Ruimtelijke motivering Kinderopvang Liefjes Weesp Nijverheidslaan 5

Door [redacted] initiatiefnemers
2 maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Inhoud van de aanvraag
3. De plannen
4. Gewenste afwijking van het vigerende bestemmingsplan
5. Geluid
6. Ruimtelijke ordening
7. Parkeerdruk / verkeer
8. Maatschappelijk / economische uitvoerbaarheid

1. Inleiding

Deze ruimtelijke motivering is opgesteld in het kader van een nieuw te realiseren kinderopvang in het bestaande bedrijfspand gelegen aan de Nijverheidslaan 5 te Weesp (kadestraal bekend als perceel 2522 Sectie B).

Aanleiding van het project is het enorme tekort aan kinderopvang en buitenschoolse opvang in en rondom Weesp. Er bestaan zeer lange wachtlijsten en er is geen oplossing in zicht.

Er komen diverse nieuwbouw projecten waarvan in Weespersluis 274 koopwoningen en aan de Nijverheidslaan tegenover nummer 5, komen in de nabije toekomst 113 appartementen.
De ambitie van gemeente Weesp is om totaal 2750 woningen te bouwen. Er is echter nog geen plan voor extra voorzieningen voor kinderen.

Het pand aan de Nijverheidslaan 5 was in gebruik door een autogarage. Het voorste deel van het pand was in gebruik als showroom en kantoor, het achterste deel als garage en werkplaats. Sinds november 2020 staat het leeg en werd het te huur aangeboden.

Het geheel leent zich uitstekend voor kinderopvang met ruime parkeergelegenheid voor zowel personeel als ouders, tevens ook een grote buitenruimte voor kinderen om veilig buiten te kunnen spelen en binnen veel mogelijkheden om kinderen op te vangen.

Kinderopvang Liefjes heeft reeds 2 opvanglocaties in Den Haag waar zowel dagopvang als buitenschoolse opvang plaats vindt. Initiatiefnemers, [redacted], eigenaar van Kinderopvang Liefjes en [redacted], zijn reeds jaren zakenrelaties van elkaar en willen samen inspringen op de grote behoefte aan kinderopvang in Weesp. Na uitgebreid onderzoek naar een geschikt pand is dit voormalige autogaragepand naar voren gekomen. De ongekende mogelijkheden van het pand en het terrein, de locatie, de bereikbaarheid en ruime parkeergelegenheid, maken de plek geschikt voor kinderopvang.

Kinderopvang Liefjes Weesp wil een opvang zijn die kinderen meer biedt dan alleen kwalitatieve opvang. Kinderopvang Liefjes Weesp wil een liefdevolle opvang zijn die de ontwikkeling van kinderen stimuleert middels extra beweging via activiteiten in de sportzaal, creativiteit stimuleert in het atelier en gezonde voeding aanbiedt waarover ze kunnen leren in de moestuin.

Kinderopvang Liefjes wil een liefdevolle plek zijn waar een kind zichzelf kan zijn, plezier heeft en zich spelenderwijs ontwikkelen. Een plek waar ouders hun kind met een gerust hart achterlaten.

Op 21 oktober 2020 is de aanvraag voor afwijken van het vigerende bestemmingsplan ingediend.

2. Inhoud van de aanvraag:

De initiatiefnemers vragen een omgevingsvergunning aan om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken van ‘Bedrijven 1’ naar ‘Maatschappelijk gebruik’, specifiek kinderopvang.
Het doel is het gehele terrein te gebruiken voor zowel dagopvang (kinderen van 0 - 4 jaar) en buitenschoolse opvang (kinderen van 4 - 12 jaar).

Om het pand heen bevindt zich voldoende eigen terrein om gebruik van te maken als buitenruimte en speelgelegenheid voor de kinderen en parkeergelegenheid.

3. De Plannen

Locatie

Het pand is gelegen aan de Nijverheidslaan 5 te Weesp, kadestraal bekend als perceel 2522 Sectie B. Het is vanaf de aansluitroute Korte Muiderweg van en naar de A1 eenvoudig te bereiken.
Om het pand heen ligt een groot buitenterrein van meer dan 500m^2.



Bestaande situatie

Op het moment is het pand leeg, en de omliggende buitenruimte is vrij toegankelijk van alle kanten. Tot voor kort was het pand in gebruik als autogarage met showroom.

Nieuwe situatie

Op de situatietekeningen (zie bijlage) is te zien hoe de indeling buiten en binnen is.

Buiten:
In de nieuwe situatie zal het pand een omheining krijgen die een groene en natuurlijke uitstraling zal krijgen. Er zal een ruime afgeschermde buitenruimte / tuin voor de kinderen komen waar ze veilig kunnen buitenspelen. Ook is het plan een moestuinbak te creëren met groente en fruit die mogelijkheden biedt voor de kinderen om te ontwikkelen en te leren.

Op het terrein worden totaal 18 parkeerplekken gerealiseerd, waarvan 11x aan de voorzijde van het pand voor de ouders van kinderen van de kinderopvang en 7x aan de achterzijde van het pand voor het personeel van de kinderopvang.

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich nu een vrije doorgang naar achteren toe, welke als stallingsruimte voor fietsen gebruikt gaan worden. Personeel zal zoveel mogelijk gestimuleerd worden om per fiets naar het werk te komen.

Binnen:
Het plan is om met twee groepen dagopvang te starten, 1 babygroep en 1 peutergroep (fase 1). Hierna zijn de plannen om nog minimaal 3 dagopvang groepen te realiseren en 2 buitenschoolse opvang groepen (fase 2).
De reden dat deze nieuwe locatie klein start en zich langzaam uitbreidt, is om stap voor stap kwalitatieve en pedagogisch verantwoorde opvang aan te kunnen bieden.

De eerste te openen groepen (fase 1) zullen zich in het voorste gedeelte bevinden, in de situatietekening genoemd, ‘speelzaal 1’ en ‘speelzaal 2’.

De later te openen groepen (fase 2) zullen in het achterste gedeelte komen, in de situatietekening genoemd, ‘bedrijfshal’.

In de bedrijfshal zal ook een sportzaal voor de kinderen gerealiseerd worden. Kinderopvang Liefjes hecht veel waarde aan beweging voor kinderen. Kinderen kunnen tijdens dagopvang maar ook na schooltijd deelnemen aan naschoolse (sport)activiteiten. Tijdens schoolvakanties kunnen er leuke activiteiten in de sportzaal georganiseerd worden.
Ook is het plan om een atelier in te realiseren waar de kinderen creatief bezig kunnen zijn (o.a. schilderen, tekenen) en nog diverse ruimten voor kinderen om activiteiten te kunnen ontplooien, zowel voor de buitenschoolse opvang als de dagopvang. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld, huiswerkbegeleiding of een chill-plek om een boekje te lezen.

4. Gewenste afwijking van het vigerende bestemmingsplan

In het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen ‘Bedrijven 1’.

De initiatiefnemers vragen een omgevingsvergunning aan om het bestemmingsplan te wijzigen van ‘Bedrijven 1’ naar ‘Maatschappelijk gebruik’, specifiek kinderopvang. Teneinde het gehele terrein te gebruiken voor zowel dagopvang (kinderen van 0 - 4 jaar) en buitenschoolse opvang (kinderen van 4 - 12 jaar).

De initiatiefnemers wensen de accommodatie maximaal te benutten en houden rekening met de maatschappelijke ontwikkelingen (huidige tekorten in kinderopvang en toename in aantal nieuwe woningbouw projecten).

5. Geluid

Er is gekeken of omgeving geluidshinder kan geven op de kinderopvang. Jonge kinderen hebben immers slaap nodig voor een goede ontwikkeling. Het is van belang dat kinderen tegen geluid beschermd worden.

Aan de andere kant is er ook gekeken of er mogelijke hinder kan zijn door spelende kinderen. De situering van de buitenspeelplaats ten opzichte van omliggende geluidsgevoeldige functies, zoals woningen is van belang. Ook is de inrichting van de parkeerplekken nabij de kinderopvang belangrijk om zoveel mogelijk overlast van de kinderopvang te beperken.

De volgende maatregelen zijn genomen om een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat te creëren en om geluidsoverlast voor omgeving te voorkomen:

De ramen van de kinderopvang worden voorzien van akoestische folie welke geluid absorbeert. Aan de voorkant komt een hek met bomen welke geluid absorberen. De kinderopvang bevindt zich op een industrieterrein en er zijn geen woningen direct naast de opvang waarvoor overlast zou kunnen ontstaan. De spoorweg is hemelsbreed ongeveer 200 meter verderop en wordt door de geplande maatregelen nauwelijks waarneembaar op de groepsruimte en al helemaal niet meer in de slaapruimten van de kinderen.

Conclusie:
Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

6. Ruimtelijke ordening (Woon en leefklimaat)

De nieuw te realiseren kinderopvang bevindt zich buiten het centrum van Weesp, waardoor er geen druk op de aldaar aanwezige ruimten komen.

In Weesp bevindt zich al op een vergelijkbare locatie op het industrieterrein een kinderopvang maar deze kenmerkt zich door gebrek aan parkeerterrein. Ook andere kinderdagverblijven meer in en/of rond het centrum kennen de parkeerproblematiek ook. Deze nieuw te realiseren locatie van Kinderopvang Liefjes kent die problematiek niet, doordat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor ouders en personeel is.

De nieuwe locatie bevindt zich aan de rand van het centrum, nabij de uitvalsroute uit Weesp en in de directe nabijheid van het station.

Dankzij deze ligging is het voor ouders ideaal om zowel in de ochtend als in de middag kinderen te brengen of te halen. Ouders kunnen op de fiets, te voet, vanaf het NS station of met de auto kinderen brengen en halen. Veel ouders zijn gewend kinderen met de fiets naar de kinderopvang te brengen.

De nieuw te realiseren kinderopvang past goed in het huidige tekort aan kinderopvangplaatsen in de gemeente, en sluit ook goed aan bij alle nieuwe woningbouw en nog te realiseren woningbouw.

Gemeente Weesp is kindvriendelijk, en heeft veel faciliteiten voor kinderen. Kinderopvang Liefjes wil een mooie aanvulling hierop vormen.

Conclusie:
De nieuw te realiseren opvang is een goede aanvulling in het landschap en plannen van de Gemeente.

7. Parkeerdruk / verkeer

Er is een separate parkeerberekening gemaakt. Zie bijlage 'Parkeerberekening Liefjes Weesp'.

Voor de verdeling van ouders dat per fiets, auto, te voet of met OV komt, is als volgt gerekend:
Auto 30%
Fiets 60%
Lopend of OV 10%

Wanneer alle groepen in het huidige plan gerealiseerd zijn (fase 1 en fase 2) zullen er zo'n 112 kinderen hun plekje vinden in de opvang van Liefjes. Dit betekent een toename in het aantal verkeersbewegingen tussen half acht 's morgens en half zeven 's avonds.

De piekmomenten zijn 's ochtend tussen 7:30 uur en 9:30 uur wanneer de kinderen gebracht worden en 's middags tussen 17:00 en 18:30 uur wanneer de kinderen weer opgehaald worden.
Het verblijf op het erf is maximaal 10 minuten. Het komen en gaan veroorzaakt twee verkeersbewegingen van en naar de doorgaande weg.

Er is bij in de parkeerberekening geen rekening gehouden met de verwachting dat de ouders die hun kinderen uit de dagopvang halen vaak ook kinderen op de buitenschoolse opvang hebben waardoor het werkelijke aantal verkeersbeweging waarschijnlijk lager zal uit vallen.

De overzichtelijke situatie van 'bij de kinderopvang aankomen en weer vertrekken' en het geprognotiseerde aantal voertuigen, geven geen aanleiding om de weg naar de opvang toe, aan te passen. (Zelfs al zou het geprognotiseerde aantal voertuigen verdubbeld worden zou dit niet nodig zijn.)

Kinderopvang Liefjes realiseert op eigen terrein 18 gemarkeerde parkeerplekken, wat volgens de parkeerberekening voldoende moet zijn. Speciaal voor alle ouders en personeel is er een ruimte waar fietsen geparkeerd kunnen worden, dit betreft de ruimte naast de bedrijfshal, een ruimte van zo'n 50m^2. De meeste ouders zijn gewend hun kind per fiets naar de opvang te brengen. Kinderopvang Liefjes heeft het plan gebruik te gaan maken van een fietsplan voor personeel. Ook wordt gebruik van het OV gestimuleerd.

Overigens is er naast de Nijverheidslaan zelf ook nog parkeer gelegenheid beschikbaar die ook als zodanig is aangeduid.

Conclusie:
Vanuit het aspect verkeer zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

8. Maatschappelijk / economisch uitvoerbaarheid

Door bewoners van Weesp is in februari 2019 een Actiegroep opgericht om aandacht te vragen voor de problematiek rondom te weinig kinderopvang plaatsen in Weesp.

De Actiegroep, ondersteund door meer dan 200 ouders die de petitie 'Meer kinderopvang in Weesp' hebben gesteund, houdt actief bij welke organisaties welke plannen hebben om meer kinderopvang plaatsen te realiseren. Tevens heeft de actiegroep sinds begin 2020 contact met verschillende fracties van de gemeente Amsterdam om deze alvast te informeren over de problematiek omtrent kinderopvang in Weesp.

Kinderopvang ‘Otje’ en ook Kinderopvang Organisatie ‘Kindergarden’ waren al langere tijd op zoek naar nieuwe locaties. Inmiddels heeft Otje in 2020 een nieuwe locatie geopend en haar bestaande 3 groepen hiernaar toe verhuisd met de mogelijkheid om nog 4 groepen in hetzelfde pand te realiseren. In het oude pand van Otje zal Kind & Co in zomer 2021 gaan starten.

Al met al een uitbreiding van 6 groepen op dit moment in Weesp, met nog altijd wachtlijsten voor de komende jaren. Kortom er is genoeg behoefte aan nieuwe kinderopvangplekken en Kinderopvang Liefjes wil hier graag op inspelen.

Conclusie:
De plannen brengen geen risico voor de overheid op het gebied van maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Er worden geen bezwaren verwacht. Daarmee kunnen de plannen als maatschappelijk en economisch haalbaar worden aangemerkt.