Bezoekadres
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Postadres
Postbus 5099
1380 GB Weesp

Gemeente Weesp

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: [redacted]
Datum van indiening	: 21-10-2020
Bouwadres	: Nijverheidslaan 5
Bouwwerkzaamheden	: Realisatie van een kinderdagverblijf op bedrijfsterrein
Wabo-coördinator	: [redacted]
Datum Preadvies	: 11-12-2020
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	[redacted]
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	
Datum RO-advies	: 29-03-2021
Akkoord 2e lezer	: [redacted]
Conclusie	*: Negatief*

Inleiding

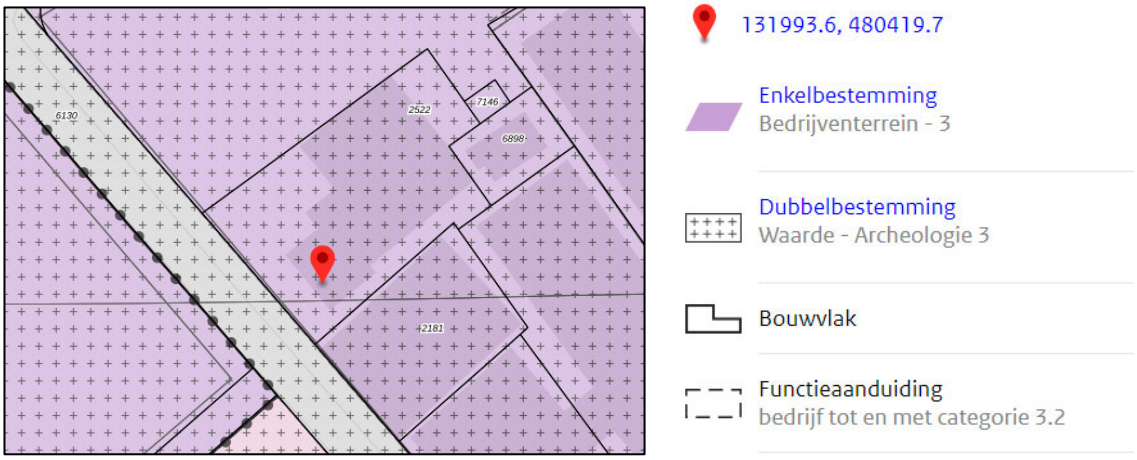
De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het realiseren van een kinderdagverblijf op het bedrijfsterrein aan de Nijverheidslaan 5.

Bezoekadres
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Postadres
Postbus 5099
1380 GB Weesp

Gemeente Weesp

Bestemmingsplan



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart Bedrijventerreinen

Het vigerende bestemmingsplan is 'Bedrijventerreinen'. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – 3'. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' van toepassing.

Het bouwplan is gelegen op gronden die ingevolge de plankaart zijn aangewezen voor bedrijfsactiviteiten als genoemd in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) van de regels. Uitgezonderd zijn de categorieën logies-, maaltijden- en drankenverstrekking, onderwijs, gezondheid- en welzijnszorg, cultuur, sport en recreatie en overige dienstverlening, met dien verstande dat jachthavens zijn toegestaan en bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Een kinderdagverblijf is niet toegestaan op gronden voor Bedrijventerreinen – 3 en past aldus niet binnen het bestemmingsplan.

Indien wenselijk kan er in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend middels Buitenplanse afwijking artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo (reguliere procedure) in samenhang met artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor.

Hieronder wordt beschreven of de afwijking wenselijk is.

Situatie

Het pand aan de Nijverheidslaan 5 was in het verleden in gebruik als autobedrijf bestaand uit verkoopruimte en reparatiewerkplaats. De autodealer is inmiddels weg en het pand staat leeg.

Het pand ligt op een bedrijfsterrein en er bestaan plannen om tegenover het pand een wooncomplex te ontwikkelen. Nijverheidslaan 5 ligt betrekkelijk dichtbij station Weesp en de Korte Muiderweg.

Bezoekadres
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Postadres
Postbus 5099
1380 GB Weesp

Gemeente Weesp

Motivering

Ruimtelijk

De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een kinderdagverblijf op het bedrijfsterrein aan de Nijverheidslaan 5. Het vestigen van een kinderdagverblijf sluit niet aan op de omgeving.

Wenselijk is dat een kinderdagverblijf in een woonomgeving staat en dat in de directe nabijheid van het kinderdagverblijf goede en veilige mogelijkheden zijn om ook in de buitenruimte te kunnen spelen en verblijven. Het pand staat in een industriegebied en in de directe aansluitende omgeving is geen geschikte buitenruimte. De Nijverheidslaan is een aan- en afvoerroute voor de op het bedrijfsterrein gevestigde bedrijven en heeft geregeld zwaar verkeer. Dit betekent dat de locatie geluid belast is en mogelijk ook fijnstof belast. De verkeerssituatie met zwaar verkeer betekent ook een onveilige situatie voor ouders en kinderen die hun kinderen al fietsend zouden willen brengen en halen.

Beschikbaarheid kinderdagverblijfvoorzieningen

Aanvrager motiveert zijn aanvraag door te stellen dat er grote behoefte bestaat aan kindplaatsen op kinderdagverblijven. Tevens stelt hij zich op het standpunt dat er wachtrijen zijn en dat geen kinderdagverblijven in de gemeente worden ontwikkeld. Momenteel wordt een kinderdagverblijf ontwikkeld in Weespersluis waarmee de druk op de kinderdagverblijven zal worden verzacht. Het probleem van het tekort aan kindplaatsen op kinderdagverblijven wordt daarmee niet geheel opgelost, maar deze druk mag er niet toe leiden dat de gemeente gaat meewerken aan locaties van kinderdagverblijven die zich onder meer niet in een woongebied bevinden, onveilig zijn en niet in de directe nabijheid van een goede speel en/of buitenruimte liggen.

Daarnaast heeft Economische Zaken de volgende reactie gegeven op de aanvraag: *Het bedrijventerrein Nijverheidslaan is op de visiekaart van de Structuurvisie Weesp 2013-2030 aangewezen als een transformatiegebied van bedrijventerrein naar een (gemengd) nautisch kwartier met wonen, werken en recreëren. In deze visie is voor bedrijventerrein Nijverheidslaan aangegeven dat dit terrein geleidelijk moet transformeren; van een gebied voor extensieve bedrijvigheid naar een gebied waarin wonen, kleinschalig werken en waterrecreatie worden gemengd. In eerste instantie heeft de gemeente ingezet op transformatie van het hele bedrijventerrein naar een gemengd gebied voor wonen, werken en recreëren. Later is ingezet op een variant waarbij het gebied ten oosten van de Nijverheidslaan als bedrijventerrein behouden blijft en het westelijk gebied wordt getransformeerd. In het westelijk deel wordt in de nabije toekomst woningbouw voorzien. Een kinderdagverblijf is daar meer op zijn plek. Het onderhavige adres bevindt zich ten oosten van de Nijverheidslaan, daar waar het bedrijventerrein behouden wordt. Een kinderopvang is een gevoelige functie die op gespannen*

Bezoekadres
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Postadres
Postbus 5099
1380 GB Weesp

Gemeente Weesp

voet zal komen te staan met het zware vrachtverkeer en de bedrijvigheid in de directe omgeving. Dit in overweging nemende adviseert Economische Zaken negatief op de wijziging van bestemming.

Het advies van R&D is om niet mee te werken aan de aanvraag.

Haalbaarheidsaspecten

Verkeer-parkeren

Situatie
Het pand is gelegen aan de Nijverheidslaan 5 te Weesp. In de huidige situatie beschikt de pand op 18 parkeerplaatsen, hiervan zijn 11 parkeerplaatsen aan de voorzijde en 7 aan de achterzijde gelegen.

Berekening auto parkeernormen
Uitgangspunten bij de berekening;

- Parkeernormen uit Parkeernota Weesp 2019;
- Ingedeeld als matig stedelijk;
- Ligging in rest bebouwde kom;
- CROW publicatie 381.
- Fase 1: 24 kinderen, aantal personeel 6 per dag
- Fase 2: 112 kinderen, aantal personeel 19 per dag
- Reductiefactor parkeerduur = 0.25
- Reductiefactor aantal kinderen per auto = 0.75
- Het percentage leerlingen dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 50-80%. Conform parkeernota gaan wij vanuit het gemiddelde van 50+80/2= 65%

Rekenmethode:
Fase 1
Berekening t.b.v. halen en brengen van kinderen

Aantal kinderen x % kinderen met auto x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen met auto.
24x65%x0.25x.0,75= 2.92 (3 parkeerplaatsen)

Berekening t.b.v. personeel
Uitgaan dat 50% van personeel met auto komt
50%x6= 3 parkeerplaatsen

Fase 2
Berekening t.b.v. halen en brengen van kinderen

Bezoekadres
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Postadres
Postbus 5099
1380 GB Weesp

Gemeente Weesp

Aantal kinderen x % kinderen met auto x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen met auto.
112x65%x0.25x.0,75= 13,65 (14 parkeerplaatsen)

Berekening t.b.v. personeel
Uitgaan van 50% van personeel met auto komt
50%x19= 9,5 (10 parkeerplaatsen)

Conclusie:
In de huidige situatie zijn er 18 parkeerplaatsen aanwezig.

Fase 1
Ten behoeve van fase 1 zijn er 6 parkeerplaatsen nodig. Dit past binnen de beschikbare parkeercapaciteit, er dient wel een Kiss and Ride plaats gerealiseerd te worden.

Fase 2
Ten behoeve van fase 2 zijn er minimaal 24 parkeerplaatsen nodig, dit past niet binnen de beschikbare parkeercapaciteit, om te kunnen voldoen aan de eisen dienen er 6 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, daarnaast moet een Kiss and Ride plaatst gerealiseerd worden.

Naast de autoparkeer normen dient er voldoende fietsparkeercapaciteit gerealiseerd te worden.

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie en milieuzonering zijn hier niet aan de orde.

Conclusie R.O.
Negatief,
De aanvraag is ruimtelijk niet wenselijk en er wordt geadviseerd om niet mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning.