

Bestemmingsplan
Nieuw-Vennep Bosstraat Boshoeve
Toelichting

Oktober 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	AARD EN DOEL.....	5
1.3	LEESWIJZER	5
2	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	BEGRENZING PLANGEBIED	6
2.2	GELDENDE PLANNEN & REGELINGEN.....	6
2.3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	6
3	BELEID EN REGELGEVING	8
3.1	RIJKSBELEID EN EUROPESE RICHTLIJNEN	8
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	9
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	11
3.4	CONCLUSIE	12
4	NIEUWE SITUATIE	13
4.1	PROGRAMMA	13
4.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	13
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	15
5.1	BODEM.....	15
5.2	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	16
5.3	WATER.....	16
5.4	FLORA EN FAUNA	19
WET- EN REGELGEVING.....		19
5.5	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT	20
5.6	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN.....	21
5.7	EXTERNE VEILIGHEID.....	24
5.8	GELUID.....	25
5.9	LUCHTKWALITEIT.....	26
5.10	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	28
6	UITVOERBAARHEID.....	29
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	29
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
6.3	PROCEDURE WET RUIMTELIJKE ORDENING	29
7	JURIDISCHE ASPECTEN	33
7.1	ALGEMEEN	33
7.2	OPZET REGELS EN VERBEELDING	33
7.3	INLEIDENDE REGELS.....	33
7.4	BESTEMMINGSREGELS	34
7.5	ALGEMENE REGELS.....	34
7.6	OVERGANGS- EN SLOTREGEL	34
7.7	HANDHAAFBAARHEID.....	35

separate bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Bosstraat (achter nr. 30) te Nieuw-Vennep, 15 april 2010, Geofox-Lexmond;
- Flora- en faunarapportage, kinderdagverblijf De Boshoeve, Bosstraat Nieuw-Vennep, SAB Arnhem, 11 december 2009;
- Nieuwbouw kinderdagverblijf aan de Bosstraat te Nieuw-Vennep, beschouwing in het kader van Bedrijven en Milieuzonering, M+P-raadgevende ingenieurs, 20 oktober 2009;
- Akoestisch onderzoek, Kinderdagverblijf aan de Bosstraat te Nieuw-Vennep vanwege wegverkeer van en naar het kinderdagverblijf, M+P, 19 augustus 2010;
- Akoestisch onderzoek Kinderdagverblijf aan de Bosstraat te Nieuw-Vennep, geluidsbelasting vanwege spelende kinderen, uitgevoerd door M+P- raadgevend ingenieurs, rapportnummer: M+P.TIMP.10.01.2, d.d. 26 augustus 2010;
- Akoestisch onderzoek geluidsbelasting t.g.v. Kverneland bij nieuwbouw kinderdagverblijf, uitgevoerd door M+P- raadgevend ingenieurs, rapportnummer: M+P.TIMP.10.03.1, d.d. 31 januari 2011;
- Beoordeling externe veiligheid Kinderdagverblijf aan de Bosstraat te Nieuw-Vennep, SAB Arnhem, 26 augustus 2009;
- Luchtkwaliteitsonderzoek Kinderdagverblijf Boshoeve te Nieuw-Vennep, 24 november 2009, SAB Arnhem BV;

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In oktober 2008 is het initiatief genomen door professionals op het gebied van kinderopvang, kinderopvoeding en verpleging voor een duurzaam multifunctioneel wijkgebouw 'De Boshoeve' in de vorm van een geïntegreerd kinderdagverblijf met natuurwerkplaats (moestuin) en multifunctionele ruimten aan de Bosstraat in Nieuw-Vennep. Timpaan West BV is voornemens dit gebouw te realiseren. Het gebouw wordt duurzaam uitgevoerd met energieleverende, luchtzuiverende en waterzuiverende technieken.

1.2 Aard en doel

Het voorliggende plan 'Nieuw-Vennep Bosstraat Boshoeve' (NL.IMRO.0394 BPGnwwBoshoevsstr-C001) voorziet in de planologische regeling om het voorgenoemd initiatief mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van de projectlocatie omschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komt de nieuwe situatie aan bod. Aan de hand van de omschrijving van onderzoeken en beperkingen ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van de ontwikkeling geschetst. De haalbaarheid van het plan, in zowel financieel als maatschappelijk opzicht, komen in hoofdstuk 6 aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt het juridisch bindend gedeelte bestaande uit de regels en de verbeelding toegelicht.

2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied

De omgeving van het plangebied

Het plangebied is redelijk centraal gelegen in Nieuw-Vennep ten oosten van de kruising tussen de Venneperweg en de Hoofdweg. De Venneperweg en de Hoofdweg doorkruisen Nieuw-Vennep, zijn twee hoofdverkeersaders en dragen bij aan de herkenbare gridstructuur van Nieuw-Vennep.



Globale begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door bedrijfsloodsen op het bedrijventerrein Vicon en Spoorzicht in het noordoosten, rijtjeswoningen aan de Bosstraat in het zuidoosten, rijtjeswoningen en de vrijstaande woning Bosstraat 30 in het zuidwesten en de Bosstraat in het noordwesten. Het plangebied wordt ontsloten op de Bosstraat die vervolgens aansluit op de Hoofdweg en Venneperweg.

2.2 Geldende plannen & regelingen

Het terrein is gelegen in het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' en heeft de bestemmingen 'Agrarische doeleinden A' en 'Tuinen en Erven'. De ontwikkeling van het multifunctionele gebouw De Boshoeve is hiermee in strijd. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is daardoor noodzakelijk. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is een gedeelte van een oorspronkelijke kavel waarop een woonhuis met schuren was voorzien voor agrarische doeleinden. Sinds de jaren '60 is het plangebied meer en meer door bebouwing ingesloten. Aan de noordzijde breidde een landbouwwerktuigenbedrijf uit

en aan de oost- en zuidzijde ontwikkelde zich een woonwijk. Na verloop van tijd is het plangebied in onbruik geraakt als agrarisch terrein en is de woning afgesplitst van het perceel.

Het woongebied bestaat uit verschillende woningtypes, zoals rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen. Het bedrijventerrein is een relatief omvangrijk gemengd bedrijventerrein.

In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend terrein bestaande uit grasland met aan de randen bosschages en bomen.

3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

Vogel- en habitatrichtlijn

De Europese en nationale natuurwetgeving bestaat uit twee facetten: soortbescherming en gebiedsbescherming. De soortbescherming is op nationaal niveau geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Daarnaast in de natuurbeschermingswet in werking getreden. Hiermee zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving.

Nota Ruimte 2004

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De bij de nota behorende Uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties. De nota legt het nationaal ruimtelijke beleid vast tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het kabinet staat een dynamisch, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid voor - meer ontwikkelingsplanologie dan toelatingsplanologie - en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij 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 en borging van de veiligheid.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling in bebouwd gebied. Door de realisatie van het kinderdagverblijf met natuurwerkplaats en (maatschappelijk gerelateerde) kantoorruimten wordt een voorziening gecreëerd waarin maatschappelijke taken en ontspanning worden gecombineerd. Het bouwplan wordt ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur, doordat wordt aangesloten op het bestaande stratenpatroon. Tevens wordt een stedelijke voorziening gerealiseerd in stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan in overeenstemming is met het rijksbeleid uit de Nota Ruimte.

Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer- Bollenstreek

De gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek geeft een 'duurzaam perspectief' voor de Haarlemmermeer-Bollenstreek, zoals is vastgelegd in de Nota Ruimte. Hierin hebben de provincies Noord- en Zuid-Holland op verzoek van het Rijk en in samenwerking met onder andere de gemeente Haarlemmermeer en het Hoogheemraadschap Rijnland een ruimtelijk plan opgesteld, waarin de ontwikkelingen van het gebied in beeld zijn gebracht. Het gaat hier vooral om helderheid te scheppen over de mogelijke locaties voor 10.000 à 20.000 woningen, die in de periode tussen 2010 en 2030 gebouwd moeten worden in het gebied. Het gaat hierbij niet alleen om het aantal woningen, maar ook om de diversiteit en kwaliteit van de woonmilieus. Daarnaast moet de uitwerking een antwoord te geven op de klimatologische veranderingen, aanleg van groengebieden om in te recreëren en het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied.

Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft aan hoe de Randstad tot 2040 kan uitgroeien tot een internationaal krachtige, duurzame en aantrekkelijke regio. In zijn visie stelt het kabinet de steden centraal. Het wil dat nieuwe woonhuizen en kantoren vooral in de steden worden gebouwd om de stad sterker en aantrekkelijker te maken. En het platteland te ontzien en open en groen te houden. Nabij de steden komen er plekken van groene topkwaliteit. Het kabinet wil verder natuur en water van het Groene Hart verbinden met het IJsselmeer, de Zeeuwse wateren, de kust en de Utrechts Heuvelrug.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de middellange (tot 2010) en lange termijn (tot 2020). Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer, kunnen regio's extra mobiliteit voorkomen. De beleidsdoelstellingen zijn:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen.

Vierde Nationaal Milieubeleidsplan

In de in 2001 verschenen kabinetsnota "Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid", bekend als het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) wordt het te voeren milieubeleid uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Dan zijn wel ingrijpende maatschappelijke (inter)nationale veranderingen en maatregelen nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schets ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn

instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

Ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
- Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;

Duurzaam ruimtegebruik:

- Milieukwaliteiten;
- Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;

Klimaatbestendigheid:

- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
- Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater;
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de nieuwe Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijke beleid. Hierbij dient aangetekend te worden dat er geen nieuw beleid is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening. De verordening is vastgesteld op 13 juli 2010, 2010-40495, en is begin november 2010 in werking getreden.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hiervoor zijn hoofddoelstellingen geformuleerd. In relatie tot het voorgenomen bouwplan zijn de volgende doelstellingen van belang:

- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijke te maken.

Plangebied

Het plangebied van De Boshoeve wordt in de provinciale verordening aangemerkt als bestaand bebouwd gebied; een gebied waarin stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De toevoeging van het kinderdagverblijf met natuurwerkplaats en multifunctionele ruimten binnen het bestaand bebouwd gebied van Nieuw-Vennep zorgt voor een aanvulling op de bestaande stedelijke voorzieningen van Nieuw-Vennep. Door middel van intensivering vindt een optimalisatie van het stedelijk gebied van Nieuw-Vennep plaats. De realisatie van De Boshoeve wordt gecombineerd met diverse innovaties op het gebied van duurzaamheid. Zo wordt het gebouw duurzaam uitgevoerd met energieleverende, luchtzuiverende en waterzuiverende technieken. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het provinciale beleid omtrent duurzaam ruimtegebruik. De ontwikkeling van De Boshoeve past dan ook binnen op de beleidslijn van provinciale Structuurvisie en de provinciale Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Met de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 wil de gemeente Haarlemmermeer de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgen en het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geven. De structuurvisie wordt een integrale visie op een duurzame en toekomstvaste ontwikkeling van Haarlemmermeer, waarbij de samenhang van beleid voor ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen is vastgelegd.

De nota Contouren structuurvisie Haarlemmermeer 2030 - ook genaamd 'contourennota' - was de eerste stap om te komen tot de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. In de contourennota geeft de gemeente aan welke opgaven, strategische vraagstukken en ambities relevant zijn voor de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkeling van Haarlemmermeer. Er wordt richting gegeven aan de beantwoording van de strategische vraagstukken en daarmee aan de koers voor het vervolg van de structuurvisie.

In de contourennota stelt het college de ambities voor Haarlemmermeer 2030 voor. Dit zijn:

- ~ sterke gevarieerdheid en benutting van de atypische stedelijkheid;
- ~ duurzaamheid en klimaatbestendigheid;
- ~ fysieke en sociale verbondenheid met elkaar en met de omgeving;
- ~ blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Een tweede belangrijk aandachtsgebied voor verdere verdieping van de structuurvisie is de richting met als belangrijke elementen:

- ~ het bevorderen van (het ontstaan van) sociale duurzaamheid door voorwaarden voor eigenaarschap, geborgenheid, ondernemerschap en ontmoeting te scheppen;
- ~ het realiseren van een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem dat het functioneren van Haarlemmermeer als droogmakerij op lange termijn waarborgt en dat aansluit bij de ambities van de gemeente;
- ~ het trefzeker organiseren van ketenmobiliteit door mobiliteitsnetwerken te verknopen en het realiseren van een robuust netwerk (ontvlecht en ingebed in de omgeving) voor alle modaliteiten zodat alle (ruimtelijke) ontwikkelingen geacommodeerd kunnen worden;
- ~ het zorgen voor een duurzame ruimtelijke inrichting in bestaande gebieden, transformatiegebieden en agrarische kerngebieden door het benutten van kernkwaliteiten als openheid en diversiteit van de kernen.

Plangebied

De ontwikkeling van het kinderdagverblijf aan de Bosstraat in Nieuw-Vennep betreft een maatschappelijke ontwikkeling waarbij stedelijk gebied wordt benut en waar duurzame en klimaatbestendige maatregelen worden toegepast. Vooruitlopend op het definitief worden van de structuurvisie voor de Haarlemmermeer kan geconcludeerd worden dat het bouwplan voor het kinderdagverblijf met natuurwerkplaats en multifunctionele ruimten in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten van deze structuurvisie.

Welstandsnota 2010

De welstandsnota Haarlemmermeer is vastgesteld op 18 februari 2010 en kent een opdeling voor de verschillende deelgebieden. Nieuw-Vennep is zo'n deelgebied. Met de welstandsnota wil de gemeente Haarlemmermeer vooraf sturen in architectuur. Daarbij maakt de welstandsnota onderscheid in gebieden waar welstand van belang is en gebieden waar

welstand een minder grote rol speelt. Het gaat om transparantie in beleid, een heldere toetsing en snel en efficiënt werken.

Het plangebied kent volgens de welstandsnota een beperkt welstandsregime. Bij een beperkt welstandsregime wordt een gebouw alleen in relatie tot zijn omgeving getoetst. Dit wordt gezien als de stedenbouwkundige benadering. Het bestemmingsplan doet alleen uitspraken over de hoogte en de oppervlakte. Kapvormen worden vrijgelaten en de situering hoeft nog niet vast te liggen. Er moet worden aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving; open, half open of gesloten verkaveling. Daarbij wordt gekeken naar de wijze van reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok. Tevens is van belang of de specifieke kenmerken van de omgeving worden versterkt of gehandhaafd. Als laatste is van belang dat de vormgeving van de overgang van privé naar openbaar gebied voldoet. Het bouwplan zal getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.

3.4 Conclusie

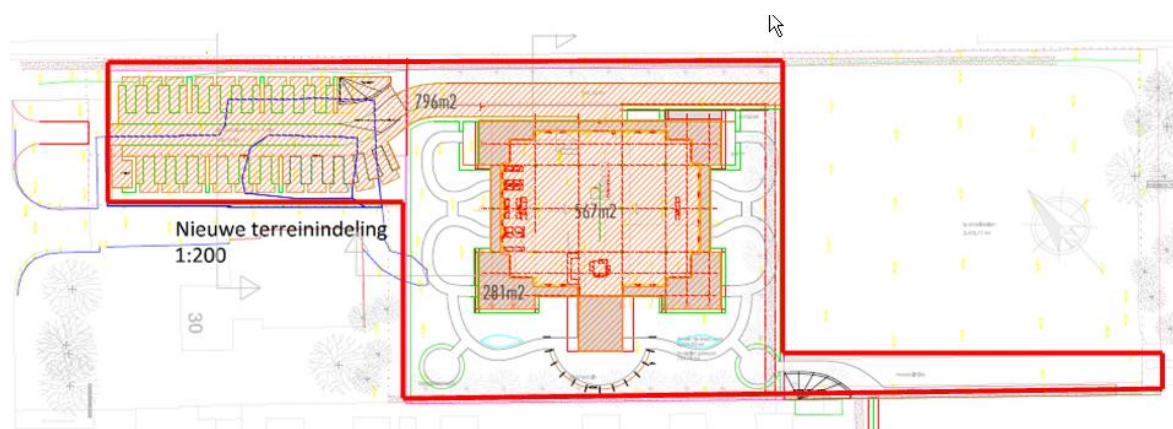
Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het kinderdagverblijf met natuurwerkplaats en multifunctionele ruimten past binnen de beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer.

4 NIEUWE SITUATIE

4.1 Programma

Het initiatief omvat het realiseren van kinderdagverblijf met multifunctionele ruimten (met twee bijgebouwen), een natuurwerkplaats (moestuin), waterberging en een parkeerterrein. In het multifunctionele gebouw zullen meerdere functies worden ondergebracht.

De invulling zoals deze op dit moment bekend is, betreft een kinderdagverblijf en naschoolse opvang. Daarnaast is er ruimte voor een peuterspeelzaal voor dove en slechthorende kinderen, gebarentaal lessen, een kinderpraktijk en zullen enkele stichtingen en adviseurs zullen in het gebouw kantoor houden. Het parkeerterrein wordt direct aansluitend aan de Bosstraat gerealiseerd. Tussen het parkeerterrein en de woning op nr. 30 wordt een scheiding door middel van een schutting of haag gerealiseerd die zorgt voor een afschermdere werking. Op deze wijze wordt lichthinder van parkerende auto's voorkomen. Het wijkgebouw wordt direct daarachter gerealiseerd. Het terrein aan de andere zijde van het wijkgebouw zal in de toekomst worden ontwikkeld. Dit deel van het terrein maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Alleen het achterste deel, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Bosstraat, zal als natuurwerkplaats in gebruik worden genomen. Op deze natuurwerkplaats wordt een klein bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van opslag van materialen voor de natuurwerkplaats. Een fietsenstalling wordt geplaatst naast het parkeerterrein.



Definitieve ligging en begrenzing

4.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het terrein inclusief de parkeervoorzieningen wordt ingericht met functioneel groen. Dit groen heeft de functie het gebouw in een gereguleerd en aangenaam microklimaat te zetten. Het groen en de tuinrichtingselementen worden ingezet in de totale energieleverende en zuiverende aanpak van het gebouw met de omgeving. Vanwege de extra verharding van het terrein wordt de kavelstoot verbreed.

Het wijkgebouw is ontworpen in één bouwlaag met kap. De dakvorm is geknikt waarbij het lagere gedeelte voorzien wordt van een functioneel groendak en het hogere gedeelte is bedoeld als drager van energieopwekking.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting / bereikbaarheid

Het plangebied wordt in het noordwesten via de huidige doodlopende zijstraat van de Bosstraat ontsloten op de Bosstraat. De Bosstraat staat in verbinding met de Hoofdweg en de Venneperweg. Dit zijn twee hoofdontsluitingswegen in Nieuw-Vennep. Verwacht wordt dat er slechts sprake zal zijn van een beperkte toename van de verkeer door de realisatie van het bouwplan. De verkeersaantrekkende werking wordt veroorzaakt door zowel de werknemers van het wijkgebouw als door de kinderen die gebracht en gehaald worden als door bezoekers. Hierbij wordt uitgegaan van circa 250 voertuigbewegingen per dag. Deze toename van voertuigbewegingen vormt geen probleem voor de bestaande wegen.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in een parkeerterrein aan de noordwestzijde van het plangebied, direct aansluitend aan de Bosstraat. Het parkeerterrein voorziet in 22 parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaats is gebaseerd op de normen in het ASVV 2004.

De formule voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is de volgende:

$\text{Aantal leerlingen} * \% \text{ leerlingen gebracht met de auto} * 0.25 \text{ (reductiefactor parkeerduur)} * 0.75 \text{ (reductiefactor aantal kinderen per auto)}$. Indien gerekend wordt met 35% van het totaal aantal kinderen dat wordt gebracht met de auto dan is de uitkomst van de berekening 3,675 parkeerplaatsen ten behoeve van het halen en brengen. Voor de bovenverdieping wordt de parkeernorm voor een cultureel centrum/wijkgebouw aan gehouden. Deze bedraagt 2 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Op basis van de oppervlakte van de bovenverdieping dienen 4 parkeerplaatsen te worden aangelegd. In totaal zijn 14 parkeerplaatsen benodigd. Door de aanleg van 22 parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernormen.

Verkeersveiligheid

Doordat het parkeerterrein in het groen ontworpen wordt, zal slechts stapvoets gereden kunnen worden. Langzaam verkeer en autoverkeer kunnen zich hierdoor eenvoudig mengen. De aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg krijgt een herkenbare uitstraling als uitrit/inrit. De verkeersveiligheid ten aanzien van invoegend en uitvoegend verkeer is hierdoor voldoende gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van het kinderdagverblijf met natuurwerkplaats en multifunctionele ruimten.

5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de 'Wet luchtkwaliteit' taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden richt zich op een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. In verband met de realisatie van De Boshoeve is onderzoek gedaan naar de verschillende milieuaspecten. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke aspecten flora en fauna, archeologie en water.

5.1 Bodem

Wet- en regelgeving

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Bij het realiseren van functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan drie uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk. In een kinderdagverblijf is een langdurig verblijf van mensen aan de orde. Voor het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Op 15 april 2010 is door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat bij het zintuiglijk onderzoek plaatselijk in de bovengrond bodemvreemde materialen zijn aangetroffen in de vorm van kolengruis, baksteen en puin.

Nabij de watergang op het maaiveld is een asbestverdacht plaatje aangetroffen dat verspreid op de kant ligt. Het bevat asbest in hechtgebonden staat. Mogelijk is het plaatje afkomstig van de asbestbeschoeiing dan wel van het slib in de naastgelegen waterbodem. Deze redenering komt voort uit het feit dat het asbest met verdroogd baggermateriaal op de kant is aangetroffen.

Bij het chemisch onderzoek is bij een boring in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Tevens zijn bij een andere boring in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik en Pak aangetroffen. Deze licht verhoogde gehalten zijn mogelijk gerelateerd aan de bijmengingen van baksteen en puin.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en zink aangetoond. Op basis van de resultaten van de vaste bodem is het niet waarschijnlijk dat er sprake is van een antropogene bron en zijn verhoogde concentraties waarschijnlijk van natuurlijke aard, wat betreft barium. De zuurgraad en elektrische geleidbaarheid van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem. De resultaten van het grondwater geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Conclusie

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd om een indicatie te krijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van milieuvreemde stoffen in de bodem. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie. Het aangetroffen asbestplaatje zal verwijderd worden op een wijze die voldoet aan alle saneringsvereisten.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Wet- en regelgeving

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

Onderzoek

In het kader van het Verdrag van Malta en de wijziging van de Monumentenwet 1988 is gekeken naar de waarden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Holland voor het plangebied worden verwacht. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft geen archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied. Tevens zijn er geen cultuurhistorische verwachtingen ten aanzien van het plangebied aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Conclusie

Op grond van het ontbreken van de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied is het doen van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het bouwplan is uitvoerbaar op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

5.3 Water

Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"
Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap van Rijnland

In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. De waterkwantiteit wordt geregeld door een goede inrichting van het complete watersysteem in combinatie met goed beheer en onderhoud. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem toekomstvast wordt gemaakt.

De keur

In de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Waterplan Haarlemmermeer

Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen. In het waterplan geven de gemeente en het hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

Onderzoek

Het beoogde multifunctionele wijkgebouw heeft een footprint van ca. 730 m². Op het terrein wordt een parkeerplaats aangelegd met een oppervlakte van ca. 850 m². In de huidige situatie is het terrein onverhard. Hiermee neemt het oppervlakte aan verharding toe met ca. 1580 m².

Bij de bouw wordt rekening gehouden met duurzaam bouwen. Het multifunctionele gebouw zal worden voorzien van groene daken en gevels. Overtollig regenwater wordt waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem en opgeslagen voor tuinen. Op locatie zal waterbeheer- en zuivering plaatsvinden waarvoor verschillende technieken worden gebruikt. Daarnaast zullen geen uitlogbare materialen gebruikt worden, zoals koper, lood en zink.

Riolering en afkoppeling

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft het Hoogheemraadschap de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits doelmatig. Hierbij hanteert het Hoogheemraadschap een voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater in het belang van het beschermen van het milieu. Bij de realisatie van het multifunctionele wijkgebouw zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met deze voorkeursvolgorde. Het ontstaan van afvalwater zal niet kunnen worden voorkomen. Wel zal verontreiniging van afvalwater zo veel mogelijk worden beperkt. Het scheiden van afvalwater zal niet plaatsvinden, maar zal geen nadelige gevolgen hebben voor een doelmatig beheer van het afvalwater. Het afvalwater zal door middel van een aansluiting op de bestaande riolering worden afgevoerd. Wel wordt een gescheiden stelsel gehanteerd voor afvalwater en hemelwater. Op de onverharde delen zal het hemelwater door middel van infiltratie in de bodem worden opgenomen. Voor de verhardingen (dak, speelplaats en parkeerterrein) geldt dat een berm- of bodempassage wordt toegepast. Hiermee wordt bereikt dat zoveel mogelijk schoon hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt van het Hoogheemraadschap dat te lozen hemelwater geen significant verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

In het kader van de watertoets is het bouwplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op 8 januari 2010 heeft het Hoogheemraadschap een preadvies gegeven. 6 April 2011 is tijdens een afspraak met het hoogheemraadschap besproken welke maatregelen er eventueel kunnen worden genomen om de toename aan verhard oppervlak te compenseren. Uit dit gesprek is gebleken dat het aanleggen van open water de door het Hoogheemraadschap geprefereerde methode is.

De verharding in het plangebied neemt toe. Om wateroverlast te voorkomen is het van belang dat er voldoende ruimte is voor waterberging in het gebied. Op grond van Rijnlands beleid dient 15% van de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden in de vorm van open water. De toename van verharding is vergunningplichtig in het kader van de Keur. Op de plankaart moet worden aangegeven waar en op welke wijze en waar het ter compensatie te graven water wordt aangelegd. Bij een verbreding van een bestaande watergang moet de verbreding minimaal 0,5 m zijn op de waterlijn.

Het Hoogheemraadschap geeft de voorkeur aan een verbreding van de bestaande watergang welke is gelegen tussen het plangebied en het bedrijventerrein. Voorwaarde is dat de waterberging is gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van de verharding, zodat het watersysteem altijd op orde is.

Compensatie

De toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd door het aanleggen dan extra oppervlakte water. Hiervoor wordt de watergang tussen het plangebied en het bedrijventerrein verbreed.

Hieronder volgt de berekening van de toename van het verhard oppervlak.

Bestaand asfalt	356	m2
-----------------	-----	----

Nieuwe verharding:

Parkeerplaats en weg	796	m2
----------------------	-----	----

Gebouw	567	m2
--------	-----	----

Terras	<u>281</u>	<u>m2</u>
--------	------------	-----------

	1644	m2
--	------	----

Totaal 1644- 356 = 1288 m2 extra verharding

1288 m2 * 15% = 193,2 m2 compensatie in open water benodigd.

Dit open water zal worden gerealiseerd door de bestaande sloot te verbreden. Deze dient over de volledige lengte van het plangebied 1,3 meter te worden verbreed.

Conclusie

De ontwikkeling van het kinderdagverblijf met natuurwerkplaats en multifunctionele ruimten is niet in strijd met de waterbelangen. Voor het aan te leggen open water dient een vergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

5.4 Flora en fauna

Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen,

opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

Onderzoek

Ook voor De Boshoeve is getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Quick scan flora en fauna

Door SAB is een quick scan flora en fauna uitgevoerd . Uit deze quick scan komt naar voren dat het plangebied niet in of in de directe nabijheid van een gebied ligt dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied, waardoor negatieve effecten op deze soorten niet zijn te verwachten. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Soortbescherming is niet aan de orde.

Wel kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Conclusie

Met de bouw van het multifunctionele wijkgebouw worden negatieve effecten op strikt beschermde soorten niet verwacht.

5.5 Luchthavenindelingbesluit

Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden er beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt m.b.t. hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

Onderzoek, conclusie

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol geeft beperkingen voor het aantrekken van vogels voor omliggende gebieden en beperkingen voor bebouwing. Voor het uitvoeren van de geprojecteerde bebouwing is het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering. Slechts voor een deel van het terrein geldt een hoogtebeperking van 140 meter.

5.6 Bedrijven en milieuzoneringen

Wet- en regelgeving

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht moeten worden genomen rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" richtafstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Gemotiveerd afwijken van de richtafstanden is mogelijk.

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Onderzoek

Voor de nieuwbouw van het multifunctioneel wijkgebouw en de natuurwerkplaats is een beschouwing gemaakt in het kader van bedrijven en milieuzonering. In de omgeving van het plangebied zijn qua gevoelige bestemmingen uitsluitend woningen aanwezig ten westen, oosten en zuiden van het plangebied. De milieubelasting van de geprojecteerde bebouwing ten opzichte van de omliggende woningen dient daardoor te worden beoordeeld.

Kantoren

Voor kantoren (onder de groep overige zakelijke dienstverlening) geldt volgens de VNG-publicatie alleen een richtafstand voor het aspect geluid van 10 m (milieucategorie 1). De kantoorfunctie vindt alleen inpandig plaats. Binnen een straal van 10 m rond het gebouw zijn geen woningen aanwezig, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand.

Kinderdagverblijf

Voor kinderopvang geldt volgens de VNG-publicatie alleen een richtafstand voor het aspect geluid van 30 m (milieucategorie 2). Het kinderdagverblijf kent naast de inpandige activiteiten ook een buitenspeelsterrein. Om deze reden dient de milieuzonering vanaf perceelsgrens te worden gemeten. Binnen de straal van 30 meter liggen diverse woningen aan de west-, oost- en zuidzijde van het plangebied (alleen aan de Bosstraat). De geluidsbelasting van het kinderdagverblijf ontstaat voornamelijk vanwege het buitenspeelsterrein.

Voor het kinderdagverblijf aan de Bosstraat in Nieuw-Vennep (gemeente Haarlemmermeer) is door M+P akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de omliggende woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat de energetisch gemiddelde niveaus in de dagperiode op een dag dat veel kinderen lang buitenspelen ten hoogste 55 dB(A) bedragen op de omliggende woningen. De grenswaarde bedraagt voor woningen 50 dB(A) op basis van het Activiteitenbesluit (formeel: Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). In

uitzonderlijke gevallen kan een richtwaarde van 55 dB(A) van het gebiedstype “woonwijk nabij gezoneerd industrieterrein” worden gehanteerd op basis van de “Handreiking industrielawaai en vergunningverlening”. Deze richtwaarde is van toepassing aangezien de woningen liggen in het gebiedstype “woonwijk nabij gezoneerd industrieterrein” want de woningen liggen in de zone van het industrieterrein Vicon en Spoorzicht.

De maximale geluidsniveaus (piekniveaus) bedragen maximaal 70 dB(A). De grenswaarde voor maximale geluidsniveaus (piekniveaus) bedraagt 70 dB(A) op basis van de het Activiteitenbesluit. Daarmee voldoet het kinderdagverblijf aan de grenswaarde voor de maximale geluidsniveaus (piekniveaus).

Op basis van het akoestisch onderzoek van M+P kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de woningen rondom het kinderdagverblijf niet als een beperking gezien hoeft te worden voor wat betreft het aspect geluidhinder afkomstig van het kinderdagverblijf ondanks het feit dat er niet wordt voldaan aan de richtwaarde van 30 meter uit de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”.

Natuurwerkplaats

Voor de natuurwerkplaats (moestuin) geeft de VNG-publicatie geen richtafstanden. Het gebruik van de moestuin kent een grote vergelijking met het buitenspeelsterrein, met de uitzondering dat het buitenspeelsterrein intensiever gebruikt zal worden. Uit onderzoek van M+P blijkt dat de aanwezigheid van de woningen rondom het kinderdagverblijf niet als een beperking gezien hoeft te worden voor wat betreft het aspect geluidhinder afkomstig van het kinderdagverblijf. Voor de natuurwerkplaats is dezelfde conclusie van toepassing.

Uiteraard dient ook gekeken te worden of bestaande functies in de omgeving van het plangebied een belemmering vormen voor het kinderdagverblijf. Het gaat hierbij om de invloed van de industriële inrichtingen Kverneland Nieuw-Vennep BV en Waeles Nederland BV aan de noordzijde van het plangebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie vanwege geluid zijn verreweg de grootste afstanden. Bij Kverneland gaat het om een richtafstand van 200 m tot de productieruimten. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de productieruimte en de opslagruimte buiten op het terrein. Met betrekking tot het geluid vanwege Waeles wordt een richtafstand vermeld van 500 m.

De overige richtafstanden bij Kverneland zijn:

Geur 50 m;
Stof 30 m;
Gevaar 30 m.

De richtafstanden voor de overige milieuaspecten bij Waeles zijn:

Geur 200 m;
Stof 100 m;
Gevaar 50 m.

De afstand van het kinderdagverblijf tot de dichtstbijzijnde bedrijfshal van Kverneland bedraagt ongeveer 30 m. De afstand van het kinderdagverblijf tot Waeles bedraagt ongeveer 210 m. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden vanwege geluid van zowel Kverneland en Waeles. Een overschrijding van de richtafstand is er ook met betrekking tot geur van Kverneland.

Goede ruimtelijke ordening en geur

De uitstoot van geur wordt in de milieuvergunning geregeld. Het opnemen van geurcontouren in ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, is niet wenselijk doordat bij wijzigingen in de geurcontour, bijvoorbeeld door wijzigingen in de bedrijfsvoering, een aanpassing aan het bestemmingsplan noodzakelijk is. Toch wordt vanuit goede ruimtelijke ordening vereist dat bij nieuwe ontwikkelingen wel aandacht wordt besteed aan het aspect geur in het kader van de milieuzonering. In het kader van de milieuzonering van geur is geconstateerd dat voor Kverneland niet wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie. Om inzicht te verkrijgen in de daadwerkelijk geuruitstoot is derhalve de milieuvergunningen van Kverneland geraadpleegd.

Geur Kverneland

Ten aanzien van de daadwerkelijke uitstoot van geur van Kverneland is de milieuvergunning van 16 mei 1997 geraadpleegd. Uit de milieuvergunning blijkt dat de uitstoot van geur niet wordt benoemd. Wel worden ten aanzien van diverse bedrijfsactiviteiten voorwaarden gesteld ten aanzien van de afvoer van gassen e.d. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat indien de bedrijfsvoering conform de in de milieuvergunning opgenomen voorwaarden plaatsvindt er geen geuroverlast ontstaat. Geuroverlast vanuit de bedrijfsvoering van Kverneland zal zich daardoor niet voordoen binnen het plangebied. Overigens betreffen de bedrijfsactiviteiten die binnen een straal van 30 m van het plangebied worden uitgeoefend Research en Development en opslag c.q. magazijn. Vanuit deze bedrijfsactiviteiten valt geen geuroverlast te verwachten.

Afwijken richtafstand geur

Op basis van de milieuvergunningen blijkt dat geuroverlast van Kverneland niet buiten de inrichting mag voorkomen. Gezien de korte afstand van Kverneland op de maatgevende woningen aan de Bosstraat kan worden geconcludeerd dat in de toekomst verruiming van de voorwaarden ten aanzien van geur niet aan de orde zal zijn. Deze constatering biedt voldoende waarborgen om ook op het gebied van "goede ruimtelijke ordening" te constateren dat geuroverlast nu en in de toekomst niet zullen voorkomen in het plangebied en dat om deze reden kan worden afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Goede ruimtelijke ordening en geluid

Voor het bedrijventerrein waarop Kverneland en Waeles zijn gevestigd is een geluidzone vastgesteld. Op de zonegrens bedraagt de geluidsbelasting maximaal 50 dB(A) (artikel 59 lid 1 van de Wgh). Aangezien een kinderdagverblijf geen geluidsgevoelig object is, gelden deze normen niet voor het kinderdagverblijf. Maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel getoetst aan deze normen. Inzake milieuzonering dient voor het aspect geluid in het kader van goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de realisatie van een kinderdagverblijf aanvaardbaar wordt geacht ten aanzien van de maximaal mogelijke geluidbelasting binnen de zone.

Op basis van de zonekaart blijkt dat de 55 dB(A)-contour over het plangebied loopt. Dit betekent dat de geluidsbelasting op een deel van het plangebied gelijk of slechts licht hoger is dan 55 dB(A). Om vast te stellen wat deze belasting precies inhoudt is door M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van Kverneland bij de nieuwbouw van het kinderdagverblijf. Op basis van de bedrijfssituatie en geluidsmetingen is een overdrachtsmodel gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij het kinderdagverblijf maximaal $L_{Ar,LT} = 49/47/41$ dB(A) bedraagt voor de dag-, avond- en nachtperiode. Het maximaal optredende geluidsniveau bij het kinderdagverblijf bedraagt $L_{A,max} = 77/57/57$ dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Uit het onderzoek blijkt hiermee dat de geluidbelasting op dit moment lager dan

de 55 dB(A) ligt. Wel is het maximaal optredende geluidniveau hoog echter vindt dit incidenteel plaats tijdens het laden en lossen. Omdat het kinderdagverblijf geen geluid gevoelige bestemming wordt dit geluidsniveau aanvaardbaar geacht. In de huidige situatie is er sprake van lagere langetijdgemiddelden. In een toekomstige situatie is slechts een beperkte overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A) mogelijk. Gesteld kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het multifunctionele wijkgebouw.

5.7 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Inventarisatie

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, maar ook de mogelijkheden voor

zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnotities en -nota's.

Onderzoek

SAB heeft een quick scan externe veiligheid uitgevoerd voor de ontwikkeling van het kinderdagverblijf. Uit de quick scan blijkt dat bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Noord-Holland is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied geen LPG tankstation of ander bedrijf gevestigd is dat een mogelijke beperking in het kader van het aspect externe veiligheid te weeg brengt. De bedrijven die in de directe omgeving liggen van het plangebied zijn in het kader van de externe veiligheidsbeoordeling niet relevant omdat zij geen risicoverhogende activiteiten uitvoeren.

Transport over weg, water en spoor

Over de Bosstraat en omliggende straten worden zeer beperkt gevaarlijke stoffen vervoerd, met name ter bevoorrading van winkels en bedrijven. Grotere wegen liggen op meer dan 200 meter afstand van het plangebied. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verdere beoordeling van risico's bij grotere afstanden dan 200 meter niet nodig. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 600 meter van het spoortraject Schiphol-Leiden. Door deze grote afstand hoeft dit aspect niet verder te worden beoordeeld. In de omgeving van het plangebied ligt geen transportroute van gevaarlijke stoffen over water.

Leidingen

In de nabijheid van het plangebied is geen bovengrondse hoogspanningsleiding of hoge druk aardgasleiding aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het kinderdagverblijf aan de Bosstraat.

5.8 Geluid

Wet- en regelgeving

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarde. De hoogst toelaatbare waarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de hoogst toelaatbare waarde (met een absoluut maximum) dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting. Een regulier kinderdagverblijf is volgens het Besluit geluidhinder geen geluidsgevoelige bestemming.

Onderzoek

Het kinderdagverblijf is ingevolge de Wet geluidhinder geen gevoelige bestemming. Dit neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bezien moet worden of de functie van een kinderdagverblijf met natuurwerkplaats en multifunctionele ruimte past op deze plek in Nieuw-Vennep. Gezien de ligging naast het bedrijventerrein Vicon en Spoorzicht is een onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting afkomstig van de bedrijven op het terrein. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor de dagperiode maximaal 49 dB(A) bedraagt.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het multifunctionele wijkgebouw.

5.9 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekenende mate" en "niet in betekenende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Onderzoek

Door SAB is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is het bouwplan voor het kinderdagverblijf beoordeeld in het kader van de Wet milieubeheer en in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer

Bij het onderhavige project wordt een mogelijkheid geboden om een kinderdagverblijf te realiseren. Deze bestemming is in de AMvB gevoelige Bestemmingen aangemerkt als 'gevoelige bestemming'. Het projectgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen is er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur.

Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties stikstofdioxide of fijn stof door het project beperkt blijft tot 1,2 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling NIBM sprake bij onder andere maximaal 1500 woningen of maximaal 10 hectare kantooroppervlak.

Het bouwplan betreft de realisatie van een kinderdagverblijf met educatieve functie. De ministeriële regeling NIBM geeft hier geen uitwerking voor. Door middel van een berekening kan inzichtelijk worden gemaakt of het plan (niet) in betekenende mate bijdraagt. De luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

De invloed van het wegverkeer is ingeschat met behulp van de NIBM-tool. Deze gaat uit van een worstcase situatie: bij berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

De toename van de concentraties stikstofdioxide en fijn stof is niet groter dan 1,2 µg/m³. Op basis van de wettelijke criteria behoort dit project tot de categorie projecten die 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanwege deze geringe verslechtering hoeft er op grond van de Wet milieubeheer geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar een mogelijke grenswaardenoverschrijding.

Beoordeling in het kader van de Wet ruimtelijke ordening

De luchtkwaliteit in het plangebied wordt beïnvloed door de achtergrondconcentratie, wegverkeer en mogelijk door procesemissies door industriële activiteiten.

Nabij het plangebied bevindt zich ijzergieterij Waeles. Op grond van de milieuvergunning heeft deze een productiecapaciteit van 21.000 ton per jaar (categorie 5.1 bedrijf).

Voor wat betreft luchtkwaliteit geeft de milieuvergunning enkel normering voor stofemissie in het kader van de Nederlandse Emissierichtlijn. Deze is 10 mg/m³ voor de bestaande ontstoffsinstallatie en 5 mg/m³ voor een nieuwe installatie. De uitstoot bij de slijperij en de straler is vergund op 1 mg/m³.

Op de website lokalelucht.nl is een provinciale rapportage beschikbaar uit 2003. In deze rapportage is onderzoek gedaan naar bedrijven met een provinciale wet milieubeheer vergunning. Waeles is in dit onderzoek niet meegenomen. Corus in IJmuiden is hierin wel meegenomen. Corus is op nationaal niveau een van de bedrijven met de grootste uitstoot. Deze uitstoot bedraagt maximaal 4,6 µg/m³. In het kader van het Besluit Luchtkwaliteit zijn gemeenten verplicht om elk jaar de achtergrondconcentraties in de lucht te onderzoeken op hun eigen grondgebied. Deze onderzoeken worden gebundeld in het saneringstool. Via het saneringstool is gekeken welke achtergrondconcentratie voor Nieuw-Vennep geldt. Indien hierbij de uitstoot van Corus wordt opgeteld dan zou een bedrijf als Corus in Nieuw-Vennep gesitueerd worden zonder dat de achtergrondconcentratie de grenswaarden (grenswaarde van 40 µg/m³) overschrijdt. Als Corus wordt vergeleken met Waeles en Kverneland dan moet worden gesteld dat Waeles en Kverneland gezamenlijk nooit de uitstoot van Corus zullen genereren. Hieruit moet worden afgeleid dat ondanks de aanwezigheid van Waeles en Kverneland de grenswaarden in Nieuw-Vennep niet worden overschreden. De grenswaarden zijn op wetenschappelijk niveau bepaald en op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Geconcludeerd moet worden dat het multifunctionele wijkgebouw in de omgeving van Waeles en Kverneland niet in strijd is met "goede ruimtelijke ordening", zoals de Wet ruimtelijke ordening dit vereist.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het multifunctionele wijkgebouw.

5.10 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

De verwachting is dat er in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig zijn. Voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd. In het plangebied zijn geen telecommunicatie installaties aanwezig.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het aspect grondexploitatie dat in afdeling 6.4 van de wet is geregeld. De wet verplicht de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen over het verhalen van kosten. De kosten die in het kader van grondexploitatie kunnen worden verhaald zijn wettelijk vastgelegd.

In artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke juncto artikel 6.2.1 onder a Besluit ruimtelijke ordening wordt de vaststelling van een grondexploitatieplan verplicht gesteld als sprake is van de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen. Een dergelijk grondexploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Gemeentelijke kosten

Aan het maken van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden, anders dan de ambtelijke inzet voor het maken van het plan. De grond waarop het plan wordt gerealiseerd is in eigendom van de ontwikkelaar(s). De kosten van het bouwrijp maken en de kosten van de ontwikkeling worden gedragen door initiatiefnemer. De gemeente realiseert van de (extra) inrit/uitweg. Voor de aanleg hiervan dient een vergunning te worden aangevraagd. Voor deze vergunning zijn leges verschuldigd en de aanlegkosten worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

Ter verzekering van de ambtelijke kosten en ter verzekering van de vergoeding tot planschade, dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten of wel een exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor bewoners en andere belanghebbenden. De reacties uit het vooroverleg worden vermeld in de toelichting. De afweging van de zienswijzen, die in de vaststellingsfase plaatsvindt, staat in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

6.3 Procedure Wet ruimtelijke ordening

Kennisgeving

Op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dient vóór het in procedure brengen van een bestemmingsplan kennis gegeven te worden van het voornemen om een bestemmingsplan vast te stellen. Bedoelde kennisgeving is op 21 oktober 2010 geplaatst.

Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. In de gemeentelijke inspraakverordening is het beiden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. Aangezien er geen sprake is van een bestemmingsplan dat toeziet op een nieuwe beleidsontwikkeling, wordt geen inspraak

gehouden voor dit plan en wordt volstaan met een zienswijzenperiode bij het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerp voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland,
2. Provincie Noord-Holland.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft op 28 juni 2011 aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen. De Bosstraat in Nieuw-Vennep ligt in het bestaand bebouwd gebied. Er is geen ontheffing nodig van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Hoogheemraadschap van Rijnland

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan naar het Hoogheemraadschap gezonden met het verzoek te reageren. Bij brief van 15 juli 2011 hebben zij aangegeven te kunnen instemmen met de uitwerking van de plantoelichting en de regels. Zij geven een positief wateradvies. Over het aanvragen van een watervergunning op grond van de keur van Rijnland heeft al overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer.

Omdat de gemeente hecht aan maatschappelijk draagvlak voor het gemeentelijke beleid is ook de **Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep** benaderd. De ruimtelijk relevante opmerkingen worden hieronder weergegeven.

De Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep merkt in haar reactie op dat het plangebied één van de weinige onbebouwde gebieden is in de kern van het dorp en dat met het perceel zorgvuldig omgegaan moet worden. Het zou de kwaliteit van het eindresultaat ten goede komen, als er een geïntegreerd ontwerp zou zijn voor het gehele perceel. In verband met de noodzakelijke parkeerbehoefte en het aantal verkeersbeweging vraagt de Dorpsraad inzicht te verschaffen in de hoeveelheid aanwezige personen in het gebouw en de tijden van aanwezigheid. De Dorpsraad ziet graag dat het groen dat noodzakelijkerwijs moet verdwijnen gecompenseerd wordt. Tot slot wordt geadviseerd extra aandacht te besteden aan het aspect sociale veiligheid.

Reactie gemeente

Op de gronden aan de Bosstraat te Nieuw-Vennep wordt door BV Timpaan West, Joost Valk en Ad Wijnhout, eigenaren van de grond, een kinderdagverblijf met multifunctionele ruimten gerealiseerd. De aanvraag die voorligt om het bestemmingsplan te maken ziet niet op het gehele perceel, maar slechts op een deel. Het gaat hierbij om een maatschappelijk project met een laag rendement. Initiatiefnemer vindt het risico te groot een geïntegreerd plan te maken. Wij hebben het plan beoordeeld zoals het voorligt en vinden het plan ruimtelijke aanvaardbaar. Op het moment dat een plan wordt ingediend voor het resterende deel van het perceel, zullen we het op de eigen merites beoordelen.

In paragraaf 4.2 'Ruimtelijke en functionele structuur' van de toelichting is aangegeven dat uit berekening op basis van het ASVV 2004 blijkt dat voor het project 14 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Er worden ruim voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De berekening van het benodigde aantal vindt plaats op basis van het aantal m² bruto vloeroppervlak en niet op

basis van het aantal personen. Ook het aantal vervoersbewegingen is beschreven in deze paragraaf.

De vaste openingstijden van het gebouw worden bepaald door de vaste exploitant van het gebouw Bzzondere Boshoeve BV. Dit is een samenwerking van het gastouderbureau De Boshoeve en kindercentrum Bzzonder.

Zoals de Dorpsraad aangeeft moet een aantal bomen worden gekapt om de watercompensatie mogelijk te maken. Hier komen bomen voor terug. Er is een groenplan gemaakt voor de inrichting van het hele terrein. Zo komen er ook groene erfafscheidingen, moestuinen en lommerrijke parkeerplaatsen.

Het advies de sociale veiligheid mee te wegen in het ontwerp wordt door de initiatiefnemer ter harte genomen. Gesteld kan worden dat de inrichting van het terrein de sociale veiligheid ten goede komt. Het eerder braakliggende terrein wordt ingericht en afgehekt. De toegang tot het gebouw en de buitenruimte kan alleen plaatsvinden via de Boshoeve. Het naastgelegen gemeentelijk trapveldje blijft bestaan.

BV Timpaan West heeft namens de ontwikkelaars de volgende reactie gegeven:

- Het extra aan te leggen water dient over de gehele lengte van de sloot te gebeuren;
- De twee gewenste windmolens zijn niet mogelijk gemaakt;
- Bij Artikel 1 Begripsbepaling is geen definitie gegeven van windmolens/windturbines
- Moet de bestemming horeca en detailhandel nog apart benoemd worden of hoort dit alleen in de gebruiksregels?;
- Het hekwerk bij het gemeentelijk speelveldje wordt, in overleg met omwonenden, hoger dan 2 meter;
- De ontwikkelaars willen ruimere openingstijden van de ondersteunende activiteiten horeca en detailhandel.

Reactie gemeente

De verbeelding ziet op een plangebied dat overeenstemt met de door initiatiefnemers ingediende aanvraag. De watercompensatie die buiten het bestemmingsplangebied plaatsvindt, door de gehele kavelsloot te verbreden, is om deze reden niet ingetekend. Vanwege de verharding van het oppervlak is om te kunnen bouwen, los van het bestemmingsplan, een watervergunning noodzakelijk.

De gemeente is voorstander van het opwekken van duurzame energie. Om deze reden zien de regels van het bestemmingsplan op het toelaten van energievoorzieningen ten behoeve van de geprojecteerde bebouwing. Hiermee zijn een warmte-koude-opslag, zonnecollectoren en een kleine windturbine op het dak toegelaten. De ruimtelijke onderbouwing, noch de aanvraag bouwvergunning, maakt melding van de plaatsing van twee (grotere) windmolens. Los hiervan is geoordeeld dat het toelaten van dergelijke windmolen niet past in een woonomgeving. Er is ook geen zekerheid over het type windmolen en er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van geluidsbelasting, slagschaduw, veiligheid e.d. Bovendien is één van de molens ook niet geprojecteerd in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan zien niet op het toelaten van zelfstandige horeca en detailhandel. De ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag bouwvergunning zien niet op het zelfstandig vestigen van deze functies. Deze functies en de gevolgen hiervan voor het bezoekersaantal en daarmee de verkeersaantrekkende werking en het benodigd aantal

parkeerplaatsen zijn ook niet opgenomen in de onderzoeken, die bij dit bestemmingsplan horen. Zoals in artikel 3.4. 'Specifieke gebruiksregels' is aangegeven zijn deze functies als ondersteunende activiteit wel toegelaten. De openingstijden beperken zich tot de openingstijden van de hoofdactiviteit.

Op verzoek van BV Timpaan West wordt het plaatsen van een ballenvanger met een hoogte van maximaal 6 meter op de grens met het gemeentelijk trapveldje mogelijk gemaakt. Eveneens is een definitie van een kleinschalige windturbine opgenomen.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan ziet op de particuliere herontwikkeling van het perceel Bosstraat achter nummer 300, perceel sectie M, nummer 4303 in Nieuw-Vennep. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk op dit een kinderdagverblijf met multifunctionele ruimten en een natuurwerkplaats te realiseren.

7.2 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in bestemmingen en eventueel aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De "Inleidende regels", bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de "wijze van Meten".
- De "Bestemmingsregels" die te onderscheiden zijn in regels voor "gewone", rechtstreekse bestemmingen, uit te werken en te wijzigen bestemmingen, voorlopige bestemmingen en dubbelbestemmingen.
- De "Algemene regels" die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen, die in het plangebied voorkomen.
- De "Overgangs- en slotregels" die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.3 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.4 Bestemmingsregels

Het plan kent twee bestemmingen.

In het bestemmingsplan is het plangebied grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk'. Door de gronden op deze manier te bestemmen verlenen wij medewerking aan de totstandkoming van een geïntegreerd kinderdagverblijf met op de eerste verdieping ruimte voor multifunctioneel gebruik, te weten praktijkruimten, kantoorruimten en vergaderruimten. Binnen deze bestemming is flexibele invulling mogelijk. Het kantooroppervlak mag ten hoogste 200m² bedragen. Het buitenterrein kan worden ingericht ten behoeve van het kinderdagverblijf en worden gebruikt als natuurwerkplaats (moestuin). De natuurwerkplaats merken wij aan als een maatschappelijke bestemming, omdat deze voorziet in een dagbesteding van jongvolwassen met een beperking. Een energievoorziening zoals een koude-warmte-opslag ten behoeve van de bestemming is mogelijk gemaakt. Op het dak zijn zonnecollectoren en een kleinschalige windturbine toegelaten.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage van 40%, waardoor er in een beperkte uitbreidingsmogelijkheid is ontstaan.

De bouwhoogte binnen de bestemming is aangegeven met een maximale goot- en bouwhoogte. Hier is voor gekozen omdat het ontwerp van het gebouw bekend is: een laag met een kapverdieping. Het gekozen ontwerp sluit aan bij de omliggende bebouwing, welke grotendeels bestaat uit woningen in twee lagen met een kap.

Op de natuurwerkplaats wordt een klein bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van opslag van materialen voor de natuurwerkplaats. Bij de toegang van de Boshoeve is in een bijgebouw een fietsenstalling voorzien. Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd met een *gezamenlijke* oppervlakte van maximaal 60m² met een maximale hoogte van 3 meter.

Naar aanleiding van de eis van het Hoogheemraadschap van Rijnland om de toename van verharding te compenseren is een bestemming 'Water' opgenomen.

7.5 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. In de algemene regels is ook een regeling opgenomen omtrent ontheffing van de regels, algemene afwijkingen en de anti-dubbeltelbepaling. In verband met de ligging van het plangebied naast het gezoneerde industrieterrein Vicon en Spoorzicht is de aanduiding 'Geluidzone – industrie' opgenomen. Ter plaatste van de aanduiding zijn geluidvoelige functies niet toegestaan.

7.6 Overgangs- en slotregel

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een omgevingsvergunning is verleend, worden gebouwd

zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.7 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het toekomstige gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt.

Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen waarborgen. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder “knellend” de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele ontheffingen.