

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

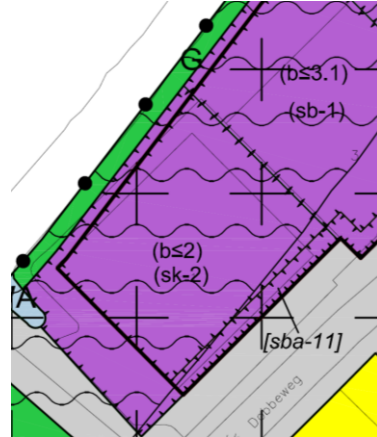
Een kantoorfunctie past binnen de geldende aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Een zelfstandige kantoorfunctie binnen de bedrijfsbestemming valt binnen de toegestane categorie-indeling voor bedrijfsactiviteiten en levert geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

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