

De voorliggende stukken betreffen:

- het besluit van 20 december 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dobbewijk;
- het besluit van 11 december 2014 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Dobbewijk inzake het perceel Dobbeweg 1, dit naar aanleiding van de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:
 - o d.d. 23 januari 2014, nr. 201302319/a/R4, onderdeel IV;
 - o d.d. 1 oktober 2014, nr. 201302319/4/R4.



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	2727
<i>Datum:</i>	7 november 2012
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	vaststellen bestemmingsplan Dobbewijk
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Adema-Nieuwenhuizen
<i>Programma:</i>	Ruimte en bouwen Hoofddoel Ruimtelijke keuzes voor kwaliteit van de leefomgeving Subdoel Bestemmingsplannen
<i>Kernboodschap:</i>	De Raad stelt een bestemmingsplan vast, dat ontwikkelingen faciliteert en deels consoliderend is. Dit plan is ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen aangepast ten opzichte van het ontwerp.
<i>Bijlagen:</i>	○ Zienswijzennota;
<i>Stukken ter inzage:</i>	▪ De naar voren gebrachte zienswijzen; ▪ Papieren verbeelding van het ontwerp van het bestemmingsplan (de elektronische versie treft u aan op www.ruimtelijkeplannen.nl).
<i>Beslispunten:</i>	Het bestemmingsplan Dobbewijk vast te stellen met de in de zienswijzennota genoemde, nog te verwerken, aanpassingen ten opzichte van het ontwerp.



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Dobbewijk

Inleiding

Het bestemmingsplan Dobbewijk heeft tot doel het bedrijventerrein te revitaliseren. Tevens maakt het bestemmingsplan Dobbewijk onderdeel uit van het project om alle bestemmingsplannen voor eind 2012 geactualiseerd vast te stellen. Het plan is daarom zowel faciliterend in bedrijfsontwikkelingen als consoliderend.

Het plan is tot stand gekomen na een intensief inspraaktraject met de bewoners en ondernemers van de Dobbewijk. Vertegenwoordigt in de adviesgroep Dobbewijk hebben zij het college van B&W geadviseerd bij de totstandkoming van het masterplan – en de structuurvisie Dobbewijk, die uitgangspunt zijn voor het opstellen van het bestemmingsplan Dobbewijk.

Het Ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk heeft ter visie gelegen van 17 augustus tot en met 27 september 2012. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat, behandeld en beantwoord in de zienswijzennota. Deze zienswijzennota is ter beantwoording aan de schrijvers van de zienswijzen toegestuurd.

Het door ons aan u voorgelegde plan hebben wij ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen in beperkte mate aangepast ten opzichte van het ontwerp.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Dobbewijk vast te stellen met de in de zienswijzennota genoemde, nog te verwerken, aanpassingen ten opzichte van het ontwerp.

Beoogd effect

Een actueel bestemmingsplan, dat de revitalisering van het bedrijventerrein Dobbewijk mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 *Bestemmingsplannen dienen actueel te zijn*

Bestemmingsplannen moesten altijd al binnen 10 jaar worden vervangen. Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 heeft de wetgever extra sancties verbonden aan het niet tijdig herzien van een bestemmingsplan.

De voor dit plangebied vigerende plannen dateren uit 1949, 1957 en 1971.

De sanctie bij het uitblijven van een actueel bestemmingsplan betekent voor het bouwen met een omgevingsvergunning en of een ontheffing na medio 2013 dat er geen leges kunnen worden geheven.

Tevens zal het ruimtelijk kader op basis van de oude plannen (voor 1965) komen te vervallen. Dit geldt voor nagenoeg het gehele gebied van bestemmingsplan Dobbewijk.



Adviesnota aan de Raad

1.2 Vaststelling van het bestemmingsplan draagt bij aan de goede ruimtelijke ordening

Korthedshalve wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan en de zienswijzennota. Er zijn wel enkele aanpassingen nodig ten opzichte van het ontwerp. In de zienswijzennota leest u waarom wij ambtshalve of naar aanleiding van een zienswijze het plan hebben aangepast. Ook leest u waarom wij juist geen aanpassing ten opzichte van het ontwerp voorstellen.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk is tegemoetkoming in planschade nodig

Het bestemmingsplan Dobbewijk heeft tot doel het bedrijventerrein te revitaliseren. Tevens maakt het bestemmingsplan Dobbewijk onderdeel uit van het project om alle bestemmingsplannen voor eind 2012 geactualiseerd vast te stellen. Het plan is daarom zowel faciliterend in bedrijfsontwikkelingen als consoliderend.

In de mate waarin de Raad het planologisch regime verandert, kunnen degenen die daardoor onevenredig worden geschaad u verzoeken om hen tegemoet te komen in de planschade. Voor het plan is ten aanzien van de herontwikkeling een planschaderisico analyse gemaakt.

De conclusie op 12 onderzoeksvragen is dat het schaderisico nihil is, behalve voor archeologie. Het planschaderisico is bij archeologie theoretisch hoog, maar wel te ondervangen. Van belang is verder dat de wettelijke regeling sinds 1 oktober 2008 minder royaal is.

Communicatie

De ter visie legging van het Ontwerp bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt met een publicatie in Groot Voorschoten en door het ontwerp digitaal beschikbaar te stellen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na de vaststelling van de zienswijzennota hebben wij de indieners van de zienswijzen schriftelijk geïnformeerd door toezending van de zienswijzennota. Nadat de Raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt dit wederom 6 weken ter visie gelegd (beroepstermijn). Het vastgestelde plan kan voortaan elektronisch worden geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiën

Het bestemmingsplan Dobbewijk maakt onderdeel uit van het project om alle bestemmingsplannen voor eind 2012 te actualiseren. Voor dit project heeft uw Raad een krediet vastgesteld. Dit krediet is toereikend.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester



Besluit

Registratienummer: 2727

De raad der gemeente Voorschoten,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2012, het addendum van 21 november 2012, nr. 2770 en het addendum 2 van 14 december 2012, nr. 2812;

gezien de bijbehorende zienswijzennota, laatste versie van 13 december 2012;

gezien de naar voren gebrachte zienswijzen;

overwegende dat het gewenst is om herontwikkelingen op het bedrijventerrein Dobbewijk mogelijk te maken en de verouderde bestemmingsplannen door het nieuwe plangebied te vervangen;

overwegende dat het voorgestelde bestemmingsplan bijdraagt aan de goede ruimtelijke ordening;

besluit:

Het bestemmingsplan "Dobbewijk" (met identificatienummer NL.IMRO.0626.2012Dobbewijk-BP40) vast te stellen met de in de zienswijzennota, versie 13 december 2012, genoemde, nog te verwerken, aanpassingen ten opzichte van het ontwerp.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 20 december 2012.


de griffier,


de voorzitter,

Zienswijzennota + staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Dobbewijk Voorschoten

Z-10735/INTERN-4538

Versie 13 december 2012

Het ontwerp van het bestemmingsplan Dobbewijk heeft vanaf vrijdag 17 augustus tot en met donderdag 27 september 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen in de hal van het gemeentehuis aan de Leidseweg 25 in Voorschoten. Het bestemmingsplan is in die periode mede digitaal raadpleegbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens genoemde zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders van Voorschoten. In totaal zijn 33 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat opgenomen in deze zienswijzennota en steeds voorzien van een antwoord van de gemeente. De belangrijkste conclusies en voorstellen betreffen:

- Een groot aantal zienswijzen zijn ontvangen van de bewoners in het Burgemeester Van der Hoevenpark. De gelijkkluidende zienswijzen worden gezamenlijk beantwoord.
- De wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van kantoren komt te vervallen en de maximaal toegestane hoogte voor de 2 percelen langs het spoor wordt verlaagd van 18 meter naar 15 meter.
- Een nieuwe ontsluitingsvariant respecteert de perceelgrenzen van de Donkhoeve.
- In het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat de geluidbelasting ter plaatse van het appartementencomplex in het Burgemeester Van der Hoevenpark de thans vastgestelde hogere grenswaarde niet mag overschrijden.

De zienswijzen zijn in de navolgende tabel in de volgorde van binnenkomst bij de gemeente opgenomen. Als bijlage 1 is tevens bijgevoegd het advies van de bewonersdelegatie van de Adviesgroep Dobbewijk naar aanleiding van het overleg van de adviesgroep Dobbewijk op 23 juli 2012. Van de ondernemersdelegatie zijn toen mondeling opmerkingen ontvangen. De opmerkingen van de bewoners en de ondernemers zijn grotendeels verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan zoals in deze zienswijzennota is aangegeven.

Na de tabel is een 'staat van wijzigingen' opgenomen, met voorstellen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen vloeien enerzijds voort uit (de beantwoording van) de zienswijzen en anderzijds uit opmerkingen vanuit de gemeentelijke organisatie.

No.	Nummer en NAW-gegevens indiener zienswijze	Beknorte samenvatting van de zienswijze	Antwoord van de gemeente Voorschoten
1.	16445 Van Vliet/Zonneveld Papelaan-West 172 2254 AJ Voorschoten	Verzoek om het Oranjepolderpeil veilig te stellen voor de hele wijk. Waterafvoer via sloten rond Donkwoning.	Het Oranjepolderpeil verandert niet als gevolg van dit bestemmingsplan. Voor wat betreft de waterafvoer blijven de sloten rond de Donkwoning vrijwel allemaal gehandhaafd. Hierbij merken wij bovendien op dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan de wettelijk verplichte watertoets heeft plaatsgevonden. In dit kader wordt ook door het Hoogheemraadschap kritisch naar eventuele gevolgen van het plan op de waterhuishouding gekeken.
		Afmeting aanbouw Papelaan-West 172 is onjuist, moet zijn 3 m.	De aanbouw is nagezien op de luchtfoto 4 m. diep en er resteert tot de perceelsgrens nog 1m. Dit staat goed op de verbeelding (plankaart) aangegeven. Hierover is mondeling overleg geweest met indiener zienswijze.
		Afmeting groenzone (T-2) achter Papelaan-West 172-176 is minder breed dan groenzone achter Donklaan, terwijl de achtertuinen van deze woningen ook al kleiner zijn. Hierdoor wordt de zichtlijn ook anders.	De grondslag voor het ruimtelijk plan zijn de bestaande achtertuinen. Die zijn bij de woningen aan de Papelaan-West 172-176 minder diep dan de tuinen achter de woningen aan de Donklaan. De groenzone achter de genoemde woningen is eveneens minder diep. Dat hangt samen met het feit dat ter plaatse van die zone nog een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig is. Deze woning kan en mag niet zomaar worden wegbestemd. In het plan is echter een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming T-2 opgenomen. Als van die wijziging gebruik wordt gemaakt is de groenzone ter plaatse even breed als achter de Donklaan. Stedenbouwkundig gezien ligt de situatie hierdoor inderdaad wat anders dan aan de Donklaan, maar wij achten deze niet onaanvaardbaar, ook niet ten aanzien van zichtlijnen.
		Indiener wijst op diverse afspraken en/of overeenkomsten tussen bewoners en de ontwikkelaar van Deelgebied 6.	Voor zover wij kunnen nagaan passen de bedoelde afspraken in dit bestemmingsplan. Als het gaat om afspraken inzake van de inrichting van de openbare ruimte of de uitvoering van het plan, dan staat het bestemmingsplan hieraan niet in de weg.

		Verzoek om aandacht voor inrichting groenstrook, zodanig dat er geen overlast zal plaatsvinden (als onbedoeld fietspad, hangplek e.d.). Suggestie om speeltoestellen in de groenzone te plaatsen, en van het huidige speelveldje een parkeerplaats te maken.	Van de suggesties nemen wij met waardering kennis. Deze zaken worden weliswaar niet in dit bestemmingsplan meegenomen maar wel in een nog op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte. Daarbij worden bewoners en ondernemers nader betrokken.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
2.	16477 M.C. van der Kooij – Steijn Donklaan 80 2254 AD Voorschoten	Indiener is ontevreden over de procedure. In de adviesnota over de structuurvisie Dobbewijk is opgenomen dat wanneer het ontwerpbestemmingsplan Dobbewijk in procedure wordt gebracht, er duidelijkheid moet zijn of verwerving van de benodigde gronden voor de verkeersbestemming kan worden gerealiseerd. Hierover bestaat nog geen duidelijkheid. De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is daarom te voorbarig. Verzoek het plan uit procedure te halen.	Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij met de indienster van de zienswijze contact opgenomen en hebben wij daarna per brief op de zienswijze gereageerd. De zienswijze heeft ons echter geen aanleiding gegeven om de procedure van het bestemmingsplan tussentijds te beëindigen.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
3.	16514 Dekkers-Hollenkamp Papelaan-West 168 2254 AJ Voorschoten	Indiener verzoekt om het pad tussen eigen woning en de woning nummer 172, af te sluiten en niet voor doorgang in aanmerking te doen komen.	Wij nemen met waardering kennis van deze suggestie. Deze zaken worden weliswaar niet in dit bestemmingsplan meegenomen, maar wel bij een nog op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte. Daarbij worden ook onderwerpen betrokken als toegankelijkheid, sociale veiligheid e.d. Dit gebeurt in overleg met de betreffende aanwonenden.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
4.	16611 B.J. Kuiper Klaverfeld 193 2492 KC Den Haag	Een zin uit de Nota van beantwoording en wijziging – Visie op verkeer en vervoer in Voorschoten 2009-2020 getuigt niet van zorgvuldigheid als het gaat om belangen van omwonenden.	Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. Daarbij merken wij op dat de aangehaalde visie al geruime tijd geleden is vastgesteld en in deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie staat.
		De voorgestelde hoogbouw van kantoorgebouwen kan lager uitvallen, dan wel meer naar station verplaatst waar geen robuuste bebouwing bestaat.	Zie op dit punt onze reactie op zienswijze nr. 16953. Aanvullend merken wij op dat verplaatsing richting het station hierdoor geen nadere bespreking behoeft.
		Het is niet verantwoord om kantoren te bouwen in deze tijd waarin leegstand aanzienlijk is.	Zie op dit punt onze reactie op zienswijze nr. 16953. Hier behoeft dit onderdeel van de zienswijze geen nadere bespreking.

		Is het aangekondigd bestemmingsplan volgend op de structuurvisie Dobbewijk, voor burgers direct (digitaal) beschikbaar indien gereed?	Ja, het ontwerpbestemmingsplan was en is digitaal beschikbaar. Na de vaststelling wordt het vastgestelde plan eveneens digitaal beschikbaar gesteld.
		Staan in het bestemmingsplan de aangekondigde akoestische onderzoeken (weerkaatsing spoorweglawaaï) vermeld?	Ja, de onderzoeken waren reeds beschikbaar bij het ontwerp bestemmingsplan en zijn in samenvatting eveneens in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen.
		Kan hierop worden gereageerd alvorens het bestemmingsplan definitief wordt en op welke wijze wordt hiervoor gelegenheid geboden?	Dat is mogelijk. Een ieder kan spreektijd aanvragen voorafgaand aan de vergadering van de raadscommissie, waarin dit bestemmingsplan wordt behandeld. Daarnaast kan degene die een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan heeft ingediend na vaststelling van dat bestemmingsplan daartegen in beroep gaan bij de Raad van State.
		Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
5.	16752: Govers Papelaan West 150 2254 AJ Voorschoten	Als gevolg van het aangepaste bestemmingsplan vermindert de waarde van het huis en is het onverkoopbaar. Schade aan het huis indien aangrenzend pand gesloopt wordt. Contactgegevens van de ontwikkelaar zijn nog niet ontvangen. Adviesbureau geeft ander advies als de gemeente. Verzoek om afspraak te maken voor nadere informatie.	Naar ons oordeel levert de vaststelling van dit bestemmingsplan geen belangrijke verandering op van de waarde van de betreffende woning. Aangrenzend was en blijft sprake van een bedrijfsmatige bestemming. Er zijn in het nieuwe plan echter betere waarborgen opgenomen ten aanzien van de omgevingskwaliteit dan in het huidige plan. Voor wat betreft de verkoop van de woning bestrijden wij dan ook dat deze als gevolg van het plan onverkoopbaar zou worden. Daarbij wordt opgemerkt dat de huidige bestemming van bedrijfswoning in het bestemmingsplan is overgenomen. Het kan voor indiener daarom ook niet onvoorzienbaar zijn geweest dat het een bedrijfswoning betreft. Eventuele schade als gevolg van sloop van het naastgelegen pand zijn voor rekening van de sloper. Daar waar de woning direct grenst aan het te slopen pand zal die scheidingswand waterdicht en geïsoleerd moeten worden. Van aanzienlijke schade die van invloed is op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hier geen sprake. De contactgegevens van de ontwikkelaar zijn inmiddels verstrekt. Met indiener wordt een afspraak gemaakt. Hierbij zal tevens het punt van

			de informatieverstrekking aan de orde komen.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
6.	16806: F. van Ipenburg, Donklaan 32 2254 AC Voorschoten	In akoestisch onderzoek staat vermeld dat de snelheid op de Donklaan en in de toekomst 50 km/u is en blijft. Is niet correct Donklaan is een woonerf waar een snelheid van 15 km/u. Conclusie is onjuist.	De vermelding van 50 km/h heeft geen invloed op de conclusies van het onderzoek, maar een juiste vermelding in de rapportage is uiteraard gewenst. Om die reden wordt het rapport op dit punt gecorrigeerd.
		Op hoogtekaart staat dat woningen aan oostzijde van Donklaan een hoogte van 9 meter hebben. Woningen hebben echter voornamelijk hoogte van 6 meter.	Uitgangspunt voor de akoestische modelberekeningen zijn de planologische mogelijkheden die geboden worden. In het plan is voor de Donklaan over het algemeen een maximum goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m opgenomen. Op die manier wordt het voor de betreffende woningen, die nu uit twee bouwlagen zonder kap bestaan, mogelijk een kap of dakopbouw te realiseren.
		Het uitgangspunt van maximaal 9 meter voor nieuwe bebouwing achter de woningen aan de Donklaan (zuidoost) is niet juist. Van de nieuw te bouwen panden die aansluiten op groene bufferzone mag 50% ook 9 meter zijn. Dit is anders dan eerdere informatie en documentatie waar 6 meter stond aangegeven. Een hoogte van 9 meter zou belemmering zijn en achteruitgang betekenen van ruimtelijk gevoel, uitzicht, licht en zonuren.	In de vastgestelde structuurvisie is aangegeven dat maximaal 50% van de eerste bebouwing achter de groenzone tot maximaal 9 m hoog gebouwd mag worden. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid overgenomen.
		In de notitie is aangegeven dat voor deelgebied 6 de milieuzone cat. 3.1 zal bedragen. De afstand hierbij moet tussen 30 en 50 meter bedragen. De afstand is echter 23 meter en dus onjuist.	De afstand is inderdaad 23 m, maar wij leggen hierna uit waarom deze afstand toch niet onaanvaardbaar is. In het kader van de herontwikkeling van dit gedeelte van het bedrijventerrein is onderzocht op welke manier een invulling met bedrijven in milieucategorie 3.1 of 3.2 mogelijk is. Zonder het treffen van aanvullende maatregelen zouden op een deel van dit gebied slechts bedrijven in milieucategorie 2 zonder meer toelaatbaar zijn. En dat beperkt het aantal bedrijven dat zich er kan vestigen aanzienlijk. Daarnaast betreffen de aangegeven afstanden geen wettelijke afstanden maar richtafstanden. In normale situaties kan prima met die afstanden gewerkt worden, maar in bijzondere situaties zoals Dobbewijk zijn de richtafstanden 'te grof' en meer verfijning is dan gewenst. Er kan echter worden afgeweken van de richtafstanden. Dat moet dan wel goed gemotiveerd worden.

			Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bezien onder welke voorwaarden het toelaten van een hogere milieucategorie tot de mogelijkheden behoort (<i>DGMR Industrie, Verkeer en Milieu BV, ondersteuning bestemmingsplan Dobbewijk te Voorschoten resultaten akoestisch onderzoek, 17 augustus 2011</i>). Conform bijlage 5.3 van de publicatie van de VNG is een nadere afweging gemaakt op het hinderaspect geluid. Op basis van gemiddelde productieprocessen is een akoestisch model opgezet. Er zijn verschillende varianten doorgerekend met wisselende hoogten van een geluidsschermband en wisselende invulling van het bedrijventerrein. Er is uiteindelijk besloten om langs het gehele terrein een geluidsschermband te realiseren met een hoogte van vijf meter. Vanuit beeldkwaliteit en flexibiliteit voor de herontwikkeling heeft dit de voorkeur. De ontwikkelingslocatie kan dan in zijn geheel worden bestemd voor bedrijven in maximaal categorie 3.1. De geluidbelasting is dan bij <u>alle</u> woningen maximaal 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Dus ook voor de woning op een veel kortere afstand van 23 m. Voor bijna alle woningen aan de Donkiaan geldt zelfs een waarde van maximaal 45 dB(A). Volgens de publicatie van de VNG is een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van maximaal 50 dB(A) acceptabel voor een gemengd gebied. Daarom wordt dit ook voor Dobbewijk aanvaardbaar geacht en, nogmaals gezegd, ook voor woningen op een kortere afstand dan de richtafstand.
		In dezelfde notitie staat vermeld dat om aan de milieuzonering van 3.1 te voldoen er een geluidsschermband van 5 meter hoog geplaatst zal worden. In brief van DGMR wordt gesproken van geluidsschermband van 3,5 meter hoog op de erfsgrens. Dit is tegenstrijdig.	De brief van DGMR heeft betrekking op (een onderzoek naar) het gebied tussen de Donkiaan en Dobbewijk. Ook hier is gekeken tegen welke voorwaarden een hogere milieucategorie zou kunnen worden toegestaan. Het blijkt dat dit mogelijk is wanneer een geluidswering met een hoogte van 3,5 m wordt geplaatst. In dit gebied is een geluidswering van 5 m dus niet nodig. Kortom, er is hier geen sprake van tegenstrijdigheid.
		Bezwaar tegen het plan indien het geluidsschermband op de erfscheiding tussen achterzijde tuin en de bufferzone wordt geplaatst.	Binnen de bestemmingen Wonen en Tuin-2 zijn volgens het bestemmingsplan geen geluidsschermen toegestaan. Indien het nodig blijkt te zijn een dergelijk geluidsschermband te plaatsen dan dient dit op het betreffende bedrijfsperceel (of -

			percelen) gerealiseerd te worden.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
7.	16820 R. Visser Donklaan 22 2254 AC Voorschoten	Zie zienswijze 16806, met onderstaande toevoegingen.	
		Nieuw te bouwen panden aansluitend op de bufferzone mogen 50% een hoogte van 9 meter hebben. De aansluitende gebouwdelen ca 14 meter verder zullen een hoogte hebben van 9 meter waarvan 50% een hoogte van 12 meter mogen hebben. Wordt bezwaar gemaakt tegen de 50% 9 meter en 50% 12 meter. In eerder stadium en documentatie is aangegeven dat dit maximaal 6 meter en 9 meter zouden zijn. De 9 en 12 meter betekenen achteruitgang van ruimtelijk gevoel, uitzicht, licht en zonuren.	In de vastgestelde structuurvisie is aangegeven dat maximaal 50% van de eerste bebouwing achter de groenzone tot maximaal 9 m hoog gebouwd mag worden. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid overgenomen.
		Rekening houden met parkeergelegenheid van de 18 meter hoge panden. Parkeren op eigen terrein is het beleid. Echter, panden van deze omvang moeten worden voorzien van aanzienlijke parkeervoorzieningen, anders zal de parkeerdruk in omgeving nog meer toenemen.	De constatering van indiener is op zichzelf beschouwd juist. Er zijn echter bedrijfsactiviteiten denkbaar die relatief veel ruimte (bijvoorbeeld bouwhoogte) nodig hebben, terwijl het aantal werkenden relatief laag is. Bijvoorbeeld opslagbedrijven en/of bedrijven die in hoge mate geautomatiseerd zijn. Voor wat betreft de maximum bouwhoogte van 18 m merken wij op, onder verwijzen naar ons commentaar op zienswijze nr. 16953, dat bij vaststelling van het bestemmingsplan de maximum bouwhoogte binnen de betreffende aanduidingsvlakken wordt teruggebracht tot 15 m.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
8.	16835 P.A.J.M van Bragt te Breda <i>namens eigenaren perceel Dobbeweg 1</i> (Rijpsma c.s.)	Verzoek om bij vaststelling van het bestemmingsplan aan het pand Dobbewijk 1 hieraan een zodanige bestemming te geven dat zowel op de verdieping als op de begane grond zelfstandige kantoorruimte is toegestaan.	In het kader van de bestemmingsplanprocedure nemen wij het verzoek niet over, omdat we er in het plan ervoor gekozen hebben geen uitbreiding van zelfstandige kantoorfuncties in het bestaande gedeelte van Dobbewijk mogelijk te maken. Mede naar aanleiding van zienswijze nr. 16953 van de provincie willen wij de komende tijd bezien in hoeverre kleine zelfstandige kantoren, conform het provinciaal beleid, in Dobbewijk (en elders) wenselijk en mogelijk zijn. Bij die overweging zullen wij ook het betreffende verzoek meenemen en hierover een beslissing nemen.

		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
9.	16899 J. Zonneveld te Voorschoten <i>namens eigenaren perceel Papelaan-West 170</i> (Zonneveld-Van Marijk c.s.)	Grondeigenaar is nauwelijks betrokken bij het overleg, dat nodig is ten behoeve van een eventuele onteigening. Gemeente reageert bovendien niet op eerder gedaan aanbod. Onduidelijk is in hoeverre gemeente nog actieve rol speelt bij de grondvererving. Het plan gaat voorbij aan de feitelijke situatie (erf van 2.500 m² met historische boerderij, 2^e woonhuis en opstallen). Het plan heeft financiële gevolgen, omdat dat een woonbestemming een grotere waarde vertegenwoordigt dan een groenstrook en een niet-bebouwd deel van het bedrijventerrein. Het plan leidt tot langdurige meerjarige onzekerheid en kosten voor instandhouding, leegstand, verpaupering en geen aanwendbare alternatieve toekomst.	In het kader van een eventuele grondvererving wordt een ander traject gevolgd, waarbij grondeigenaren uiteraard nader zullen worden betrokken. Ten aanzien van het niet hebben gereageerd op een eerder aanbod zullen wij met de indiener contact opnemen. Het merendeel van de huidige situatie sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan, waarin het perceel eveneens een 'bedrijfsmatige' bestemming heeft. Aangezien een agrarische bestemming geen recht doet aan de huidige situatie, ligt de voorgestelde bestemming Bedrijf, gedeeltelijk met aanduiding 'bedrijfswoning', in dit geval het meest voor de hand. Ten aanzien van het historische karakter merken wij op dat het pand niet is aangewezen als beschermd monument, noch dat hiervoor enige nominatie bekend is. Tot slot merken wij op dat ter plaatse sprake is van hoogstens één vergunde (en dus planologisch-juridisch legale) woning. Die woning is positief in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. Wij begrijpen de opmerking, maar deze vergelijking kan niet toch niet zomaar worden getrokken. We geven een voorbeeld: de groene zone is zowel van groot belang voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein als voor de bevordering van de leefbaarheid in Dobbewijk. Deze waarde mag niet onderschat worden, ook al kan deze niet rechtstreeks worden afgezet tegen de (financiële) waarde die een woonbestemming zou kunnen vertegenwoordigen. Voor de goede orde merken wij op dat als indiener van mening is dat de vaststelling van dit bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van individueel eigendom, dan bestaan er wettelijke mogelijkheden tot het indienen van een verzoek om planschadevergoeding. Het perceel en/of de gebouwen, waaronder de woning, kunnen conform de toegekende bestemming dan wel conform het overgangsrecht worden aangewend. Een situatie als door indiener

			wordt gesuggereerd hoeft daardoor niet te ontstaan.
		In de toelichting wordt ten onrechte melding gemaakt van één marktpartij, die alle gronden in handen zou hebben.	De plantoelichting geeft aan, onder meer in hoofdstuk 7, dat er sprake is van meerdere eigenaren.
		Indieners zien geen maatschappelijk belang c.q. noodzaak om het perceel en de opstallen bij de herontwikkeling te betrekken: - de ontwikkelaar heeft geen serieuze interesse meer in het perceel; - bij handhaving van het perceel wordt het te ontwikkelen gedeelte kleiner, hetgeen beter aansluit bij de huidige marktsituatie; - de gemeente heeft laten weten dat handhaving van de boerderij en het erf niet bezwaarlijk hoeft te zijn; - uiteindelijk zal de toegekende bestemming leiden tot een braakliggend terrein.	De gemeente dient zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet (in de onderhavige situatie) een optimale afstemming worden gezocht tussen het bestaande en het nieuwe. Het perceel van indiener bevindt zich op de grens hiertussen. Dit vergt hoe dan ook een bijzondere benadering, waarbij het perceel niet op voorhand buiten alle mogelijke ontwikkelingen gelaten mag worden. Dit geldt te meer nu het perceel deel uitmaakt van de overgangszone zoals in de structuurvisie is aangegeven. Wij willen met dit bestemmingsplan dan ook drie opties mogelijk maken (al dan niet bij recht), namelijk: bewoning en gebruik conform de huidige situatie, het betrekken van het perceel bij de herontwikkeling van bedrijven dan wel het betrekken bij de totstandkoming van de overgangszone.
		De eigenaar wil graag een bestemming om de boerderij te kunnen bewonen, waarbij vergunning kan worden verleend om deze te verbouwen en te moderniseren.	De woning en/of gebouwen kunnen conform de toegekende bestemming worden gebruikt als bedrijfswoning. In het verlengde daarvan is tevens verbouwing, modernisering enz mogelijk.
		De eigenaar verzoekt de gemeente dezelfde (soort) bestemming als bedoeld in art. 3 van de planregels toe te kennen (agrarische bedrijfswoning met bouwvlak).	Op dit punt verwijzen wij naar ons antwoord bij het tweede onderdeel van de beantwoording van deze zienswijze.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
10.	16903 Bouwfonds Real Estate Services B.V. B.J.N. Zijregtop	Verzoek maximale bouwhoogte van 12 meter te verhogen naar 13 meter in pandige vrije hoogte.	Wij zien geen aanleiding om dit verzoek over te nemen. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximum bouwhoogte vermeld van 12 m (voor 50% van het bouwvlak) te handhaven. Een verdere verhoging naar 13 m vinden wij uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst, te meer omdat in de recent vastgestelde structuurvisie een bouwhoogte van maximaal 12 m is opgenomen.
		Verzoek tot mogelijkheid om het pand om te bouwen naar een gebouw bestaande uit kleinere zelfstandige bedrijfsruimten met kantoor.	Binnen de bestemming is geen beperking opgelegd ten aanzien van het aantal bedrijven binnen een bouwvlak. Indien de bebouwing en het gebruik (blijven) voldoen aan de daarvoor opgenomen regels, dan staat het plan aan genoemd verzoek

			niet in de weg.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
11.	16911 Frantzen Advocaten Hoger Einde Zuid 2 1190 AC Ouderkerk a/d Amstel Namens Tipker Exploitatie B.V.	Het plan is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid. Voor de provincie is het goed functioneren van bestaande bedrijventerreinen van belang. De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein worden echter onevenredig beperkt in hun vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden.	Uiteraard heeft de gemeente eveneens het goed functioneren van bedrijventerrein Dobbewijk voor ogen. Dit bestemmingsplan vormt dan ook een belangrijk kader voor het bereiken van deze ambitie. Het plan heeft namelijk tot doel om te voorzien in een passend juridisch-planologisch kader dat ruimte biedt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en tegelijkertijd rechtszekerheid biedt voor onder andere de voortzetting van de (kwaliteit van de) woonfunctie in het woongebied en een deel van de reeds aanwezige bedrijvigheid in het werkgebied. Zoals hierna zal worden uitgelegd worden bestaande bedrijven niet onevenredig beperkt ten aanzien van hun vestigings- en/of uitbreidingsmogelijkheden.
		Het verhuisbedrijf Dobbeweg 30 wordt wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht. Het verhuisbedrijf wordt ingedeeld bij milieucategorie 2, dat is aantoonbaar onjuist. De nota "Bedrijven en milieuzonering Dobbewijk" maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.	In het bestemmingsplan is het verhuisbedrijf met de milieucategorie 3.1 bij recht mogelijk gemaakt. Het huidige verhuisbedrijf wordt daarom zeker niet wegbestemd. Te meer omdat het bedrijf, zoals ter plaatse geëxploiteerd, voor zover ons bekend, hoofdzakelijk als opslagbedrijf functioneert. Het toekennen van categorie 2 in de inventarisatienota achten we daarom niet onjuist. De betreffende nota is, zoals aangegeven, separaat beschikbaar bij het bestemmingplan en moet gezien worden als onderzoek notitie, welke is opgesteld in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Erkend moet worden dat een verhuisbedrijf met de SBI code 494 waarmee het bij de Kamer van Koophandel is ingeschreven i.c.m. met zijn omvang >1000 m2 een milieucategorie heeft van 3.2. Om dit bij recht in stand te laten wordt voor het pand Dobbeweg 30 een maatwerk bestemming opgenomen.
		Het verhuisbedrijf moet overeenkomstig bestaand legaal gebruik worden bestemd. Het moet worden ingedeeld bij categorie 3.2.	zie punt hiervoor.
		Bestaande kantoorfuncties ter plaatse van Donklaan 61 zijn ongemotiveerd wegbestemd. Verzoek om ter plaatse van Donklaan 61 mede zelfstandige kantoren (aanduiding k) toe te laten.	Wellicht is onduidelijkheid ontstaan als gevolg van de aanduiding. Bedoeld is om zowel bedrijven in categorie 1 als categorie 2 toe te staan, waardoor geen van de thans aanwezige bedrijven wordt

			wegbestemd. Op de verbeelding is onbedoeld een te beperkte (en daardoor onjuiste) aanduiding opgenomen. De aanduiding (b=2) moet zijn (b≤2). Dit wordt hersteld. De reeds alsbestaande zelfstandig verhuurde kantoorruimten aan de Donklaan 61 krijgen een nadere aanduiding kantoor (k).
	Er wordt op een afwijkende manier gemeten, namelijk vanaf de perceelsgrens, in plaats vanuit de uiterste situering van de gevel van de woningen. Milieuozonering dient met inachtneming van rechten en belangen van bestaande bedrijven te worden aangepast. Verhuisbedrijf aan de Dobbeweg 30 en bestaande kantoren dienen te worden bestemd.		De milieuozonering, die in het ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk is opgenomen is bepaald aan de hand van de perceelgrens van de woningen. Volgens de uitgave Bedrijven en Milieuozonering (2009) van de VNG moeten de afstanden echter gemeten worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie (woning) die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Volgens het ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk is de uiterste situering van de gevel van de woning ten opzichte van de bedrijven aan de Dobbeweg 3 m. achter de achtergevel van de woning. Dit is namelijk de uiterste aanbouwmogelijkheid voor de vergroting van de woning. Echter bij een aantal woningen is in het verleden al een uitbreiding gerealiseerd tot 5 m. achter de achtergevel. De milieuzones worden daarom bepaald op 5 m. achter de achtergevel.
	Er is sprake van een aanzienlijk stringenter milieuzonering ten nadele van de bedrijvigheid. Bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 zijn door de wijze van planregelen niet rechtstreeks toelaatbaar, maar zullen een aanvullende toets moeten ondergaan inzake geur, stof en gevaar. Hiervoor geven richtlijnen VNG geen aanleiding althans niet voor wat betreft Dobbeweg 6 t/m 30.		Gelet op de in het bestemmingsplan opgenomen milieu-zoneringsregeling is een nadere afweging op genoemde punten wel degelijk noodzakelijk om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Overigens behoeft deze toets voor het bestaande bedrijf niet te worden uitgevoerd.

		De aangepaste toepassing van de VNG-systematiek wordt deugdelijk noch kenbaar wordt gemotiveerd en moet in strijd worden geacht met het algemeen motiveringsbeginsel. In de toelichting ziet het plan op conservering van de bestaande woningen en ruimte voor ontwikkeling van bedrijvigheid. In planregels worden bedrijven geconserveerd, teruggedrongen en wegbestemd ten behoeve van de bestaande woningen.	In de in vorige punten doorgevoerde wijziging m.b.t.de maatwerk bestemming voor het verhuisbedrijf en het voor de milieuzonering meten vanaf de gevoelige gevel wordt hieraan tegemoet gekomen.
		Bestaande bedrijven en kantoren worden in het plan onvoldoende gerespecteerd. Voor perceel Donklaan 80 is wederom een agrarische bestemming opgenomen terwijl dit niet meer als zodanig wordt gebruikt.	Donklaan 80 heeft van oudsher nog steeds een agrarische functie. Gezien het karakter en de ligging gaat het om relatief kleinschalige, grondgebonden landbouw. Daarbij is het conform jurisprudentie niet nodig dat alle gronden in de directe nabijheid van de boerderij liggen. De juridische regeling is afgestemd op de specifieke aard en ligging van dit pand in vergelijking met andere agrarische bedrijven in het open buitengebied.
		Een parkeernorm van 1 op 100 m² is niet redelijk voor bestaande bebouwing en bedrijvigheid, aangezien dit in sommige gevallen niet haalbaar, noch noodzakelijk moet worden geacht.	Dit betreft een algemeen aanvaardbare norm, welke als gemiddelde gehanteerd wordt in het kader van de planologische planvorming. Een verdere detaillering naar bijvoorbeeld bedrijfstypen is niet nodig en niet wenselijk.
		Er lijkt een discrepantie te zijn tussen plankaart en planregels. Waar op de kaart alleen in de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin' een aanduiding voor een geluidsschermband is opgenomen, terwijl in de regels alleen bij de bestemming bedrijven hierover iets wordt gezegd.	De aanduiding 'geluidsschermband' is op de plankaart alleen opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Echter is de afkorting van de aanduiding (gs) met een verwijzende lijn opgenomen omdat er anders geen ruimte is. Hierdoor lijkt het dat de aanduiding geldt binnen de bestemming 'Groen' en 'Tuin'.
		Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, nl. Donklaan 61 (b=2) moet zijn (b≤2) en toevoegen aanduiding (k), maatwerkbestemming Dobbeweg 30 en milieuzonering meten vanaf 5m. achter de achtergevel van de Donklaan oneven.	
12.	16919 M.C. van der Kooij – Steijn Donklaan 80 2254 AD Voorschoten	<i>Benaming pand</i> Waarom wordt opeens van Donkhoeve gesproken terwijl het pand vanaf het bestaan Donkwoning wordt genoemd.	Voor beide benamingen valt wel te pleiten, zo blijkt uit geschreven bronnen en uit opvattingen van verschillende direct belanghebbenden. Gelet op de agrarische bestemming van het pand sluit de benaming Donkhoeve hierbij het beste aan.
		<i>1 Toelichting</i> Waarom wordt groenbuffer tussen Defensierterrein	De groenstrook is gelegen tussen de nog bestaande fundering van de gesloopte defensiegebouwen en de sloot (midden is

		en Donkwoning niet gespaard?	perceelsgrens) door zaailingen is wildgroei ontstaan. Na aanleg van de weg zal dit in overleg met omwonenden opnieuw ingeplant worden.
		Met dit plan wordt erfgoed Donkwoning niet veilig gesteld en heeft geen stimulerende werking op eigenaren.	Met de consoliderende agrarische bestemming/dienstwoning is het perceel op bestemmingsplanniveau adequaat bestemd. Daarnaast blijft het hoofdgebouw als rijksmonument aanwezig.
		Wat is de positie (in de zin van rechten en plichten) van de Donkwoning? Daarvan is in het plan niets positiefs te merken.	Zowel ruimtelijk als functioneel neemt het perceel een aparte positie in binnen het plan, gezien ook de specifieke bestemming die eraan gegeven is. Zoals hiervoor is aangegeven acht de gemeente deze bestemming het meest geschikt. Voor wat betreft rechten en plichten die uit het plan voortvloeien wordt verwezen naar de betreffende regels i.c.m. de verbeelding.
		Waarom kan de bestaande situatie rond de Donkwoning niet behouden blijven?	De situatie rond de Donkwoning wordt in het plan op tal van onderdelen zoveel mogelijk geconsolideerd. Maar, zoals eerder is aangegeven, is op structuurvisieniveau overwogen en vastgesteld dat handhaving van de groenstrook tussen het perceel en het Defensieterrein niet mogelijk is.
		Onjuiste vermelding datum vaststelling structuurvisie.	Dit wordt gecorrigeerd.
		Het plan maakt de ambitie van 'wonen en werken op een buitenplaats' totaal niet waar.	In de Structuurvisie Dobbewijk wordt uitgelegd wat met deze ambitie precies wordt bedoeld. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de verwerkelijking van deze ambitie gefaciliteerd.
		Het streven naar verbetering overgang wonen en werken wordt niet bereikt voor de Donkwoning nu de groenbuffer wordt verwijderd. Hetzelfde geldt ten aanzien van de privacy.	De door indiener aangehaalde passage heeft met name betrekking op de overgang van de woonstroken aan weersijden van de Donkiaan ten opzichte van de achterliggende bedrijven. Voor wat betreft de groenbuffer: zie het tweede onderdeel van deze zienswijze. Gelet op de afstand tussen de weg en de woning en de gebruiksmogelijkheden van het perceel, komt de privacy van de bewoners hier niet in het geding.
		Er wordt niet vermeld dat de nieuwe ontsluitingsweg over het perceel van de Donkwoning loopt, indiener wil dit wel vermeld zien.	Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij nogmaals met betrokken partijen gekeken naar een andere ontsluitingsvariant. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de zogenoemde "Variant

			4a". In deze variant wordt de nieuwe ontsluitingsweg enigszins teruggedraaid, waardoor deze niet langer (gedeeltelijk) samenvalt met het perceel van indiener. Met deze variant wordt aan de belangrijkste bezwaren van indiener tegemoet gekomen, terwijl dat de beoogde ruimtelijke en verkeerskundige structuur, zoals vastgesteld in de structuurvisie, in belangrijke mate overeind blijft. Nu in het vast te stellen plan de ontsluitingsweg niet langer over het bedoelde perceel loopt, hoeft niet nader op deze opmerking te worden ingegaan.
		Waarom wordt de geluidwering niet doorgezet bij de bebouwing aan de zijde van de Donkwoning.	In het kader van geluidszonering is dit op de betreffende locatie niet noodzakelijk gebleken.
		Van kleinschalige bedrijfsgebouwen aan de verlengde Donklaan die voor een goede overgang zorgen, zoals de toelichting omschrijft, kan volgens de regels niet gesproken worden.	Een terechte opmerking, de tekst roept een verkeerde suggestie op en wij zullen deze nuanceren en verduidelijken, met name ten aanzien van het begrip kleinschalig.
		Verzoek om de geleidelijke hoogteopbouw binnen de nieuwe bedrijfsbestemmingen ook aan de zijde van de Donkwoning te laten gelden.	In beperkte mate is ook aan deze zijde sprake van een opbouw in de bouwhoogte. Een verdergaande differentiatie wordt hier niet noodzakelijk geacht, met name gelet op de afstand tussen de Donkhoeve en de bedrijven.
		Opmerking dat het doortrekken van het woonerf materiaal tot op het bedrijventerrein een duidelijke scheiding tussen wonen en werken verdwijnt.	Het is wel de bedoeling een onderscheid in inrichting te maken tussen de Donklaan en de 'verlengde' Donklaan. Dit is sowieso nodig vanwege de beoogde verkeerskundige ontsluiting. De betreffende passage in de toelichting wordt daarin gecorrigeerd en verduidelijkt
		Ter plaatse van de Donkwoning wordt geen landbouw maar veeteelt beschreven.	De tekst wordt conform deze opmerking aangepast.
		Welke feiten hebben geleid tot het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek, terwijl in het bestemmingsplan staat dat vervolgonderzoek niet waardevol wordt geacht.	Het college wil voorkomen dat na de gronduitgifte er alsnog archeologische waarden gevonden worden, waardoor de realisering van het plan vertraging zou opleveren.
		<i>Geluid</i> In het geluidsrapport is niet gekeken naar de geluidseffecten van de nieuwe ontsluitingsweg op de Donkwoning. Er is echter wel onderzoek nodig in verband met cumulatieve industrie- en spoorweglawaaï.	De geluidseffecten vanwege de geplande ontwikkelingen zijn voldoende in beeld gebracht voor een adequate motivering van het bestemmingsplan. Uitvoering van cumulatieberekeningen is, zoals ook in de betreffende rapportage is vermeld, pas aan de orde indien het vaststellen van een hogere grenswaarde zou moeten worden overwogen. Dat is nu niet het geval.

		Het geluidsscherm langs het spoor heeft een ongunstig effect op het geluidsniveau ter plaatse van de Donkwoning.	Dit betreft een bestaande situatie, die als gevolg van dit plan niet verandert. Voor de goede orde verwijzen wij naar het onderzoek dat destijds, voorafgaand aan de plaatsing van het betreffende scherm, is uitgevoerd.
		Wat is er in de (milieu-)situatie gewijzigd dat ten opzichte van 2008 nu met een 'grootste afstand' van 50 m volstaan kan worden?	De algemeen aanvaarde VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' die voor dit bestemmingsplan als richtlijn is gebruikt, kent sinds 2009 een differentiatie voor gemengde gebieden. Op grond hiervan is het in deze situatie aanvaardbaar om uit te gaan van een grootste afstand die behoort bij een (één stap) lagere milieucategorie. Die stap bedraagt in dit geval 50 m. Overigens geldt op grond van de aanduiding Milieuzone dat de afstand v.w.b. het aspect geluid nog steeds 100 m moet bedragen. Met andere woorden: bedrijfstypen die op het aspect geluid 100 m 'scoren' zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.
		Verzoek om de milieucategorie van de bedrijfsgebouwen op het Defensierrein te verlagen naar milieucategorie 3 of de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de Donkwoning te vergroten tot 100 m.	Mede gelet op het voorgaande is aanpassing van de milieuzonering ter plaatse van de Donkwoning niet nodig; dit zou anders onnodig beperkend zijn. Aan dit verzoek willen wij daarom niet voldoen. De situatie die indiener ter vergelijking beschrijft is vanwege de veel kleinere afstanden tussen woningen aan de Donklaan en Papelaan-West en bedrijven beduidend anders.
		Indiener wil gebruik kunnen blijven maken van de Donklaan in twee richtingen.	Hoewel verkeersmaatregelen niet direct in een bestemmingsplan worden geregeld, wordt opgemerkt dat gebruik van de gehele Donklaan mogelijk blijft in de richting noord-zuid voor personenauto's. In de richting zuid-noord kan geen gebruik worden gemaakt van de 'verlengde' Donklaan. De Donklaan is dan eventueel te bereiken via de Industrieweg. Voor langzaam verkeer blijft de gehele Donklaan overigens wel in twee richtingen te gebruiken. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nog wat verduidelijkt.
		Wat is de werkelijke toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal ten gevolge van de uitbreiding, nu de verschillende rapporten elk een ander getal geven. Bovendien is de onderverdeling in figuur 2, variant 1 rekenmodel van het rapport van Royal Haskoning niet juist. Verzoek om een nieuwe geluidsberekening te laten maken.	Het aantal motorvoertuigen staat vermeld in de verkeersrapportage die als bijlagen bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lagen. Dit moet op een misverstand berusten na controle is in het rekenmodel figuur 2, variant 1 geen fout aangetroffen.

		Verzoek om ontvangst van de schriftelijke reactie van het Hoogheemraadschap.	Deze reactie zal deel uit maken van de stukken behorende bij het bestemmingsplan.
		Waarom wordt bij de juridische toelichting op artikel 5 het 'niet-openbare' groen genoemd?	Het betreft hier gronden die als hoofdfunctie Groen hebben. Er zijn meer groenvoorzieningen aanwezig in het plangebied, al dan niet openbaar. Het betreft in die gevallen echter ondergeschikt gebruik. De betreffende andere bestemming laat dit ondergeschikte gebruik impliciet of expliciet toe.
		Hoeveel bomen worden nog gekapt en waar worden de vervangende bomen in Dobbewijk geplant?	Bij nadere uitwerking van het plan wordt bepaald welke bomen nog gekapt zullen moeten worden. In het bestemmingsplan wordt hierover geen nadere regeling opgenomen.
		Opmerking dat de sloot ook tot het perceel van de Donkwoning behoort.	De tekst wordt aangepast, in die zin dat aangegeven zal worden dat de perceelsgrens op de hartlijn van de sloot ligt.
		Kan het bestemmingsplan worden vastgesteld zolang de te verwerven gronden nog niet beschikbaar zijn.	Formeel is dit mogelijk, doch dit moet in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan dan nader worden overwogen (zicht op uitvoerbaarheid van het plan).
		<i>2 Regels</i>	
		Verzoek om alle (overige) terreinafscheidingen een maximum bouwhoogte toe te kennen van 2 m.	Aan dit verzoek willen wij niet tegemoet komen. Het is namelijk uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk om voor de voorgevel terreinafscheidingen te plaatsen hoger dan 1 m, ook niet ter plaatse van de Donkwoning. Dit betreft vrij algemeen ruimtelijk beleid.
		Verzoek tot aanpassing van diverse bouwhoogtes.	De maximum bouwhoogtes betreffen een vertaling van hetgeen in de structuurvisie reeds is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een nadere verdiepingsslag gemaakt. Aan sommige delen van de bedrijvenlocaties is daarbij een lagere maximum bouwhoogte toegekend, zoals tegenover de Donkhoeve. Een verdergaande aanpassing (behoudens die van de bebouwing langs het spoor, zie zienswijze nr. 16953) vinden wij niet wenselijk en niet nodig.
		De mogelijkheid tot het verlenen van een hogere bouwhoogte ter plaatse van het Defensieterrein voldoet niet aan het uitgangspunt van kleinschalige bedrijfsgebouwen en (geleidelijke) hoogteopbouw. Verzoek om de aanduiding wro-zone ontheffingsgebied ter plaatse te verwijderen.	Met deze opmerking zijn wij het eens. Het is inderdaad niet wenselijk dat via binnenplanse afwijking de betreffende (lagere) maximum bouwhoogte wordt verhoogd. De betreffende aanduiding afwijkingsbevoegdheid wordt geschrapt voor de lagere gedeelten.

	Vallen onder bouwwerken geen gebouw zijnde (art. 8.2.2.a) ook een geluidsscherm of andere schermen?	Ja, indien het schermen zijn die in overeenstemming zijn met de bestemming Verkeer. Er moet dan wel een relatie zijn met de verkeersfunctie ter plaatse. Indien de schermen betrekking hebben op het afschermen van het verkeerslawaaï dat ter plaatse van die bestemming veroorzaakt wordt, dan is plaatsing binnen de bestemming Verkeer toegestaan.
	Is de termijn van twee weken, genoemd in art. 20, wel juist?	Voor de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen bestaat geen wettelijk verplichte procedure. De gemeente is vrij een passende procedure in het bestemmingsplan op te nemen. Een termijn van twee weken is gebruikelijk en is voldoende.
	<i>3 Plankaart</i> Verzoek om plankaart met aangepaste regels in overeenstemming te brengen.	Indien en voor zover aanpassing van regels gevolgen heeft voor de plankaart wordt laatstgenoemde uiteraard mede aangepast.
	Verzoek de poldersloot aan de zuidzijde van de Donkwoning weer op de bestaande plaats in te tekenen.	Als gevolg van aanpassing van het tracé van de ontsluitingsweg bij vaststelling ("variant 4a) wordt impliciet aan dit verzoek voldaan.
	Verzoek de bestaande groenbuffer tussen Donkwoning en Defensierrein te bestemmen als Groen.	Zoals wij eerder in onze reactie op deze zienswijze hebben aangegeven zien wij geen aanleiding om aan dit verzoek te voldoen.
	Het wegtracé opschuiven richting bedrijventerrein.	Als gevolg van aanpassing van het tracé van de ontsluitingsweg bij vaststelling ("variant 4a) wordt impliciet aan dit verzoek voldaan.
	Het wegtracé zo ontwerpen dat de bestaande erfgrens van de Donkwoning gehandhaafd blijft.	Als gevolg van aanpassing van het tracé van de ontsluitingsweg bij vaststelling ("variant 4a) wordt impliciet aan dit verzoek voldaan.
	De bestemmingsgrens ten behoeve van het wegtracé stemt niet overeen met de kadastrale begrenzing.	Als gevolg van aanpassing van het tracé van de ontsluitingsweg bij vaststelling ("variant 4a) wordt impliciet aan dit verzoek voldaan.
	<i>4 Nog op te nemen</i> Verzoek het toegezegde onderzoek naar trillinghinder te starten.	Er is inmiddels een quickscan opgestart. De uitkomsten worden betrokken bij de nadere uitwerking van de ontsluitingsweg. Uit planologisch oogpunt bestaat er geen aanleiding het onderzoek mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan
	Vraag om in het bestemmingsplan een waarborg op te nemen zodat als gevolg van uitvoering van het plan de huidige waterpeilen rond de Donkwoning niet wijzigen.	Het peil verandert niet als gevolg van dit bestemmingsplan. Voor wat betreft de waterafvoer blijven de sloten rond de Donkwoning vrijwel allemaal gehandhaafd.

			Hierbij merken wij bovendien op dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan de wettelijk verplichte watertoets heeft plaatsgevonden. In dit kader wordt ook door het Hoogheemraadschap kritisch naar eventuele gevolgen van het plan op de waterhuishouding gekeken.
		<i>5 Gevolgde procedure</i> Zie zienswijze nr. 16477. Aan het verzoek het plan uit procedure te halen is geen gehoor gegeven.	Zie reactie zienswijze nr. 16477.
		<i>Slotwoord (variant A)</i> Indiener brengt nogmaals de suggestie voor de zogenaamde "variant A" naar voren.	Het tracé van de rondrijroute in het ontwerpbestemmingsplan eerder in het masterplan Dobbewijk overwogen. Na vaststelling van het het masterplan is "variant A" ter tafel verschenen. Vervolgens is in het kader van de vaststelling van de structuurvisie Dobbewijk een nieuwe afweging gemaakt. Variant A is daarbij niet overgenomen. Inmiddels is, zoals eerder opgemerkt, met betrokken partijen overeenstemming over de zogenoemde "Variant 4a". Met deze variant wordt aan de belangrijkste bezwaren van indiener tegemoet gekomen, terwijl dat de beoogde ruimtelijke en verkeerskundige structuur, zoals vastgesteld in de structuurvisie, in belangrijke mate overeind blijft. Om die redenen beschouwen wij een hernieuwde discussie over "Variant A" redelijkerwijs niet aan de orde.
		Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot tekstuele aanpassingen van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.	
13.	16920 WDA Advisering Spuiboulevard 100 E Dordrecht Namens W.P.J. van de Kamp Beheer B.V.	Indiener verzoekt bij vaststelling van bestemmingsplan zodanige wijzigingen aan te brengen dat de bestaande (gedeelten van) bedrijfsbebouwing op de percelen Industrieweg 3 en 5 weer een positieve bedrijfsbestemming verkrijgen met een hoogte, die vergelijkbaar is met het geldende bestemmingsplan.	Ten onrechte zijn bij het bestemmen de voorste gedeelten niet positief bestemd. Dit wordt gecorrigeerd, in die zin dat ter plaatse conserverend wordt bestemd (bestaande situatie). Voor zover een vigerend plan ruimere mogelijkheden biedt, is van deze mogelijkheden nooit gebruik gemaakt. Met het bestemmingsplan en de structuurvisie voert de gemeente thans een andere koers ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van het gebied.
		Indiener verzoekt duidelijkheid te verschaffen over de parkeer- en verkeersproblematiek waar het gaat	De feitelijke inrichting van de weg valt buiten het kader van een bestemmingsplan. In elk geval wordt

		om verkeersveiligheid en doorstroming op met name deze locatie in relatie tot het laden en lossen, geldt op de breedte van de Industrierweg en de nabijheid van de bedrijfsgebouwen bij de weg.	voldoende planologische ruimte geboden voor een adequate oplossing voor doorstroming, ontsluiting, laden en lossen (voor zover dit niet op eigen terrein kan plaatsvinden). Bij een dergelijke uitwerking worden ondernemers overigens nader betrokken, bijvoorbeeld via de ondernemersvereniging.
		Conclusie: het plan geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
14.	16939 Mevr. mr. E. de Boer-Bik Burg. Pompe van Meerdervoortlaan 37 2254 BG Voorschoten	nr 1. De maximale bouwhoogte van 18 m aan de spoorzijde is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is onvoldoende onderbouwd dat er behoefte bestaat aan deze ongebruikelijke bouwhoogte. Er wordt in de plantoelichting niet ingegaan op de economische noodzaak (brief Hoogvliet). De gemeente heeft op 19 juli 2012 meegedeeld dat realisatie van deze hoogte onwaarschijnlijk is. Een bouwhoogte van 18 m is voor het Burg. v.d. Hoevenpark nadelig: belemmert het vrije uitzicht, doet afbreuk aan de kwaliteitsuitstraling, bemoeilijkt verkoop van de nog te realiseren woningen. Indiener is van mening dat de (hogere) maximale bouwhoogte langs de gehele spoorzone moet worden beperkt tot 12 meter of lager.	Voor ons commentaar op dit punt verwijzen wij naar hetgeen wij vermeld hebben bij zienswijze nr. 16953. Aldus wordt door deze aanpassing van het plan gedeeltelijk aan het verzoek van indiener tegemoet gekomen.
		nr. 2. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid naar kantoren voorzien. Nieuwvestiging van kantoren in Dobbewijk is echter in strijd met provinciale structuurvisie en verordening (art 7). De voorwaarde dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet worden getoetst aan het regionale kantorenbeleid is onvoldoende objectief begrensd. Uit plantoelichting blijkt niet dat binnen planperiode behoefte bestaat aan kantoren.	De wijzigingsbevoegdheid wordt in overeenstemming met de provinciale structuurvisie c.q. verordening gebracht. Zie ook hier ons commentaar bij zienswijze nr. 16953.
		nr 3. Er is geen afweging gemaakt inzake de toename van de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen Voorsche Park (waarneemhoogten 13,5 en 16,5 m). In het aanvullende onderzoek had niet mogen worden uitgegaan van de huidige planologisch toelaatbare situatie, maar van de bestaande (feitelijk aanwezige) situatie. De in het aanvullende onderzoek genoemde	Dit is een terechte opmerking van indiener. Daarom wordt bij vaststelling van het plan alsnog een gelijksoortige voorwaardelijke verplichting opgenomen als die reeds voor de geluidsafscherming is opgenomen. Hierdoor blijft te allen tijde gewaarborgd dat er geen overschrijding van de reeds vastgestelde hogere waarden ter plaatse van het appartementencomplex zal plaatsvinden.

		maatregelen zijn niet tot uitdrukking gebracht in planregels.	
		nr 4. De bouwhoogte van het Mexx-gebouw is onjuist ingetekend (sba-code nr. 1). Dit is erkend door gemeente tijdens de bewonersavond. Bij sba-1 wordt uitgegaan van een hogere maximale bouwhoogte van 12 meter. Verzoek de onjuiste vermelding op de verbeelding te herstellen.	Tijdens de bewonersavond is door ons de veronderstelling bevestigd dat de betreffende aanduiding onjuist zou zijn. Bij nadere beschouwing van de vastgestelde structuurvisie is echter gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan hiermee toch overeenstemt. Om die reden handhaven wij de aanduiding zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven.
		nr 6. Het plan ontnemt de woning van indiener licht en vrij uitzicht.	Het gebied Dobbewijk is reeds grotendeels bebouwd terrein. Ook het huidige bestemmingsplan stond verdere uitbreiding van bebouwing toe. De afstand tussen de woonbebouwing en de nieuwe kantoorbebouwing is 70 meter op het meest kritische punt. Dit is een relatief grote afstand voor bebouwing in stads- en dorpsgebieden. Daar bevindt zich hier een iets verhoogde spoorlijn met geluidschermen nog voor. Er is ook in de huidige situatie geen sprake van vrij uitzicht. Langs de geluidschermen staan bomen die als ze in blad zijn een groot deel van het zicht blokkeren en zonder blad het zicht filteren. We hebben het hier dus over het mogelijk zichtbaar zijn van bebouwing op de achtergrond en geen directe confrontatie van bebouwing. Daarnaast is vanuit de gemeente richting (toekomstige bewoners van) het Voorsche Park nooit een vrij uitzicht (of handhaving van het bestaande uitzicht) toegezegd of gegarandeerd. Tot slot merkt de gemeente op dat er vanuit het Voorsche Park richting Dobbewijk geen beleidsmatig dan wel wettelijk vastgelegde zichtlijnen aanwezig zijn.
		Woongenot en waarde woning nemen af door realisatie van de kantoorpanden met een dergelijke hoogte.	Wij zijn van mening dat de vaststelling van dit bestemmingsplan geen belangrijke, onvoorziene verandering op van woongenot en/of de waarde van de betreffende woning. Daarbij wordt opgemerkt dat de maximum bouwhoogte langs het spoor wordt verlaagd van 18 m naar 15 m.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
15.	16940 R. van Galen Donklaan 30	Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie nagenoeg gelijk aan zienswijze nr. 16806.	

	2254 AC Voorschoten		
16.	16946 TeekensKarstens mr. F.P. van Galen Postbus 201 Leiden Namens V.O.F. Gebroeders De Graaff	<u>Ten aanzien van de toelichting</u> <i>Vigerend planologisch regime.</i> De in de toelichting genoemde vigerende plannen kunnen, gelet op het overgangsrecht bij de Wro, niet langer gelijk worden gesteld met een bestemmingsplan in de zin van art 3.1 Wro. Op dit moment gelden slecht de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening. Is hiermee rekening gehouden bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan?	De veronderstelling is niet juist, op grond van wettelijke (overgangs-) bepalingen vormen genoemde plannen mede het geldende juridisch-planologisch kader. Er gelden niet slechts de voorschriften van de Bouwverordening. Uiteraard zijn de vigerende plannen bij het opstellen van het plan betrokken. Waar mogelijk zijn bestaande rechten gerespecteerd, soms moet (mede gelet op de leeftijd van sommige plannen) actualisatie of ontwikkeling voor consolidatie gaan.
		<i>Ruimtelijke visie op het gebied.</i> In toelichting ontbreekt het aan een eenduidige visie op de toekomst van bedrijventerrein Dobbewijk.	De visie op de toekomst op bedrijventerrein Dobbewijk is weergegeven in de structuurvisie Voorschoten. Het bestemmingsplan betreft de juridische doorvertaling van deze visie. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4.3 een samenvatting opgenomen van de structuurvisie waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn opgenomen. Daarnaast is in hoofdstuk 4 de planbeschrijving opgenomen.
		De t.a.v. milieuzonering gehanteerde beleidsuitgangspunten zijn per definitie tegenstrijdig en geven geen oplossing voor knelpunten in het gebied.	Deze uitgangspunten zijn niet tegenstrijdig, immers het plan is erop gericht een aanvaardbare milieusituatie te realiseren. Hierbij is het zonneklaar is dat het begrip van 'maximale vestigingsmogelijkheden' moet worden uitgelegd als vallende binnen het kader van een aanvaardbaar leefmilieu voor de bewoners.
		De plantoelichting gaat onvoldoende in op de beleidsmatige keuzes t.a.v. knelpunten op gebied van functiemenging en functiescheiding. Ontwerpbesluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende deugdelijk gemotiveerd.	Uitgangspunt voor het perceel van De Graaff is dat de huidige bedrijfsactiviteit kan worden voortgezet door deze positief te bestemmen, maar het tevens mogelijk te maken dat het perceel wordt betrokken bij de herontwikkeling van het betreffende gedeelte van het plangebied. En juist omdat het onzorgvuldig zou zijn een dergelijke functiewijziging bij recht mogelijk te maken, is ervoor gekozen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Alvorens gebruikmaking daarvan aan de orde is moeten burgemeester en wethouders hieromtrent een zorgvuldige afweging maken. Hierbij behoort uiteraard ook de mate waarin de perceelseigenaar met het wijzigingsbesluit kan instemmen (als het verzoek tot wijziging al niet van hemzelf zou komen).

		<u>Ten aanzien van het plan</u> <i>Specifieke bestemmingsregeling (sb-tim)</i> Er is in de bestemmingsregeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, terwijl specifieke bestemming timmerbedrijf ook is toegestaan binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden.	Een timmerbedrijf behoort tot de milieucategorie 3.1. Deze is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek'. Deze laatste aanduiding is opgenomen om te zorgen voor een maatwerkoplossing. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op wijziging van de bestemming indien beëindiging van het timmerbedrijf aan de orde is. De bevoegdheid heeft als doel het betreffende perceel te kunnen betrekken bij de integrale herontwikkeling. Dat is niet mogelijk op grond van de bestemming 'bij recht' aangezien een groot deel van het perceel van De Graaf in dat geval zal moeten worden herbestemd tot Tuin-2. Een wijzigingsbevoegdheid ziet echter – anders dan bijvoorbeeld een uitwerkingsplicht – niet op een verplichting hiervan gebruik te maken. Indien er geen aanleiding is hiervan gebruik te maken, dan blijft het plan op dit punt zoals het is, en is voortzetting van de huidige activiteiten van De Graaff verzekerd. Het (verkapte) opnemen van een uitsterfconstructie is daarom niet aan de orde.
		<i>Beperking milieucategorieën (sb-4)</i> Het uitsluiten van bedrijven waarvoor bepaalde richtafstanden gelden, levert een planologisch nadeliger situatie op. Bovendien de vraag waarom de beperking dan niet geldt voor perceel van cliënt.	De betreffende uitsluiting is noodzakelijk ten einde een adequate milieuzonering te bewerkstelligen tussen de bedrijven en de woningen. Dat mag planologisch misschien als nadelig worden gezien, in de praktijk bleek het in ieder geval niet mogelijk om van de planologische ruimte gebruik te maken op grond van actuele milieuregelgeving. Het onderhavige plan voorziet in een nieuwe, haalbare en rechtszekere milieuzoneringsregeling en daardoor in een aanmerkelijk betere ruimtelijke ordening dan die op grond van de bestaande planologische regelingen geboden zou kunnen worden. Bedoelde uitsluiting is voorts niet nodig voor perceel van De Graaff, aangezien hier bij recht is voorzien in een maatbestemming.
		<i>Wijzigingsbevoegdheid</i> Indiener verzet zich tegen de wijzigingsbevoegdheid-2. Cliënt heeft geen intentie om bedrijfsvoering komende 10 tot 20 jaar te	Zoals hiervoor reeds is aangegeven is voortzetting van de huidige bedrijfsvoering bij recht bestemd. De bevoegdheid heeft tot doel het perceel eventueel (dus niet verplicht) te kunnen betrekken bij de

	staken. De wijzigingsbevoegdheid belemmert de gebruiks-mogelijkheden en levert planschade op, vanwege het niet meer kunnen verkopen van bedrijf en het dalen van de waarde van het perceel. Indiener vindt dat moet worden gekozen: hetzij de bestemming blijft zoals hij is, hetzij moet worden overgegaan tot onteigening.	herontwikkeling van het gebied. De verwachte dynamiek in het gebied binnen de planperiode biedt voldoende aanleiding om gemotiveerd een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Uiteraard kan de bevoegdheid slechts op zorgvuldige wijze worden toegepast indien en voor zover er afspraken hieromtrent tussen De Graaff, ontwikkelaar en gemeente zijn gemaakt. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid impliceert in elk geval geen beperking van de gebruiksmogelijkheden, integendeel. Om die reden is ook geen sprake van waardedaling c.q. planschade te voorzien.
	Grens van de wijzigingsbevoegdheid loopt door het bestaande gebouw. Wijziging alleen uitvoerbaar als het gebouw wordt afgebroken. Op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is.	De wijzigingsbevoegdheid is alleen relevant voor het gedeelte van het perceel c.q. gebouw dat buiten de grens van de beoogde nieuwbouw bedrijfsgebouwen valt. Ter plaatse van het gedeelte dat erin valt kunnen bij recht zowel de bestaande activiteiten worden voortgezet als nieuwe activiteiten worden ontplooid. Ten aanzien van de motivering: zie hiervoor.
	Onduidelijk wat effect is van het schrappen van de aanduiding (sb-tim) en wat de woorden en/of in dit verband betekenen.	De wijzigingsbevoegdheid voorziet in twee doelen voor het aanpassen van de planologische situatie, namelijk het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek' én het herbestemmen van de betreffende gronden tot Tuin-2. Aangezien de grens van de wijziging betrekking heeft op het gedeelte dat volledig naar Tuin-2 kan worden gewijzigd, kan in de betreffende bevoegdheid de zinsnede " ,door de aanduiding....en/of door wijziging" vervallen.
	Er worden vraagtekens geplaatst bij de bepaling dat bij wijziging tevens de ontsluiting moet worden opgeheven, terwijl de wijzigingsbevoegdheid slechts ziet op een gedeelte van het perceel van cliënt.	Van de wijzigingsbevoegdheid kan pas gebruik worden gemaakt indien het gebruik van de (gehele) timmerfabriek duurzaam is beëindigd, in welk geval de ontsluitingsweg niet langer nodig is. Indien er een situatie aan de orde is, waarbij een (nieuwe) timmerfabriek binnen het te herontwikkelen gebied wordt gesitueerd, dan dient de ontsluiting plaats te vinden op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.
	<i>Milieuzone en geluidsscherm.</i> De bepaling in art 4.4 gaat niet verder dan dat er bepaald wordt dat de bedrijven zich moeten houden aan de geldende milieuregelgeving. Dat mag niet d.m.v. het bestemmingsplan worden geregeld. Onduidelijk is in hoeverre in de bestaande situatie	Bedoelde bepaling betreft 'slechts' een voorwaardelijke verplichting, om te waarborgen dat alvorens de nieuwe bedrijven in gebruik worden genomen, er moet zijn voorzien in het geluidsscherm of dat andere maatregelen zijn

		sprake is van overschrijding van geluidsvoorschriften. Geluidsscherm moet aan de oostzijde van de gronden met de bestemming Tuin-2 komen. Gronden zijn ook bestemd voor bestaande bedrijfsontsluitingen. Aldaar kan echter geen geluidsscherm worden gerealiseerd.	genomen. Er is in de bestaande situatie geen sprake van overschrijding van geluidsvoorschriften. Het geluidsscherm moet worden gesitueerd binnen de bestemming 'Bedrijf' en niet binnen de bestemming 'Tuin-2'. Indien het bedrijf van De Graaff daarbij nog aanwezig is, dient te worden voorzien in een goede oplossing c.q. aansluiting op zijn perceel c.q. gebouw. In elk geval dient de ontwikkelaar ervoor te zorgen dat erfdienstbaarheden t.a.v. ontsluiting worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan heeft daarmee ook rekening gehouden door geen geluidsscherm mogelijk te maken binnen de bestemming Tuin-2.
		<i>Bereikbaarheid percelen en erfdienstbaarheden</i> Onduidelijk is op welke wijze met het bestaan van de erfdienstbaarheden is rekening gehouden en of de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt wel is verzekerd.	In de voorbereiding van het bestemmingsplan is rekening gehouden met erfdienstbaarheden. De uitvoering van het voorliggende plan is, met inachtneming van de bestaande erfdienstbaarheden, voldoende verzekerd.
		<i>Bestemming Tuin-2</i> Vraag in hoeverre het bestaande gebruik van de gronden Tuin-2 voor de bedrijfsvoering o.g.v. het nieuwe plan nog mogelijk is. Ter plaatse wordt nu materiaal opgeslagen en geparkeerd.	Het betreffende gebruik van de gronden voor opslag (overkapping) en parkeren wordt alsnog in het plan opgenomen door de bestemming Bedrijf en de aanduiding sb-tim te vergroten. De bebouwingsgrens blijft daarbij gehandhaafd.
		<i>Bouwhoogte</i> Constatering dat de maximum bouwhoogte minder bedraagt dan op grond van het vigerende plan het geval is.	Voor zover dit het geval is, is van deze mogelijkheid nooit gebruik gemaakt. Met het bestemmingsplan en de structuurvisie voert de gemeente thans een andere koers ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van het gebied. Een belangrijk onderdeel van dit beleid is de hoogtedifferentiatie, waarbij de bouwhoogte, gezien vanaf de woningen aan de Donklaan, van lager naar hoger oploopt. Het perceel van De Graaff loopt met dit nieuwe beleid in de pas.
		<i>Afstand tot de perceelsgrenzen</i> In het voorheen geldende plan was een regeling 'minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen' opgenomen. Het bouwen tot op perceelsgrenzen kan verstrekkende gevolgen hebben voor o.a. daglichttoetreding.	Wij zijn het met deze opmerking eens, voor zover het gaat om het bouwen van nieuwe gebouwen ten opzichte van bestaande gebouwen. Hiervoor wordt in de bouwregels een voorziening opgenomen, vergelijkbaar met die in het vigerende plan, ertoe strekkend dat de afstand van een nieuw gebouw tot een bestaand gebouw tenminste evenveel dient te bedragen dan de grootste hoogte van de gevel (goothoogte) van dat gebouw. Op die manier is een

			aanvaardbare inpassing verzekerd. Overigens wordt deze regel niet van toepassing verklaard op nieuwe gebouwen onderling, teneinde de herontwikkeling van het Defensieterrein en Deelgebied 6 niet onnodig te belemmeren.
		Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
17.	16948 M.F. Jager Burg. van der Hoevenlaan 16 2254 BD Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie nagenoeg gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i> <i>Uitzondering betreft onderwerp "ontnemen van licht en vrij zicht vanuit eigen situatie" dat in de onderhavige zienswijze is weggelaten.</i>	
18.	16951 R.A. en N.M. Jaspers Burg van der Hoevenlaan 31 2254 BC Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie nagenoeg gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i> <i>Uitzondering betreft onderwerp "ontnemen van licht en vrij zicht vanuit eigen situatie" dat in de onderhavige zienswijze is weggelaten.</i>	
19.	16952 P. Edridge Burg van der Hoevenlaan 37 2254 BC Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie nagenoeg gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i> <i>Uitzondering betreft onderwerp "ontnemen van licht en vrij zicht vanuit eigen situatie" dat in de onderhavige zienswijze is weggelaten.</i>	
20.	16953 Provincie Zuid Holland Postbus 90602 Den Haag	Zienswijze heeft betrekking op artikel 4.7.4 Wijzigingsbevoegdheid kantoren van de voorschriften. Deze wijzigingsbevoegdheid is in strijd met Provinciale Verordening Ruimte artikel 7 lid 1. Dit artikel bepaalt dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de invloedssfeer van de op de kaart 5 (verordening) aangeduide haltes geen nieuwe kantoren mogelijk zijn. Voort zijn de in artikel 7 PVR genoemde uitzonderingen en afwijkingsmogelijkheden niet van toepassing. Verzoek ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen.	Wij hebben geconstateerd dat deze zienswijze terecht is. De vestiging van zelfstandige kantoren ter plaatse van de aanduidingsvlakken [sba-5] kan beleidsmatig onvoldoende verantwoord worden. De betreffende wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt. Mede als gevolg hiervan bestaat evenmin voldoende aanleiding om ter plaatse de mogelijkheid te bieden om (gedeeltelijk) tot maximaal 18 m hoog te kunnen bouwen. Om die reden brengen wij de maximum bouwhoogte binnen deze aanduidingsvlakken terug tot 15 m, met behoud van de overige (voorwaarden scheppende) bouwregels zoals in het ontwerpbestemmingsplan zijn gesteld aan een bouwhoogte van 18 m (zie ook hierna). Een bouwhoogte van maximaal 15 m vinden wij niet onredelijk met het oog op het faciliteren van een zo breed mogelijk scala aan potentiële bedrijfstypen, waaronder bedrijven in de sfeer van opslag/groothandel en/of bedrijven met bijvoorbeeld lift- of takelinstallaties, die een hogere inpandige ruimte nodig hebben. Hiermee is overigens niet gezegd dat wij het stedenbouwkundig beleid, zoals neergelegd in de structuurvisie, niet langer zouden onderschrijven.

			Slechts de functionele overwegingen, zoals hiervoor genoemd, hebben geleid tot onze beslissing de (onder voorwaarden) ruimtelijk aanvaardbare maximale bouwhoogte van 18 m niet in dit bestemmingsplan op te nemen, maar deze tot 15 m terug te brengen. De gemeente hecht eraan allereerst op te merken dat plaatse van de aanduiding (sba-5) over maximaal 50% van het bouwvlak een hogere bouwhoogte tot 15 m wordt toegestaan. Onverkort geldt bovendien de voorwaarde dat maximaal 70% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Een groot gedeelte van de bebouwing mag dus tot maximaal 12 m gebouwd worden. T.a.v. 'kantoorgebouwen': in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een deel van de bebouwing te kunnen gebruiken voor kantoren. Op grond van de zienswijze van de provincie zal deze wijzigingsbevoegdheid geschrapt worden. Ter plaatse kunnen op grond van het bestemmingsplan geen andere kantoren gebouwd worden dan niet-zelfstandige kantoren, behorende bij de te vestigen bedrijven, in bedrijfsploeroppervlakte duidelijk ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten. Een verplaatsing meer naar het station is niet aan de orde, gelet op de recente vaststelling van de structuurvisie Dobbewijk. De wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt.
		Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
21.	16954 Steijn Sports BV Industrieweg 4 2254 AE Voorschoten	Indiener maakt bezwaar tegen de aangegeven grenzen van de bestemming "sportcentrum" op de tekening. De op de ontwerp tekening aangegeven grenzen corresponderen volgens indiener niet met de feitelijke situatie c.q. begrenzing zoals die op dit moment vergund is en gebruikt wordt.	Het verzoek wordt gehonoreerd, de aanduiding wordt conform afspraak gecorrigeerd en ingetekend op de verbeelding.
		Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	

22.	16955 Mevr. mr. E. de Boer-Bik Burg. Pompe van Meerdervoortlaan 37 2254 BG Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i>	
23.	16956 Buurtvereniging Recht door recht Donklaan 29 2254 AA Voorschoten	Bezwaar wordt gemaakt tegen agrarische bestemming van Donkwoning. Donkwoning zou bestemming wonen moeten krijgen in overeenstemming met huidige gebruik. Donkwoning heeft geen agrarische functie en zal die binnen planperiode ook niet krijgen.	Donklaan 80 heeft van oudsher nog steeds een agrarische functie. Gezien het karakter en de ligging gaat het om relatief kleinschalige, grondgebonden landbouw. Daarbij is het conform jurisprudentie niet nodig dat alle gronden in de directe nabijheid van de boerderij liggen. De juridische regeling is afgestemd op de specifieke aard en ligging van dit pand in vergelijking met andere agrarische bedrijven in het open buitengebied.
		Bezwaar tegen mogelijkheid om in de bouwblokken langs spoor gebouwen te realiseren met een bouwhoogte van 18 meter. Noodzaak wordt niet gemotiveerd. Motiveringsbeginsel	Op dit punt verwijzen wij naar ons commentaar op zienswijze nr. 16953. De maximum bouwhoogte van 18 m wordt gewijzigd in maximaal 15 m.
		Overleg met Dobbewijkbewoners is ook nodig ten aanzien van geluidsoverlast door reflectie tegen nieuwe bedrijfsgebouwen. Hier is ook motiverings- en gelijkheidsbeginsel in het geding.	Uit specifiek onderzoek blijkt dat er geen sprake is van reflectie van spoorweggeluid in de richting van de wijk Dobbewijk. Daarom vinden wij niet dat het motiverings- en gelijkheidsbeginsel hier in het geding kunnen zijn.
		Bezwaar tegen mogelijkheid om in deelgebied 4 slechts op 20 meter vanaf de achtergevels van de woningen aan de oneven (west)kant van de Donklaan gebouwen van 9 meter neer te zetten. Noodzaak en motivatie om hier meer gebouwen van 9 meter hoog neer te zetten ontbreekt.	De bouwhoogtes zijn gebaseerd op de structuurvisie en worden juridisch doorvertaald in het bestemmingsplan. Ter plaatse van twee bestemmingsvlakken langs het spoor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- 9' opgenomen waar de hoogste bouwhoogte geldt. De standaard maximum bouwhoogte bedraagt 6 meter. Onder voorwaarden geldt voor een deel van het bouwvlak een bouwhoogte van 9 meter.
		Het plan laat na te vermelden of de overgangszones (Tuin-2) en de groenzones (Groen) loodrecht op de Donklaan wel gerealiseerd kunnen worden in de planperiode zolang de 'grote private betrokkenheid' nog niet is gerealiseerd. Dit brengt rechtszekerheid van de bestemming in het geding.	In het kader van de toekenning van de bestemming 'Groen' en 'Tuin-2' is het niet van belang dat eventuele gronden nog niet in bezit zijn. Van belang is dat de nieuwe bedrijfsbebouwing niet verder richting de huizen gebouwd mag worden dan tot aan de grens met de bestemming Tuin-2. De resterende strook mag vervolgens in beginsel alleen voor tuin worden gebruikt. De rechtszekerheid van de bestemming is niet in het geding.

		Bezwaar tegen artikel 4.7.1. Indiener gaat er vanuit dat de aanduiding 'bedrijfswoning' geschrapt zal worden om ruimte te maken voor de nieuwe groene overgangszones tussen de woningen en de bedrijven ('Tuin – 2') en niet om ter plaatse nieuwe bebouwing te realiseren. Hetzelfde geldt voor het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek' in art. 4.7.3 en het schrappen van de aanduiding 'bijgebouw' in art 7.4.1. Vraag is dan ook of de bedrijfswoning in Wro-zone wijzigingsgebied-1, de timmerfabriek in Wro-zone wijzigingsgebied-2 en de bedrijfswoning in Wro-zone wijzigingsgebied-3 niet (ten minste gedeeltelijk) in artikel 7 (Tuin-2) thuishoren.	De wijzigingsbevoegdheden hebben inderdaad tot doel om ruimte te maken voor de nieuwe groene overgangszones tussen de woningen en de bedrijven. De drie opgenomen wijzigingsbevoegdheden horen niet (ook niet gedeeltelijk) thuis in de bestemming 'Tuin-2' maar de binnen de bestemming 'Bedrijf'. Aan de betreffende gebieden is namelijk de bestemming 'Bedrijf' toegekend en de wijzigingsbevoegdheden voorzien in de mogelijkheden om deze bestemming te wijzigen, uitsluitend in de bestemming Tuin-2. De regeling voor de huidige toegangsweg naar de timmerfabriek, die wel binnen de bestemming Tuin-2 is geregeld, wordt na wijziging illusoir. In dat verband zal in de regels en worden opgenomen dat het uitsluitend een toegangsweg betreft naar het bestaande bedrijf ter plaatse van de aanduiding [sb-tim] en naar bestaande garageboxen.
		Bezwaar tegen de bestemming 'Verkeer' op een deel van het grondgebied van de Donkwoning en de vernietiging van de afschermende beplanting daar. Noodzaak verkeersbestemming niet aangetoond. Indiener sluit zich aan bij zienswijze van mevrouw van der Kooij. Verzoek om haar zienswijze te beschouwen als tevens deel uitmakend van deze zienswijze.	Het perceel van de Donkwoning blijft door het toepassen van een andere ontsluitingsvariant onaangetast.
		Bezwaar tegen artikel 11.2.3.d Een bouwhoogte van 5 meter (slechts 1 meter onder de goothoogte van de meeste woningen) is in het bijzonder voor bijgebouwen in de achtertuinen van de Donkiaanwoningen wel erg hoog. In plan (en in de Structuurvisie) wordt niet gemotiveerd waarom zulke hoge bijgebouwen nodig zijn.	Genoemde goot- en bouwhoogten zijn niet ongebruikelijk op een achtererf. Deze maten zijn bijvoorbeeld ook toegepast in andere bestemmingsplannen in Voorschoten. Het betreft hier de standaard aan- en bijgebouwenregeling uit het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Voorschoten. Er is ter plaatse geen (ruimtelijke) aanleiding om een afwijkende regeling te overwegen. In de structuurvisie komt dit aspect niet aan de orde, aangezien deze visie niet gaat over de inrichting van achtertuinen van bestaande woningen.
		Voor het overige wordt het commentaar van de bewonersdelegatie in de adviesgroep Dobbewijk op het conceptontwerp gehandhaafd. Voor zover dit commentaar niet is ondervangen in dit ontwerp bestemmingsplan.	De betreffende brief van de bewonersdelegatie van de adviesgroep Dobbewijk van 9 augustus 2012 is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Dit uitvoerige advies is grotendeels in het ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk verwerkt. Met name de verstrekte informatie voor de toelichting is waardevol gebleken. De overige onderdelen zijn per email op 21 augustus 2012 (gelijk met de

			mondelinge opmerkingen van de ondernemers) beantwoord en het commentaar, zoals die m.b.t. de bouwhoogten en waar actuele aanpassingen op van toepassing zijn, worden in voorgaande punten in deze zienswijzennota beantwoord.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
24.	16957 A.H. de Ruijter Burg. van der Hoevenlaan 7 D. Rijckhorst – ter Horst Burg. van der Hoevenlaan 5 Fam. van Esch Burg. van der Hoevenlaan 3 2254 BC Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud en gemeentelijke reactie nagenoeg gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i> <i>Uitzondering betreft onderwerp “ontnemen van licht en vrij zicht vanuit eigen situatie” dat in de onderhavige zienswijze is weggelaten.</i> <i>Aan de zienswijze is het onderwerp ‘planschade’ toegevoegd:</i>	
		Als inderdaad gebouwen van 18 meter hoogte zullen worden gerealiseerd dan zullen er met bouwkundige afwijking zelfs mogelijk 19,8 meter hoge gebouwen kunnen worden gebouwd. 18 meter hoge gebouwen zorgt voor meer geluid, minder uitzicht en minder zon. Dit is een vorm van planschade.	De gemeente heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren waaruit blijkt dat het onderhavige plan geen of nagenoeg geen planschaderisico veroorzaakt.
		Conclusie: de toevoeging ‘planschade’ geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
25.	16958 R. Heybroek-Bellwinkel Burg. van der Hoevenlaan 11 2254 BC Voorschoten	Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie gelijk aan zienswijze nr. 16957.	
26.	16959 J.H. Dorlandt-Overeijnder Burg Pompe van Meerdervoortlaan 33 2254 BG Voorschoten	Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie gelijk aan zienswijze nr. 16939.	
27.	16960 S, Heybroek Burg. van der Hoevenlaan 11 2254 BC Voorschoten	Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie gelijk aan zienswijze nr. 16957.	
28.	16961 W.J.E. van der Werf Burg van der Hoevenlaan 34 2254 BD Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie nagenoeg gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i> <i>Uitzondering betreft onderwerp “ontnemen van licht en vrij zicht vanuit eigen situatie” dat in de onderhavige zienswijze is weggelaten.</i>	

29.	16962 M.I. Ratkai, J.P.L. Joosten Burg. Pompe van Meerdervoortlaan 31 2254 BG Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i>	
30.	16963 M.J.M Doeleman Burg. Pompe van Meerdervoortlaan 35 2254 BG Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i>	
31.	16964 J.J. Dool Burg. Pompe van Meerdervoortlaan 29 2254 BG Voorschoten	<i>Samenvatting inhoud, gemeentelijke reactie en conclusie gelijk aan zienswijze nr. 16939.</i>	
32.	16965 M.A. De Koninck Donklaan 38 2254 AD Voorschoten	De gemeente moet de groene zones sparen en beschermen.	Groene zones worden waar mogelijk gehandhaafd en als zodanig bestemd. Ter compensatie van groen dat verdwijnt wordt voldoende nieuw groen bestemd, bijvoorbeeld de zone achter de woningen aan de Donklaan (zuidoostzijde) en de groene corridors.
		De rondweg mag niet over het (cultuurhistorisch waardevol) terrein van de Donkwoning worden aangelegd.	Inmiddels is besloten het tracé van de rondweg zodanig te verleggen, dat deze niet meer over het terrein van de Donkhoeve loopt.
		De waterbergende sloten moeten gespaard worden ter voorkoming wateroverlast.	In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft de wettelijk verplichte watertoets plaatsgevonden. In dit kader is berekend of bij realisering van het bestemmingsplan voldoende waterberging aanwezig is. Dit blijkt het geval te zijn.
		Indiener doet enkele suggesties voor de inrichting van de Donklaan.	De gemeente neemt met waardering kennis van de gedane suggesties en zal deze, waar mogelijk, betrekken bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte. De feitelijke inrichting van een woonstraat is namelijk geen onderwerp dat in een bestemmingsplan nader wordt geregeld.
		De benaming van de Donkwoning is onjuist.	Voor beide benamingen (Donkwoning, Donkhoeve) valt wel te pleiten, zo blijkt uit geschreven bronnen en uit opvattingen van verschillende direct belanghebbenden. Gelet op de agrarische

			bestemming van het pand sluit de benaming Donkhoeve hierbij het beste aan.
		Vraag of er bij elke woning een geluidsmeting is gedaan, op de begane grond en eerste verdieping.	Er zijn geen geluidsmetingen gedaan, voor dit bestemmingsplan kan volstaan worden met akoestische modelberekeningen.
		Stel duidelijke regels op voor bedrijven inzake bescherming goed woon- en leefklimaat.	Het bestemmingsplan bevat een uitgebreide, gedetailleerde milieuzoneringsregeling, zodat hetgeen planologisch kán worden geregeld, ook daadwerkelijk (goed) geregeld is. Daarnaast bestaat het voornemen om op het bedrijventerrein een bepaalde vorm van parkmanagement in te voeren. De in dit kader te maken afspraken vallen buiten hetgeen in een bestemmingsplan wordt geregeld.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan	
33.	16972 J.M. Schipper Donklaan 42 2254AD Voorschoten.	Geen rondweg over de grond van de Donkwoning.	Inmiddels is besloten het tracé van de rondweg zodanig te verleggen, dat deze niet meer over het terrein van de Donkhoeve loopt.
		De inrichting ondersteunt het snelheidsregime dat de hoofdroute 50 km/u is en op de erftoegangswegen 30 km/u. De Donklaan is een woonerf. De snelheid is geen 30 km/u maar stapvoets.	Dit wordt in de tekst aangevuld.
		Benaming van Donkhoeve is onjuist. Van oudsher is het Donkwoning.	Voor beide benamingen valt wel te pleiten, zo blijkt uit geschreven bronnen en uit opvattingen van verschillende direct belanghebbenden. Gelet op de agrarische bestemming van het pand sluit de benaming Donkhoeve hierbij het beste aan.
		Het bedrijventerrein Dobbewijk is geen gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidshinder (Wgh). De regelgeving omtrent industrielawaai en zonering is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Wat zijn de consequenties hiervan voor de Dobbewijk ??	De constatering is juist. In dit geval hoeft het bedrijventerrein niet gezoneerd te worden, dus op dat punt geen consequenties. Geluid veroorzaakt door bedrijven wordt afdoende geregeld door middel van de milieuzoneringsregeling (VNG-regeling) waarvan geluid als milieuaspect deel uitmaakt.
		Reflectie spoorweggeluid. Er mag beslist niet hoger worden gebouwd dan de afgesproken maximale hoogte van 12 m.	Op dit punt verwijzen wij naar ons commentaar op zienswijze nr. 16953. De maximum bouwhoogte van 18 m wordt gewijzigd in maximaal 15 m.
		Is gemeente van plan om, daar waar een hogere milieucategorie mogelijk is gebleken mits wordt voorzien in geluidwerend scherm, daar alleen	Geluidwerende schermen hoeven alleen te worden geplaatst indien dat gelet op de te vestigen bedrijfsvoering noodzakelijk is. Overigens kan ook op andere wijze in voldoende geluidafscherming worden

		maar geluidwerende schermen te gaan plaatsen? Wat blijft er van de suggesties en toezeggingen in uw plan overeind inzake "verbetering van het woonklimaat en het leefgenot in onze Dobbewijk ?	voorzien, bijvoorbeeld door aanpassingen aan de gevel of door handhaving van bestaande afscherpende bebouwing. Voorname (en andere) regelingen zijn juist bedoeld om het woonklimaat en leefgenot te waarborgen of te verbeteren, met behoud van redelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe bedrijven. Verder zijn afspraken omtrent groen in de wijk volledig in het bestemmingsplan opgenomen, voor zover planologisch relevant.
		Wie gaat bepalen en houdt hierop controle als we over toestemming spreken "buiten de bedrijvenlijst om "en het toestaan van een hogere categorie dan de maximale 3 die is toegestaan voor de Dobbewijk?	In de planregels is een afwijkmogelijkheid opgenomen. Het bevoegd gezag bepaalt of hiervan gebruik wordt gemaakt. Het bevoegd gezag is in dit geval vrijwel altijd de gemeente. Ook de handhaving van verleende vergunningen berust primair bij de gemeente.
		Conclusie: de zienswijze geeft v.w.b. de tekst t.a.v. 50km/h aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	
34.	17097 Kamer van Koophandel Den Haag Postbus 29718 2502 LS Den Haag	Indiener geeft aan dat het de aanbeveling verdient om ook uitbereidingsruimte te reserveren voor het (vrachtwagen)parkeren.	De spreekt waardering uit voor de suggestie en zal deze meenemen bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte. Dit wordt namelijk niet op bestemmingsplanniveau geregeld.
		Indiener vindt het belangrijk dat het terrein de oorspronkelijke milieucategorie 3 behoudt, zodat de bedrijven niet worden beperkt in hun toekomstige bedrijfsvoering.	In het plan is een zorgvuldig afgewogen milieuzoneringsregeling opgenomen, teneinde bestaande bedrijven zo min mogelijk te beperken in hun bedrijfsvoering, maar tevens waarborgen te bieden voor een goed woon- en leefklimaat.
		Gemeente Voorschoten moet aansluiten bij datgene dat in Holland Rijnland verband is afgesproken over detailhandel op bedrijventerreinen.	De gemeente is het met deze opmerking eens. Het bestemmingsplan sluit aan bij deze afspraken.
		Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.	

Lijst van aanpassingen / acties naar aanleiding van beoordeling zienswijzen

No.	Indiener	Aanpassing / actie
-	<i>diverse indieners / ambtelijk</i>	Wijzigen mogelijkheid max. bouwhoogte 18 m ter plaatse van [sba-5] in max. 15 m. Invoegen, regelen en beschrijven "Variant 4a".
1.	16445 Van Vliet/Zonneveld	vermoedelijk geen aanpassing, gemeente overlegt nog met indiener
11.	16911 Tipker	- Donklaan 61 aanpassing aanduiding zonering op kaart ($\leq$ ipv $=$), - Een maatwerk bestemming op te nemen met milieucategorie 3.2 uitsluitend voor een verhuisbedrijf voor het perceel Dobbeweg 30; - Voor de milieuzonering aan de oneven kant van de Donklaan te meten vanaf 5m. uit de achtergevel. - Opnemen nadere aanduiding (k) ter plaatse van Donklaan 61.
12.	16919 vd Kooij-Stein	Keuze naam woning (Donkhoeve) eenmalig in toelichting kort uitleggen, conform zienswijzennota. Verbeteren datum vaststelling structuurvisie Nuanceren begrip kleinschalig Nuanceren inrichting 'verlengde' Donklaan Aanpassen: geen landbouw maar veeteelt Toelichting eenrichtingsverkeer verlengde Dobbeweg alleen autoverkeer Verklaring verschillende geluidniveaus Tekst sloot Donkwoning nuanceren Geen ontheffing lagere gedeelte nabij Donkwoning [aanpassing kaart]
13.	16920 W.v.d. Kamp	Aanpassen plankaart v.w.b. bestaande bebouwing
	16939 De Boer-Bik e.v.a.	PM aanvulling toelichting en regels > borgen aanvaardbare geluidsbelasting, indien uit onderzoek blijkt dat borging nodig is
14.	16946 De Graaff	Aanpassen wijzigingsbevoegdheid naar Tuin-2 t.p.v. timmerfabriek (schrappen zin) Afwijkend bestaand gebruik Tuin-2 Regelen minimale afstand tot timmerfabriek en andere bestaande bebouwing
16.	16953 Provincie	Schrappen wijziging kantoren.
21.	16954	Corrigeren aanduiding sportcentrum (doortrekken zodat rechthoek ontstaat).

	Steijn Sports BV	
23.	15956 Buurtvereniging	Verduidelijken functie toegangsweg timmerfabriek in regels.
33.	16972 Schipper	Toelichting: aangeven dat tot 30 km/h erftoegangswegen niet mede woonerven behoren (afzonderlijke categorie).

Lijst van ambtelijk voorgestelde aanpassingen

Onderdeel	Aanpassing
Externe veiligheid (Sheila Bonte)	Pag. 44 toelichting teksten aanpassen: <i>Externe veiligheid: kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.</i> <i>Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.</i> <i>Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.</i>
Geluidhinder (Sheila Bonte)	Pag. 46. toelichting tekst aanpassen: <i>Hoofdweg: een weg waarvoor een verbinding is aangegeven op een kaart van indicatieve en limitatieve hoofdwegverbindingen, die behoort tot een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening.</i>
	Pag. 46 toelichting tekst aanpassen: verwijzing naar 1b lid 5 Wgh moet zijn <i>1b lid 4 Wgh</i> .
	Pag. 46 toelichting: - vermelden dat aftrek gebaseerd is op art. 110 lid g van de Wet geluidhinder. Voor wegen met een max. snelheid groter dan 70 km/h bedraagt de aftrek 2 dB, voor wegen met max. snelheid lager dan 70 km/h bedraagt aftrek 5 dB. - bij de berekeningen is gebruik gemaakt van de wettelijke rekenmethode die van toepassing was voor 1 juli 2012.
	Pag. 47 toelichting: aanpassen tekst met onderbouwing c.q. oplossing. <i>Commentaar: hierin wordt voorzien door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels.</i>
Groen, water, spelen (R. Pitlo)	Diverse kleinere tekstuele en layout opmerkingen.
Notitie 26-09-2012	Diverse vragen, separaat te beantwoorden (o.a. breedte T-2-zone i.v.m. bestaande bebouwing).
	Art. 5: - geen bovengrondse voorzieningen voor afvalinzameling toestaan. - geen gebouwen t.b.v. groen toestaan. - geen afwijking voor parkeren in groen.
	Art. 10: waterhuishoudkundige voorzieningen mede toestaan.
Bodem	Tekst vervangen door onderstaande tekst (afstemming stijl): <i>Voor het plangebied is geen volledig inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. Gedeelten zijn in het verleden onderzocht in het kader van (her)ontwikkeling, vergunningaanvraag of bouwvergunning.</i> <i>De Dobbewijk, inclusief Donklaan is in de bodemkwaliteitskaart apart gezoneerd. De zone kenmerkt zich door haar industriële verleden vanaf circa 1920. In deze zone worden sterk en matig verhoogde gehalten gemeten, met name zware metalen.</i> <i>Kenmerkend voor het industriële verleden en het intensieve gebruik is de aanwezigheid van kleine puntbronnen door ondergrondse olietanks en lekkages van chemicaliën. Van het plangebied is geen volledig inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. Gedeelten zijn in het verleden onderzocht in het kader van (her)ontwikkeling of bouwvergunning. Tevens zijn al meerder saneringen</i>

	<i>uitgevoerd. Gemiddeld genomen is de bodemkwaliteit in het gebied zo dat het gebied geschikt is voor bedrijfsmatig gebruik</i> <i>Ter plaatse van de mogelijke ontwikkelingslocaties dient voorafgaand aan wijziging in gebruik en bebouwing duidelijkheid te worden verschaft over de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Een en ander heeft te maken met de uitvoerbaarheid van het plan, welk aspect in de toelichting van een bestemmingsplan betrokken dient te worden.</i> <i>Indien sprake is van functiewijziging en/of nieuwbouw zal bij concrete uitwerking vooraf een bodemonderzoek plaats moeten vinden. Indien blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal voorafgaand of tijdens de bouw de bodem worden gesaneerd.</i>
Duurzaamheid	Tekst Duurzaam bouwen aanpassen (zin niet af). Samenvatting beleid Duurzame stedenbouw toevoegen (zie separate mail).
Artikel 4 Bedrijf	artikel 4.4 en 4.5 (inclusief aanpassing plankaart) helder en concreet formuleren conform bijlage 1 addendum 2 aan te passen
Algemeen	Overige tekstuele en administratieve aanpassingen en correcties van ondergeschikte aard.



Addendum Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Dobbewijk

Registratienummer: 2770
Datum: 21 november 2012

Addendum:

Met dit addendum stelt het college u voor om kennis te nemen van de later beantwoorde zienswijze van J.M. Schipper, Donkiaan 42, die alsnog opgenomen is in de zienswijzennota van het ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk (tekst in blauw is toegevoegd).

Toelichting:

Na verzending van de antwoordbrieven van de zienswijzen van het ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk bleek op aangeven van dhr Schipper dat zijn zienswijze niet is behandeld.

De zienswijze is alsnog opgenomen in de zienswijzennota. Inhoudelijk worden er in deze zienswijze geen nieuwe elementen genoemd. De zienswijze is ten aanzien van de tekst in de toelichting reden tot aanpassing omtrent de 30 km/h zone op de Donkiaan.



Addendum 2 Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Dobbewijk

Registratienummer: 2812
Datum: 14 december 2012

Addendum:

Met dit addendum stelt het college u voor om voor de vaststelling van het bestemmingsplan Dobbewijk de volgende wijzigingen in de zienswijzennota op te nemen:

1. Een maatwerkbestemming op te nemen met milieucategorie 3.2 uitsluitend voor een verhuisbedrijf ter plaatse van het perceel van verhuisbedrijf Tipker, Dobbeweg 30;
2. Correctie regeling milieuzonering aan de oneven kant van de Donklaan en aan de Papelaan-West, nrs. 212–230: afstanden milieuzones te meten vanaf 5 m. uit de achtergevel van de woningen;
3. De bestaande al aanwezige kantoorfunctie van Donklaan 61 bij recht mogelijk te maken door een nadere aanduiding 'kantoor' (k) op dit pand op te nemen;
4. De tekst van artikel 4.4 en 4.5 beter te formuleren, zie bijlage 1.

Toelichting:

1. Bij de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk is voor het bestaande verhuisbedrijf, Dobbeweg 30 abusievelijk een maximale milieucategorie 3.1 aangehouden.

Op grond van nadere informatie van de eigenaar is gebleken dat dit bedrijf volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG alsnog moet worden aangemerkt als bedrijf in de klasse SBI code 6024 met een oppervlak > 1000 m². Hiervoor geldt de milieucategorie 3.2.

Volgens de te hanteren milieuzonering is deze categorie voor dit hele pand op deze afstand van de woningen ongewenst. Om recht te doen aan dit gebruik (en om planschade te voorkomen) en tegelijkertijd om te voorkomen dat zich op deze nabijheid van de woningen een bedrijf in de milieucategorie 3.2 kan vestigen, wordt u voorgesteld een maatwerk bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – verhuisbedrijf' (sb-vhb) op te nemen.

Daarmee wordt het bestaande verhuisbedrijf specifiek bestemd en is een '3.2 bedrijf' op dat perceel alleen toegestaan (zoals voorheen ter plaatse is geweest) in de vorm van een verhuisbedrijf. Een zelfde soort maatbestemming is toegekend aan de timmerfabriek door middel van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek' (sb-tim).

2. De milieuzonering, die in het ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk is opgenomen is aanvankelijk bepaald aan de hand van de perceelgrens van de woningen. Volgens de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de VNG moeten de afstanden echter gemeten worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie (woning) die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan Dobbewijk is de uiterste situering van de gevel van de woning ten opzichte van de bedrijven aan de Dobbeweg 3 m. achter de achtergevel van de woning. Dit is namelijk de uiterste aanbouwmogelijkheid voor de vergroting van de woning. Echter bij een aantal

woningen is in het verleden al een diepere uitbreiding gerealiseerd dan tot 3 m achter de achtergevel. Om beter recht te doen aan een juiste toepassing van de VNG-regeling en tevens aan de feitelijke situatie op de betreffende achter percelen wordt U daarom geadviseerd een zonering toe te passen waarbij de milieuzones worden gemeten uit 5 m. achter de achtergevel. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat deze aanpassing alleen wordt gevraagd aan de noordwestzijde van de Donklaan. Aan de zuidoostzijde van de Donklaan (grenzend aan het te ontwikkelen gebied) is sprake van een wat andere planologische situatie, waardoor een aanpassing hier niet nodig is.

3. Donklaan 61 is in gebruik als kantoor. In het ontwerp bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming Bedrijf tot en met milieucategorie 2. Om het bestaande gebruik te kunnen voortzetten wordt de nadere aanduiding 'kantoor' (k) hieraan toegevoegd. De functie kantoor vormt hiermee een goede overgang tussen de bedrijven en de woningen in de Donklaan.
4. Deze artikelen zijn niet duidelijk en concreet geformuleerd. De voorgestelde wijziging verbetert de leesbaarheid en maakt concreter wat feitelijk is bedoeld. Voor de tekst zie bijlage 1.

Artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Een inrichting als bedoeld in lid 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' mag uitsluitend in werking worden genomen of in werking zijn, indien is voorzien in een geluidswerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', tenzij:
 1. de inrichting tot een lagere milieucategorie behoort dan ter plaatse op grond van deze regels bij recht is toegestaan;
 2. door middel van maatregelen aan de bron of in de overdracht van het geluid voorzien wordt in een aanvaardbare geluidsbelasting op de gevels van woningen en/of andere geluidgevoelige functies.
- b. Een inrichting als bedoeld in lid 4.1 ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding [sba-9] mag uitsluitend in werking worden genomen indien ter plaatse is voorzien in een geluidwerende voorziening, tenzij de (binnen de bedoelde aanduiding) geprojecteerde bedrijfsactiviteiten een bronvermogen hebben van maximaal 51 dB(A)/m² etmaalwaarde, waarbij geldt dat een geluidwerende voorziening als bedoeld in dit lid:
 1. een bouwhoogte heeft van minimaal 3,5 m;
 2. moet worden gesitueerd op de grens met de bestemming Wonen.
- c. In afwijking van het bepaalde in 4.1 is vestiging van een bedrijfsactiviteit tot maximaal categorie 3.2 toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone 2', mits deze bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken voldoen aan de ter plaatse geldende richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied, als bedoeld in de milieuzoneringsregeling.
- d. Onder bedrijven als bedoeld in lid 4.1 zijn niet begrepen:
 1. detailhandelsbedrijven;
 2. horecabedrijven;
 3. maatschappelijke instellingen;
 4. kantoren, behoudens daar waar deze op grond van deze regels zijn toegelaten;indien en voor zover het zelfstandige vestigingen betreft. Indien behorend bij en ondergeschikt aan toegelaten bedrijfsactiviteiten, zijn de in sub b onder 1 t/m 4 genoemde activiteiten wel toegestaan.

Artikel 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 voor andere bedrijfsactiviteiten dan genoemd in de Bijlagen van deze regels, met inachtneming van de volgende regels:
 1. een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een bedrijfsactiviteit die niet behoort tot, of niet is genoemd in de betreffende categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlagen), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten als genoemd in de betreffende categorie;
 2. een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van de vestiging van andere bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken, vergelijkbaar zijn met (of een geringere invloed hebben op de omgeving dan) bedrijfsactiviteiten die krachtens lid 4.1 rechtens zijn toegestaan.

Tevens wordt het begrip milieuzoneringsregeling opgenomen in de begripsbepalingen, daar wordt concreet naar de huidige versie van de VNG-bundel verwezen.



Bewonersdelegatie
in de Adviesgroep Dobbewijk

DEFINITIEVE VERSIE

Voorschoten, donderdag 9 augustus 2012.

Aan de Projectleider Dobbewijk
van de gemeente Voorschoten,
Helma van der Wende,
tevens ter attentie van Peter Kamphuis,
Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten.

Betreft: commentaar op het conceptontwerp bestemmingsplan Dobbewijk (versie d.d. 10 juli 2012; 9V2236C0)

Beste Helma en Peter,

Zoals afgesproken, hieronder het commentaar van de bewonersdelegatie in de Adviesgroep Dobbewijk op het hierboven bedoelde conceptontwerp bestemmingsplan Dobbewijk. Eerst **ons commentaar op de toelichting** (versie d.d. 10 juli 2012; 9V2236C0), dan **ons commentaar op de regels** (bestemmingsplan "Dobbewijk" (concept)) en ten slotte **ons commentaar op de plankaart** (Bestemmingsplan Dobbewijk – NL.IMRO.0626.2012Dobbewijk-BP11). Wij beperken ons daarbij tot ons belangrijkste commentaar en wij volgen daarbij wat de toelichting en de regels betreft (min of meer) de pagina- en hoofdstuknummering.

Ons commentaar op de toelichting

In het algemeen blijkt ook Royal Haskoning weer niet op de hoogte van de ontstaansgeschiedenis en de actuele situatie van de Dobbewijk. Een aantal teksten en afbeeldingen in de toelichting kan dat illustreren:

- Zo is Voorschoten niet ontstaan "*op een oude duinstrook*" (zoals op pagina 21 wordt beweerd), maar op de oudste strandwal. Voorschoten wordt aan de westzijde ook niet begrensd "*door de veenstrook tussen binnen- en buitenduinen*" (zoals eveneens op pagina 21 staat), maar door de brede strandvlakte tussen de strandwallen van Voorschoten en die van Wassenaar. In dat (inderdaad "*door grasland gedomineerde*") "*veenweidegebied*" komt helemaal geen "*bouwland*" voor, zoals Royal Haskoning op pagina 40 suggereert. (De kern van) Voorschoten lag niet "*aan de voet van de strandwal*" (pagina 22), maar bovenop de strandwal. En de tweede foto op pagina 23 laat niet de Donkiaan zien, maar de Papelaan-West. En de 'woning' op nummer 184 aan de Papelaan-West staat niet meer "*direct aan het trottoir*" (zoals op pagina 25 wordt gesteld), maar is alweer enige tijd geleden afgebroken. De opmerking dat "*de landschappelijke ligging (...) vanuit de wijk nauwelijks (wordt) beleefd; ook omdat de groene omgeving niet direct bereikbaar is*" (zoals op pagina 28 wordt beweerd), geeft er voornamelijk blijk van, dat ook Royal Haskoning er de voorkeur aan geeft óver - in plaats van met - Dobbewijkbewoners te praten. De gemeente zal zich echter het felle verzet herinneren tegen de hoogte van het hek tussen de Papelaan-West en de Wijngaardenlaan, dat volgens velen het uitzicht op c.q. de beleving van de Papenwegse polder en de bossen van het Koninklijk Landgoed "de Horsten" grondig bedierf. Anders dan Royal Haskoning (op pagina 29) beweert, zijn de

mogelijkheden om de hond uit te laten niet “beperkt”. Behalve in de hierboven al genoemde groenstrook, worden honden ook uitgelaten langs de (vooral door fietsers bereden) Papelaan richting Wassenaar en langs het fiets/voetpad aan de andere kant van het spoor richting Rosenburgh. Er hoeft dan ook niet “bekeken” te worden “of er een wandelpad aangelegd kan worden in het omliggende landschap” (zoals op pagina 36 wordt vermeld). Kennelijk is bij Royal Haskoning ook niet bekend, dat dit een belangrijk (en gemakkelijk te verstoren) weidevogelgebied is waar door de veehouders heel veel zorg aan het weidevogelbeheer wordt besteed. Op pagina 35 blijft onder 4.2.1 Hoofdontsluiting en parkeren ten onrechte onvermeld, dat de Donklaan geen 30km/u-zone is, maar een woonerf. Op basis van één veldbezoek doet Royal Haskoning verrassend stellige, maar wel onjuiste uitspraken over de natuurwaarden in en om het plangebied (zie hieronder ons commentaar op pagina 43 en 44).

- p.1 In het 3^e tekstblok staat: *“Dit bestemmingsplan dient te voorzien in een passend juridisch-planologisch kader dat (...) tegelijkertijd rechtszekerheid biedt voor onder andere de voortzetting van de woonfunctie in het woongebied”*.
Wij kunnen niet genoeg benadrukken, dat het niet alleen gaat om “de voortzetting van de woonfunctie”, maar - zoals elders in de toelichting ook staat - om voortzetting van de **kwaliteit** van de woonfunctie (zie hieronder ook ons commentaar op p. 11 van de toelichting).
- p.8 In de tabel over de Verordening Ruimte staan onder meer de volgende uitspraken:
1. *“op bedrijventerreinen in beginsel de hoogst mogelijke milieucategorie toelaten”* en
 2. *“In beginsel geen nieuwe detailhandel buiten winkelconcentraties, behoudens (o.a.) buurt- en gemakswinkels”*.
- Ad 1 Wij wijzen wij er (overigens bepaald niet voor het eerst) nog maar eens op, dat de Dobbewijk geen bedrijventerrein is, maar een gemengd woon- en werkgebied waar bij de (uitbreiding van de) bedrijvigheid terdege rekening met de woonkwaliteit zal moeten worden gehouden.
- Ad 2. Zoals ook staat in het korte puntsgewijze commentaar van de Buurtvereniging Recht door Recht d.d. 2 mei jl. op de OntwerpStructuurvisie Dobbewijk van 12 maart jl.: *“Wij zijn niet zonder meer tegen detailhandelsbedrijven die internetbestellingen rondbrengen naar klanten. Wij zijn tegen uitbreiding van detailhandelsbedrijven die gehuisvest zijn in een pand met een duidelijke winkelfunctie met veel bezoek en verkeer. Daarom waren wij destijds ook tegen de vestiging van een Profile Tyrecenter en daarom zijn we - vooral ook vanwege de precedentwerking - tegen het handhaven van de kringloopwinkel in de Dobbewijk. Daar zou de gemeente ons inziens op korte termijn tegen op moeten treden.”* (zie ook het e-mailbericht van Wim ter Keurs aan Miriam van der Laan en de reactie van Peter Kamphuis daarop d.d. 20 januari jl.). Dit commentaar geldt nog steeds!
- p. 11 Onder 2.2.7 Conclusie staat onder meer: *“Ook wordt het woon- en leefklimaat voor het bestaande woongedeelte in Dobbewijk verbeterd”*.
Hier ontbreekt ten onrechte elke argumentatie hoe de gemeente deze verbetering bij verder opgevoerde bedrijvigheid denkt te realiseren en vooral hoe de gemeente de eventuele hinder van de bedrijvigheid en de verkeers- en parkeeroverlast denkt te minimaliseren (zie ook de *“Actualisatie verkeerskundig onderzoek Dobbewijk”* van Goudappel Coffeng (kenmerk: VST015/Mdm/0159; datum publicatie: 31 augustus 2010 en het commentaar van de Adviesgroep daarop d.d. 4 oktober 2010).
- p. 13 In het 2^e tekstblok staat (over de daarboven genoemde maatregelen), dat *“de eerste drie maatregelen (...)in de periode 2006-2008 reeds (zijn) uitgevoerd”* (*“herinrichting Donklaan (inclusief geluidwerende voorzieningen bij de Dobbeweg); herinrichting van de groenstrook langs de Papelaan-West; asfaltering kruispunt Dobbeweg / Papelaan-West”*).
Het geciteerde geldt in ieder geval niet voor de geluidwerende voorzieningen bij de Dobbeweg.
- p. 13 In het laatste tekstblok boven 2.4.4 Visie op verkeer en vervoer 2009-2020 staat: *“Voor het werkgebied Dobbewijk geldt dat voorrang gegeven zal gaan worden aan milieuvriendelijke en arbeidsintensieve bedrijven. Tegelijkertijd houdt dit in dat het accent in toenemende mate op kantoorlocaties zal komen te liggen”*.
Zeker ook gezien het structurele overschot aan kantoorruimte zal het accent (ook in de Dobbewijk) zeker niet in toenemende mate op kantoorlocaties moeten komen te liggen (zie ook het recentelijk door Holland Rijnland uitgebrachte Feitenblad kerncijfers kantorenmonitor 2012). Overigens lijkt het hierboven genoemde toenemende accent op kantoorlocaties in de Dobbewijk ons ook in strijd met de opmerking in het laatste tekstblok op p. 37, dat (*“vanwege de structurele leegstand in bestaande kantoorgebouwen”*!) *“in beginsel (...) geen zelfstandige kantoren (worden) toegestaan”*.
- p. 33 In het 2^e tekstblok onder 4.1.1 Opgave en ambitie staat, dat het streven is zowel het wonen als het werken in de Dobbewijk de ruimte geven, *“zodat beide functies goed kunnen functioneren”*. *“Enerzijds geeft dit noodzaak tot scheiden (bijvoorbeeld het woonverkeer van het werkverkeer)”*.

Het misverstand, dat met de aanleg van de rondrijroute het woon- en het werkverkeer wordt gescheiden, is kennelijk onuitroeibaar. Het komt ook in de toelichting dan ook op een aantal plekken terug (bijvoorbeeld ook in de laatste tekstblokken op p. 22 en p. 49). Omdat de Donklaan zo ontzettend smal is dat ook personenauto's daar moeilijk kunnen keren, zullen vooral de bewoners van de huizen aan de Donklaan voorbij de speeltuin - ook na aanleg van de rondrijroute - de Donklaan blijven binnenrijden over de Papelaan-West en de wijk uitrijden over de Dobbeweg-Oost en de Dobbeweg of omgekeerd (over de rondrijroute). Op de laatstgenoemde straten zal dus altijd woonverkeer en werkverkeer blijven rijden.

- p. 35 Onder 4.2.2 Groen en landschap - Buffergroen - staat: *"Tussen de woningen aan de oostkant van de Donklaan en de nieuwe bedrijven worden zones gereserveerd als openbare en collectieve groene ruimte voor de hele wijk"*.

Zoals gebruikelijk, wordt hier ook weer niet vermeld dat hetzelfde geldt voor de woningen aan de Papelaan-West tussen de Donklaan en het spoor.

- p. 36 Onder 4.2.3 Nieuwe bedrijfskavels is in het 1^e tekstblok sprake van *"wat hogere bebouwing"* met *"een gezicht naar het spoor en Voorschoten"* en in het 2^e tekstblok (onder *"Hoogbouw"*) van een *"vierde lijn, de bouwblokken langs het spoor, (...) een combinatie van 12 m en (onder voorwaarden) maximaal 18 meter"* (in de toelichting ontbreekt ten onrechte de informatie om welke voorwaarden het hier gaat).

Zulke hoge bebouwing (vooral geschikt als kantoorruimte) hoort - zo dicht bij de woningen aan de Donklaan, de Papelaan-West en in het Van der Hoevenpark - helemaal niet thuis in een kleine wijk als de Dobbewijk. Deze hoogbouw wordt in het bestemmingsplan ten onrechte ook niet beargumenteerd en zal in de verdere bestemmingsplanprocedure zeker op bezwaar en beroep stuiten.

- p. 37 In het laatste tekstblok boven 4.3 Functionele aspecten staat onder meer, dat *"de overgangszones tussen de woningen en bedrijven (...) meer een collectief en semiopenbaar karakter (hebben)"* en dat *"het streven is naar een grotere private betrokkenheid"*.

De rechtszekerheid van het bestemmingsplan zou ermee gediend zijn als de gemeente in de toelichting zou vermelden hoe ze zich het beheer van deze overgangszones (en de groenzones loodrecht op de Donklaan) concreet voorstelt.

- p. 37 In het 4^e tekstblok (*"Detailhandel"*) onder 4.3 Functionele aspecten staat: *"Er wordt geen zelfstandige detailhandel toegelaten. Incidenteel kan er sprake zijn van verkoop ter plaatse van de geproduceerde, bewerkte of verhandelde goederen. Ook de verkoop van auto's bij de garagebedrijven is toegestaan"*. Wij verwijzen hier nogmaals nadrukkelijk naar het e-mailbericht van Wim ter Keurs aan Miriam van der Laan en de reactie van Peter Kamphuis daarop d.d. 20 januari jl.¹. De rechtszekerheid van het bestemmingsplan zou ermee gediend zijn als gedefinieerd zou worden wat er in dit verband onder *"incidenteel"* moet worden verstaan, hoe de gemeente ervoor gaat zorgen dat de *"verkoop ter plaatse van de geproduceerde, bewerkte of verhandelde goederen"* ook werkelijk alleen maar *"incidenteel"* zal plaatsvinden, waar *"garagebedrijven"* in de Dobbewijk worden toegestaan en hoe de gemeente ervoor gaat zorgen, dat er niet nog meer garagebedrijven bijkomen in de Dobbewijk.

- p. 37 In het 5^e tekstblok (*"Kantoren"*) onder 4.3 Functionele aspecten staat: *"De Dobbewijk bevindt zich wel op loopafstand van een treinstation. Daarom wordt voor de twee kavels zo dicht mogelijk bij het station de mogelijkheid in beraad gehouden om zelfstandige kantoren te realiseren. In dit plan wordt dit echter niet geregeld; indien medewerking kan worden verleend moet een afzonderlijke procedure worden gevolgd"*.

Zo'n onduidelijke en alleen maar vragen oproepende passage hoort in een toelichting van een bestemmingsplan niet thuis (zie hierboven ook ons (2^e) commentaar op p. 13). Wat betekent *"in beraad gehouden"*, op welke termijn kan dit tot beslissingen leiden, op grond waarvan zou hiervoor *"medewerking"* kunnen worden verleend en welke *"afzonderlijke procedure"* zal er dan worden gevolgd?

¹ Zie het raadsvoorstel heroverweging Dobbewijk van 11 augustus 2009, waarin de raad wordt voorgesteld *"in te stemmen met de notitie 'Verbetering bestemmingsplan'"* en *"akkoord te gaan met de heroverweging en herijking van de vertrekpunten 1, 4, 5, 8, 9 en 10"* uit het Kaderstellend Document van 2002. Vertretpunt 4 heeft betrekking op de detailhandel in de Dobbewijk en de voorgestelde herijking en heroverweging heeft betrekking op de notitie *"Verbetering bestemmingsplan Dobbewijk. - Herijking vertrekpunten kaderstellend document"* van Harry van Beers van 4 augustus 2009. Daarin staat over vertretpunt 4 de volgende tamelijk terughoudende tekst: *"Wij stellen voor beperkte publiek trekkende activiteiten toe te staan waarbij functieomschrijvingen per locatie in de Dobbewijk zullen worden toegepast"* (vetgedrukte van ons). In het laatste is nog steeds niet voorzien.

- p. 39 In het 4^e tekstblok onder 5.2 Bodemkwaliteit staat onder het kopje “Onderzoek” onder meer: *“De gemeente heeft in het verleden reeds bodemonderzoek uit laten voeren in het plangebied. Een deel van deze onderzoeken is redelijk gedateerd (> 10 jaar). Omdat het gebruik van de gronden sindsdien niet is gewijzigd, is er geen aanleiding om de conclusies als achterhaald te beschouwen”*.
Dit is een gemakzuchtige en ondeugdelijke redenering. Ook als het grondgebruik in de afgelopen jaren niet is veranderd, (mogelijk zelfs juist in dat geval) kan de bodem- en grondwaterkwaliteit toch verslechterd zijn. Hier is het motiveringsbeginsel niet behoorlijk gehanteerd, waardoor de rechtszekerheid van het plan in het geding is.
- p. 43 In het tekstblok direct onder figuur 5.1 staat onder meer, dat er in het plangebied geen *“streng beschermde grondgebonden zoogdieren (zijn) aangetroffen, deze worden ook niet verwacht op basis van de aangetroffen habitat. Hetzelfde geldt voor amfibieën. Reptielen en (beschermde) vissen komen niet voor”*.
Op basis van welgeteld één veldbezoek kunnen dergelijke stellige uitspraken zeker niet worden gedaan. Net als in de andere boezemwateren in de strandvlakte tussen Voorschoten en Wassenaar komt ook in de Dobbewatering in ieder geval één soort van de zogenaamde Rode lijst vissen voor, te weten de Bittervoorn.
- p. 44 In het 2^e tekstblok staat onder meer: *“De aanwezige beplanting en bosschages zijn geschikt als broedlocatie voor diverse algemeen voorkomende vogelsoorten”*.
Deze opmerking is op zich juist, maar gaat geheel voorbij aan het feit, dat in de afgelopen jaren in het plangebied ook tenminste ook drie ‘kwetsbare’ soorten van de zogenaamde Rode lijst vogels hebben gebroed, te weten Boomvalk, Groene specht en Nachtegaal.
De hele benadering van Royal Haskoning - om zich uitsluitend tot het zogenaamde ‘plangebied’ te beperken - gaat ook voorbij aan de verstoringsrisico’s door ontwikkelingen in de Dobbewijk voor Rodelijstsoorten in het (als “belangrijk weidevogelgebied” aangewezen) aangrenzende poldergebied. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de volgende grasland-broedvogelsoorten: Slobeend, Visdief, Wintertaling, Zomertaling, Gele kwikstaart, Grutto en Tureluur. Deze soorten kunnen bijvoorbeeld worden verstoord door (het aanbrengen van) hoogopgaande beplanting langs de rand van hun broedgebied.
- p. 46 In het 4^e tekstblok gaat het over de aftrek die mag worden toegepast op de berekende geluidbelasting. Hierbij is niet aangegeven hoeveel dB mag worden afgetrokken voor *“overige wegen”*.
- p. 46 In het 1^e tekstblok onder 5.5.2 Resultaten en conclusies akoestisch onderzoek wegverkeer gaat het over *“de separaat beschikbare rapportage “Bestemmingsplan Dobbewijk, akoestisch onderzoek wegverkeer””*.
Wij zouden die rapportage graag toegezonden krijgen.
- p. 47 In het 1^e tekstblok onder 5.5.3 Reflectie spoorweggeluid staat onder meer, dat door de nieuwe bedrijfsgebouwen langs het spoor *“aan de overzijde van de spoorlijn, ter plaatse van de woonwijk Burgemeester van der Hoevenpark, mogelijke geluidseffecten (kunnen) ontstaan”*.
Op geen enkele manier wordt aannemelijk gemaakt, dat dergelijke effecten niet zouden kunnen ontstaan in de Dobbewijk zelf en dan vooral voor de woningen aan de Papelaan-West tussen de Donklaan en het spoor door reflectie tegen de zijkant van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze mogelijkheid is eerder in de Adviesgroep ook besproken. Toch gaat het in deze paragraaf uitsluitend over (overleg met) de bewoners van het Van der Hoevenpark.
Wij zouden de notitie *“Geluidseffecten bestemmingsplan West door wijzigingen bestemmingsplan Dobbewijk”* (Royal Haskoning DHV, 4 juli 2012), waarin de geluidseffecten voor het Van der Hoevenpark in beeld gebracht zijn, graag toegezonden krijgen.
- p. 48 In het 2^e tekstblok onder 5.7 Milieuzonering is onder meer sprake van een “figuur 1”. Die figuur hebben we echter niet kunnen vinden.
- p. 49 In het laatste tekstblok boven 5.8 Mobiliteit en verkeer is er sprake van *“een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid”* van *“het bevoegd gezag”*, als er zich in de Dobbewijk een bedrijf zou willen vestigen dat *“gelet op aard, omvang en bedrijfsvoering toch aanvaardbaar kan worden geacht”*, ook al heeft het activiteiten die niet (meer) op de lijst staan of *“een activiteit die op grond van lid 4.1.j is uitgesloten”*, of als er zich een bedrijf zou willen vestigen met *“bedrijfsactiviteiten die vallen binnen een hogere categorie dan is toegestaan, maar die zich qua milieuhinder gedragen als een bedrijf uit een lagere categorie”*.
De geciteerde tekst munt uit door onduidelijkheid. Lid 4.1.j sluit ons inziens geen activiteiten uit, maar bepaalt, dat *“de voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor (...) een zelfstandig kantoor, ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’”*. Belangrijker is, dat niet wordt vermeld wie in casu *“het*

bevoegd gezag" zal zijn, welke procedure "het bevoegd gezag" zal hanteren bij het gebruik van zijn afwijkingsbevoegdheid en welke criteria "het bevoegd gezag" zal gebruiken bij het bepalen van de "aanvaardbaarheid" en/of de "milieuhinder" van een toe te laten bedrijf. Dit komt de rechtszekerheid van het plan niet bepaald ten goede.

- p. 49 In het 2^e tekstblok onder 5.8 Mobiliteit en verkeer is onder Situatie plangebied sprake van de hierboven (bij ons commentaar op p. 11 van de toelichting) al genoemde "Actualisatie verkeerskundig onderzoek Dobbewijk" van Goudappel Coffeng. Hierbij wordt vermeld, dat "de verkeerscijfers in 2012 (voor zover noodzakelijk zijn) aangepast aan de recente uitgangspunten in dit bestemmingsplan". Wij zouden graag over deze aangepaste verkeerscijfers willen beschikken.
- p. 49 In het 2^e tekstblok onder 5.8 Mobiliteit en verkeer staat onder Verkeersontsluiting de voor ons onbegrijpelijke tekst, dat "de Donklaan (...) niet (wordt) gebruikt voor het inrijden van de Dobbewijk" doordat "de Dobbeweg Oost en de verlengde Donklaan (...) eenrichtingswegen van noord naar zuid en west (worden)" en dat "Gezien de inrijdroute en de inrichting van de hoofdontsluiting (...) hetzelfde eigenlijk ook (geldt) voor het uitrijdend verkeer". Wij missen een deugdelijke uitleg hiervan.
- p. 50 In het laatste tekstblok boven 5.9 Luchtkwaliteit staat onder meer, dat er "bij de uitwerking van de plannen (...)voldoende aandacht (moet) zijn voor het parkeren", waaraan wordt toegevoegd: "Er zijn genoeg potentiële mogelijkheden voor parkeren in het openbaar gebied, mits voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden". Wij wijzen hier nadrukkelijk op de parkeertekorten die Goudappel Coffeng in 2010 (vooral voor het nieuw te ontwikkelen gebied) berekende en op het (hierboven bij ons commentaar op p. 11 van de toelichting al genoemde) commentaar van de Adviesgroep daarop².
- p. 53 In het 2^e tekstblok onder 6.2 Artikelsgewijze toelichting gaat het over de "Begripsbepalingen voortvloeiend uit SVBP2008". Kennelijk schrijft Royal Haskoning alleen voor vakgenoten en niet voor het de bewoners en de bedrijven in de Dobbewijk. Anders was wel uitgelegd waar deze afkorting voor staat (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) en wat de Standaard inhoudt.
- p. 54 In het een na laatste tekstblok op deze pagina staat, dat "de toegestane bouwhoogtes zijn gebaseerd op de structuurvisie". De toegestane bouwhoogten behoren in het plan zelf gemotiveerd te worden. (In de ter visie gelegde ontwerpstructuurvisie wordt trouwens ook niet verantwoord waarom niet voor een lagere maximumhoogte dan 18 meter is gekozen. Dat "met deze hoogteopbouw (...) de uitgangspunten van het bepaalde vrije zicht (blijft) gegarandeerd", is natuurlijk onvoldoende motivering waarom het niet lager kan.)
- p. 57 Onder Art. 19 Algemene wijzigingsregels staat: "De algemene wijzigingsregels bevatten aanvullende bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen van de regels van het plan ten behoeve van algemene afwijkingen van ondergeschikte aard (afwijking bestemmingsgrenzen tot maximaal 10 m en wijziging bedrijvenlijst)". De rechtszekerheid van het plan zou ermee gediend zijn als in de toelichting zou komen te staan aan welke grenzen de in het citaat bedoelde bevoegdheid van B&W is gebonden wat betreft de afwijking van de bestemmingsplangrenzen en de wijziging van de bedrijvenlijst.
- p. 59 Onder 7.3 Exploitatieplan staat, dat de gemeente er "middels een anterieure exploitatieovereenkomst (naar streeft) afspraken te maken met de projectontwikkelaar over het verhaal van de kosten van de grondexploitatie. Voor de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of deze overeenkomst er ligt". Wij worden graag tijdig (zo nodig vertrouwelijk) geïnformeerd over de in het citaat bedoelde overeenkomst, zeker gezien de hoge (kantoor)gebouwen die het plan mogelijk maakt.
- p. 61 Onder 8.1 Wettelijk vooroverleg staat, dat het conceptontwerp van het bestemmingsplan "in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is (...) toegestuurd aan de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en andere belanghebbende organisaties en instanties". Onze vraag is of dit vooroverleg al heeft plaatsgevonden en wat de reactie van de provincie, het hoogheemraadschap en anderen was. Onze vraag is ook om welke "andere belanghebbende organisaties en instanties" het hier gaat.

2 Gezien deze risico's adviseerde de Adviesgroep in haar commentaar d.d. 4 oktober 2010 op het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng, dat er in ieder geval ook de volgende twee opties overwogen moeten worden: 1. "minder vierkante meters bvo te ontwikkelen" (een (laatste) optie, die het rapport van Goudappel Coffeng op pagina 24 ook noemt) en/of 2. arbeidsextensievere en bezoekersextensievere bedrijven aan te trekken dan waarmee in het rapport kennelijk gerekend is.

p. 61 Onder 8.2 Inspraak / burgerparticipatie staat,

- dat de gemeente *“al geruime tijd in overleg (is) met de bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden in de Dobbewijk”*,
- dat *“betrokkenen (in 2008) voor het eerst kennis (hebben) kunnen nemen van de plannen door de terinzagelegging van een eerder voorontwerpbestemmingsplan”*,
- dat *“naar aanleiding van de reacties (...) het planproces verder (is) verfijnd, wat onder meer heeft geresulteerd in de Structuurvisie Dobbewijk”*,
- dat *“bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden (in het voorjaar van 2012) hun zienswijze naar voren (konden) brengen over de ontwerpstructuurvisie”* en
- dat *“deze zienswijzen zijn meegenomen bij de vertaling naar het ontwerpbestemmingsplan”*.

In deze paragraaf wordt de (al sinds voorjaar 2003 bestaande) Adviesgroep Dobbewijk niet eens expliciet genoemd en wordt verder ten onrechte niet vermeld, dat de Adviesgroep - ondanks haar herhaalde verzoek daartoe - over de laatste versies van de Structuurvisie niet heeft kunnen adviseren, terwijl daarin toch verschillende belangrijke wijzigingen ten opzichte van eerdere versies hebben plaatsgevonden.

Ons commentaar op de regels

In de artikelen 3.4.1, 3.6, 4.5a en b, 4.6a en b, 5.3, 6.4, 11.4, 12.3, 12.3b, 12.4d, 14.3, 14.3b, 14.4d, 18.1 en 22.1 is telkens sprake van *“het bevoegd gezag”*.

In het algemeen pleiten wij er - als publieke dienstverlening - voor:

- het bevoegde gezag waar mogelijk met name te noemen.

Art. 4.1c Hierboven hebben we in ons commentaar op pagina 36 en 54 van de toelichting voldoende duidelijk gemaakt, dat (en ook waarom) wij hoogbouw van 18 meter in de Dobbewijk afwijzen. Wij adviseren dan ook voor sba-5 voor de volle 100% een hoogte van 12 meter aan te houden en ook Art. 4.1e te wijzigen.

Art. 4.5.a1 *“Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 voor andere bedrijfsactiviteiten dan genoemd in de Bijlagen van deze regels, met inachtneming van de volgende regels: 1. een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een bedrijfsactiviteit die niet behoort tot, of niet is genoemd in, de betreffende categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlagen), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten als genoemd in de betreffende categorie”*.

Onze vragen over deze bevoegdheid hebben we hierboven bij ons 1^e commentaar op p. 49 van de toelichting al gegeven.

Art. 4.6a *“Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' kan het bevoegd gezag in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 sub c een omgevingsvergunning verlenen voor hogere gebouwen, mits: 1. het gebouw maximaal 3 meter hoger is dan volgens lid 4.2.1 sub c maximaal is toegestaan; 2. na realisatie minimaal de helft van de gebouwen per aanduidingsvlak niet hoger is dan volgens lid 4.2.1 sub c maximaal is toegestaan; 3. er geen onevenredige gevolgen optreden voor de lichttoetreding, privacy en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen”*.

De mogelijkheid van nog hogere bebouwing vlak achter de woningen aan de Donklaan en de Papelaan-West dan volgens lid 4.2.1 sub c maximaal is toegestaan wijzen wij af. Ook hier is weer onduidelijk welke procedure en welke criteria het bevoegd gezag zal hanteren om *“onevenredige gevolgen (...) voor de lichttoetreding, privacy en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen”* te bepalen.

Art. 4.7.1 *“Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen, door de aanduiding 'bedrijfswoning' te schrappen, indien de woonfunctie van de betreffende bedrijfswoning duurzaam is beëindigd en niet zal worden hervat. Hierbij gelden de volgende regels: a. de geluidafschermdende functie van de huidige bebouwing moet worden gehandhaafd, hetzij door bestaande of nieuwe bebouwing, hetzij door (tijdelijke of*

permanente) geluidschermen. In alle gevallen moet naadloos worden aangesloten op de aangrenzende gevels of geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'" (vetgedrukte van ons).

Wij gaan ervan uit, dat de aanduiding 'bedrijfswoning' zal worden geschrapt om ruimte te maken voor de groene overgangszones tussen de woningen en de bedrijven ("Tuin -2") en niet om ter plaatse "nieuwe bebouwing" te realiseren.

Het zelfde geldt mutatis mutandis voor het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek' in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' (Art. 4.7.3), het schrappen van de andere aanduiding 'bedrijfswoning' in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' (Art. 4.7.3) en het schrappen van de aanduiding 'bijgebouw' in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' (Art. 7.4.1).

De vraag is dan ook of de bedrijfswoning in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' , de timmerfabriek in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' en de bedrijfswoning in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' niet (tenminste gedeeltelijk) in artikel 7 (Tuin - 2) thuishoren!

Art. 5.3 *"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het realiseren van een parkeervoorziening met inachtneming van de volgende regels: a. de locatie voor de parkeervoorziening mag geen deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur en/of wijkgroenstructuur".*

Het kunnen realiseren van een (kennelijk bovengrondse) parkeervoorziening in het Groen (Art. 5) lijkt ons een onnodige bevoegdheid, die in de toelichting ook niet wordt gemotiveerd. Overigens is ook hier weer onduidelijk welke criteria zouden worden gehanteerd om te kunnen bepalen of de locatie voor de parkeervoorziening geen 'deel uitmaakt' van de hoofdgroenstructuur en/of wijkgroenstructuur.

Art. 7.4.1 Zie hierboven ons commentaar op Art. 4.7.1 (met name wat betreft het schrappen van de aanduiding 'bijgebouw' in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' (Art. 7.4.1)).

Art. 11.2.3d *"de goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen".*

Een bouwhoogte van 5 meter is in het bijzonder voor bijgebouwen in de (betrekkelijk korte) achtertuinen van de Donklaanwoningen met de oneven nummers wel erg hoog. Zulke hoge bijgebouwen ontnemen de burens in de woningen met een hoger nummer vooral 's zomers het zich op - en de warmte van - de ondergaande zon.

Art. 11.4 *"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1, uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone - ontheffingsgebied', ten behoeve van het inrichten en gebruiken van de woning en de daarbij behorende aanbouwen en daaraan aangebouwde bijgebouwen voor kantoren en voor maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, opvoeding, kinderopvang en gezondheidszorg, met inachtneming van de volgende regels (...)"*.

Deze bepaling begrijpen wij niet, vooral ook omdat de 'wro-zone - ontheffingsgebied' - als wij het goed zien - niet binnen de bestemming Wonen, maar binnen de bestemming Bedrijf ligt. Wij nemen niet aan dat de gemeente (nieuwe) woningen wil in het bedrijvengedeelte van de Dobbewijk. Binnen de bestemming Wonen zien wij geen 'wro-zone - ontheffingsgebied' aangegeven.

Art. 19 Hierboven hebben we in ons commentaar op pagina 57 al gereageerd op deze Algemene wijzigingsregels.

Art. 20 *"Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde beslissingen omtrent het stellen van nadere eisen gelden de volgende bepalingen: a. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage".*

Wordt hier wel de juiste tervisieleggingstermijn genoemd?

Een aantal opmerkingen over de kaart is hierboven al impliciet of expliciet ter sprake gekomen:

- onder meer in ons commentaar op Art. 4.7.1, Art. 7.4.1 en Art. 11.4.

Aanvullend merken wij nog het volgende op:

- Niet overal waar dat verwacht mag worden staan de functieaanduidingen op de kaart.
- In plaats van de abstracte "*specifieke bouwaanduidingen*" zouden - net als voor de bestemming Wonen - de verschillende bouwhoogten van de bedrijfsgebouwen op de kaart aangegeven moeten worden. Dat zou de plankaart zelfstandig beoordeelbaar maken.
- Een minder beschamende reactie van de gemeente op het alternatief van mevrouw Van der Kooij-Steijn voor de Rondrijroute ter plaatse van het terrein van de Donkwoning zou tot andere bestemmingsgrenzen moeten kunnen leiden.

De buurtvereniging zal zich ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure ongetwijfeld alle rechten voorbehouden.

Graag bereid tot nadere toelichting, met vriendelijke groet,
De bewonersdelegatie in de Adviesgroep Dobbewijk,

Petra van der Hoeven, Wim ter Keurs en Maks van de Lint



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

Registratienummer: 4085

Datum:

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Herstelbesluit bestemmingsplan Dobbewijk voor plandeel
Dobbeweg 1

Portefeuillehouder: Wethouder Nieuwenhuizen

Programma:

Kernboodschap: Op basis van de einduitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is de gemeenteraad opgedragen de motivering voor de bestemming van Dobbeweg 1 beter te motiveren en een nieuwe regeling voor dit plandeel vast te stellen. Hiertoe heeft de raad voor deze locatie een nieuwe afweging gemaakt en voor het pand de bestemming verruimd zodat het vestigen van zelfstandige kantoren mogelijk is.

Bijlagen: ja

Stukken ter inzage: nee

1. De verbeelding en plantoelichting van bestemmingsplan Dobbewijk 2012 met nr. NL.IMRO. 0626.2012Dobbewijk-BP41 gewijzigd vast te stellen, zodanig dat voor het pand Dobbeweg 1 de bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' en 'bedrijf tot en met categorie 2' geldt



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Dobbewijk voor plandeel Dobbeweg 1

Inleiding

Op 1 oktober jl. heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een einduitspraak gedaan inzake het door Drukkerij Voorschoten B.V. ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan Dobbewijk. Bij de tussenuitspraak van de Afdeling van 23 april j. is de raad opgedragen aan de hand van een bestuurlijke lus binnen 20 weken alsnog te bezien of de bedrijfsbestemming van Dobbeweg 1, gelet op de betrokken belangen, in stand kan blijven en alsnog toereikend te motiveren waarom de opgenomen bestemming passend is, dan wel een andere planregeling vast te stellen. Het college heeft de Afdeling schriftelijk verzocht de termijn van 20 weken te verlengen, hetgeen is afgewezen. De Afdeling heeft hierna een einduitspraak gedaan.

In het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan is aan het perceel van Drukkerij Voorschoten aan de Dobbeweg 1 de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen 'specifieke vorm van kantoor - 1' en 'bedrijf tot en met categorie 2' toegekend. De Afdeling heeft bij de einduitspraak uitgesproken dat het besluit bij het bestemmingsplan om aan het plandeel met de bestemming 'Bedrijf', voor zover toegekend aan het perceel Dobbeweg 1, voor zover ter plaatse geen kantoren op de begane grond zijn toegestaan, niet berust op een deugdelijke motivering. Met de einduitspraak heeft de Afdeling het besluit van de raad vernietigt voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor zover toegekend aan het perceel Dobbeweg 1, voor zover ter plaatse geen kantoren op de begane grond zijn toegestaan en de raad opgedragen binnen 12 weken een nieuw besluit te nemen.

Beslispunten

1. De verbeelding en plantoelichting van bestemmingsplan Dobbewijk 2012 met nr. NL.IMRO. 0626.2012Dobbewijk-BP41 gewijzigd vast te stellen, zodanig dat voor het pand Dobbeweg 1 de bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' en 'bedrijf tot en met categorie 2' geldt

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de einduitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 oktober 2014, nr. 201302319/4/R4.

Argumenten

1.1 Het besluit is een uitvoering van de einduitspraak van de Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar einduitspraak de raad opgedragen de bestemming voor Dobbeweg 1 in het bestemmingsplan Dobbewijk opnieuw vast te stellen en deze beter te motiveren. Dit raadsbesluit geeft uitvoering aan deze uitspraak.



1.2 De Verordening Ruimte geeft de gemeente de ruimte een zelfstandige afweging te maken

Op 1 augustus jl. is de nieuwe provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit in werking getreden. In het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn beleid en regels opgenomen met betrekking tot het vestigen van kantoren. De huidige Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld in lijn met de veranderde economische situatie ten opzichte van de vorige provinciale visie en verordening. Het provinciale beleid richt zich onder andere op het beter benutten van het bestaande en heeft kaders geformuleerd waarbinnen het vestigen van kantoren planologisch mogelijk wordt gemaakt. Gemeenten kunnen op basis van de Verordening Ruimte zelfstandig de afweging maken voor de aanvaardbaarheid van nieuwe kantoorbestemmingen voor zover het gaat om herbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden.

1.3 Een kantoorfunctie op deze locatie past binnen provinciaal beleid

Op basis van artikel 2.1.2, lid 2b van de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging. Het pand aan de Dobbeweg 1 heeft een totaal oppervlakte van 1700 m² (2 bouwlagen x 850 m²). De eerste verdieping betreft een reeds bestaande kantoorfunctie. Door het toevoegen van nieuwe kantoren op de begane grond wordt maximaal 850 m² nieuwe kantoorfunctie toegevoegd. Dit metrage blijft beneden het maximum van 1.000 m² als aangegeven in lid 2b. Mede bestemming van de begane grond van het pand aan de Dobbeweg 1 voor zelfstandige kantoren door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' maakt het vestigen van kantoren op de begane grond mogelijk en past binnen het beleid en de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

1.4 Een kantoorfunctie op deze locatie is ruimtelijk aanvaardbaar

Naast de juridische mogelijkheid om binnen de geldende bedrijfsbestemming een zelfstandige kantoor functie toe te staan kan op basis van een ruimtelijk inhoudelijke beoordeling geconcludeerd worden dat een zelfstandige kantoorfunctie aan de Dobbeweg 1 ruimtelijk aanvaardbaar is.

Stedenbouwkundig

Het pand aan de Dobbeweg 1 ligt op de kop van de entree van het bedrijventerrein Dobbewijk en heeft een gemengde uitstraling. Het mogelijk maken van het vestigen van kleinschalige zelfstandige kantoren binnen de bedrijfsbestemming op deze locatie - aan de rand van de Dobbewijk, die ook nu reeds een gemengde uitstraling heeft - is ruimtelijk aanvaardbaar. Door de bedrijfsbestemming te handhaven en aanduiding te wijzigen in 'specifieke vorm van kantoor - 2' wordt de het gebruik van het pand flexibel bestemd. De beoogde ruimtelijk-functionele structuur van de werklocatie Dobbewijk wordt hierbij niet substantieel beperkt of geschaad.

Verkeer

Ten aanzien van parkeren is binnen het bestemmingsplan Dobbewijk 2012 als uitgangspunt 1 parkeerplaats per 100 m² bvo opgenomen. Aan de hand van de geldende parkeernorm zijn in de nieuwe situatie totaal 26 parkeerplaatsen nodig. Op dit moment zijn op het eigen terrein 20 parkeerplaatsen aanwezig, wat inhoudt dat bij de vestiging van een zelfstandige kantoorfunctie ruimte gezocht moet worden voor 6 extra parkeerplaatsen. Op het eigen terrein van Dobbeweg 1 is ruimte voor het creëren van 2 extra parkeerplaatsen. In de bestaande parkeervoorraad in de



directe omgeving is voldoende parkeerruimte beschikbaar om de extra parkeerbehoefte op te vangen. Voor het fietsparkeren is tevens genoeg ruimte beschikbaar.

Milieu

Een kantoorfunctie past binnen de geldende aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Een zelfstandige kantoorfunctie binnen de bedrijfsbestemming valt binnen de toegestane categorie-indeling voor bedrijfsactiviteiten en levert geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

Kanttekeningen

1.1 Het besluit wijkt af van het verweer bij het beroep

Bij het beroep van Drukkerij Voorschoten tegen bestemmingsplan Dobbewijk 2012 heeft de gemeente als verweer aangedragen dat het bestemmen van het gehele pand aan de Dobbeweg 1 voor kantoordoeleinden in strijd is met artikel 7, lid 1 van de toen geldende provinciale Verordening Ruimte. In de beantwoording van de zienswijze heeft de raad wel toegezegd te willen bezien in hoeverre kleine zelfstandige kantoren, conform provinciaal beleid in de Dobbewijk wenselijk en mogelijk zijn. Voor de locatie Dobbeweg 1 is naar aanleiding van de tussen- en einduitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een nieuwe afweging gemaakt. Het handhaven van de bestemming en het wijzigen van de aanduiding in 'specifieke vorm van kantoor - 2' past, zoals verwoord, binnen (nieuw) provinciaal beleid en regelgeving.

1.2 Het besluit biedt geen mogelijkheid voor precedentwerking

Het wijzigen van de aanduiding in 'specifieke vorm van kantoor - 2' betekent niet dat voor andere locaties op de Dobbewijk met een bedrijfsbestemming dezelfde argumenten gelden. Bij de afweging al dan niet een zelfstandige kantoorfunctie op de locatie Dobbeweg 1 toe te staan, is geconcludeerd dat een zelfstandige kantoorfunctie alhier past omdat het de beoogde ruimtelijk-functionele structuur van de werklocatie Dobbewijk niet substantieel beperkt of schaadt. Dit vanwege de ligging op de kop van de Dobbewijk en de gemengde uitstraling van het pand.

Communicatie

De appellant wordt over dit raadsvoorstel en het uiteindelijke besluit geïnformeerd. Uiteindelijk wordt het raadsbesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze algemeen bekend gemaakt aan het publiek en medeoverheden. Het resultaat kan worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het raadsbesluit toegezonden aan de appellant en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Besluit

Registratienummer: 4085

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2014,

besluit:

De verbeelding en plantoelichting van bestemmingsplan Dobbewijk 2012 met nr. NL.IMRO.0626.2012Dobbewijk-BP41 gewijzigd vast te stellen, zodanig dat voor het pand Dobbeweg 1 de bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' en 'bedrijf tot en met categorie 2' geldt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 11 december 2014.

de griffier,

de voorzitter,



Financiën

Met de einduitspraak heeft de Afdeling bepaald dat de proceskosten en de betaalde griffierechten door Drukkerij Voorschoten BV door de gemeente dienen te worden betaald. Dit komt neer op een bedrag van €1292,- euro. Daarnaast zijn voor de aanpassing van de plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl externe partijen nodig. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het krediet actualiseren bestemmingsplannen

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester

Uitspraak 201302319/4/R4

Datum van uitspraak: woensdag 1 oktober 2014
Tegen: de raad van de gemeente Voorschoten
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201302319/4/R4.

Datum uitspraak: 1 oktober 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Drukkerij Voorschoten B.V.,
gevestigd te Voorschoten,
appellant,

en

de raad van de gemeente Voorschoten,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Dobbewijk" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Drukkerij Voorschoten beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 januari 2014, waar Drukkerij Voorschoten, vertegenwoordigd door D.P. Rijpsma en C. Rijpsma-Immerzeel, bijgestaan door drs. P.A.J.M. van Bragt, en de raad, vertegenwoordigd door ing. J.W. Geuke en R. van der Mark, bijgestaan door mr. R. Lever, advocaat te Leiden, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 23 april 2014 in zaak nr. [201302319/1/R4](#), hierna: de tussenuitspraak), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen twintig weken na de verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 20 december 2012 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij brief van 4 september 2014 heeft de raad om verlenging van de termijn van twintig weken verzocht.

Bij brief van 8 september 2014 is dit verzoek afgewezen.

Met toepassing van artikel 8:57, tweede lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) heeft de Afdeling bepaald dat een tweede onderzoek ter zitting achterwege blijft.

Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. De tussenuitspraak verplicht, gelet op artikel 8:51a, tweede lid, van de Awb, het gebrek te herstellen binnen de daartoe gestelde termijn. De in de tussenuitspraak opgenomen hersteltermijn, die liep tot 10 september 2014, is ongebruikt verstreken, zodat niet is voldaan aan de door de Afdeling in de tussenuitspraak gegeven opdracht. Het in de tussenuitspraak omschreven gebrek in het besluit van 20 december 2012 is derhalve niet hersteld.

2. Gezien overweging 18.6 van de tussenuitspraak ziet de Afdeling in hetgeen Drukkerij Voorschoten heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor zover toegekend aan het perceel Dobbeweg 1, voor zover ter plaatse geen kantoren op de begane grond zijn toegestaan, niet berust op een deugdelijke motivering.

3. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit wat betreft dit plandeel wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb dient te worden vernietigd.

4. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb, de raad op te dragen om binnen twaalf weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming van hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen. Bij de voorbereiding van het nieuwe besluit hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

Proceskosten

5. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten van Drukkerij Voorschoten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Voorschoten van 20 december 2012, kenmerk 2727, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor zover toegekend aan het perceel Dobbeweg 1, voor zover ter plaatse geen kantoren op de begane grond zijn toegestaan;

III. draagt de raad van de gemeente Voorschoten op om binnen twaalf weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Voorschoten tot vergoeding van bij de besloten vennootschap Drukkerij Voorschoten B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Voorschoten aan de besloten vennootschap Drukkerij Voorschoten B.V. het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. H.E. Postma, griffier.

w.g. Van Buuren w.g. Postma
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 oktober 2014

539-731.

Addendum

Toelichting

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna "Afdeling") heeft op 1 oktober 2014 een einduitspraak gedaan inzake het door Drukkerij Voorschoten B.V. ingestelde beroep tegen het plandeel Dobbeweg 1 in het bestemmingsplan Dobbewijk 2012. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Dobbewijk in december 2012 is door de gemeenteraad op basis van de toen geldende Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland geen mogelijkheid opgenomen voor het vestigen van kantoren op begane grond van het pand. In het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan is aan het perceel van Drukkerij Voorschoten aan de Dobbeweg 1 de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen 'specifieke vorm van kantoor – 1' en 'bedrijf tot en met categorie 2' toegekend, wat betekent dat het vestigen van kantoren enkel is toegestaan op de verdieping.

De Afdeling heeft in de einduitspraak uitgesproken dat de gemeenteraad naast de vermeende strijd met de Verordening Ruimte geen andere redenen heeft aangevoerd waarom geen kantoorbestemming op deze locatie gewenst is en de bedrijfsbestemming gecontinueerd wordt, terwijl de begane grond van het pand ondanks inspanningen van Drukkerij Voorschoten B.V. al tien jaar leeg staat. Gelet daarop heeft de Afdeling geoordeeld dat het besluit bij het bestemmingsplan om aan het plandeel met de bestemming 'Bedrijf', voor zover toegekend aan het perceel Dobbeweg 1, voor zover ter plaatse geen kantoren op de begane grond zijn toegestaan, niet berust op een deugdelijke motivering.

De Afdeling heeft met de einduitspraak het besluit van de raad vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor zover toegekend aan het perceel Dobbeweg 1, voor zover ter plaatse geen kantoren op de begane grond zijn toegestaan en de gemeenteraad van Voorschoten opgedragen (binnen 12 weken) een nieuw besluit te nemen.

Motivering gewijzigde bestemming plandeel Dobbeweg 1

Op basis de einduitspraak van de Afdeling en het nieuwe provinciale beleid heeft de gemeenteraad een nieuwe afweging gemaakt. Voor het plandeel van Dobbeweg 1 wordt de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' gehandhaafd. De aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' wordt aangepast naar 'specifieke vorm van kantoor – 2', waardoor voor het gehele pand de mogelijkheid ontstaat voor het vestigen van kantoren. Onderstaand wordt dit nader gemotiveerd.

Provinciale regelgeving (Verordening Ruimte)

Op 1 augustus 2014 is de nieuwe provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit in werking getreden. In het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn beleid en regels opgenomen met betrekking tot het vestigen van kantoren. De huidige Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld in lijn met de veranderde economische situatie ten opzichte van de vorige provinciale visie en verordening. Het provinciale beleid richt zich onder andere op het beter benutten van het bestaande en heeft kaders geformuleerd waarbinnen het vestigen van kantoren planologisch mogelijk wordt gemaakt. Gemeenten kunnen op basis van de Verordening Ruimte zelfstandig de afweging maken voor de aanvaardbaarheid van nieuwe kantoorbestemmingen voor zover het gaat om herbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Op basis van artikel 2.1.2, lid 2b van de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging.

Het pand aan de Dobbeweg 1 heeft een totaal oppervlakte van 1700 m² (2 bouwlagen x 850 m²). De eerste verdieping betreft een reeds bestaande kantoorfunctie. Door het toevoegen van nieuwe kantoren op de begane grond wordt maximaal 850 m² nieuwe kantoorfunctie toegevoegd. Dit metrage blijft beneden het maximum van 1.000 m² als aangegeven in lid 2b.

Naast de juridische mogelijkheid om binnen de geldende bedrijfsbestemming een zelfstandige kantoor functie toe te staan kan op basis van een ruimtelijk inhoudelijke beoordeling geconcludeerd worden dat een zelfstandige kantoorfunctie aan de Dobbeweg 1 ruimtelijk aanvaardbaar is.

Stedenbouwkundig

Het pand aan de Dobbeweg 1 ligt op de kop van de entree van het bedrijventerrein Dobbewijk en heeft een gemengde uitstraling. Het mogelijk maken van het vestigen van kleinschalige zelfstandige kantoren binnen de bedrijfsbestemming op deze locatie - aan de rand van de Dobbewijk, die ook nu reeds een gemengde uitstraling heeft - is ruimtelijk aanvaardbaar. Door de bedrijfsbestemming te handhaven en aanduiding te wijzigen in 'specifieke vorm van kantoor - 2' wordt de het gebruik van het pand flexibel bestemd. De beoogde ruimtelijk-functionele structuur van de werklocatie Dobbewijk wordt hierbij niet substantieel beperkt of geschaad.

Verkeer

Ten aanzien van parkeren is binnen het bestemmingsplan Dobbewijk 2012 als uitgangspunt 1 parkeerplaats per 100 m² bvo opgenomen. Aan de hand van de geldende parkeernorm zijn in de nieuwe situatie totaal 26 parkeerplaatsen nodig. Op dit moment zijn op het eigen terrein 20 parkeerplaatsen aanwezig, wat inhoudt dat bij de vestiging van een zelfstandige kantoorfunctie ruimte gezocht moet worden voor 6 extra parkeerplaatsen. Op het eigen terrein van Dobbeweg 1 is ruimte voor het creëren van 2 extra parkeerplaatsen. In de bestaande parkeervoorraad in de directe omgeving is voldoende parkeerruimte beschikbaar om de extra parkeerbehoefte op te vangen. Voor het fietsparkeren is tevens genoeg ruimte beschikbaar.

Milieu

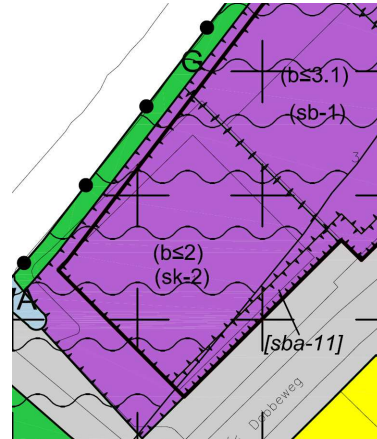
Een kantoorfunctie past binnen de geldende aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Een zelfstandige kantoorfunctie binnen de bedrijfsbestemming valt binnen de toegestane categorie-indeling voor bedrijfsactiviteiten en levert geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

Verbeelding

De verbeelding van het op 20 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan Dobbewijk is als volgt aangepast.



Vastgestelde verbeelding 20 december 2012



Herstelbesluit 11 december 2014