



, voorzitter Donkiaan Voorschoten

Voorschoten, maandag 19 november 2018

Aan burgemeester en wethouders van Voorschoten  
Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten  
I.a.a. de gemeenteraad

**Betreft: Gemeente Voorschoten – aangevraagde omgevingsvergunning: het gebruiken van het pand voor het exploiteren van een "escaperoom" - Dobbeweg 8, Voorschoten, gepubliceerd op 9 november 2018, Gemeenteblad jg. 2018, nr. 23954.**

Geacht college,

Het bestuur van de buurtvereniging Recht door Recht Dobbewijk heeft kennisgenomen van bovengenoemde aanvraag. Onze bestuursleden en hebben op donderdag 15 november jl. op het gemeentelijk kantoor in Wassenaar de stukken op de gebruikelijke wijze kunnen inzien en kunnen vragen om een toelichting.

Wij hebben grote bezwaren tegen de vestiging van een "escaperoom" in het pand Dobbewijk 8. De aanvragers verzoeken in aanvraagformulier 4000253 d.d. 30 oktober 2018 aan het college om ontheffing te verlenen van de bedrijfsbestemming zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Dobbewijk. Zij verzoeken de bestemming te wijzigen in "cultuur en ontspanning".

Wij vragen uw college dit verzoek niet te honoreren. Het verzoek strookt niet met de rechtszekerheid die het bestemmingsplan dient te geven. Een belangrijk uitgangspunt is immers het niet toestaan van publiek-aantrekkelijke activiteiten met bijbehorende verkeersbewegingen en overlast. In deze zienswijze brengen wij een aantal argumenten op hoofdlijnen onder uw aandacht.

Allereerst herinneren wij uw college aan de lange periode van totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan. Alle afspraken die daarin vastliggen zijn er op gericht om in deze wijk met vele bedrijven en circa honderd woningen een goed evenwicht te bereiken tussen alle verschillende belangen. De Dobbewijk is, wij kunnen het niet genoeg herhalen, geen puur bedrijventerrein. Bij en na het Avalex-project heeft uw college duidelijk aangegeven het bestemmingsplan Dobbewijk zeer serieus te zullen nemen en te willen investeren in het herstellen van het vertrouwen tussen gemeente en wijk. In april 2018 heeft u dat in positieve zin laten blijken door geen afwijking van het bestemmingsplan toe te staan bij het vestigen van een "tattooshop". Wij waren blij dat u enkele maanden geleden een besluit hebt genomen dat in lijn lag met de diverse bezwaren zoals wij die hebben geformuleerd in onze zienswijze van 6 april 2018. Wij hebben die zienswijze toen ook in afschrift gestuurd aan de ( leden van de) gemeenteraad. De argumenten in die brief zijn ook van toepassing op de nu gevraagde ontheffing ten behoeve van een "escaperoom" op Dobbeweg 8. Een kopie van onze brief van 6 april 2018 voegen wij daarom bij als **bijlage**.

In bijlage 7 bij het op 14 december 2012 door de raad vastgestelde bestemmingsplan staat over het pand Dobbewijk 8 het volgende beschreven:

Citaat uit notitie Bedrijven en Milieuzonering Dobbewijk, blz. 10, d.d. 16 oktober 2012, Dobbeweg 6 t/m 28

*Dit betreft een bedrijfsverzamelgebouw met ingangen aan alle zijden van het pand. Er is dan ook een rondrijdmogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer om het pand. De bestaande bedrijfsactiviteiten vallen in categorie 2 (cateringbedrijf, opslag en samenstellen dierencadeauartikelen, werkplaats, foto-ontwikkeling, groothandel kantoorartikelen) of 3.1 (wasserij en strijkinrichting, productie van stempels, belettering en naamborden). De afstand van het bedrijfsperceel tot de gevels van de (uitbouwen van de) woningen aan de Donklaan bedraagt ongeveer 10 meter. Gemeten vanaf het bedrijfsgebouw is deze afstand ongeveer 20 meter. Op het perceel worden bedrijven in milieucategorie 2 toegelaten, mits het bedrijfsgebouw op minimaal 10 meter van de erfgrans blijft. Bedrijven in milieucategorie 3.1 kunnen aanvaardbaar zijn, met name aan de zijde van de Dobbeweg. Hiervoor is altijd een nadere beoordeling noodzakelijk. (Einde citaat).*

Zoals blijkt uit dit citaat grenst het onderhavige pand Dobbeweg 8 ook nog eens direct aan de achterkant van de huizen aan de Donklaan op een afstand van 10 à 20 meter. Publiek-aantrekkelijke economische activiteiten zijn daardoor extra ongewenst.

Het negen pagina's tellende ondernemingsplan van de aanvragers (dat bij de formele stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning/ontheffing bestemmingsplan is gevoegd) geeft aan dat de plannen ambitieus zijn. Er wordt van uitgegaan dat er op deze plek zelfs twee escaperooms kunnen komen. In de succesvolle escaperoom Leiden komen per week 25 groepen van 7 à 8 personen, zo valt te lezen in het plan. Bij twee escaperooms op deze plek in Voorschoten zou dat in theorie per week 50 groepen met in totaal 400 personen kunnen betekenen. De escaperooms zijn alle dagen van de week geopend van 10:00 uur tot 22:30 uur. Het ondernemingsplan bevat de mededeling dat (citaat): "Na 23.00u is er niemand meer aanwezig in het pand en is het dus ook muisstil". Van maandag tot en met zondag, zeven dagen per week de hele dag ontsnappingsactiviteiten. De bedrijvigheid in de Dobbewijk komt nu 's avonds en in het weekeinde grotendeels tot rust. De circa 250 bewoners van de Dobbewijk zitten dus niet te wachten op bedrijvigheid die zeven dagen per week tot 's avonds laat parkeer- en geluidsoverlast geeft.

Het aantal parkeerplaatsen bij het pand bedraagt 4, maar zou kunnen worden uitgebreid tot 8, zo wordt in het ondernemingsplan geschreven. Gerelateerd aan het aantal bezoekers en aan de clientèle is de verwachting reëel dat het aantal parkeerplaatsen veel te klein is. Het parkeren op de Dobbeweg (of erger: in de woonstraten) zal tot nog meer onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties leiden.

Het gehele verzoek is in strijd met letter en geest van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft in de specifieke gebruiksregel 4.4.d. voor de huidige bestemming "Bedrijf" aan dat de gevraagde economische activiteiten niet zijn begrepen onder de bedrijven bedoeld in lid 4.1 (de omschrijving van de bestemming). Wij zijn van oordeel dat één (laat staan twee) escaperoom in het pand Dobbewijk 8 niet passend is in deze omgeving.

Samengevat: Wij verzoeken uw college de aangevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Indien gewenst zijn wij uiteraard bereid om deze zienswijze nader toe te lichten. Wij wachten uw antwoord met belangstelling af. Wij zullen een afschrift van deze zienswijze aan de gemeenteraad sturen.

Met vriendelijke groet en hoge achting,

w.g.

w.g.

, voorzitter

, bestuurslid





p/a [redacted] Voorschoten

Voorschoten, vrijdag 6 april 2018.

Aan Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Voorschoten,  
Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten.

**Betreft:** aangevraagde omgevingsvergunning: uitzondering maken op bestemmingsplan mbt het vestigen van een Dutch Tattooshop, Dobbeweg 7 - Dobbeweg 7, Voorschoten

Geacht college!

Wij hebben kennisgenomen van in de aanhef van deze brief bedoelde vergunningaanvraag en wij hebben er uit een oogpunt van rechtszekerheid grote bezwaren tegen om voor de vestiging van een Dutch Tattooshop aan de Dobbeweg 7 een uitzondering te maken op het bestemmingsplan.

Zoals u zelf in het moduleblad **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening** ook aangeeft, zou de vestiging van een Dutch Tattooshop aan de Dobbeweg 7 in strijd zijn met het vigerende Bestemmingsplan Dobbewijk. In het bestemmingsplan is aangegeven, dat Dobbeweg 7 bestemd is voor "*Bedrijf*". De **specifieke gebruiksregel** 4.4.d. voor deze bestemming bepaalt onder meer, dat detailhandelsbedrijven niet zijn begrepen onder bedrijven als bedoeld in lid 4.1 (de Bestemmingsomschrijving).

Gebruiksregel 4.4.d. heeft een lange voorgeschiedenis, die al begon met het Kaderstellend document Dobbewijk van de gemeente d.d. 16 december 2002 (nummer 120X00103.06196). Daarin werd uw standpunt als volgt weergegeven: "*Er wordt geen enkele vorm van detailhandel in de Dobbewijk toegestaan. Uitzondering vormt de handel in auto's die alleen aan het begin van de Dobbeweg plaats mag vinden*".

Laatstgenoemde uitzondering (waarbij het gaat om autobedrijven die al voor het bestemmingsplan in de Dobbewijk gevestigd waren) is ook in artikel 4.1 van de bestemmingsplanregels vastgelegd. In paragraaf 4.3 (Functionele aspecten) van de Toelichting wordt dit als volgt verwoord: "*Detailhandel - 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*".

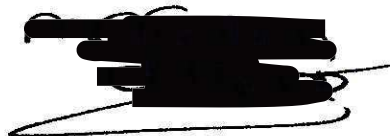
Daarom zou de rechtszekerheid bij de vestiging van een Tattooshop aan de Dobbeweg ook ernstig in het geding zijn. Bestemmingsplanregels dienen in die rechtszekerheid te voorzien. Een deugdelijke motivering om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken ontbreekt bovendien.


Wij hebben eens te meer moeite met de vestiging van een Tatooshop aan de Dobbeweg, omdat u op 21 november 2017 besloot *“het voornemen uit te spreken geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor de bouw en vestiging van een tatooshop aan de Veurseweg 48 wegens strijdigheid met goede ruimtelijke ordening”* (vetgedrukte van ons; besluit 8 - Principeverzoek bouw en vestiging tatooshop Veurseweg 48 - van de Besluitenlijst van uw vergadering op 21 november 2017). *“Strijdigheid met goede ruimtelijke ordening”* – zij het van een andere aard - zou bij de vestiging van een Tatooshop aan de Dobbeweg ook in de Dobbewijk aan de orde zijn.

**Wij verzoeken u daarom geen enkele medewerking te verlenen aan de vestiging van een Tatooshop aan de Dobbeweg.**

Vanzelfsprekend graag bereid tot nadere toelichting, met belangstelling uitzien naar uw antwoord en met vriendelijke groet en hoogachting namens de buurtvereniging,

  
voorzitter



  
gevolmachtigde

