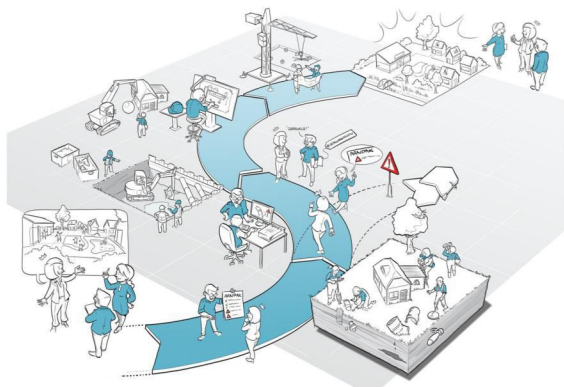


Principeverzoek

Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1, Voorschoten



1. Planvoornemen

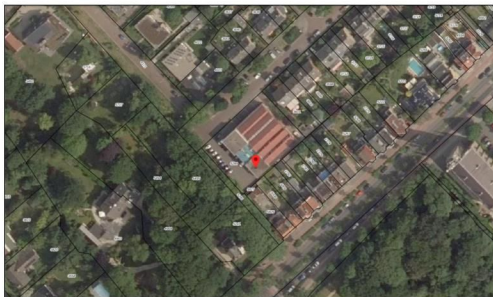
1.1 Huidige situatie

Onderstaand is het projectgebied weergegeven in relatie tot de directe omgeving op de bestemmingsplankaart van Bestemmingsplan West. Bedrijfsmatige activiteiten behorende tot de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn hier toegestaan. Er is geen specifieke functieaanduiding opgenomen, noch voor het bedrijfspand zelf, noch voor de bijbehorende bedrijfswoning. Wel geldt voor de hal binnen het bouwvlak een maximum bouwhoogte van 6,5m.

De directe omgeving van deze bedrijfslocatie kan gekarakteriseerd worden als rustige woonwijk. Opvallend is hoe weinig van het verkeerslawaai afkomstig van de Leidseweg wordt waargenomen, dankzij de afscherpende werking van de bebouwing langs deze doorgaande route van Leiden naar Voorschoten. Langs de Palestrinalaan (richting NO) staan ruime rijwoningen uit de jaren 1960, terwijl de Von Weberlaan (richting NW) gekenmerkt wordt door vrijstaande villa's/bungalowwoningen. Ten ZW van de planlocatie liggen zeer ruim opgezette percelen met veel groen en enkele villa's. Direct ten zuiden aangrenzend aan het plangebied, aan de Leidseweg 89, is Kinderdagverblijf 't Kwebbellje gevestigd. Iets verder noordwaarts binnen het blok rijwoningen aan de Leidseweg is op nummer 95 een huisartsenpraktijk gevestigd, binnen de bestemming Wonen.



Figuur 1. Uitsnede bestemmingsplankaart met in paars de bedrijfsbestemming op perceel A.5289



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Voorschoten
Locatie	Palestrinalaan 2 1/m 2b, Operapad 1
Perceel	A.5289, Voorschoten
Aanleiding onderzoek	Herziening bestemmingsplan (omzetting naar Wonen)
Oppervlakte plangebied	1.764 m ²

1.2 Gewenste situatie: ruimtelijke en milieutechnische kwaliteit

In het verleden heeft de familie [REDACTED] op de locatie gewoond, toen dhr. [REDACTED] daar zijn bedrijf in auto-onderdelen had. Momenteel wordt de locatie gehuurd door de eigenaar van (Mazda)Garage Adegeest. De eigenaren zijn voornemens het huurcontract met deze huurder af te laten lopen en terug op de locatie te gaan wonen. Daarbij hebben zij de wens om met de drie families (ouders en twee dochters met aanhang) bij elkaar te wonen. Deels speelt het argument van (toekomstige) mantelzorg, naast simpelweg de mogelijkheid tot frequent sociaal contact.

De huidige bedrijfshal met bedrijfswoning is gebouwd in de jaren 1960 en tijdens een visuele asbestinventarisatie van het gebouw zijn op diverse plaatsen asbesthoudende materialen geconstateerd. Door de sloop en nieuwbouw wordt dit verwijderd van het terrein. Daarnaast dient eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd te worden in verband met de beëindiging van een bedrijf met potentieel bodemverontreinigende activiteiten. Eventuele bodemverontreiniging wordt vanzelfsprekend aangepakt, om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin. Naast deze milieutechnische aspecten is vanuit gezondheidsoverwegingen nog te noemen dat het risico op brand met alle gevolgen van dien zal afnemen. Met het vertrek van het garagebedrijf verdwijnt de opslag van brandstoffen, olie en autobanden uit de wijk, in de

nabijheid van een kinderdagverblijf. Het realiseren van woningen op deze locatie is in lijn met het rustige woonkarakter van het gebied en sluit daarmee planologisch zeer goed aan op de directe omgeving. Door de wijziging van de bestemming, wordt de wijk ontlast van de verkeersaantrekkende werking die een bedrijfsfunctie (en met name een autogarage) genereert.

Als gevolg van deze ontwikkeling neemt ook de hoeveelheid verhard oppervlak af en onverhard oppervlak (met name groen) toe. Dit betekent dat niet alleen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en beter aansluit bij het rustige woonwijkkarakter, maar dat ook de waterhuishouding verbeterd en er meer mogelijkheden voor waterretentie en inzijging van regenwater in de bodem ontstaan.

Ook ten aanzien van duurzaamheid levert het plan zijn bijdrage, aangezien vanaf januari 2021 BENG de norm is voor nieuwbouw (Bijna Energie-Neutrale Gebouwen). Waar de huidige EPC-norm nog eenzijdig is geformuleerd, wordt bij BENG uitgegaan van de zogenaamde Trias Energetica. In de eerste plaats dient de buitenschil van het gebouw goed geïsoleerd te zijn en daarmee de energiebehoefte te worden beperkt (1: isolatie). Vervolgens moet de energievraag van het gebouw zoveel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan (2: maak zoveel mogelijk gebruik van duurzame bronnen, gekoppeld aan de BENG 3-eis). Tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt met fossiele brandstoffen, hiervoor geldt een maximaal primair fossiel energieverbruik: BENG-2. De hoogte van de eisen is afhankelijk van type woning en gebruiksfunctie (Bouwbesluit).

Kortom, ruimtelijk en milieutechnisch leidt het plan tot een aanzienlijke verbetering die beter aansluit bij het rustige woonwijkkarakter van dit deel van Adegeest.

1.3 Gewenste situatie in relatie tot beleid gemeente Voorschoten

In een vooroverleg heeft de gemeente aangegeven dat er meerdere bedrijfslocaties binnen Voorschoten zijn die ruimtelijk en milieutechnisch gezien niet ideaal zijn, maar nu eenmaal historisch zo gegroeid zijn. Voor een kleine gemeente als Voorschoten is het van belang om vitaal te blijven, niet alleen met een aantrekkelijk woonklimaat maar ook met voldoende bedrijvigheid. Voorschoten wenst geen forensenslaapstad te worden en hecht daarom aan de aanwezige bedrijvigheid, ook al ligt die misschien niet op de meest gewenste locatie (want in een woonwijk). Binnen het grondgebied van Voorschoten zijn weinig bedrijventerreinen. De Dobbewijk en de locatie Rouwkooplaan zijn duidelijke voorbeelden, terwijl in de oksel van de aansluiting van de Leidseweg op de Voorschoterweg (N447) al een meer gemengd gebied van bedrijvigheid en wonen ligt.

Voor de gewenste omzetting van Bedrijf naar Wonen dient dus voldoende gemotiveerd te worden dat:

- Hiermee geen bedrijvigheid verloren gaat, nodig voor de vitaliteit van een kleine gemeente
- En liefst ook dat de onderneming die hierdoor verdwijnt nog wel behouden kan blijven voor Voorschoten

Behalve dit economisch belang voor de gemeente Voorschoten sluit het plan aan op de ruimtelijk en woonvisie zoals uiteengezet in de Structuurvisie Voorschoten 2025. Hierbij wordt gedacht aan de wensen voor meer groen in voortuinen en een reductie van de verharde oppervlakken, en het meer in lijn brengen van de diverse bestemmingen binnen deze woonwijk en nabij een kinderdagverblijf.

1.4 Gewenste situatie: het ontwerp met als uitgangspunt behoud bedrijvigheid

In de bijlage is het schetsontwerp van BDC Architecten bijgesloten. Uitgangspunt voor het ontwerp van de woningen is een aansluiting bij het bungalow/vrijstaande villakaracter langs de Von Weberlaan (de straat in het verlengde van het Operapad). Een belangrijke wens is ook om levensloopbestendig en duurzaam te bouwen: niet meer dan één verdieping en de belangrijkste ruimten op de begane grond georganiseerd. In twee van de drie woningplattegronden is te zien dat slaapkamers en badkamer volledig op begane grondniveau gerealiseerd worden. Daarnaast is werken aan huis een belangrijk uitgangspunt: voldoende kantoorruimte die niet conflicteert met de privé leefruimten. Hieronder volgt een korte beschrijving per woning. De nummering ervan correspondeert met de tekeningen van de architect in de bijlage.

Woning nr. 1 (■■■■■■■■■■) woning aan zijde rijwoningen Paestrinalaan)

■■■■■■■■■■ werkt sinds augustus 2010 vanuit huis in de IT en heeft hiervoor een aparte werkkamer ter beschikking. In de nieuwe woning aan de Paestrinalaan wordt wederom een kantoor gerealiseerd, direct aan de voorzijde van de nieuwe woning en toegankelijk via de voordeur, om deze werkzaamheden te kunnen voortzetten.

Met het nieuwe werken in het achterhoofd is de verwachting dat ■■■■■■■■■■ in de toekomst eveneens een aantal dagen per week vanuit huis zal gaan werken.

Woning nr. 2 (■■■■■■■■■■) middelste woning)

■■■■■■■■■■ werken momenteel beiden vanuit huis vanwege de coronacrisis. Voor de toekomst verwachten zij deels op kantoor te werken en deels vanuit huis.

Bij het ontwerp is daarmee rekening gehouden door twee aparte kantoorruimten op te nemen. De intentie is om de kantoorruimten direct aan de voorzijde van de nieuwe woning te plaatsen, toegankelijk via de voordeur, en door middel van een gang af te scheiden van de leefruimten. De kantoorruimten zouden hierdoor ook geschikt gemaakt kunnen worden voor het voeren van een aparte praktijk aan huis mocht dat in de toekomst wenselijk zijn.

Eventuele bezoekers van deze praktijk kunnen aan de voorzijde, op de op eigen grond gerealiseerde parkeerplaatsen, parkeren. Dit heeft dan geen negatieve invloed op de parkeerdruk in de wijk.

Woning nr. 3 (dhr. en mw. ■■■■■■■■■■) woning aan zijde Operapad)

Dhr. ■■■■■■■■■■ heeft enkele BV's, waarvan hij de directeur is en welke hij direct aanstuurt. Deze BV's zijn momenteel geregistreerd op verschillende adressen, waaronder enkele in Voorschoten, en de intentie is om deze te verplaatsen naar het kantooradres aan de Paestrinalaan zodra de woningen gerealiseerd zijn. Hierbij zullen de werkzaamheden voor de diverse BV's vanuit de nieuwe woning worden verricht. Tevens zal een archiefruimte worden gerealiseerd in de betreffende woning voor de opslag van de administratie van de verschillende BV's. De kantoorruimte aan huis is zodanig gepositioneerd dat deze direct vanaf de voordeur bereikbaar is, zonder in de privéruimten te hoeven komen.

Werken aan huis: behoud bedrijvigheid op de planlocatie

Binnen de bestemming wonen is in het bestemmingsplan West (Artikel 15) opgenomen dat deze gronden mede bestemd zijn voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf (lid b) en zelfstandige kantoren ter plaatse van de aanduiding "kantoor" met daarbij behorende erfontsluitingen, parkeervoorzieningen en dergelijke. Daarbij gaat het op basis van jurisprudentie om alle vormen van beroepsbeoefening die vallen onder de definitie van een vrij

beroep (denk aan adviseur, architect, kunstenaar, vormgever, ontwerper, masseur, tekstverwerker, illustrator enz.) en qua bedrijfsactiviteiten om alle activiteiten die behoren tot milieucategorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van het bestemmingsplan). Daarbij gelden de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 15.4.1 Beroep aan huis en 15.4.2 Bedrijf aan huis, die in essentie stellen dat de uitoefening hiervan geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter (qua milieuoverlast, passende functionaliteit en ruimtelijke inpassing). Zoals in paragraaf 1.1 genoemd is een praktisch voorbeeld hiervan de huisartsenpraktijk op de locatie Leidseweg 95, binnen de bestemming Wonen. In het schetsontwerp van de architect is op de plattegronden geïndiceerd aangegeven welk deel van de woning omgezet kan worden naar praktijkruimte zonder 'conflict' met de privéruimten.

De huidige Garage Adegeest biedt volgens opgave van de KvK plek aan 3 arbeidsplaatsen. Met het ontwerp wordt in dit aantal arbeidsplaatsen (en daarmee behoud van de aanwezige bedrijvigheid) voorzien door het realiseren van kantoor aan huis. Bovendien is zoals aangegeven in het ontwerp rekening gehouden met een eventuele toekomstige overname van iemand die praktijk aan huis wil voeren. Bij wijze van voorbeeld: een tandarts of tandtechnisch specialist (met maximaal één behandelstoel/-tafel) of masseur kan met het ontwerp de praktijkruimte zo inrichten dat klanten niet de privéruimten hoeven te betreden.

1.5 Behoud van de ondernemer voor Voorschoten

Ten aanzien van het economisch belang voor de gemeente Voorschoten zijn een aantal stappen ondernomen. Ten eerste is een voorstel gedaan aan de huidige garagehouder (ca. 3 arbeidsplaatsen), om zijn bedrijf (met steun van familie [REDACTED]) te verplaatsen naar de Dobbewijk. Hier is een geschikt pand gevonden, welke reeds in gebruik is bij een garagebedrijf en ter overname wordt aangeboden. Er is hierbij een voorstel gedaan om eventuele aanpassingen uit te voeren op kosten van de familie [REDACTED] om zodoende een gepaste oplossing te creëren met behoud van economische activiteit voor de gemeente. Een soortgelijk voorstel is in 2016 met succes gerealiseerd, waarbij het garagebedrijf ACV (Autocentrum Voorschoten) – die aanvankelijk ook op de planlocatie was gevestigd – met hulp van familie [REDACTED] naar de Van Beethovenlaan is verhuisd. Hierdoor is destijds het aantal arbeidsplaatsen voor de gemeente Voorschoten gelijk gebleven (en zelfs verhoogd) en is er geholpen om de leegstaande bedrijfsruimte aan de Van Beethovenlaan weer een gepaste invulling te geven en de uitstraling van de winkelstrip aldaar te verbeteren.

Met de bouw van de nieuwe woningen zullen twee gezinnen naar de gemeente Voorschoten verhuizen. Daarnaast komt een bestaande woning vrij aan de Leidseweg, welke geschikt is voor doorstromers binnen de gemeente. Met de realisatie van de kantoren aan huis, waarbij werkzaamheden vanuit huis zullen worden gerealiseerd zoals reeds beschreven, blijft het aantal "arbeidsplaatsen" op de locatie gelijk. Mocht de huidige garagehouder akkoord gaan met het voorstel voor verplaatsing naar de Dobbewijk, dan is het nettoresultaat voor de gemeente Voorschoten een stijging in het aantal arbeidsplaatsen.

1.6 Samenvatting en conclusie

Het planvoornemen leidt ruimtelijk en milieutechnisch tot een verbetering van de huidige situatie, die aansluit bij het rustige woonwijkkarakter en qua duurzaamheid daarop vooruitloopt. Voor omliggende woningen en het kinderdagverblijf ontstaat een gezondere en veiligere situatie. Door in het ontwerp rekening te houden met de mogelijkheden die planologisch geboden worden voor beroep en bedrijf aan huis, blijft het aantal arbeidsplaatsen op de huidige

locatie in stand. Het ontwerp is duurzaam in energiegebruik (BENG-eisen) en functionaliteit (levensloopbestendig bouwen met mogelijkheid tot mantelzorg). Wanneer in de toekomst anderen hier komen te wonen dan de familie [REDACTED] biedt de plattegrond juist ook aanknopingspunten voor beroep/bedrijf en daarmee gepaard gaande praktijkruimte aan huis, in lijn met de voorschriften binnen het moederplan. Hoewel de bestemming Bedrijf komt te vervallen, is het plan gestoeld op behoud van bedrijvigheid in een vorm die meer passend is bij de directe omgeving en het huidige werkklimaat.

De huidige ondernemer is de mogelijkheid geboden naar de Dobbewijk (binnen Voorschoten) uit te wijken, waarmee de initiatiefnemers laten zien zich niet alleen in te spannen om de bedrijvigheid op locatie te handhaven, maar ook de ondernemer voor Voorschoten te behouden. Daarmee is het plan niet alleen ruimtelijk, planologisch en milieutechnisch in lijn met het beleid van de gemeente, maar zetten de initiatiefnemers zich ook in voor het economisch belang van de gemeente Voorschoten.

Bijlage

- 2020-008_PalestrinalaanVoors_BDC_SO_2020-12-02