



VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

VOORSTEL

Registratienummer 12
Bijlage(n)
Onderwerp Verbouwen/uitbreiden van voormalige politiebureau op het perceel H.M. van Randwijklaan 18 te Middenbeemster, ten behoeve van de vestiging van een kinderdagverblijf.

Middenbeemster, 29 november 2011

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 18 november 2010 is bij de gemeente een principeverzoek ingediend door de heer J. Schilder van JSD Bouw BV namens Kids BV voor het verbouwen van het voormalige politiebureau op het perceel H.M. van Randwijklaan 18 te Middenbeemster, ten behoeve van de vestiging van een kinderdagverblijf. Op 29 maart 2011 is door het college besloten zich positief over het principeverzoek uit te spreken.

Vervolgens is op 27 mei 2011 een formele omgevingsvergunningaanvraag ingediend, waarbij het bouwplan concreet is gemaakt.

Bouwplan

Het project behelst de ingebruikname van het politiebureau als een kinderdagverblijf waarbij de buitenruimte en de garage/fietsenberging ook bij het kinderdagverblijf worden betrokken. De bebouwing wat er per saldo bijkomt (de voormalige buitenruimte) zal een hoogte van 3,45m gaan bedragen. Ook zal een hekwerk worden gerealiseerd van 1,20m hoog om de geplande buitenspeelruimte af te bakenen. Ten slotte zal naast de drie bestaande parkeerplaatsen op het eigen terrein een extra parkeerplaats worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel H.M. van Randwijklaan 18 te Middenbeemster is 'Middenbeemster 1983'. In dit bestemmingsplan heeft onderhavig perceel de bestemming 'openbare dienstverlenende doeleinden'. De op de kaart voor 'openbare dienstverlenende doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een stadhuis, een politiebureau, een postkantoor en kantoren tbv de openbare dienstverlening.

Voor de ontwikkeling van onder andere het politiebureau is in 1994 een aparte planologische procedure gevolgd (art. 19 WRO). Als ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure is een voorontwerp bestemmingsplan 'Middenbeemster Noordwest 1994' opgesteld. Dit bestemmingsplan is als zodanig nooit in werking betreden.

In dit voorontwerpbestemmingsplan kent het voormalig politiebureau eveneens de bestemming 'openbare dienstverlenende doeleinden'. Deze gronden zijn bedoeld voor een politiebureau, met de daarbij behorende bouwwerken en open terrein, waaronder parkeerplaatsen.



De kinderopvang voldoet niet aan de bestemmingsbepaling en is zodoende in strijd met het vigerende bestemmingsplan Middenbeemster 1983. Eveneens past dit gebruik niet binnen de ruimtelijke onderbouwing (voorontwerpbestemmingsplan Middenbeemster Noordwest 1994) voor de ontwikkeling van het politiebureau.

Planologische medewerking aan het project kan worden verleend middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

Oplossingsrichting

Participatie nabije woonomgeving

Er zijn gedurende de behandeling van de aanvraag signalen binnenkomen dat onderhavig project gevoelig ligt in de nabije woonomgeving. Vooruitlopend op een te volgen planologische voorbereidingsprocedure is dan ook door de heer en mevrouw F. en E. Bakker, wonend aan de Bernardus Hollanderstraat 1, een prematuur bezwaarschrift ingediend (m.b.t. sociale geluidsoverlast, verkeersoverlast, bezwaren bouwactiviteiten). Eén en ander is aanleiding geweest om mede namens de initiatienemers een informatieavond te organiseren voor de nabije omwonenden. Doel van deze avond was om de omwonenden door de initiatiefnemers over het plan en de ruimtelijke kenmerken/gevolgen te laten informeren. Tevens was de avond bedoeld om opmerkingen/bezwaren over het plan door de omwonenden kenbaar te laten maken. Deze informatieavond heeft op 15 november 2011 plaatsgevonden. Duidelijk signaal is dat de omwonenden met name een vrees hebben met de komst van het kinderdagverblijf in relatie tot verkeer en parkeren. Om deze reden is door de initiatiefnemers ervoor gekozen om in plaats van de drie bestaande parkeerplaatsen op het eigen terrein een extra parkeerplaats op eigen terrein in het plan op te nemen.

Door een enkeling is voorts het geluidaspect aangekaart.

Achtereenvolgend zullen bovengenoemde aspecten worden besproken.

Gebruik

Verkeer en parkeren

Het opstarten van een kinderdagverblijf heeft de nodige verkeersaantrekkende werking. De verwachting is dat de verkeersintensiteit licht toe zal nemen in de ochtend en de middag. Echter is aangegeven door Kids BV dat er sprake zal zijn van gespreide breng- en ophaaltijden, wat een te hoog aantal verkeersbewegingen op bepaalde momenten voorkomt/kan voorkomen. Naar verwachting zal sprake zijn van 35-37 kindplaatsen (circa 60/65 kinderen in totaal).

Mogelijk zullen niet alle kinderen per auto gebracht worden. Indien gerekend wordt met een aantal kinderen van 30 dat met de auto wordt gebracht, en de breng- en ophaalperiode bedraagt 120min, dan is bij een ultieme spreiding sprake van 1 auto per 4 minuten. Er zal per kind (ruwweg) sprake zijn van twee motorvoertuigbewegingen per dag, wat op een totaal van circa 60 verkeersbewegingen per dag uitkomt. Daarbij geldt dat het voormalige politiebureau als functie ook een behoorlijke verkeersaantrekkende werking kent.

Wel moet beseft worden dat men, ook bij ruime breng- en ophaaltijden, veelal voor en na werktijd de kinderen brengt en haalt, wat in veel gevallen ertoe kan leiden dat er in de ochtend en middag toch een intenser moment van verkeersbewegingen plaatsvindt.

Gelet ook op een voldoende mate van ontsluiting op de Rijperweg, kan echter geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking van het voorgenomen kinderdagverblijf kan worden verantwoord. Op het vlak van verkeersaantrekkende werking geldt dat het zinvol is om een maximum aantal kindplaatsen van 40 te stellen.

Qua parkeren geldt dat wordt gewerkt met kengetallen van het CROW. Met betrekking tot de parkeerbehoefte voor werknemers geldt voor een kinderopvang minimaal 0,6 parkeerplaatsen per arbeidsplaats en maximaal 0,8 parkeerplaatsen per arbeidsplaats. Er worden in totaal 3 groepen van kinderopvang voorgestaan. In totaal zal sprake zijn van circa 7 arbeidsplaatsen, wat betekent dat de parkeerbehoefte voor de werknemers van het kinderdagverblijf minimaal 4,2 en maximaal 5,6 parkeerplaatsen bedraagt.

Naast deze parkeerbehoefte voor de werknemers geldt uiteraard ook de parkeerbehoefte met betrekking tot het halen en brengen van kinderen (kiss & ride). Op basis van de CROW-publicatie 'parkeercijfers – basis voor parkeernormering' kan ook deze parkeerbehoefte berekend worden, op basis van het aantal kindplaatsen en het percentage kinderen dat met de auto wordt gebracht inclusief een reductiefactor voor de parkeerduur en een reductiefactor voor het aantal kinderen per auto. Gelet op het aantal kindplaatsen van maximaal 37 en een gemiddelde percentage van 50-80% van kinderen die met de auto gebracht worden, is sprake van een minimale en maximale parkeerbehoefte van 3,5 en 5,6 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte van het beoogde kinderdagverblijf bedraagt minimaal 9 en maximaal 12 parkeerplaatsen. Op het perceel is op dit moment nog sprake van een drietal parkeerplaatsen. In het plan zal er sprake zijn van vier parkeerplaatsen op eigen terrein. Kids BV is voornemens om hun werknemers niet te laten parkeren op deze vier parkeerplaatsen, zodat deze vier parkeerplaatsen voor het halen en brengen van kinderen kan worden gebruikt. Met deze vier parkeerplaatsen wordt (grotendeels) voldaan aan de parkeercapaciteitsbehoefte voor het halen en brengen van kinderen.

Kids BV is voornemens om hun werknemers te laten parkeren op de openbare parkeerplaatsen bij de Kloek. De werknemers kunnen dan via het voetpad tussen de voetbalvelden over het bruggetje richting H.M. van Randwijklaan 18 lopen. De verwachting is dat de parkeervoorzieningen nabij sporthal De Kloek voldoende zijn om de parkeerbehoefte van de werknemers voor het beoogde kinderdagverblijf aan te kunnen. Wel dient Kids BV op goede wijze het parkeergedrag van de werknemers te sturen/vast te leggen.

Ook hier moet beseft worden dat het voormalige politiebureau een parkeerbehoefte had.

Qua parkeren kan de voorgestane ontwikkeling eveneens worden verantwoord. Ook hier geldt dat een te stellen voorwaarde van een maximum van 40 kindplaatsen noodzakelijk is in het kader van parkeerdruk.

Geluid

In het kader van het Activiteitenbesluit wordt menselijk stemgeluid op schoolpleinen bij primair onderwijs en bij een kinderdagverblijf vanaf 1 januari 2010 buiten beschouwing gelaten bij de toetsing. Hiermee wordt voorkomen dat kinderen niet zouden kunnen buiten spelen, omdat anders de geluidsnormen overschreden zouden worden.

Voor nieuwe situaties (lees: een nieuw kinderdagverblijf bij bestaande woningen) moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een akoestische afweging gemaakt worden. Dat menselijk stemgeluid op schoolpleinen of bij kinderdagverblijven in het milieuspoor niet wordt getoetst, wil niet zeggen dat het in het ruimtelijke spoor aanvaardbaar is. Immers, het is niet zo dat menselijk stemgeluid van spelende kinderen in bepaalde situaties (bijvoorbeeld een omsloten speelplaats) geen hinder kan veroorzaken. Het ontbreekt echter in het milieuspoor aan maatschappelijk aanvaardbare oplossingen. Juist in het RO-spoor kan door goede stedenbouwkundige oplossingen ernstige hinder door stemgeluid van spelende kinderen voorkomen worden.

In onderhavig geval is de buitenspeelruimte op een dusdanige manier gesitueerd, dat er nog sprake blijft van een groene bufferzone van ca 3m met het belendende perceel H.M. van Randwijklaan 20. De bewoners van H.M. van Randwijklaan 20 hebben hun akkoord gegeven aan de beoogde situering van de buitenspeelruimte.

De buitenspeelruimte grenst niet aan het andere direct-aangelegen woonperceel, Bernardus Hollanderstraat 1 (woonadres van prematuur-bezwaarmaker); afstand tussen beide bedraagt ca 13m. De buitenspeelruimte bevindt zich aan de kant van de H.M. van Randwijklaan; het kinderdagverblijf is zodoende tussen de buitenspeelruimte en het perceel Bernardus Hollanderstraat 1 gelegen.

De beoogde buitenspeelruimte voldoet aan de voorwaarde uit de Wet Kinderopvang dat de oppervlakte aan buitenspeelruimte per aanwezig kind minimaal 3m² bruto-oppervlakte dient te bedragen.

In totaal zal er sprake zijn van circa 35-37 kindplaatsen, waarvan max. 9 kindplaatsen in de groep tot 1 jaar, max. 12 kindplaatsen in de groep van 1 tot 2,5 jaar en maximaal 16 kindplaatsen in de groep van 2,5 tot 4 jaar.

Geluidsoverlast van binnenaf zal worden voorkomen doordat de ramen, gericht naar Bernardus Hollanderstraat 1, worden vastgezet. Geluidsoverlast zal het meest aan de orde kunnen zijn in geval van buitenspelende kinderen. Door Kids BV is aangegeven dat het maximaal aantal kinderen dat per keer buiten speelt, maximaal 14/16 kinderen zal bedragen. Gelet hierop, en de situering van de buitenspeelruimte, achten wij de mate van geluidsoverlast door de te vestigen kinderdagverblijf acceptabel. Wel is het verantwoord om ook nu voor het beoogde kinderdagverblijf een maximaal aantal kindplaatsen van 40 te stellen, teneinde een onacceptabele geluidshinder te voorkomen.

Bouw

Zoals gezegd vinden er in het kader van de vestiging van het kinderdagverblijf ook enkele bouwactiviteiten plaats (bebouwen van huidige buitenruimte en plaatsen van hekwerk).

In het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 heeft het perceel H.M. van Randwijklaan 18 geen eenduidig bestemmings- en bebouwingsvlak, maar is een groter bestemmings- en bebouwingsvlak opgenomen wat thans het gebied omvat van H.M. Randwijklaan 18, 20, 24 en 26 en Bernard Hollanderstraat 1, 3 en 5. De voor dit gebied geldende bouwregels zijn zodoende niet bijzonder goed toe te passen. Wel moet gezegd worden dat voor dit bouwvlak (waarin de bouwactiviteit is gelegen) een maximale bebouwingspercentage van 60% en een maximale goot- en nokhoogte van 7,5m en 12m geldt. Voor bouwwerken (zoals hekwerken) geldt een maximale hoogte van 1m buiten het bouwvlak.

Het is wenselijker om het voorontwerpbestemmingsplan Middenbeemster Noordwest 1994 toe te passen voor de toetsing van de voorgenomen bouwactiviteit, aangezien in dit plan wel een eenduidig bestemmings- en bebouwingsvlak voor het specifieke perceel H.M. van Randwijklaan 18 is opgenomen. De beoogde uitbreiding op de plek van de huidige buitenruimte is gelegen binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak wordt voorts geen maximale bebouwingspercentage gegeven, zodat het betrekken van de huidige binnenruimte bij het gebouw verantwoord is. Eveneens wordt voldaan aan de in het voorontwerpbestemmingsplan gestelde maximale goot- en nokhoogte van 7,5 en 12m.

Qua bouwwerken geldt dat, voor zover ze zijn gelegen buiten het bouwvlak, de hoogte niet meer dan 2m mag bedragen, met dien verstande, dat bouwwerken die vóór de voorgevelrooilijn worden geplaatst, de hoogte niet meer dan 1m mag bedragen. Het beoogde hekwerk wordt buiten het bouwvlak geplaatst en is voor een groot deel vóór de voorgevelrooilijn gesitueerd. De beoogde hoogte van het hekwerk van 1,2m is zodoende in strijd met het bestemmingsplan.

In de huidige situatie is de buitenruimte van het voormalige politiebureau afgebakend met een muur van 2,48m hoog aan de zijde van Bernardus Hollanderstraat 1. Zoals gezegd, zal de buitenruimte in de plannen bij het kinderdagverblijf worden betrokken waarbij sprake wordt van een hoogte van 3,45m. Ter plaatse wordt de bebouwing zodoende bijna 1m hoger waardoor woonbeleving en schaduwwerking relevant wordt. Van oudsher was de afstand van het politiebureau tot de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Bernardus Hollanderstraat 1 gesteld op 3m. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Middenbeemster Noordwest 1994' is tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens tevens een afstand van 3m aangehouden (en weergegeven). Op basis van kadastrale gegevens is gebleken dat de heer F. Bakker (B. Hollanderstraat 1) in 2007 een tussengelegen kadastrale strook

grond heeft opgekocht ter vergroting van zijn woonperceel. Dit perceel heeft een breedte van circa 2m zodat thans de feitelijke afstand tussen politiegebouw en zijdelingse perceelsgrens circa 1m zal bedragen.

Gelet op de bouwrechten die het politiebureau qua hoogte ter plekke nabij de zijdelingse perceelsgrens heeft in het vigerende bestemmingsplan Middenbeemster 1983 en het voorontwerpbestemmingsplan Middenbeemster Noordwest 1994 (maximale goot- en nokhoogte van 7,5 en 12m) kan de beoogde hoogte van 3,45m verantwoord worden geacht. Qua aantasting van de woonbeleving en schaduwwerking voor het perceel Bernardus Hollanderstraat 1 geldt dat de heer Bakker in 2007 bij aankoop van de kadastrale strook had kunnen beseffen dat het politiebureau over bouwmogelijkheden qua hoogte beschikt wat een invloed op zijn woonbeleving kan hebben. Het feit dat de heer Bakker de strook heeft opgekocht en daarmee de afstand tussen politiegebouw en zijdelingse perceelsgrens heeft verkleind, is daarmee geen aanleiding om thans de verhoging van de bouwhoogte tot 3,45m niet toe te staan. Na nader onderzoek blijkt voorts dat de nieuwe hoogte van 3,45m geen onevenredige schaduwwerking op het perceel Bernardus Hollanderstraat 1 veroorzaakt.

Wat betreft het hekwerk kan het volgende worden gezegd. Uitgangspunt is om op voorerven bouwwerken met een hoogte van maximaal 1m toe te staan. Een hoogte van 1m valt dus zonder meer te verantwoorden. Gelet op de functie als buitenspeelruimte en de geplande leeftijds categorieën die buiten spelen, verzoekt Kids BV om veiligheidsoverwegingen om een hoogte van 1,2m. De overschrijding van 20cm bovenop de maximaal toegestane hoogte, kan vanuit het kader van veiligheid, en gelet op de specifieke uitvoering van het hekwerk, worden verantwoord.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt van verkeer, parkeren, geluid de vestiging van het kinderdagverblijf kan worden verantwoord. Vanuit het oogpunt van veiligheid, privacyschending, schaduwwerking en het vigerende bestemmingsplan kunnen de bouwactiviteiten worden verantwoord.

De vergunning kan worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Ons college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). Uw raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor).

Een verklaring van geen bedenkingen heeft meerwaarde indien daaraan voorwaarden worden gekoppeld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Ons college zal de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop stelt ons college u voor te verklaren dat er voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Meetbare doelstelling

Middels een goede ruimtelijk-planologische verantwoording medewerking verlenen aan onderhavig bouwplan, betreffende de vestiging van een kinderdagverblijf op het perceel H.M. van Randwijklaan 18 te Middenbeemster.

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Mogelijk overaanbod van kinderopvang met verhoogde investeringsrisico's van huidige/toekomstige initiatiefnemers m.b.t. kinderopvang. Alle (toekomstige) aanbieders van kinderopvang zijn geïnformeerd over elkaars plannen, voor zover bekend, zodat initiatiefnemers rekening kunnen houden met het mogelijke overaanbod.

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- in beginsel planologische medewerking verlenen aan het verbouwen van het voormalige politiebureau op het perceel H.M. van Randwijklaan 18 te Middenbeemster, ten behoeve van de vestiging van een kinderdagverblijf met een maximum van 40 kindplaatsen;
- verklaren dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Communicatie

Na het genomen besluit van het college om planologische medewerking te verlenen, zijn de direct-omwonenden (die uitgenodigd waren voor de informatieavond) middels een brief geïnformeerd over de wijziging van het bouwplan naar aanleiding van de informatieavond, het uiteindelijke collegebesluit en de behandeling in de raadscommissie en raad van 13 december 2011.