

Aan: Gemeente Alphen aan den Rijn
t.a.v. team Vergunningen
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Email: gemeente@alphenaanrijn.nl

dd 29 April 2022

Geachte mevrouw, mijnheer,

Net als een aantal jaren geleden zijn wij er per toeval achter gekomen dat er voor het pand van het reisbureau naast ons, Kalkovenweg 16, weer nieuw plannen zijn ontwikkeld voor een functiewijziging van kantoor naar woningen.

Ik ben mevrouw Van der Lubbe dankbaar voor het opsturen van de plannen die in opdracht van de heer M. van der Laan, zijn ontwikkeld voor 20 woningen.

Na het uitgebreid bestuderen van deze plannen wil ik u bij de beoordeling van dit plan het volgende meegeven.

1. Het verbaasd ons dat wij wederom niet geïnformeerd zijn over deze plannen en dat wij dit per toeval via burens moeten horen.
2. Het verbaasd ons nog meer dat in het hele stuk wij, als directe buur op 1 meter afstand, niet worden genoemd. Op bladzijde 21 van het begeleidende schrijven wordt onterecht geconcludeerd dat er geen overschrijding van de minimale richtafstanden zijn. Er worden 2 bedrijven uitgebreider besproken waar niet voldaan kan worden aan de richtafstand. Dit zijn Kalkovenweg 32 en 34. Mijn pand, Kalkovenweg 14, dat veel dichterbij het beoogde plan ligt, wordt tactvol buiten beschouwing gelaten.
3. Oorzaak van het bovenstaande zijn waarschijnlijk fouten in de recherche van omliggende bedrijven en daardoor fouten in de SBI code. De codes die genoemd zijn horen bij een autohandel/garage bedrijf. Dit is mijn buurman op 14A. Mijn bedrijf (huisnummers 14 en 14B) staat vrijwel op de erfgrans van Kalkovenweg 16 en heeft bedrijfscodes 4120, 4321, 4329 en 4332.

4. Wij snappen dat er woningnood is en dat deze nood vraagt om creatieve oplossingen, maar het omvormen van het kantoorgebouw nr 16 mag niet ten koste gaan van onze bedrijfsvoering. Aan de zijde van nr 16 is onze werkplaats gevestigd waar gesneden, gelast en geslepen wordt. Dit zijn activiteiten die veel geluid kunnen produceren en die ook zowel in de vroege ochtend als 's avonds plaatsvinden. Wij willen hier niet in gehinderd/ belemmerd worden.
5. 20 woningen vragen om parkeerplaatsen. Op dit moment zijn er volgens tekening 14 (in werkelijkheid minder). De Alphenese parkeernorm is dachten wij voor woningen 1,3-1,4 parkeerplaats per woning, zeker in gebieden die op afstand liggen van OV en winkelcentra. Dit betekent dat er voor de 20 woningen 28 parkeerplaatsen nodig zijn. In de begeleidende
6. tekening S 01 wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,9 wat resulteert in 13 benodigde parkeerplaatsen. Dit is o.i. een foute berekening.
7. Zowel Rijks-, Provinciaal beleid worden besproken en niet van toepassing of als niet ter zake afgeschreven. Maximaal wordt gestreefd naar een zorgvuldige inbedding binnen het plangebied. Is dit terecht of wishful thinking?
8. Wat de klimaatveranderingen betreft wordt gesproken over meer bomen en groen planten (en dus minder parkeerplaatsen?). Er moet geconstateerd worden dat het hele terrein verhard is en dus geen water kan opvangen. Er wordt verwezen naar de watergang aan de oostzijde, maar tegelijkertijd is onze, terrein scheidende coniferen haag op de tekeningen verdwenen. Dit is onacceptabel.
9. Buitenruimte is voor geen van deze woningen aanwezig, er is geen balkon, terras of gezamenlijke tuin gepland. Het buitengebied is totaal verhard en ingericht als parkeerplaats. Dit lijkt weinig woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners te bieden. In dit geval gaat het om permanente bewoning en niet tijdelijke (hotel, B&B of anderszins) huisvesting waar een buitenruimte minder noodzakelijk is.
10. Gevaarzone. In het gebied is een benzinepomp gelegen en zijn bedrijven met een veiligheidszone. Dit wordt niet benoemd en/of getoetst.

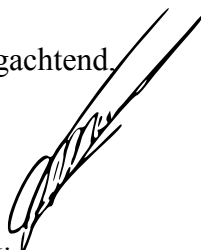
Samenvattend moet ik concluderen dat ik mij grote zorgen maak over de mogelijke beperkingen in mijn bedrijfsvoering en de te verwachten parkeeroverlast.

Mocht u besluiten deze verandering toe te staan dan wens ik vooraf garanties dat de bovengenoemde punten (ongehinderde bedrijfsvoering en parkeren) zijn opgelost.

Anderszins gelden in het gebied beperkingen voor bedrijfswoningen. Er zijn er een paar, maar nieuwe worden niet toegestaan. Als de gemeente akkoord gaat met deze omvorming van kantoor naar woningen, geldt dit dan voor alle bedrijven in dit gebied??

Vriendelijk verzoek ik u om een bevestiging van ontvangst van mijn zienswijze en in later stadium een afschrift van uw advies aan Burgemeester en Wethouders en het besluit van B&W.

Hoogachtend,



M. Misset
Misset Techniek BV
Kalkovenweg 14
2401 LK Alphen aan den Rijn
M: Rinus@missetisolatie.nl
T: 06-24182228