot gebruikt worden door een veelheid aan groepen die recreëren en sporten, werken en wonen. Een belangrijk punt voor ons is om ervoor te zorgen dat het lawaai wordt teruggedrongen en dat er wordt gehandhaafd op gemaakte afspraken. Op dit moment lijkt het erop dat u die behoefte naast u neerlegt.

Voor het evenementenbeleid: wij willen minder lawaai. U zegt dat alles binnen de normen blijft. Als dat zo is, dan kloppen die niet. Het gebied waarin de overlast wordt ervaren is groot: 20.000 bewoners wonen rondom. Het geluid is tot ver in Kerk en Zanen te horen en zelfs tot in Waddinxveen.

De veelvuldige evenementen waar de overlast van wordt ervaren zijn niet alleen feesten die volgens de evenementengids die titel mogen dragen, maar ook de sport toernooien die wij ongevraagd moeten meeluisteren. Dan heb ik nog niet de illegale nachtelijke concerten genoemd waardoor je om 01.00 uur wakker schrikt en waar zelden iets aan gedaan kan worden door gebrek aan beschikbare BOA's of politie op dat moment. Dan kun je alleen

maar wachten tot het over is, terwijl je in de ochtend toch graag uitgerust naar je werk wilt gaan.

Conclusie en verzoek aan raadsleden:

1. Ik verzoek de raadsleden nogmaals om de Kwaliteitsgids niet goed te keuren zoals die er nu ligt, maar eerst meer duidelijkheid te verkrijgen, aangezien deze gids een onderdeel van het bestemmingsplan vormt. Daar past de huidige vaagheid niet bij.
2. Ik verzoek ook om ervoor te zorgen dat er minder geluidsoverlast zal ontstaan door evenementen voor de grote groep omwonenden van het Park Zegersloot.
3. Evaluatie van geluidsoverlast aan het einde van het zomerseizoen 2018 met daarin een afvaardiging van bewoners (zie verder aangeboden en bijgevoegde inspreektekst).

Mw Anjorie van Nobelen, wonende aan het adres Brittenruststraat 51. Korte samenvatting inspreekster: heeft vernomen dat de woningbouwvereniging Woonforte voornemens is de woningen in de Brittenruststraat uit te breiden met 2 meter aan de voorkant. Deze uitbreiding heeft veel invloed op onze positie in de straat, ons uitzicht en het straatbeeld van de straat. Woonforte gaat daarmee voorbij aan het belang van de huiseigenaren in de wijk. Daarnaast geven ze aan dat ze de mogelijkheid willen openhouden om aan de buitenrand van de wijk gestapelde bouw te realiseren. Ze pleiten in hun zienswijze voor het woongenot van hun bewoners en voor de seniorenwoningen maar hebben geen oog voor het woongenot van de huiseigenaren. Wanneer Woonforte de mogelijkheid krijgt geboden om aan de rand van de wijk gestapelde bouw te realiseren vrezen wij dat straks in de Tolstraat een appartementencomplex wordt gebouwd met tot gevolg dat de bewoners van de Brittenruststraat een flat in de hun achtertuin hebben staan (zie verder aangeboden en bijgevoegde inspreektekst).

Mw Simone Hogema, wonende aan het adres Liszthof 8. Korte samenvatting inspreekster: spreekt namens de makers van de zienswijze 1 t/m 27. Verwijst naar de inloopavond van 29 november 2017 en de daar gegeven presentatie op de wens om in de Componistenbuurt op de drive-in woningen een dakopbouw/4^e bouwlaag mogelijk te maken. Benadrukt langs deze weg dat een dergelijke mogelijkheid in een hoge behoefte voorziet. Is er dan ook voorstander van om dit nader te onderzoeken/onderbouwen. De Gemeente is er uiteindelijk voor om te voorzien in de behoefte van haar inwoners. Dat er een versnipperd beeld ontstaat als niet iedereen tot realisatie van een 4^e bouwlaag overgaat, bestrijdt inspreekster. Is van oordeel dat er juist een speelser beeld zal ontstaan. Overweeg desnoods om een vergoeding te verstrekken bij rendementsverlies. Wijst erop dat Berkel en Rodenrijs juist een voorbeeld is dat een 4^e bouwlaag wel degelijk bouwtechnisch mogelijk is.

Mw. A. van der Laan en de heer C. Kamstra, wonende aan het adres Hooftstraat 254 en 254a n.a.v. zienswijze 38 zijn verhinderd. Inspreektekst is bijgevoegd.

Hierna krijgen de commissieleden het woord.

Alle fracties spreken hun waardering uit voor de totstandkoming van het voorliggende voorstel en het gevoerde proces. Vooral de “gesprekken met de raad” op locatie zijn als zéér positief ervaren en zeker voor herhaling vatbaar. De meeste fracties nemen vooralsnog geen definitief standpunt in. De overwegingen van zowel het college en de makers van de zienswijzen zijn duidelijk. Voor beide standpuntbepalingen en motieven valt wat te zeggen

en worden dan ook gerespecteerd. Maar er zijn best nog wel veel onduidelijkheden en er blijven vragen onbeantwoord. De gehouden gesprekken en de insprekers van vanavond hebben dit beeld niet weggenomen waardoor het innemen van een definitief standpunt er niet gemakkelijker op wordt gemaakt. Bij samenspraak heb je bijvoorbeeld heldere regels nodig, maar die ontbreken juist. De kwaliteitsgids blijft daardoor een “vaag” document. De ondervonden geluidsoverlast door de bewoners in de omgeving van Park Zegersloot moet serieus worden genomen. De oproep van het houden van een evaluatie van het evenementenbeleid is dan ook logisch en noodzakelijk. Alle fracties zijn kritisch over de ondervonden geluidsoverlast en wensen een beter beeld over frequentie, vorm en wijze waarop “geluidsoverlast” wordt ondervonden door de omwonenden en welke maatregelen hiertegen worden/zijn genomen. Tijdens de gesprek over Zegersloot op 15 november 2017 is door de verantwoordelijke wethouder duidelijk toegezegd dat het handhavingsbeleid zou worden aangescherpt! Op welke wijze is hier uitvoering aan gegeven? Voor de fractie van D66 is dit geen reden om het bestemmingsplan op dit onderdeel (Zegerslootgebied) daardoor niet vast te stellen. De vermeende “geluidsoverlast” is een uitvloeisel van het onlangs vastgestelde evenementenbeleid. Het is dan ook logisch c.q. zelfs verplicht om dit in het bestemmingsplan op te nemen, tenzij we vanavond uitspreken dat we met het evenementenbeleid een verkeerde beslissing hebben genomen. Misschien moet de gemeente bepaalde evenementen maar niet meer laten plaatsvinden. De fractie van RGL wenst meer informatie over de zienswijze 67 van de heer G. Haverkamp, wonende Barnsteenstraat 35 m.b.t. snippergroen en een betere onderbouwing van de Hooftstraat 254/254a (zienswijze 38). Vooralsnog neigt de fractie van RGL naar gegrondverklaring van deze zienswijze. Verschillende fracties hadden aanvankelijk twijfels over de wijze van afdoening van de zienswijze van Woonforte over het Rode Dorp (gegrondverklaring). Na de uitleg van afgelopen zaterdag is duidelijk geworden wat het belang van Woonforte is en is er begrip voor het standpunt van het college. De insprekerster van Brittenruststraat wordt in overweging gegeven om in contact te treden met Woonforte. De fracties zijn er van overtuigd dat hier een oplossing voor wordt gevonden. Over het wel of niet toestaan van een 4^e bouwlaag wordt verschillend gedacht. Meer onderzoek naar of het bouwtechnisch allemaal mogelijk is, lijkt verstandig. Mocht een 4^e bouwlaag niet tot de mogelijkheden behoren dan is een verdere discussie niet meer nodig. Anders is er meer onderzoek onder de bewoners over de behoefte aan een 4^e bouwlaag c.q. aan zonnepanelen wenselijk. Door de fractie van GL wordt gevraagd of het terugbrengen van 40.000 m² kantooroppervlakte naar 15.000m² vooral in de Stationsomgeving betekent dat er 25.000 m² extra teruggebouwd kan worden voor bijvoorbeeld woningbouw. Vraagt verder of het onlangs vastgestelde bomenbeleid is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De fractie van de PvdA wordt gesteund in de opmerking dat het onmogelijk is om alle details en consequenties te doorgronden. Daar is niemand toe in staat, gelet op de omvang van het bestemmingsplan en achterliggende stukken. Ook in het bestemmingsplan Rijnhaven-Oost bleken er zekerheidsmissers in te zitten. Dan zal hier echt niet alles vlekkeloos verlopen. Wijst nog op een omissie in artikel 20 van de planvoorschriften. Gevraagd wordt of je het belang van Woonforte moet regelen zoals nu wordt voorgesteld (zgn. oogklepwerking) of nadat een uitwerkingsprocedure is gevolgd. Deze, een “afwijkingsprocedure”, zal echt geen jaren duren. Wellicht is het mogelijk om een 4^e bouwlaan mogelijk te maken als deze collectief wordt gerealiseerd. Spreekt uit dat we in het Zegerslootgebied iets fout aan het doen zijn. De ondervonden geluidsoverlast is te groot.

Lawaaimakers blijken de overhand te krijgen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan in deze vorm is de rechtszekerheid van de bewoners in het geding.

Hierna komt wethouder Van As aan het woord. Zegt toe met een nadere informatiebrief te komen, waarin wordt ingegaan op alle gemaakte op- en aanmerkingen. Zegt naar aanleiding van de zienswijze van de heer Haverkamp uit de Barnsteenstraat dat niet tot verkoop van de gewenste gronden wordt overgegaan. Er vindt binnenkort een herinrichting van de wijk plaats, waarbij veel minder onderhoud nodig zal zijn. Zal zich nader beraden over de zienswijze van de bewoners van Hoofstraat 254/254a. Is eigenlijk ook geen voorstander van ongegrondverklaring van de zienswijze. Mw. Van Nobelen krijgt voortijdig bericht dat er in het Rode Dorp geen mogelijkheden worden geboden voor appartementenbouw. Er komt geen hoogbouw. Heeft de wethouder zojuist ook al toegezegd aan inspreester. Er wordt ook nog een afspraak gemaakt met inspreester om te bespreken hoe Woonforte rekening kan/gaat houden met de belangen van de bewoners van de Brittenruststraat. De ondervonden overlast in het Zegerslootgebied geeft inderdaad te denken. Zegt toe dat het duidelijk is dat het evenementenbeleid tegen het licht moet worden gehouden en zegt toe dat nog dit jaar een evaluatie wordt gehouden. Hierbij zal zeker een groep bewoners worden betrokken. Op het aanscherpen van het handhavingsbeleid wordt zeker een deugdelijk antwoord gegeven. De ingeleverde 25.000 m2 kantoorgebouwen worden getransformeerd naar woningbouw. De vraag over de implementatie van het bomenbeleid in het bestemmingsplan wordt doorgegeven aan de verantwoordelijke wethouder. Hier wordt in de beantwoording nader op ingegaan.

Hierna concludeert de voorzitter af dat nog op heel veel specifieke punten tot helderheid moet worden gekomen. Dit zal schriftelijk gebeuren. Ervan uitgaande dat deze verhelderende brief tijdig wordt aangeleverd, kan dat agendapunt als bespreekpunt worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 22 februari 2018.

Hierna sluiting te omstreeks 23.10 uur.

INSPREEKTEKST L. Harmsma Bestemmingsplan Alphen Stad, 4^e bouwlaag drive-in woningen Componistenwijk

Voorzitter, geachte commissieleden,

Mijn naam is Louise Harmsma, ik spreek hier in mijn hoedanigheid van Componistenwijkbewoner en bewoner van een drive-in woning in de Händelhof, ik voer tevens het woord namens diverse medebewoners.

INFORMATIE AVOND 29 november 2017.

Commissieleden, het was goed dat wethouder Van As aanwezig was op de roerige bijeenkomst op 29 november, een avond voor alle wijkbewoners en bedoeld om met commissieleden in gesprek te gaan. Hoewel er slechts 10 aanmeldingen waren, kwamen er uiteindelijk 150 geïnteresseerde bewoners in de hoop duidelijkheid te krijgen.

Dat laatste is niet gelukt, men name de essentiële kernvragen over de technische en constructieve haalbaarheid voor een opbouw als vierde bouwlaag zijn niet beantwoord. Bewoner De Vries stelde al aan het begin van de avond de vraag: zijn de fundering, het casco en het dak geschikt voor deze uitbreiding en kunnen de draagmuren hiermee worden belast? Men zou dat nog nagaan, zo luidde het antwoord.

Dus werd er een plan toegelicht zonder dat op dat moment een bouwkundig rapport van een onafhankelijk extern bouwkundig adviesbureau voor handen was. Terwijl de huizen in de Componistenwijk gebouwd zijn in 1971, dus 46 jaar oud zijn en de bouwkundige eisen van die tijd minder stringent waren dan nu het geval is.

BETONPROBLEMEN.

Onze drive-in woningen kwamen 27 jaar geleden in het nieuws omdat er betonrot was geconstateerd in de balkonplaten, de consoles en dakranden. Bij 100 drive-ins zijn uiteindelijk de aangetaste betonnen balkonplaten vervangen door nieuwe platen van Betonindustrie De Veluwe die, ik citeer: “aan de slanke kant zijn. Dit is opgelegd door de maximaal toelaatbare belasting op de consoles”. De consoles vormen het verlengstuk van de draagmuren en die muren zijn dus ook aan de “slanke kant”, t.w. slechts 18 cm dik. Als dus installatie van een betonnen balkonplaat van normale dikte al niet mogelijk is, rijst de vraag hoe dat zit met het veel grotere gewicht van een vierde bouwlaag?

EUROWONINGEN.

De aanvraag van projectontwikkelaar Eurowoningen voor de bouw van 322 drive-ins dateert van 2 maart 1970, de bouw is uitgevoerd door de Uithoornse Bouw- en Aannemingmaatschappij en onderaannemers. Bij de bouwaanvraag zitten de bouwtekeningen met de maatvoering en bouwkundig/technische gegevens. Daaruit blijkt dat de enkele mandelige tussenmuren die als draagmuur dienen inderdaad slechts 18 cm dik zijn, zie bijlagen 1 en 2. Met zulke dunne draagmuren mag tegenwoordig niet meer gebouwd worden. Het casco en de draagmuren zijn absoluut niet geschikt voor extra zware belasting, zo is ons door een bouwadviesbureau meegedeeld. Daar komt bij dat een draagmuur niet voor de helft belast kan worden maar in zijn geheel het gewicht moet torsen.

Wij, bezorgde tegenstanders van de 4^e bouwlaag, hebben ons verdiept in een aantal aspecten. Er werd op 29 november bij de presentatie gewerkt met voorbeeldmateriaal van de gemeente Lansingerland. waar in de Berkelse Componistenwijk inmiddels 1 à 2 opbouwen gerealiseerd zijn. Echter, bij de besluitvorming in Lansingerland (Berkel/Rodenrijs) over de bestemmingsplanwijziging hoort de Inspraaknota Berkel 1, daarin wordt vermeld: “Omdat de dakhoeft zwak is, ziet de constructeur van de aanvrager als enige oplossing het

leggen van een extra nieuwe houten vloer over de bestaande die direct OP DE BOUWMUREN DRAAGT. De hele constructie moet nog worden uitgewerkt waarbij moet worden aangegeven welke en hoeveel belasting wordt toegevoegd en wat dit betekent voor de bestaande fundering”.

Is de feitelijke situatie in Alphen aan den Rijn anders, kunnen de dunne mandelige draagmuren hier wél worden belast met een extra dakvloer plus verblijfsruimte van drie meter hoogte en het gewicht van personen en meubilair? Het antwoord luidt nee volgens een advies van een gespecialiseerd bouwconstructiebureau. Wij menen dat de raad, alvorens te besluiten, recht heeft op duidelijkheid en zou moeten eisen dat er een onafhankelijk bouwkundig onderzoek komt van een extern bureau.

WOONFUNCTIE OF BEDRIJFSFUNCTIE?

Op dit moment zijn er in de Händelhof volgens opgave van de Kamer van Koophandel 43 bedrijven gevestigd waarvan een aantal veel bezoekers trekt, zoals kapsalons, een schoonheidssalon, nagelstudio, tattoo-shop etc. Voor de hele Componistenwijk zal e.e.a. uitkomen op een aantal van ongeveer 300. Vanzelfsprekend hebben wij begrip voor bewoners die een boterham verdienen door hun huis beroepsmatig te benutten, maar er is wel sprake van veel hinderlijk verkeer in de doodlopende hofjes die als “woonerf” zijn bestempeld. Nu al is het de hele dag een komen en gaan van bezoekers, vrachtwagens en bezorgdiensten. De eventuele extra verblijfsruimte op de vierde verdieping zal vast niet gaan dienen als slaapkamer voor de genoemde grote gezinnen. Eerder komen er door de toegenomen mogelijkheden nog meer bedrijven bij. Tevens moet er ook rekening worden gehouden met kamerverhuur, air b&b, bed- and breakfast etc.

BEPERKT RENDEMENT VAN ZONNEPANELEN.

De raad heeft de afgelopen twee jaar krachtig ingezet op duurzaamheid en milieu en beijvert zich de burgers daarbij zoveel mogelijk te betrekken. De inzet van burgers komt met name goed tot uiting bij de plaatsing van zonnecollectoren, dit is nl. vër uit de meest populaire milieumaatregel omdat men zelf de regie en controle kan houden. Daarom verzoek ik u: ga dit dan niet extra moeilijk maken en alsnog belemmeringen opwerpen! Bij de presentatie op 29 november bleek immers dat op veel tijdstippen de zonnepanelen in de schaduw komen te liggen door de dakopbouw van een aangrenzend pand.

AANSPRAKELIJKHEID, WIE?

Als de gemeenteraad eventueel besluit toch een 4^e bouwlaag toe te staan op onze drive-ins rijst de vraag waar wij de juridische aansprakelijkheid moeten neerleggen. De strofe dat door een binnenplanse afwijking voorwaarden kunnen worden gesteld, stelt ons niet gerust. “Daarnaast wordt dan met de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten”, luidt de tekst. Echter tegenwoordig verlopen planschadeovereenkomsten zeer moeizaam en moeten gedupeerde bewoners vaak de gang naar de rechter maken om hun belangen te waarborgen. Zadel onze wijk svp niet op met dit probleem!

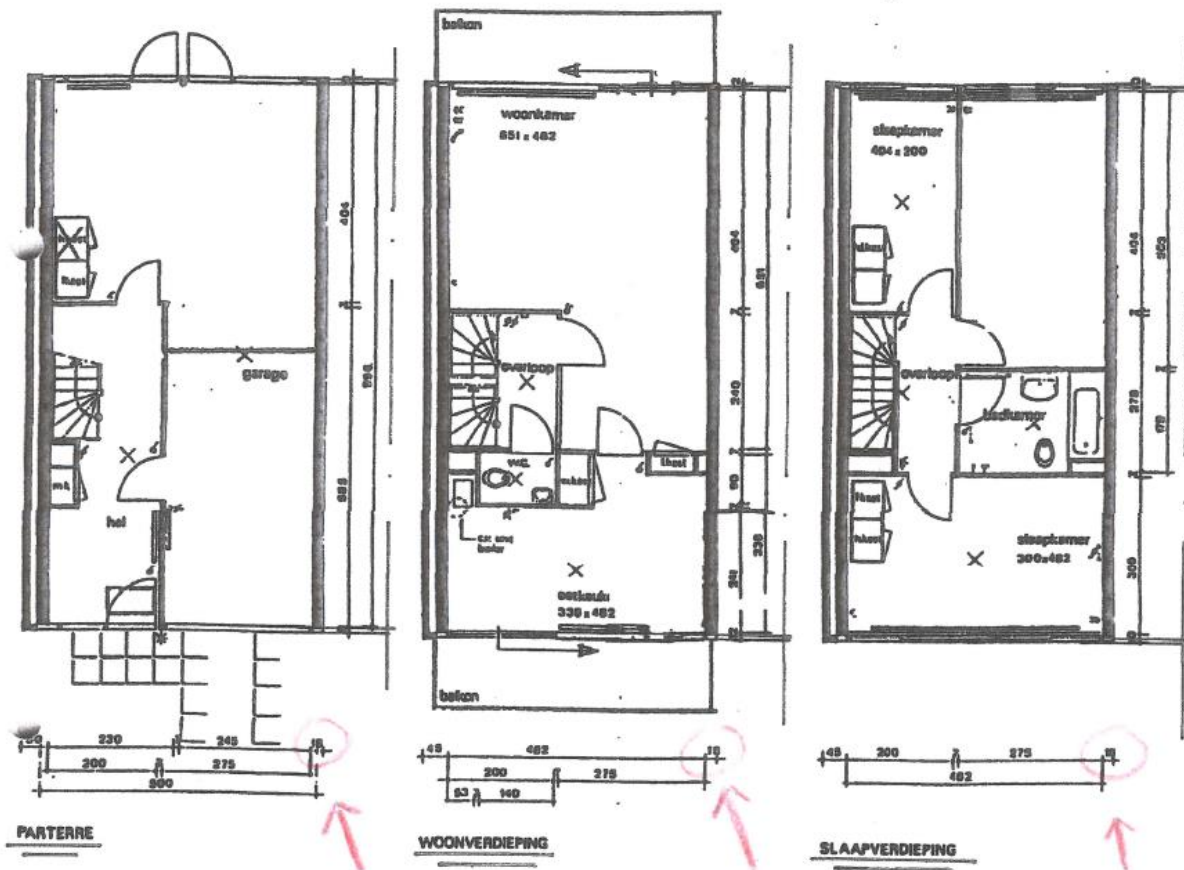
KEUZE VOOR LAAGBOUW.

Veel bewoners kozen bewust voor een laagbouwwijk. Door een 5 meter brede opbouw als vierde bouwlaag krijgen de toch al grote drive-ins de hoogte en het uiterlijk van een appartementencomplex. De vele opgestoken handen van tegenstanders maakten op 29 november duidelijk dat hiertegen veel bezwaren zijn. Wij gaan ervan uit dat dit duidelijke signaal en het hiervoor gestelde, bij u tot de conclusie leidt dat de 27 zienswijzen voor een 4^e bouwlaag Componistenwijk als ongegrond moeten worden beoordeeld.

HANDELHOF

hoekhuis,

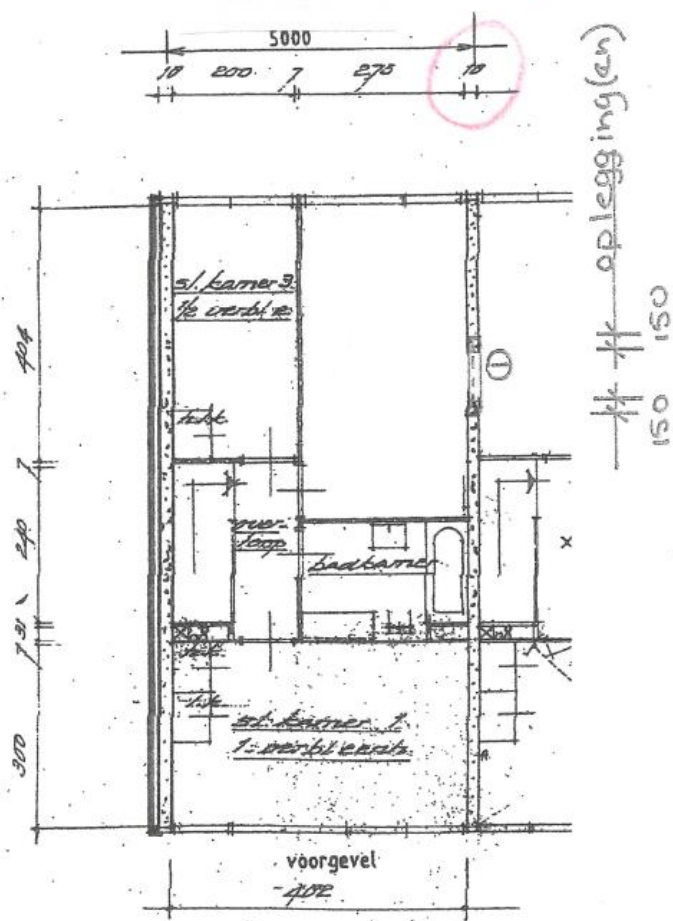
1



BESTAANDE SITUATIE

draagmuur = 10 cm
to tevens tussenmuur

gesamenlijke draagmuur is 18 cm
mandelige tussenmuur
2e VERDIEPING



DOORBRAAK I

① = Stalen Ligger : HE 120 A

K.M.J. van Aesch
Barnsteenstraat 79
2403 BX Alphen aan den Rijn.

Geachte raadscommissie ruimtelijk en economisch domein,

Ik hoop dat u ons ter wille kunt zijn.

Ik las dat de zienswijzen 49 tot 66 gedeeltelijk gegrond zijn verklaard. Goed nieuws zou je denken. Nieuwsgierig heb ik nagekeken wat dan gegrond en ongegrond is in mijn zienswijze 59. Wat zijn de aanpassingen/veranderingen? Ik kon dat terugvinden in bijlage III.

"Bijlage III bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van datum (zaaknummer 170769)

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad

WIJZIGINGEN ALS GEVOLG VAN DE ZIENSWIJZEN

nr. 18 zienswijzen 49-66 locatie Diversen Aanpassing toelichting en/of planregels Artikel 38 overige zone - evenementen is aangepast. -

Artikel 38 overige zone -evenementen

- In de tabel bij artikel 38.2 onder a is het onderdeel Aarkade, ter hoogte van Nutsgebouw aangepast. Evenementen vallend in de risicocategorie C kunnen op deze locatie niet langer gehouden worden.
- Aan artikel 38.2 onder b is toegevoegd dat in de navolgende week geen (middel)groot evenement gehouden mag worden.
- Aan artikel 38.2 onder f is toegevoegd dat op- en afbouwactiviteiten bij voorkeur niet op de zondagen plaatsvinden. 7
- Aan artikel 38.2 zijn de nieuwe onderdelen j en k ingevoegd. Deze artikel hebben betrekking op de beoordelingshoogte wat betreft geluidsbelasting en over het uitvoeren van geluidsmetingen en berekeningen. Het oorspronkelijke onderdeel k is hernoemd naar onderdeel l. "

Voor Park Zegersloot is er in feite niets aangepast en zijn de betrokkenen van de zienswijzen 49 t/m 66 met een lege dop blij gemaakt. Ik vind het beschamend en beledigend. U heeft niet één redelijke suggestie van de 18 zienswijzen ingewilligd. Hoe kun je als gemeente dan zeggen gedeeltelijk gegrond? **Geen enkele geluidswerende of geluidsoverlast beperkende of andere preventieve maatregel kan ik in uw stuk ontdekken**, terwijl wij u meerdere suggesties hebben aangereikt. Uw antwoorden naar uw kiezers/inwoners zijn vaag en u kunt er alle kanten mee op.

Uw reactie op: "Klacht geluidsmeting evenement 3 september 2017 Tijdens de hoorzitting bij de raadscommissie (in gesprek met de raad) op 15 november 2017 werd gerefereerd aan een geluidsmeting (naar aanleiding van een klacht) van een evenement op 3 september 2017. Inspreker kon zich niet vinden in de uitkomsten van het meetrapport. Naar aanleiding hiervan is contact opgenomen met de Omgevingsdienst. Degene die geluidsmeting heeft uitgevoerd, heeft aangegeven dat op de ene dag van het evenement niets was te meten ter plaatse van de Barnsteenstraat. Op de andere dag was wel te meten omdat de wind anders stond. De gemeten geluidsniveaus lagen ruim onder de geluidsnormen van het evenement. Vanwege de grote afstand van het evenement tot de woningen (1 kilometer afstand) was dit ook de verwachting. Het geluid wordt niet versneld en niet versterkt door water. Het geluid wordt wel gereflecteerd zodat de afname over het water minder is dan in de situatie dat de overdracht door het park of grasland zou zijn. Op grote afstanden neemt het geluidsniveau af. Maar dit zijn met name de hogere frequenties, de lagere frequenties nemen minder af. De

bewoners aan de Barnsteenstraat zullen bij een verkeerde windrichting dan met name de bassen/dreunen van de muziek horen. Dat geluid stond op 3 september 2017 niet te hard."

Ik kan niets anders concluderen dat de uitslag van de meting niet correct is. De muziek was langdurig loeihard. Wat u schrijft is niet waar.

Ondermeer hebben de heer Van Zurk (zienswijze 51) en ik (zienswijze 59) kritiek op de meetmethode en normering, want het was op die 3^e september onleefbaar onder andere in de Barnsteenstraat. Vraag: u schrijft op blz 46 van bijlage II onder op de bladzijde " De zienswijze geeft aanleiding om een aantal extra regels toe te voegen aan artikel 38 'overige zone – evenementen'. Deze moeten de geluidseffecten en de wijze van monitoring van evenementen beter borgen."

Vraag: Wat heeft u concreet aangepast met de toevoeging aan artikel 38 overige zone – evenementen'.

Het zou zeer wenselijk zijn dat er tevens wordt vastgelegd dat er een evaluatie met de Gemeente en omwonenden zal plaatsvinden aan het eind van het 2018 ten aanzien van de geluidsoverlast.

U schrijft in een van uw talrijke documenten dat het park van de stad is, dat is waar. Maar de stad is van de bewoners en ik ben een van die bewoners die allerlei belastingen betaalt aan die stad. Andere indieners van zienswijzen en ik verlangen serieuzer te worden genomen en duidelijke antwoorden op onze vragen te krijgen. Het heeft ons veel tijd en moeite gekost om zienswijzen en overige correspondentie aan u te zenden.

Wat mij betreft is het ook niet waar dat het bestemmingsplan Stad Alphen in samenspraak is met de bewoners is opgesteld.

Er zijn veel onduidelijkheden zoals "kosten/baten", "mitsen", "maren" en "weten het niet" en "onbekende voorwaarden" in uw stuk. U kunt er alle kanten mee op.

Ik kan tot op heden met de inhoud van uw antwoorden op mijn zienswijze niet akkoord gaan. Ik wil dan nu ook vastleggen dat ik de gemeente Alphen aan den Rijn aansprakelijk stel ook financieel voor eventuele lichamelijke fysieke en geestelijke schade met betrekking tot mijn gezin en mijzelf en waardevermindering van mijn pand, veroorzaakt door met uw goedvinden oorverdovend lawaai met als gevolg migraine en hoofdpijn en andere ongemakken. In de tuin zitten tijdens een muziek festival is onmogelijk geworden, wij zijn zelfs ons huis ontvlucht.

Met vriendelijke groet,
Koen van Aesch

Raadscommissie 1 feb 2018, bestemmingsplan Park Zegersloot

Goedenavond. Geachte Dames en Heren,

Mijn naam is Sabine d'Hooghe, bewoner in het Park en vertegenwoordiger van 10 burens die ook zienswijzen hebben ingediend.

Ik zal het niet meer hebben over onze zienswijzen, ook niet over mijn pleidooi tot geluidsreductie in verband tot gezondheids- en gehoorschade vanaf 80 DB, gehouden op 15 november 2017 bij Wet 'n Wild.

Maar wél over de Kwaliteitsgids als onderdeel van het bestemmingsplan Alphen Stad en de reactie op onze zienswijzen die wij hebben mogen ontvangen.

Wie heeft de kwaliteitsgids van A-Z gelezen?

Mooi, dan zult u met me eens zijn dat dit document géén onderdeel van het bestemmingsplan kàn uitmaken.

Ik herhaal: de kwaliteitsgids kan geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Waarom niet?

Omdat – zoals het woord al zegt – het bestémmingsplan Alphen Stad dingen voor de komende jaren gaat vàstleggen.

Echter, de kwaliteitsgids is een document dat niets vastlegt, maar een open vrijbrief is voor – let – uw woorden: 'uitnodigingsplanologie waarbij initiatieven centraal staan' ???

Dus 'initiatieven' staan centraal in het park Zegersloot, niet de gebruikers?! niet de bewoners?!

In de reactie op onze zienswijzen wordt er verder toegegeven, dat de kwaliteitsgids in samenspraak met de VVPZ is gemaakt. Dat is de Stichting Vrienden Van Park Zegersloot en dat samenspraak niet hetzelfde is als instemming. Daar kwamen wij leden van de VVPZ er zelf achter toen we de kwaliteitsgids te zien kregen. We voelen ons door de gemeente zwaar in de maling genomen.

Ik citeer verder uit uw antwoord/reactie op onze zienswijzen:

- De toekomstige situatie is niet duidelijk
- De gemeente weet dit zelf ook niet
- Het eindbeeld is namelijk niet bekend
-het is aan het bevoegd gezag om binnen de kaders en na afweging van belangen een besluit te nemen...

Vele vage, verontrustende woorden die zeker niet in een vastlegend bestémmingsplan thuis horen, toch?

De kwaliteitsgids geeft géén uitleg over

- welk 'bevoegd gezag' er over het park beslist
- en wiens belangen er worden afgewogen!

De bewoners in en aan het park (= meer dan 20.000 mensen) staan niet in het document!

Net zo min als de gebruikers!

Er is – notabene – van de gemeente zelf, in 2017 een onderzoek gedaan onder de gebruikers van het park.

Wie heeft de interviews gelezen?

Wat was de uitkomst?

De uitkomst was:

De gebruikers komen voor de rust, om uit te waaien of te sporten en willen het park zo houden als het is!!

Obstacle Run, 20 van Alphen, Zegerplasloop, Voetbaltoernoois, surfen, duiken, waterskiën – allemaal fantastische evenementen in het park! Houden zo!

Maar géén nieuwe horeca, géén herrie op of aan het water, géén muzieklawaai.

Dus, is er helemaal geen ‘uitnodigingsplanologie voor initiatieven’ nodig – **alleen RUST en NATUUR!**

En daarmee is er ook helemaal geen kwaliteitsgids nodig!

Er is namelijk al een heel duidelijk evenementenbeleid dat volgend jaar voor het eerst wordt geëvalueerd. Hopelijk niet alleen met organisatoren, maar ook met de bewoners.

Dank u wel!

Inspreektekst mw Aan de Stegge over bp Alphen Stad (gebied Zegersloot)

Geachte raadsleden en wethouders,

Wonderlijk proces:

Vandaag spreek ik voor de tweede keer in. Het moet mij van het hart dat ik het hele politieke proces tot nu toe een raar proces vind. Als lid van de Vrienden Park Zegersloot heb ik meegewerkt aan diverse documenten over het Park Zegersloot, waaronder de Kwaliteitsgids. De ontmoetingen met de gemeente die naar aanleiding daarvan zijn georganiseerd heb ik bezocht en meegepraat als betrokken burger bij onze stad en wijk. De documenten zijn naar aanleiding van onze inbreng verder ontwikkeld, opgevolgd door een afspraak met een door de gemeente gekozen bureau, we maken allemaal zienswijzen en spreken in op de eerste ontmoeting met raadsleden en wethouders. Wat me dan enorm verrast is dat van al onze bijdragen vrijwel niets terug te vinden is in deze Kwaliteitsgids.

Kwaliteitsgids en onze reacties:

De Kwaliteitsgids bevat veel suggesties van wat in de toekomst allemaal mogelijk is. Wij hebben daar vragen over gesteld, zienswijzen ingediend, ingesproken.... Kortom, we doen alles wat van ons wordt gevraagd door de gemeente om kenbaar te maken wat we vinden, graag zouden willen en liever niet zouden willen, en dat doen we op de momenten die daarvoor zijn. We hebben met onze opmerkingen precies de indeling van de Kwaliteitsgids gevolgd: eerst over de economische ambitie, dan de ruimtelijke ambitie en dan nog de sociale ambitie. We hebben vragen gesteld, zorgen geuit, en positieve opmerkingen gemaakt. Dan ligt er nu een bestemmingsplan.

Uw reactie op onze zienswijzen:

En in uw reactie op onze zienswijzen zegt u dan:

- a. Door middel van een 'binnenplanse afwijking' kan het altijd nog weer anders
- b. Het is onduidelijk wat de toekomst gaat brengen, want het is een 'uitnodigingsplanologie waarbij initiatieven centraal staan'.
- c. Bij aanvragen om omgevingsvergunningen is het aan het 'bevoegd gezag' om een besluit te nemen

U gaat verder op geen enkele manier in op hetgeen bewoners in vele zienswijzen hebben opgemerkt. U geeft wel aan dat iedereen een gedeeltelijk gegronde zienswijze heeft, maar wat dan het gegronde deel is, daarvan in de kwaliteitsgids niets te vinden.

Bent u nu echt bezig om ons als bewoners te raadplegen? Maakt het u iets uit wat we zeggen of vinden? Ondertussen vraag ik me dat in alle oprechtheid af. Vindt u het gek dat we ons niet serieus genomen voelen?

Bestemmingsplan betekenis:

Ik heb het vandaag voor zekerheid nog even in een woordenboek opgezocht: Een bestemmingsplan is een door de gemeenteraad vastgesteld en bindend voorschrift. Zoals het er nu uit ziet is het huidige plan een 'uitnodigingsplanologie' waarbij de deur per definitie wijd open staat voor initiatieven zonder dat helder is om wat voor initiatieven het gaat: u gaat pas kijken naar wat kan als er vergunningsaanvragen zijn.

Wat vinden wij positief:

Wij hebben vaak en al langdurig aangegeven dat wij graag het Park Zegersloot gebruikt zouden zien door een veelheid aan groepen die recreëren en sporten, werken en wonen. Een

belangrijk punt voor ons is om ervoor te zorgen dat het lawaai wordt teruggedrongen en dat er gehandhaafd wordt op gemaakte afspraken. Op dit moment lijkt het erop dat u die behoefte naast u neerlegt en de deur wijd openzet voor initiatieven. U heeft uitgesproken meer 'reuring' te wensen in het park. Wanneer dat bestaat uit de Twintig van Alphen, triathlon, obstacle race, duikers in de plas, scouting, allemaal hartstikke leuke initiatieven. Deze gaan allemaal om het sporten, en om plezier maken met elkaar. Helemaal top! Wat we niet willen is meer lawaai: er is al veel te veel. Meer horeca zien we wij ook als onwenselijk: er zijn nu al 4 restaurants rond de plas, Wet 'n Wild, de Chinees, De Schaapskooi en het nieuwe Bij Hen.

Evenementenbeleid en geluidsoverlast:

Voor het evenementenbeleid: wij willen minder lawaai. U zegt dat alles binnen de normen blijft. Als dat zo is, dan kloppen die niet. Als mensen hun huis ontvluchten, de ramen trillen, de glazen in de kast rinkelen, dan is het gewoon te hard. Het gebied waarin de overlast wordt ervaren is groot: 20.000 bewoners wonen rondom. Het geluid is tot ver in Kerk en Zanen te horen en zelfs tot in Waddinxveen.

De veelvuldige evenementen waar de overlast van wordt ervaren zijn niet alleen feesten die volgens de evenementengids die titel mogen dragen, maar ook de sport toernooien die wij ongevraagd moeten meeluisteren, het zijn er te veel in aantal en met veel te veel geluidsoverlast vanwege megafoons, en muziek. Als elke sportvereniging dat eenmaal in de zomer doet, dan zijn er weinig tot geen 'stille weekenden' over. Dan heb ik nog niet de illegale nachtelijke concerten genoemd waardoor je om 01.00 uur wakker schrikt en waar zelden iets aan gedaan kan worden door gebrek aan beschikbare van BOA's of politie op dat moment. Dan kun je alleen maar wachten tot het over is, terwijl je in de ochtend toch graag uitgerust naar je werk wilt gaan.

Het Park Zegersloot is een prachtig gebied. Uw eigen medewerkers hebben via enquêtes vastgesteld dat er een grote variatie aan mensen komt. Die vertellen dat ze komen voor het groen, de rust, het sporten en recreëren, en dat het Park helemaal goed is zoals het is! Ze vragen niet om reuring of lawaai: integendeel.

Conclusie en verzoek aan raadsleden:

1. Ik verzoek de raadsleden nogmaals om de Kwaliteitsgids niet goed te keuren zoals die er nu ligt, maar eerst meer duidelijkheid te verkrijgen, aangezien deze gids een onderdeel van het bestemmingsplan vormt. Daar past de huidige vaagheid niet bij.
2. Ik verzoek ook om ervoor te zorgen dat er minder geluidsoverlast zal ontstaan door evenementen voor de grote groep omwonenden van het Park Zegersloot.
3. Evaluatie van geluidsoverlast aan het einde van het zomerseizoen 2018 met daarin een afvaardiging van bewoners.

Hartelijk dank voor het luisteren,

Met vriendelijke groet,

Mw Ruut aan de Stegge

Inspreektekst mw Van Nobelen, namens bewoners van de Brittenruststraat nr 51, 53 en 55 in het Rode Dorp.

Afgelopen zaterdag, tijdens een informatieve bijeenkomst van de woningbouwvereniging Woonforte hebben wij vernomen dat de woningbouw voornemens is om de woningen in de Brittenruststraat uit te breiden met 2 meter aan de voorkant.

Deze uitbreiding heeft veel invloed op onze positie in de straat, ons uitzicht en het straatbeeld van de straat.

In de zienswijze van Woonforte zijn wij van mening dat ze voorbij zijn gegaan aan het belang van de huiseigenaren in de wijk.

Wij willen via deze weg kenbaar maken dat we bezwaar maken tegen de zienswijze van Woonforte.

In de zienswijze vraagt Woonforte om een aanpassing op artikel 20 te weten dat ze de nieuwe woningen willen bouwen buiten het bouwvlak en meer oppervlakte willen voor het bouwen dan het huidige bouwvlak.

Daarnaast geven ze aan dat ze de mogelijkheid willen open houden om aan de buitenrand van de wijk gestapelde bouw te bouwen.

Ze pleiten in hun zienswijze voor het woongenot van hun bewoners en voor de senioren woningen maar hebben geen oog voor het woongenot van de huiseigenaren.

Wanneer Woonforte meer mogelijkheden krijgt voor het bouwen van de nieuwe woningen in het Rode Dorp zijn ze voornemens het gehele huizenblok twee meter uit te breiden aan de voorkant van de straat.

Dit is zeer ten nadelen voor de huiseigenaren van de gehele Brittenruststraat.

Met betrekking tot het punt dat Woonforte wil afwijken van de goot en bouwhoogte zoals is gesteld in het bouwvlak heeft dit tot gevolg dat ze straks de mogelijkheid hebben om gestapelde bouw te realiseren.

Wanneer Woonforte de mogelijkheid krijgt geboden om aan de rand van de wijk gestapelde bouw te realiseren vrezen wij dat straks in de Tolstraat een appartementen complex wordt gebouwd met tot gevolg dat de bewoners van de Brittenruststraat een flat in de hun achtertuin hebben staan.

Op deze punten willen wij bezwaar maken tegen de zienswijze van Woonforte.

We gaan nog in gesprek met Woonforte en hopen toe te werken naar een acceptabele oplossing.

Echter sluit dit gesprek niet ons bezwaar uit tegen de zienswijze van Woonforte en vragen wij de gemeente oog te blijven houden voor de huiseigenaren van het Rode Dorp.

Mocht Woonforte werkelijk vrije hand krijgen in de het bouwen van de nieuwbouwwijk heeft dit vergaande gevolgen voor de huiseigenaren en mogelijk ook de waarde van ons huis.

Ik wil vragen aan de gemeente Woonforte te beperken in hun vrijheid zoals ze die verwoorden in hun zienswijze. Zoals hij nu geschreven staat vrees ik dat ze teveel de vrije hand krijgen om zelf invulling te geven aan het Rode Dorp.

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 kostenwoning, 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