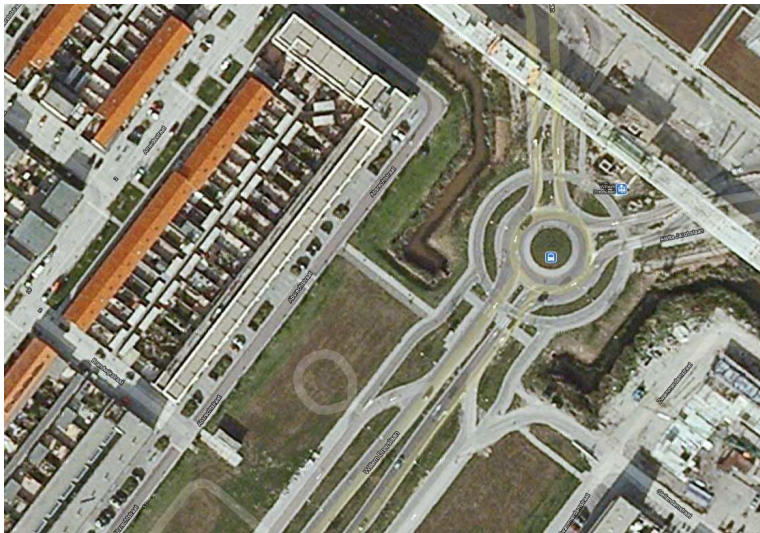


PROJECTNR.	I	0870
PROJECT	I	Kinderdagverblijf Mamalief te Zoetermeer
DATUM	I	28 oktober 2011
KENMERK	I	0870MA01-DRR01

1. Omschrijving van het project



Figuur 1.1 Luchtfoto van de bestaande situatie

1.1 Aanleiding

Op de huidige locatie, Willem Dreeslaan 15 te Zoetermeer, is een kantoorgebouw aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de begane grond van dit gebouw geschikt te maken voor een kinderdagverblijf. Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om op de locatie het in bedrijf hebben van een kinderdagverblijf binnen de bestaande bebouwing mogelijk te maken (locatie, zie Figuur 1.1).

1.2 Leeswijzer

Begin 2011 is de initiatiefnemer, de heer M. Adegeest, van Kinderdagverblijf Mamalief BV i.o., gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden tot het realiseren van een kinderdagverblijf. Deze ruimtelijke onderbouwing is de afronding van het planvormingstraject. De verrichte ontwerp stappen en onderzoeken zijn hierin opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor het doorlopen van de planologische vrijstellings-procedures voor het project 'realiseren van een kinderdagverblijf aan de Willem Dreeslaan 15 te Zoetermeer'. Daarmee kan het plan getoetst worden aan de regels van het afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging

Het project is gelegen aan de noordoostzijde van Zoetermeer, in de wijk Oosterheem. Het betreft een vrijstaand kantoorpand gelegen aan de Willem Dreeslaan 15.

1.4 Keuze planprocedure

De realisatie van het project past niet binnen het geldende bestemmingsplan Oosterheem 2000, inclusief 1e partiële herziening 2003 van de gemeente Zoetermeer. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse vrijstellingen om het bouwplan mogelijk te maken. Door het aanvragen van een omgevingsvergunning met de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (projectbesluit) is het mogelijk alsnog vergunning te verkrijgen (artikel 2.12 lid 1 onder a sub.3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht).

2. Beschrijving van de aard van de omgeving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het project is gelegen aan de noordoostzijde van Zoetermeer, gelegen in de wijk Oosterheem. Het betreft een vrijstaand kantoorpand gelegen aan de Willem Dreeslaan 15. Het pand grenst aan de noordwestzijde aan een woonwijk met eengezinswoningen en aan de zuidoostzijde aan de Willem Dreeslaan, een wijkontsluitingsweg. Tussen de Willem Dreeslaan en het pand is nog een ventweg gesitueerd.

Het pand wordt omringd door openbaar gebied (voornamelijk bestaande uit de Willem Dreeslaan), tuin behorende bij het perceel, een bij het perceel behorend parkeerterrein en eengezinswoningen aan de noordwestzijde.

De afstand tussen de perceelsgrenzen van Willem Dreeslaan 15 en de meest nabij gelegen woning bedraagt 19,5 meter.

2.2 Eigendomssituatie

Het pand inclusief bijbehorend erf is eigendom van L.J.C. Adegeest en M.J.E. Adegeest. De ontwikkeling van het project geschiedt op basis van 'zelfrealisatie'.

3. Relatie van het project met het toekomstig rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2005)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

Het kabinet richt zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Specifiek ten aanzien van de leefbaarheid en de beschikbaarheid van voorzieningen in het stedelijk gebied stelt de Nota Ruimte dat vernieuwing en herstructurering nodig blijft. Functiemenging is hierbij nodig, maar ook transformatie van verouderde bedrijfslocaties in steden. Woningcorporaties en andere (private) partijen zijn daarbij belangrijke partners.

Structuurvisie Randstad 2040 (2008)

Het Rijk zet met de Structuurvisie Randstad 2040 onder andere in op realisatie van krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid. De structuurvisie ziet steden namelijk als plekken van ontmoeting en kennis-uitwisseling. Hier concentreert zich kennis, kennisontwikkeling en het creatieve vermogen om te komen tot vernieuwing van producten, diensten en productieprocessen. Steden worden steeds meer de motor van de wereldeconomie. Ook bedrijven volgen het menselijk kapitaal.

In het verstedelijkingsbeleid kiest het kabinet bovenal voor een kwaliteitsstrategie. De stad wordt een ontmoetingsplaats en vestigingsplaats van internationale kenniswerkers, hoogopgeleiden en gezinnen met kinderen. Mensen zoeken interessante, goede banen, een bijzondere omgeving om in te wonen met voorzieningen (zoals kinderopvang, parkeerruimte, winkels) binnen handbereik. Daarbij hoort een ambitieuze, maar realistische verdichtingsstrategie voor wonen, werken en voorzieningen.

Om invulling te geven aan de verdichtingsstrategie wil het kabinet inzetten op een nieuwe reeks stedelijke transformaties en herstructureringen, met name gericht op de vier grote steden en op de voormalige groeikernen. Waarbij de binnenstedelijke ruimte voor wonen, werken en voorzieningen (door transformeren, herstructureren en intensiveren) optimaal benut en klimaatbestendig ingericht wordt.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 19 februari 2003 het Streekplan Zuid-Holland West 2003 vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in dit streekplan haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015.

De Eerste partiële herziening is op 15 september 2004 door Provinciale Staten vastgesteld.

Onderstaande tekst uit het Streekplan stimuleert stedelijke vernieuwing. Bij dergelijke gewenste ontwikkelingen behoren ook voorzieningen. De realisatie van een kinderdagverblijf sluit aan op deze ontwikkeling.

“Om voldoende ruimte voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, is stedelijke vernieuwing noodzakelijk. Hiermee wordt bedoeld dat een complete wijk een kwaliteitsimpuls krijgt: wonen, werken, zorg, onderwijs en welzijnsdiensten en verbetering van de woonomgeving, het groen en het watersysteem. In het streekplan is een relatie gelegd tussen ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing. De stedelijke vernieuwingsopgave is dermate belangrijk en omvangrijk dat voor een beperkt aantal locaties gewenste ontwikkelingsrichtingen zijn aangegeven.”

Het Streekplan streeft dus naar wijken met een divers aanbod van wonen, werken en voorzieningen. In de wijk Oosterheem is geen sprake van stedelijke vernieuwing, maar de realisatie van een kinderdagverblijf sluit wel aan op het uitbreiden van de noodzakelijke voorzieningen.

Inmiddels is een nieuwe provinciale structuurvisie in voorbereiding. Deze zal naar verwachting geen breuk met het huidige beleid ten aanzien van stedelijke vernieuwing inhouden. Dit zal de beoogde ontwikkeling daarom niet in de weg staan.

Hoofdlijn verstedelijkt en landelijk gebied

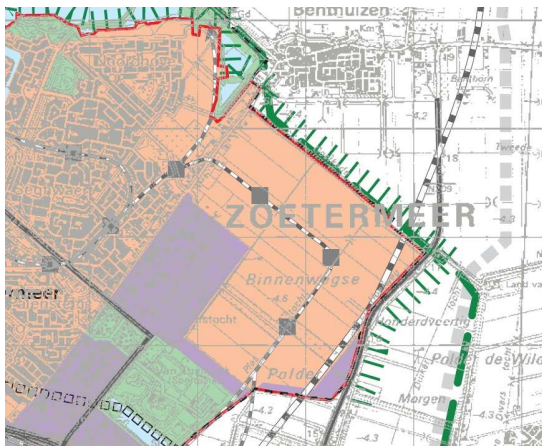
Ruimte is meer dan ooit een schaars goed. Het is daarom zaak de beschikbare ruimte beter te benutten en om meer dan voorheen te letten op ruimtelijke kwaliteit. Dat is de toon die op alle pagina's van het Streekplan Zuid-Holland West doorklinkt.

Het mogelijk maken van een kinderdagverblijf aan de Willem Dreeslaan 15 te Zoetermeer binnen de bebouwde kom, in een bestaand kantoorpand, draagt bij aan de doelstelling om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte. De invloed van het plan is klein, maar past binnen het beleid om het landelijk gebied te ontzien.

Bebouwingscontouren

Bebouwingscontouren geven de grenzen van de verstedelijking aan. In samenhang met de aanduiding van het stedelijk gebied vormen de bebouwingscontouren zo een uitdaging en stimulans voor de gemeenten om te streven naar intensivering van het ruimtegebruik en naar verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijke gebied. Herstructurering is een middel om tot een kwaliteitsverbetering te komen. In sommige gevallen kan de leefbaarheid van een locatie verhoogd worden door stedenbouwkundige maatregelen, zoals het vervangen van functies door andere bestemmingen.

In het Streekplan Zuid Holland West wordt het plangebied aangeduid als Stads- en dorpsgebied. In onderstaand Figuur 3.1 uit het Streekplan wordt duidelijk dat de locatie geheel binnen de rode contour gelegen is.



Figuur 3.1 Fragment Streekplan Zuid-Holland West

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke overwegingen en afwegingen vinden hun neerslag in een ontwikkelingsprogramma of in een beleidsnotitie. De gemeente Zoetermeer heeft de ontwikkeling van de stad en de aanpak van de leegstand van kantoren richting gegeven.

Stadsvisie 2030

De ontwikkeling van Zoetermeer voor de komende twintig jaar is vastgelegd in de op 15 december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Stadsvisie 2030. In de Stadsvisie 2030 staan negen langetermijnpogingen geformuleerd, variërend van 'Jongeren meer perspectief bieden' tot de 'A12 zone ontwikkelen van een hinderlijk tot een verbindend element'. De Stadsvisie voorziet ontwikkelingen en kansen voor Zoetermeer.

Citerend uit de Stadsvisie 2030:

"De beroepsbevolking van Zoetermeer is relatief hoog opgeleid en sluit daarmee goed aan bij de ambities van de gemeente ten aanzien van de nadruk die gelegd wordt op de kenniseconomie. Door een goede profilering kan extra bedrijvigheid in de sector worden aangetrokken.

Een gunstig indirect effect van de kenniseconomie is dat hiermee in de toeleverende sfeer ook activiteiten voor lager opgeleiden worden gegenereerd, zoals catering en schoonmaakactiviteiten. De stimulering van leisure is ook gunstig voor de laag opgeleiden, omdat deze bedrijfstak relatief veel werk voor deze groep biedt. Ook een aantal andere voorzieningen, zoals winkels, zijn goed voor de werkgelegenheid van lager opgeleiden.

Om het (winkel)voorzieningenniveau ook in de toekomst op peil te houden is een demografische groei niet alles bepalend. Een zekere economische groei met daaraan gekoppeld een toename van de welvaart (besteedbaar inkomen), mobiliteit en veranderde leefstijlen zijn ook belangrijk voor het draagvlak en levensvatbaarheid van voorzieningen.

De sectoren kenniseconomie, vrijetijdseconomie en bestuur en belang gedijen bovengemiddeld in Zoetermeer. Zij lenen zich goed om door te ontwikkelen tot de boegbeelden van de Zoetermeerse economie."

Een stad in ontwikkeling zal, zeker met nabije vraag naar arbeidskrachten, een hoog voorzieningenniveau willen bereiken. De realisatie van een kinderdagverblijf, draagt bij aan de ontwikkeling van de voorzieningen voor bewoners en bedrijven.

Plan van aanpak Transformatiekantoren

Op 21 maart 2011 heeft de raad het Plan van aanpak Transformatiekantoren vastgesteld. Het transformeren van kantoorlocaties naar andere functies (met name een woonfunctie) staat in Zoetermeer hoog op de agenda. Zo is transformatie in het Collegeprogramma 2010-2014 als belangrijke opgave benoemd. Daarnaast is er binnen het Investeringsfonds 2030 nadrukkelijk ook budget beschikbaar voor het bevorderen van transformatie.

De kantoorontwikkelingen rondom de Willem Dreeslaan zijn nog relatief gunstig. De vestiging van bedrijven kan verder worden gestimuleerd door het aanbieden van goede kinderopvang nabij de werk- en woonlocatie. De locatie voor een kinderdagverblijf aan de Willem Dreeslaan 15 is gunstig. De locatie ligt aan de rand van woonwijken alsook van het bedrijventerrein.

Door de vestiging van het kinderdagverblijf, zal er tevens een transformatie van kantoorfunctie naar een kinderdagverblijf plaatsvinden. In het licht van de gewenste ontwikkeling een passende keuze.

Bestemmingsplan

De realisatie van het project past niet binnen het geldende bestemmingsplan Oosterheem 2000, inclusief 1e partiële herziening 2003 van de gemeente Zoetermeer. Op het perceel rust nu de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van Handel (geen detailhandel), Ambachtelijke bedrijven, Educatieve, recreatieve en culturele doeleinden en Persoonlijke dienstverlening. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse vrijstellingen om het bouwplan mogelijk te maken.

De vestiging van een kinderdagverblijf (maatschappelijke doeleinden) is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Bebouwingsbepalingen

De realisatie van het kinderdagverblijf zal binnen het bestaande bouwvolume worden gerealiseerd. Een aanpassing van de bebouwingsbepalingen is dan ook niet nodig.

Afwijking geldende bestemmingsplan

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat er sprake is van een afwijkende bestemming.

Door het aanvragen van een omgevingsvergunning met de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (projectbesluit) is het mogelijk alsnog vergunning te verkrijgen (artikel 2.12 lid 1 onder a sub.3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht).

De gemeente overweegt, op basis van de motivatie uit deze ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning te verlenen.

3.4 Conclusie t.o.v. Rijks, Provinciaal en Gemeentelijk beleid

De realisatie van een kinderdagverblijf aan de Willem Dreeslaan 15 is niet in strijd met het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

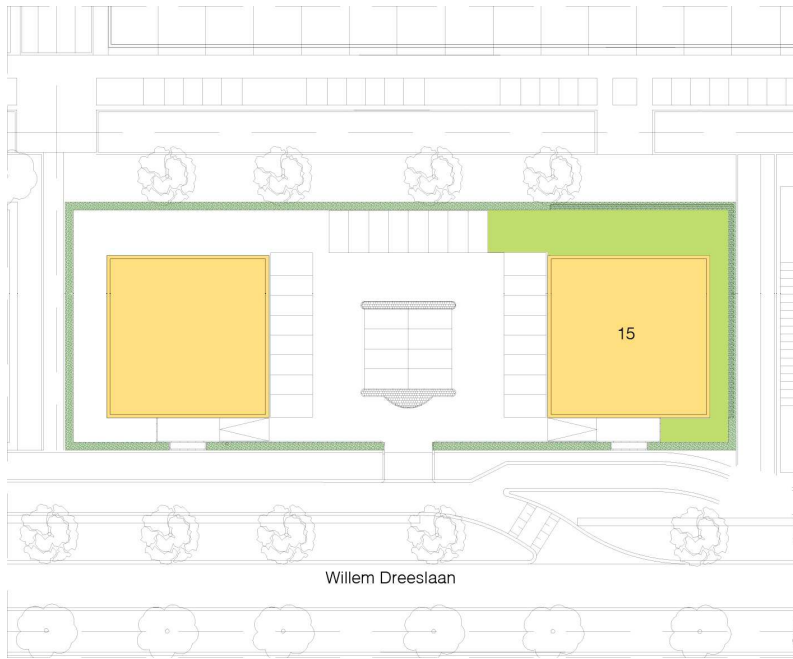
De in beleidsstukken omschreven functiemenging en het vitaal houden van de stad wordt door het realiseren van een kinderdagverblijf op de locatie bevorderd. De transformatie van kantoorruimte naar ruimte voor een kinderdagverblijf draagt bij aan de gewenste bestrijding van de leegstand van kantoorruimte. De strijdigheid met het bestemmingsplan kan middels het aanvragen van een omgevingsvergunning met de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' worden opgeheven.

4. De ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige achtergrond

Oosterheem

De locatie bevindt zich op de overgang tussen de bestemming bedrijfsdoeleinden en wonen. De stedenbouwkundige situatie zal, aangezien het kinderdagverblijf binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt, niet wijzigen. De buitenruimte van het huidige kantoorpand (tuin) zal worden ingericht als buitenspeelplaats voor het kinderdagverblijf.



Figuur 4.1 Situatietekening Willem Dreeslaan 15

Architectuur

De bestaande bebouwing wordt niet gewijzigd. Het kinderdagverblijf zal binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.



Figuur 4.2 Bestaande situatie voorgevel Willem Dreeslaan 15



Figuur 4.3 Bestaande situatie achtergevel Willem Dreeslaan 15

Ruimtelijke uitstraling tot medehuurlers

De realisatie van het kinderdagverblijf in een bestaand kantoorpand heeft gevolgen voor de zittende huurders. Na overleg met de twee bestaande huurders heeft een van de huurders aangegeven geen bezwaar tegen de vestiging van het kinderdagverblijf te hebben.

De tweede huurder is van mening overlast te krijgen door de vestiging van het kinderdagverblijf. Door de initiatiefnemer zijn inmiddels voorstellen gedaan. De huurder heeft zelf voorgesteld om het huurcontract -met wederzijdse instemming- te beëindigen. Samen met de bedrijfsmakelaar wordt dit voorstel verder uitgewerkt.

Het gebouw kent een centrale hal, van waaruit de verschillende verdiepingen ontsloten worden. Deze uitstraling blijft ongewijzigd. Aangezien het kinderdagverblijf de gehele ter beschikking komende ruimte op de begane grond zal gebruiken, zal er geen vermenging van kantoor- en kinderdagverblijf bezoek plaatsvinden.

Parkeren

De Beleidsnota Parkeren van de Gemeente Zoetermeer van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. juni 2005, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 2005, nummer 050318, geeft de parkeernorm voor de gemeente Zoetermeer aan.

Het huidige gebruik van het pand bestaat uit kantoorfuncties. De richtlijn voor het parkeren bij kantoorfuncties is 1 parkeerplaats per 75m² BVO.

De twee kantoorlagen van het pand hebben ieder een BVO van 417 m². Daarmee zou per verdieping de realisatie van $417/75 = 5,56$ parkeerplaatsen toereikend zijn.

Voor het kinderdagverblijf wordt gerekend met het aantal kindplaatsen. Per kindplaats zijn ieder 0,175 parkeerplaatsen benodigd. $50 \text{ kindplaatsen} \times 0,175 = 8,75$ parkeerplaatsen.

Het terrein heeft in totaal 16 parkeerplaatsen ter beschikking. Daarmee wordt op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien.

5. Milieuaspecten project

5.1 Wet Geluidhinder (Wgh)

Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer

Het nieuw te bouwen kinderdagverblijf is volgens de Wgh geen geluidsgevoelige functie. Aangezien het kinderdagverblijf gevestigd wordt in een recent opgeleverd kantoorgebouw, wordt daarmee de gewenste rust in het kinderdagverblijf gewaarborgd.

Conclusie

De Wgh staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.2 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) 1)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Figuur 5.1 Tabel Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Luchtkwaliteit

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met Infomil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan

NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven. Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

(Bron: Infomil)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			500
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,32
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,13
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;			
geen nader onderzoek nodig			

Figuur 5.2 Resultaten NIBM rekentool

Het halen en brengen van de kinderen zal een beperkte verhoging van de verkeersbewegingen met zich meebrengen. Worst-case scenario zal zijn 50 kindplaatsen x 5 dagen x halen en brengen = 500 extra voertuigbewegingen. Maatregelen op het gebied van voorzieningen voor fietsparkeren, een mobiliteitsplan voor het personeel en het inzetten van alternatief vervoer (bakfiets) zal ertoe leiden dat dit scenario zich zelfs niet zal voordoen.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het kinderdagverblijf niet in de weg staat. Het plan draagt niet in belangrijke mate bij aan luchtverontreiniging.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De VNG publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Wel geeft de publicatie een richtlijn waarbij de afstand tussen bedrijven en woningen bepaald kan worden.

Uitgaande van de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten (VNG publicatie, editie 2009) geldt voor een kinderdagverblijf een geadviseerde afstand van 30 meter. Wanneer we het gebied zouden beschouwen als een gemengd gebied mag richtafstand met één afstandsstap verkleind worden. De geadviseerde afstand zou dan 10 meter bedragen.

De afstand tussen de perceelsgrenzen van de dichtstbijzijnde woning en het toekomstige kinderdagverblijf bedraagt 19,5 meter. De afstand tussen de gevels bedraagt 26,0 meter. De gevel betreft daarbij overigens de voorgevel, waarmee de privé tuinen van de woningen geen hinder zullen ondervinden van de buitenspeelplaats van het kinderdagverblijf.

In de gemeente Zoetermeer zijn veel kinderdagverblijven gesitueerd nabij woningen. Een klein overzicht van dergelijke situaties.



Locatie: Susannegang 40 te Zoetermeer.

Afstand: Direct aangrenzend aan appartementen.



Locatie: Da Costastraat 50 te Zoetermeer. Er is ook een vergunning aangevraagd voor nummer 42 (dezelfde situatie).

Afstand: Kinderdagverblijf staat vast aan naastgelegen woning. Vanaf het appartementenblok is het 3,5 meter tot aan de perceelgrens van het kinderdagverblijf en 5,5 meter tot aan de gevel.



Locatie: Meidoornlaan 28 te Zoetermeer.

Afstand: Tussen het speelterrein en appartement 5,5 meter.



Locatie: Schoolstraat 38 te Zoetermeer.

Afstand: Kinderdagverblijf grenst direct aan woningen en appartementen.



Locatie: Spitsbergen 21.

Afstand: Gevel pand tot gevel woning is 19 meter. Opgeleverd juli 2011.

Conclusie

Bij de realisatie van het kinderdagverblijf wordt niet geheel voldaan aan de richtlijn van de VNG. Gezien de ligging van de privé tuinen van de woningen, het alleen tijdens werkdagen en overdag in gebruik zijn van het kinderdagverblijf, en het karakter van het gebied lijkt in voldoende mate tegemoet gekomen te zijn aan de richtlijn.

5.4 Bodemkwaliteit

Bodemonderzoek

Het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand. Het buitenterrein wordt gesitueerd op het huidige tuingedeelte van de kantoren. De parkeerplaatsen blijven gehandhaafd.

Navraag bij de gemeente Zoetermeer, afdeling Stad/VTH levert onderstaande reactie op.

Op de locatie Willem Dreeslaan 15 (kavel 1) is in oktober 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Vanderhelm Milieubeheer (rapportnummer ZOW70812). Aangezien er sindsdien geen potentieel bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden worden de resultaten van dit onderzoek nog als representatief voor de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit beschouwd. Een nieuw bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

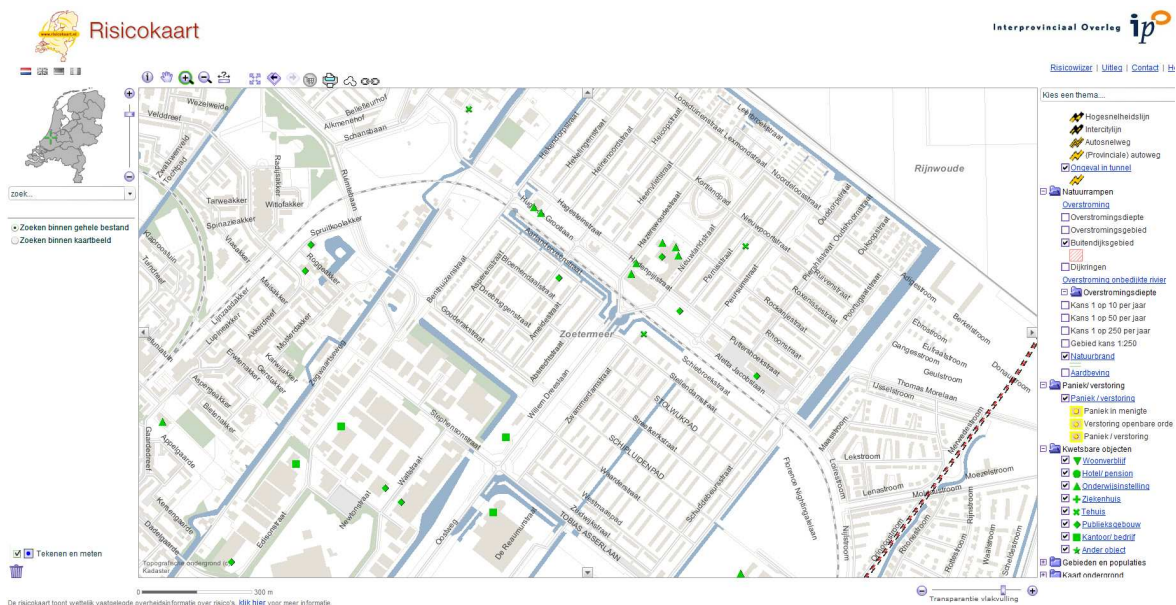
Conclusie

Het bodemrapport geeft geen beperkingen voor het gebruik van de buitenruimte als speelplaats, waarmee de realisatie van het kinderdagverblijf door dit aspect niet belemmerd wordt.

5.5 Externe veiligheid

Het plan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Het plan ligt niet binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen (wegen, vaarwegen en spoorwegen), waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

De risicokaart van het Interprovinciaal Overleg vraagt eveneens geen bijzondere aandacht voor de locatie.



Figuur 5.3 Risicokaart Willen Dreeslaan Zoetermeer

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft geen invloed op de gewenste bestemmingsplanaanpassing.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kosten

Het project komt voort uit een particulier initiatief. De te maken kosten komen hiermee voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee kan het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke procedure achterwege worden gelaten.

7. Conclusie

7.1 Eindconclusie

Het project betreft een project met een geringe impact op het ruimtelijk beleid van gemeente, provincie en rijk. De gevraagde aanpassing, het mogelijk maken van een kinderdagverblijf in een bestaand kantoorpand, heeft geen grote ruimtelijke gevolgen.

Door toestaan van het kinderdagverblijf wordt een bijdrage geleverd bij aan de ontwikkeling van de voorzieningen voor bewoners en bedrijven.

Bijlagen

Bijlagen (separaat bijgevoegd)

- Tekenwerk aanvraag omgevingsvergunning.