

Bijlage Nota van beantwoording Z/16/000859

Inspraakprocedure en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Laan van Langenhorst 1

Inleiding

Op 12 april 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten het voorontwerp- bestemmingsplan Laan van Langenhorst 1 vrij te geven voor het wettelijke vooroverleg en de inspraakprocedure te starten. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 april tot en met 3 juni 2016 voor een ieder ter visie gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Ook zijn in het kader van het wettelijke vooroverleg de bij het plan betrokken instanties aangeschreven.

Inspraakreacties

In totaal zijn 3 inspraakreacties c.q. vooroverlegreacties tijdig ontvangen:

Nr.	Naam en adres	Datum reactie ingekomen
1		23 mei 2016
2		27 mei 2016
3	Hoogheemraadschap Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden	18 mei 2016

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan
1. De inspreker kan zich niet verenigen met voorontwerp bestemmingsplan Laan van Langenhorst 1 en verzoek om het gehele pand alleen een woonbestemming te geven. Redenen hiervoor zijn: a. Druk op de parkeergelegenheid neem toe b. Zijn de woning brandveilig? c. Geen schone grond verklaring aanwezig d. Ontbreken van een achteruitgang van de woning Laan van Langenhorst 3	a. Om de wijziging van het bestemmingsplan te beoordelen op het effect op het parkeren is er uitgegaan van wat op basis van de huidige bestemming mogelijk zou zijn en dat is vergeleken met de toekomstige situatie. Inmiddels heeft initiatiefnemer een andere locatie gevonden voor het schildersbedrijf. Hierom wordt de bedrijf bestemming op het perceel verwijderd. Dit heeft een positief effect op de parkeerbalans. b. Indien de bedrijfsruimten worden omgezet naar woonruimte, gelden hiervoor de brandveiligheidseisen gesteld in de bouwverordening en in het Bouwbesluit. Zodra de ruimten worden omgezet, zullen deze getoetst worden aan deze eisen. Zonodig zullen maatregelen getroffen moeten worden.	In de toelichting en in de regels is de bedrijfsbestemming van het pand gehaald. Voor het overige heeft de inspraakreactie niet geresulteerd in een aanpassing.

	c. Op de Laan van Langenhorst 1 is er in 2003 naar aanleiding van een bouwvergunningaanvraag een bodemonderzoek uitgevoerd. Vervolgens is er in datzelfde jaar nog een saneringsplan opgesteld en is er in 2004 een sanering uitgevoerd waarbij 126 ton verontreinigde grond is afgevoerd (verontreinigd met zink, lood en pak). Een kleine restverontreiniging is noodgedwongen achtergebleven maar deze vormt geen gevaar. Er is geen contact mee mogelijk omdat er een betonnen vloer is aangebracht (als saneringsmaatregel). Na deze bodemsanering is de bodem ter plaatse in ieder geval geschikt voor de functie 'wonen'. Er is dan ook geen reden om nu bij de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan een bodemonderzoek in te stellen. d. Het niet hebben van een achteruitgang van een naastgelegen pand, is niet wat in een bestemmingsplan geregeld wordt. Het terrein heeft echter geen bebouwingsmogelijkheden. Het staat inspreker vrij om wederom met initiatiefnemer in overleg te gaan.	
2.		
a. Het erf krijgt de bestemming wonen. Daadwerkelijke bebouwen zal de maximale bebouwingsgraad overstijgen wat niet is toegestaan. Ook komt het zicht op het kerkje te vervallen. b. De druk op de parkeergelegenheid neemt toe. c. Er wordt een visie gemist ten aanzien van het handhaven van de huidige gevels en dat het niet mogelijk is raampartijen in de nu aanwezig blinde muren aan te brengen.	a. Het aanwezige erf heeft in het geldende bestemmingsplan reeds de bestemming "wonen". De bestemming voor het erf wijzigt dus niet. Tevens is voor het erf geen bouwvlak opgenomen. b. Zie beantwoording onder 1a. c. Het aanbrengen van raampartijen is niet iets wat in een bestemmingsplan wordt geregeld. In het burgerlijk wetboek, onder boek 5 titel 4 zijn de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven geregeld. Hierin is bepaald dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.	In de toelichting en in de regels is de bedrijfsbestemming van het pand gehaald. Voor het overige heeft de inspraakreactie niet geresulteerd in een aanpassing.
3. Hoogheemraadschap van Rijnland		
Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het beleid genoemd in de toelichting verouderd is. Verder heeft het plan fysiek geen gevolgen voor het waterschap.	De toelichting zal hierop geactualiseerd worden.	Inspraakreactie heeft geresulteerd in een aanpassing van de toelichting.