Zienswijze op het omgevingsplan Gnephoek

Ons voorstel is om het omgevingsplan Gnephoek aan te passen, te concretiseren en nader onderzoek te doen, gezien onderstaande punten:

1. Bestaande gebruiks- en bouwwijzigingsmogelijkheden van ons eigendom op Landlustweg 10a/b zijn niet overeenkomstig overgenomen

Het ontwerp-omgevingsplan geeft onze bestaande planologische positie niet volledig en niet correct weer.

Uit **bijlage 1** volgt dat namens de gemeente uitdrukkelijk is bevestigd dat de bestaande rechten op ons perceel in het ontwerp-omgevingsplan zouden worden overgenomen. Daarbij is meegedeeld dat het aantal toegestane woningen gelijk zou blijven, dat de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis behouden zou blijven en dat ook de oostelijk gelegen moestuin/akker als onderdeel van de woonfunctie en het bedrijf aan huis in het plan zou worden meegenomen.

De begripsomschrijving van beroep en bedrijf aan huis in bijlage III van de regels (beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en die op kleine schaal in een woning en/of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend) biedt beduidend minder gebruiksmogelijkheden dan de reeds toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (zie artikel 1.34 van het bestemmingsplan 'Landlustweg 7 en 10a, Alphen aan den Rijn'). We verzoeken om dit 1:1 over te nemen in de wijziging van het omgevingsplan. Daarmee zijn gelijk aan het bestemmingsplan activiteiten als detailhandel in streekproducten, kantoorruimte, werkplaats, atelier en bed & breakfast mogelijk.

Uit **bijlage 2** volgt vervolgens dat de gemeente heeft erkend dat in het ontwerp-omgevingsplan per abuis niet alle bestaande rechten correct zijn opgenomen. Daarbij is expliciet bevestigd dat de aanduiding voor het toegestane aantal woningen bij het bouwvlak van de voormalige ligboxenstal ontbreekt, terwijl daar volgens het geldende bestemmingsplan twee woningen zijn toegestaan en in totaal vier woningen op het perceel mogelijk moeten blijven. Ook is erkend dat het landschappelijk beeldkwaliteitsplan respectievelijk landschappelijk inpassingsplan ten onrechte ontbreekt in het ontwerp-omgevingsplan en pas in de vast te stellen versie zou worden hersteld.

Deze stukken bevestigen dat niet slechts sprake is van een interpretatieverschil, maar dat de gemeente zelf heeft erkend dat het ontwerp-omgevingsplan op onderdelen afwijkt van de bestaande planologische situatie en van eerder gecommuniceerde uitgangspunten.

De ingrijpend gewijzigde ruimtelijke context rond ons perceel, als gevolg van de voorgenomen gebiedsontwikkeling Gnephoek en de toegenomen druk door omliggende bedrijvigheid op industrieterrein Hoogewaard, kan van invloed zijn op de wijze waarop herontwikkeling en woningbouw op ons erf ruimtelijk moeten worden ingepast. Juist daarom is het des te belangrijker dat de bestaande planologische rechten niet alleen formeel worden overgenomen, maar ook in hun praktische bruikbaarheid, woonkwaliteit en ruimtelijke uitwerking zorgvuldig worden beoordeeld en beschermd.

De gewijzigde context kan aanleiding geven tot aanvullende eisen aan situering, ontsluiting, landschappelijke inpassing en bescherming tegen hinder, maar vormt geen grond om bestaande rechten stilzwijgend uit te hollen of onvolledig over te nemen.

De gevolgen van deze gewijzigde context raken bovendien niet alleen de formele planologische positie van ons perceel, maar ook de feitelijke bruikbaarheid, waarde en exploitatiemogelijkheden daarvan. Indien bestaande woningbouwmogelijkheden, bedrijfsactiviteiten en landschappelijke kwaliteit door extra hinder, geluid, verkeersdruk of aangescherpte milieuzonering feitelijk minder bruikbaar worden, moet dat expliciet en zorgvuldig in de besluitvorming worden betrokken.

Conclusie en formeel verzoek

Juist bij een plan dat rechtstreeks in onze eigendoms- en gebruikspositie ingrijpt, is het onaanvaardbaar dat wezenlijke rechten en bijbehorende landschappelijke randvoorwaarden pas na terinzagelegging of pas bij vaststelling zouden worden hersteld. Dat is in strijd met de vereisten van

Met opmerkingen [Rv2]: Wat bedoelen jullie hier precies mee? Is dit het oostelijke deel van het kadastrale perceel 1592?

Met opmerkingen [Rv3]: Je vroeg of een theetuin mogelijk is. Mijns inziens past dit niet binnen artikel 1.34 van het bestemmingsplan. Een theetuin is horeca en geen detailhandel.

In tegenstelling tot de mail van [redacted] van 29 mei is detailhandel in streekproducten weldegelijk al toegestaan binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. In de (meer beperkende) regeling voor een beroep en bedrijf aan huis in het ontwerp omgevingsplan past dit niet. Vandaar dat ik hier verzoek om dit te herstellen.

Met opmerkingen [Rv4]: Het is mij opgevallen dat voor alle bestaande woningen aan de Landlustweg geen maximaal toegestaan aantal woningen is vastgelegd. Dat betekent dat er geen maximum geldt en dat dus binnen de bouwvlakken (drie op jullie perceel) zoveel woningen gebouwd mogen worden als jullie willen. Dit kun je als een verruiming van de mogelijkheden zien. Alleen het totaal aantal woningen binnen de hele Gnephoek (5.600) is gemaximeerd. Vanuit het oogpunt van de gemeente is dit niet gewenst. Aan de andere kant kan ik me voorstellen ik jullie zekerheid willen en het prettig vinden dat respectievelijk één, twee en één woning(en) per bouwvlak toegestaan zijn.

Een andere omissie is dat bij 'jullie' bouwvlakken alleen de bouwhoogte (nokhoogte) gemaximeerd is en niet de goothoogte. Bij alle andere bestaande woningen aan de Landlustweg is de goothoogte wel gemaximeerd. Dit is geen beperking voor jullie, maar eerder een verruiming van de mogelijkheden.