

(C) Camplaan 40, aanvraag omgevingsvergunning kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

1. Documenten

Camplaan 40, bbv	Pag. 2
Camplaan 40, ontwerp omgevingsvergunning	Pag. 7
Camplaan 40, brief aan aanvraagster en omwonenden	Pag. 43
Camplaan 40, tekeningen woningen	Pag. 45
Camplaan 40, parkeertelling	Pag. 47
Camplaan 40, RO Parkeerbalans	Pag. 48
Camplaan 40, Verkeersgeneratie+Parkeren CROW rekentool	Pag. 50
Camplaan 40, preventief handhavingsverzoek gebruik begane grond als kinderdagverblijf	Pag. 52
Camplaan 40, weigering handhavingsverzoek	Pag. 57
Camplaan 40, zienswijzen 1	Pag. 62
Camplaan 40, zienswijzen 2	Pag. 67
Camplaan 40, zienswijzen 3	Pag. 70



Collegebesluit

Collegevergadering: 25 juni 2019

ONDERWERP

Camplaan 40, aanvraag omgevingsvergunning kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

SAMENVATTING

Wij hebben een ontwerp omgevingsvergunning vast geteld voor een inpandige verbouwing en het gebruik van de eerste en tweede verdieping van het pand op het perceel Camplaan 40 ten behoeve van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang en dit ontwerpbesluit gedurende twee weken ter inzage te leggen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. In het voortraject zijn al zienswijzen ingediend. Op deze zienswijzen wordt in bijlagen bij de ontwerp omgevingsvergunning in gegaan.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Het geldende bestemmingsplan “Centrum en omgeving” bepaalt dat voor dit pand in de verdiepingslagen uitsluitend wonen is toegestaan.
- Voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Het college is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.
- Voor wat betreft het inpandig verbouwen is de Wabo van toepassing en is toetsing aan het Bouwbesluit vereist.

Het college kan de omgevingsvergunning slechts weigeren als de activiteit (bouwplan) in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Niet kan worden volstaan met de constatering dat het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Naast de belangen van de aanvrager moeten ook de belangen van omwonenden worden meegewogen. Het gaat hierbij om alle ruimtelijk relevante belangen die door dit plan zouden kunnen worden aangetast. In dit geval kan met name worden gedacht aan verkeer en (geluid)overlast.

Voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming en het bouwen wordt de reguliere procedure gevolgd. Deze procedure kent een afhandelingstermijn van 8 weken met de mogelijkheid deze termijn met zes weken te verdagen. Als niet binnen de termijn beslist is, dan is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend.

Voor het brandveilig gebruik van het pand en voor het gebruik van de verdiepingen voor kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn op grond van respectievelijk de Wabo en het Bor en de Wet kinderopvang aparte vergunningen nodig. Deze zijn nog niet aangevraagd. In dit voorstel wordt daar verder niet op ingegaan.

BESLUIT B&W

1. Een ontwerp omgevingsvergunning vast te stellen voor een inpandige verbouwing en het gebruik van de eerste en tweede verdieping van het pand op het perceel Camplaan 40 ten behoeve van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;
2. Dit besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte (C-stuk).

AANLEIDING

Het perceel ligt in het plangebied van bestemmingsplan “Centrum en omgeving” en heeft daar de bestemming “Gemengd – 8”. Op deze bestemming zijn blijkens de planvoorschriften toegestaan wonen, kantoren en maatschappelijke doeleinden. Een kinderdagverblijf en naschoolse opvang vallen onder maatschappelijke doeleinden. In de planvoorschriften is echter de regel opgenomen dat in de verdiepingslagen uitsluitend wonen is toegestaan. De begane grond is inmiddels in gebruik als kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Op dit moment zijn er 25 kinderen voor de kinderdagopvang en 13 kinderen voor buitenschoolse opvang. Het gaat nu om het gebruik als zodanig van de eerste en tweede verdieping in afwijking van het bestemmingsplan; daarvoor is een omgevingsvergunning aangevraagd.



Collegebesluit

Collegevergadering: 25 juni 2019

Nog voor de aanvraag is ingediend, in de zomer van 2018, heeft dit plan tot bezorgde reacties van omwonenden geleid. Omdat die reden is de gelegenheid gegeven zienswijzen in te dienen over dit voornemen nog voordat de aanvraag is ingediend. De zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd.

Op verzoek van de commissie Ruimte is de aanvraag, nadat deze op 29 maart 2019 was ingediend, voor advies voorgelegd aan de commissie. Op 9 mei is de aanvraag behandeld in de vergadering van de commissie Ruimte. Hierbij is door de initiatiefnemer en door omwonenden ingesproken.

Op aanraden van het college zijn de initiatiefnemers en de omwonenden een mediationtraject gestart. Dat loopt nog.

De gesprekken verlopen in een goede sfeer en zijn constructief. Partijen hebben over en weer begrip voor elkaars belangen en hebben de intentie om heldere afspraken te maken om in de toekomst verder te kunnen gaan. De mediation wordt op maandag 1 juli voortgezet waarbij partijen de intentie hebben om de afspraken zowel in een overeenkomst als voorschriften in de door de gemeente te verlenen vergunning vast te leggen. Het niet langer houden van de geiten maakt onderdeel uit van de overeen te komen "package deal". De afspraken worden zo mogelijk vastgelegd in een definitieve vergunning.

MOTIVERING

Inleiding

Bij vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt getoetst op drie gronden:

- Is het planologisch aanvaardbaar?;
- Is het uit oogpunt van verkeer (veiligheid en parkeren) aanvaardbaar?;
- Is er sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat? Hier gaat het met name om geluidsoverlast.

Het plan is planologisch aanvaardbaar

Het gaat hier om een vrijstaand pand in een woonomgeving. Een kinderdagverblijf maakt net als een school onderdeel uit van een woonomgeving en is daarmee in een woonomgeving in principe planologisch aanvaardbaar. Op de begane grond is al kinderopvang en buitenschoolse opvang gevestigd.

Het pand heeft de bestemming "Gemengd-8". Volgens de planvoorschriften zijn hier wonen, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan. Onder dit laatste valt een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Volgens de planvoorschriften is in de verdiepingslagen uitsluitend wonen toegestaan.

Voorheen waren volgens de planvoorschriften alle opties in het gehele pand toegestaan. In 2011 is dit bij de laatste bestemmingsplanwijziging abusievelijk komen te vervallen. De wijziging is dus een fout. Deze constatering is van belang omdat dit inhoudt dat aan de wijziging geen planologisch / ruimtelijk motief ten grondslag ligt. Nu de wijziging een feit is en geen overgangsrecht van toepassing is, is voor het gebruik van de verdiepingslagen ten behoeve van kinderopvang en buitenschoolse opvang een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan vereist. Hierbij is een volledige ruimtelijke afweging noodzakelijk.

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geleid tot een bestemming die, hoewel onbedoeld, past in het principe dat in Heemstede wordt toegepast op de gemengde bestemmingen.

In de Heemstedse bestemmingsplannen komen veel verschillende bestemmingen



Collegebesluit

Collegevergadering: 25 juni 2019

“Gemengde doeleinden” voor (GD-1 t/m GD-19). Bijna altijd betreft het de woonfunctie die wordt toegelaten in combinatie met een of meer niet-woonfuncties. Bij deze verder verschillende bestemmingen zijn er twee heldere overeenkomsten: de woonfunctie is in het hele pand toegestaan en de niet-woonfuncties mogen uitsluitend op de begane grond worden gevestigd. De achtergrond hiervan is tweeledig: de bijdrage aan de woningvoorraad, en de sociale veiligheid bij avond en nacht (vergelijk het verschil tussen een straat met winkels met bovenwoningen en een straat met winkels met bovengelegen opslagruimten).

Bovenstaande wil echter niet zeggen dat een doorbreking van dit principe op het perceel Camplaan 40 uit planologisch oogpunt onwenselijk is. Het gaat hier om een vrijstaand pand dat de uitstraling heeft van een kantoorpand. Niet kan gezegd worden dat de doorbreking van het principe van wonen in de verdiepingslagen voor dit perceel de met dit principe beoogde doelstellingen frustreert:

- De sociale veiligheid wordt niet aangetast. Het principe van de sociale veiligheid is gebaseerd op winkelstraten. Het wonen in de verdiepingslagen zorgt dan voor sociale veiligheid. Het feit dat in één pand de woonfunctie ontbreekt betekent niet dat de sociale veiligheid wordt aangetast. Zeker niet in een straat waar ook op de begane grond de woonfunctie overwegend voorkomt.
- Een dergelijk uitzondering heeft geen overwegende invloed heeft op de woningvoorraad. Te meer daar het pand lange tijd bestemd is geweest overeenkomstig hetgeen nu wordt aangevraagd en ook jarenlang als zodanig gebruikt is.

Parkeren en verkeersveiligheid

De parkeerbalans is in evenwicht. Voor kort parkeren ten behoeve van het halen en brengen zijn op de benodigde tijdstippen ruim voldoende parkeerplaatsen in de omgeving vrij binnen een acceptabele loopafstand van 100 meter. Het fietsparkeren kan goed worden opgelost op eigen terrein. De verkeersveiligheid in de omgeving is geen belemmering voor een uitbreiding van het kinderdagverblijf en de lichte toename van de verkeersgeneratie is eveneens geen aanleiding om uitbreiding van een kinderdagverblijf op de eerste en tweede etage van de Camplaan 40 in de weg te staan. De toename van verkeer is slechts licht gelet op de spreiding van haal en brengtijden. Dit is anders dan bij scholen, waar in een piektijd van 15 minuten alles gebeurt.

Woon- en leefklimaat

De toename van het aantal kinderen maakt dat er meer buiten gespeeld zal worden en dat er dus meer geluidsoverlast beleefd kan worden. De omwonenden maken zich hier zorgen over.

Volgens het Activiteitenbesluit wordt het stemgeluid van kinderen bij het bepalen van het geluidsniveau niet aan de inrichting (de kinderdagopvang) toegerekend. Dat neemt niet weg dat de toename van het geluid van de kinderstemmen als gevolg van het intensiever gebruik van de buitenplaats wel moet worden meegewogen in de ruimtelijke afweging.

Het college heeft begrip voor de zorgen van omwonenden om de toename van het geluid. Het college moet hierbij afwegen of sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de geluidstoename. Er zullen als gevolg van de uitbreiding meer kinderen gelijktijdig en ook gedurende meer perioden tijdens de openingstijden buitenspelen. De kinderen zullen niet buiten de periode tussen 09.30 en 19.00 uur op de speelplaats spelen. In de avond- en nachtperiode is er dus geen overlast. Ook in het weekend is er geen (extra) overlast. Het is weliswaar mogelijk dat het kinderdagopvang op aanvraag in het weekend open gaat. De ervaring leert dat dit in de praktijk zelden gebeurt. Bovendien gaat het dan om zulke kleine aantallen dat dit op de begane grond kan worden opgelost. Dat zou dan buiten het bestek van deze vergunning vallen, daar de bestemming al toegelaten is voor deze verdieping.



Collegebesluit

Collegevergadering: 25 juni 2019

Het gebruik van de begane grond als kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang is juridisch, planologisch en sinds enige tijd ook feitelijk een voldongen feit. Dat betekent dat de beleidsruimte en de belangenafweging beperkt zijn. Het college moet immers de planologisch bestaande situatie vergelijken met de nieuwe situatie.

Omwonenden maken zich zorgen over het vooruitzicht van een groot aantal buiten spelende kinderen. Dat vindt plaats op de buitenplaats op de begane grond. Daar is een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang planologisch al toegestaan, evenals dus het spelen door kinderen op de buitenplaats. De vigerende bestemming kent geen begrenzing van het aantal kinderen dat buiten speelt.

Volgens de Wet kinderopvang is voor de buitenruimte per aanwezig kind 3 m² vereist. Dit geldt voor zowel de naschoolse opvang als het kinderdagverblijf. De GGD toetst of de buitenruimte voldoet aan de afmetingsvereisten. Voor een eerdere kinderopvang is in 2010 met GGD advies een Wet kinderopvang vergunning verleend voor 93 kinderen.

Deze context nuanceert de gevolgen voor geluidsoverlast.

Gezien de context van het juridisch / planologisch voldongen feit van de begane grond als kinderdagopvang en buitenschoolse opvang en het feit dat er in de avonden en in het weekend geen sprake is van overlast als gevolg van deze vergunning kan in alle redelijkheid niet gesteld worden dat door de geluidstoename sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Behoefte

Er zijn wachtlijsten voor zowel dagopvang als naschoolse opvang. Hoe groot de behoefte is, is niet in cijfers aan te geven. Het signaal dat wij uit de markt ontvangen (Casca) is dat de markt voor kinderdagopvang groeit. De behoefte aan meer buitenschoolse opvang is aantoonbaar. Casca opent in het nieuwe schooljaar een nieuwe BSO-locatie bij De Luifel.

Zienswijzen

De commissie Ruimte heeft geadviseerd in de vergadering van 9 mei 2019:

Conclusie voorzitter: **De commissie geeft een negatieve zienswijze over het voorstel.**

Als thema's geeft de commissie mee:

- Belangen omwonenden
- Parkeren/ verkeersoverlast
- Toetsing activiteitenbesluit
- Geiten
- Eerst mediation dan vergunningverlening
- Deugdelijke ruimtelijke ordening
- Termijnen
- Geluidsoverlast

Ook de insprekers hadden zorgen op genoemde punten.

Hierboven is uiteengezet waarom deze punten geen (juridisch te rechtvaardigen) aanknopingspunten bieden om de vergunning te weigeren. Het stuk dat op 9 mei aan de commissie Ruimte is voorgelegd betrof een eerste, niet nader uitgewerkt concept indicatief besluit als middel om zienswijzen op te halen bij de commissie. Nu is het besluit en de argumentatie verder uitgewerkt. Hiermee kan beter worden ingegaan op de premature zienswijzen en de ingediende vragen.

In de concept omgevingsvergunning wordt met name uitgebreider ingegaan op de thema's parkeren en de verkeersveiligheid. In de bijlagen bij de concept omgevingsvergunning wordt nader ingegaan op de premature zienswijzen en op de vragen van raadsleden en insprekers tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 9 mei. De beantwoording van vele zienswijzen is ook verwerkt in bovenstaande motivering.



Collegebesluit

Collegevergadering: 25 juni 2019

FINANCIËN

n.v.t.

PLANNING/UITVOERING

Het ontwerpbesluit ligt van 27 juni t/m 10 jul 2019 ter inzage. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Het mediationtraject tussen de initiatiefnemers en de omwonenden eindigt volgens de planning eind juni.

Op 23 juli 2019 neemt het college een besluit.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Er is veel contact geweest met aanvrager en omwonenden. Omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om voordat de aanvraag is ingediend, zienswijzen in te dienen. Dat is ook gebeurd.

Op 9 mei 2019 is de zienswijze gevraagd van de commissie Ruimte. Er loopt nog een mediationtraject.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit kunnen nog zienswijzen ingediend. Ook een eventuele uitkomst van het mediationtraject kan meegewogen worden bij de definitieve besluitvorming.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

BIJLAGEN

- kenmerk: 715718, 715719, 715720, onderwerp: prematuur ingediende zienswijzen
 - kenmerk: 709496, 709508, onderwerp: bestuurlijk behandelvoorstel en beschikking afwijzing handhavingsverzoek gebruik begane grond
 - kenmerk: 716944, onderwerp: ontwerp omgevingsvergunning inclusief bijlagen premature zienswijzen en vragen vergadering commissie Ruimte 9 mei 2019
 - kenmerk: 716945 , onderwerp: Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren
 - kenmerk: 716946, onderwerp: parkeertelling
 - kenmerk: 716947, onderwerp: parkeerbalans (aangeleverd door aanvrager)
 - kenmerk: 716948, onderwerp: tekeningen woningen (aangeleverd door aanvrager)
-
-



Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 maart 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: Inpandige verbouwing en functiewijziging in kinderdagopvang en buitenschoolse opvang de Kindervilla Wereld op de eerste en tweede verdieping
- Locatie: Camplaan 40
- Activiteiten: Bouwen
- Zaaknummer: 388067
- Aanvrager: Afwijken van het bestemmingsplan
De Kindervilla Wereld BV
Mevrouw D. Den Dulk
Camplaan 40
2101 GX Heemstede

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De reguliere besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Plan

Het plan betreft bouwen en gebruik.

Wat betreft bouwen gaat het om het bouwen van kleine slaapkamers op de eerste en tweede verdieping.

Wat betreft gebruik gaat om het gebruik, in afwijking van het bestemmingsplan, van de eerste en tweede verdieping ten behoeve van kinderdagopvang en buitenschoolse opvang.

Overwegingen

Bouwen

Juridische grondslag

Het is op grond van artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden te bouwen zonder omgevingsvergunning.

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de weigeringsgronden vastgelegd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De volgende weigeringsgronden zijn hier van toepassing:

- a) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit;
- b) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan de Bouwverordening Heemstede;
- c) De activiteit in strijd is met planologische voorschriften. Het gaat om het bestemmingsplan, de beheerverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens provinciale verordening, of algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.1 lid 3 respectievelijk 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- d) De activiteit in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande weigeringsgronden geven geen aanleiding de vergunning te weigeren. Behalve aan het bestemmingsplan wordt aan alle toetsingscriteria voldaan.

Het gebruik van de eerste en tweede verdieping is in strijd met het bestemmingsplan

Het gebruik van de eerste en tweede verdieping ten behoeve van kinderdagopvang en buitenschoolse opvang is in strijd met het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Het verzoek is daarom op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mede in aanmerking genomen als verzoek omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder.

Welstand

Het gaat om een inpassende verbouwing. Er is dus geen invloed op het aanzien en welstand is niet van toepassing.

Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

Het is op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden af te wijken van het bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning.

In artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Volgens artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4, aanhef en onder 9 van bijlage II kan voor dit gebruik met een reguliere procedure een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden verleend.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Het pand heeft de bestemming "Gemengd-8". Volgens artikel 13.1.1 van de planvoorschriften zijn hier wonen, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan. Onder dit laatste



valt een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Volgens artikel 13.4.2 van de planvoorschriften is in de verdiepinglagen uitsluitend wonen toegestaan. Gebruik van de eerste en tweede verdieping ten behoeve van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Inpraak, zienswijze commissie Ruimte, mediation

Prematuur ingediende zienswijzen

In de zomer van 2018 hebben omwonenden bij het college hun zorgen geuit over de plannen. Op dat moment was nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Aan omwonenden is toen de gelegenheid gegeven prematuur zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Zienswijze commissie Ruimte

Het college heeft de raadscommissie Ruimte gevraagd haar zienswijze te geven. In dit kader is de aanvraag behandeld in de commissie Ruimte van 9 mei 2019. Bij deze gelegenheid is ingesproken door omwonenden.

Mediation

Op ons aanraden zijn de initiatiefnemers en omwonenden een mediationtraject gestart. De mediation is nog gaande. De gesprekken verlopen in een goede sfeer en zijn constructief. Partijen hebben over en weer begrip voor elkaars belangen en hebben de intentie om heldere afspraken te maken om in de toekomst verder te kunnen gaan. De mediation wordt op maandag 1 juli voortgezet waarbij partijen de intentie hebben om de afspraken zowel in een overeenkomst als voorschriften in de door de gemeente te verlenen vergunning vast te leggen. Het niet langer houden van de geiten maakt onderdeel uit van de overeen te komen "package deal". De afspraken worden zo mogelijk vastgelegd in een definitieve vergunning.

Zienswijzen na inzage in vergunningprocedure

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft een ontwerpbesluit van donderdag 27 juni 2019 tot en met woensdag 10 juli 2019 ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben hierbij de gelegenheid gekregen naar aanleiding van het ontwerpbesluit zienswijzen in te dienen.

De zienswijzen van omwonenden en de commissie Ruimte zijn geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren. Zie voor onze overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen de van deze vergunning deel uitmakende bijlagen betreffende de premature zienswijzen en de vragen van raadsleden en omwonenden tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 9 mei 2019.

Op de zienswijzen die zijn ingediend tussen 27 juni en 10 juli gaan wij bij het definitieve besluit in.

Motivering

Planologisch

Het gaat hier om een vrijstaand pand in een woonomgeving. Een kinderdagverblijf maakt net als een school onderdeel uit van een woonomgeving en is daarmee in een woonomgeving in principe planologisch aanvaardbaar.

Het pand Camplaan 40 is in 1963 gebouwd als bedrijfsgebouw met kantoorruimte. Het staat in een omgeving met overwegend woningen, maar waarbij ook sprake is van enige functiemenging. De aanwezigheid van panden zonder woonfunctie is een historisch gegeven, en hangt samen met de nabijheid van het centrumgebied. Voor dit vrijstaande, voormalige bedrijfsgebouw is kinderopvang in het hele pand een acceptabele functie, zowel gelet op de plek in zijn omgeving als op de verschijningsvorm van het pand.

Het perceel Camplaan 40 heeft al sinds 1981 een ruime bestemming. In dat jaar kreeg het de bestemming Centrumvoorzieningen (bestemmingsplan Binnenweg en omgeving), in 1994 gevolgd door de bestemming Woondoeleinden met subbestemmingen Kantoor-doeleinden en Maatschappelijke doeleinden (bestemmingsplan Centrum en omgeving). Er bestonden geen beperkingen, zodat de toegelaten functies voor het hele gebouw golden. Vandaar dat in 2010 een kinderdagverblijf het hele gebouw in gebruik kon nemen. In 2011 is het huidige bestemmingsplan vastgesteld. Bestaande rechten uit het voorgaande zijn daarin in beginsel één op één overgenomen (uitgezonderd enkele wijzigingen die de gemeente ruim een jaar tevoren bekend maakte). Voor Camplaan 40 zijn de bestaande rechten echter abusievelijk niet overgenomen. Voor een inperking van rechten bestond geen aanleiding, wat moge blijken uit het feit dat in dezelfde periode het vorige kinderdagverblijf het hele gebouw in gebruik nam. De omissie is ook de rechthebbende ontgaan en die heeft geen bezwaar ingediend. Zou dat wel gebeurd zijn, dan zou de gemeente de fout zonder twijfel hebben hersteld. Samenvattend: de inperking van rechten heeft in 2011 onbedoeld en ten onrechte plaatsgevonden.

De situatie zoals die nu bestemd is past in het principe van de "Gemengde doeleinden" in de Heemsteedse bestemmingsplannen. In de Heemsteedse bestemmingsplannen komen veel verschillende bestemmingen "Gemengde doeleinden" voor (GD-1 t/m GD-19). Bijna altijd betreft het de woonfunctie die wordt toegelaten in combinatie met een of meer niet-woonfuncties. Bij deze verder verschillende bestemmingen zijn er twee heldere overeenkomsten: de woonfunctie is in het hele pand toegestaan en de niet-woonfuncties mogen uitsluitend op de begane grond worden gevestigd. De achtergrond hiervan is tweeledig: de bijdrage aan de woningvoorraad, en de sociale veiligheid bij avond en nacht (vergelijk het verschil tussen een straat met winkels met bovenwoningen en een straat met winkels met bovengelige opslagruimten). Van dit principe is in Heemstede alleen afgeweken als bestaande rechten daartoe aanleiding gaven, met name ter voorkoming van het risico op planschade. Bij Camplaan 40 zijn de functionele rechten uit het voorgaande bestemmingplan niet overgenomen, met als gevolg dat in de beide verdiepinglagen uitsluitend de woonfunctie is toegestaan.



De wijziging van het bestemmingsplan heeft geleid tot een bestemming die, hoewel onbedoeld, past in het principe dat in Heemstede wordt toegepast op de gemengde bestemmingen.

Dat wil echter niet meteen zeggen dat een doorbreking van dit principe op het perceel Camplaan 40 uit planologisch oogpunt onwenselijk is. Het gaat hier om een vrijstaand pand dat de uitstraling heeft van een kantoorpand. Niet kan gezegd worden dat de doorbreking van het principe van wonen in de verdiepinglagen voor dit perceel de met dit principe beoogde doelstellingen frustreert:

- De sociale veiligheid wordt niet aangetast. Het principe van de sociale veiligheid is gebaseerd op winkelstraten. Het wonen in de verdiepinglagen zorgt dan voor sociale veiligheid. Het feit dat in één pand de woonfunctie ontbreekt betekent niet dat de sociale veiligheid wordt aangetast. Zeker niet in een straat waar ook op de begane grond de woonfunctie overwegend voorkomt.
- een dergelijk uitzondering heeft geen overwegende invloed heeft op de woningvoorraad. Te meer daar het pand lange tijd bestemd is geweest overeenkomstig hetgeen nu wordt aangevraagd en ook jarenlang als zodanig gebruikt is.

Parkeren en verkeersveiligheid

Toets parkeerbalans

Bij de beoordeling van plannen en ontwikkelingen in de openbare ruimte wordt gekeken naar de parkeerbalans op basis van de Nota Parkeernormen Heemstede. Voor het wijzigen van een functie moet de parkeerbalans in evenwicht zijn; de parkeerbehoefte ('vraag') dient in overeenstemming te zijn met het beschikbare aantal parkeerplaatsen ('aanbod').

Huidige functie

De huidige bestemming van de Camplaan 40:

- Begane grond: geen aanpassing
- 1^e etage: woonfunctie → wijzigen naar gebruik ten behoeve van een kinderdagverblijf
- 2^e etage: woonfunctie → wijzigen naar gebruik ten behoeve van een kinderdagverblijf (KDV)

Mogelijkheden huidige functie

Omdat de bijzondere situatie zich voordoet dat er in de huidige situatie op de eerste en tweede etage niet gewoond wordt heeft de aanvrager voor het berekenen van de parkeervraag met bouwtekeningen (zie bijlage 1) onderbouwd dat hier 6 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Huidige theoretische parkeercapaciteit

Aantal woningen: 6

Parkeernorm: woningen prijsklasse midden –schil / overloop: 1,7 pp / woning

Totaal $6 \times 1,7 = 10,2$ parkeerplaatsen.

Nieuwe parkeervraag

Aanvrager heeft een parkeerbalans gemaakt en diverse gegevens over het gebruik aangeleverd (zie bijlage 2). Deze parkeerbalans is getoetst: hieronder een specificatie.

Parkeerbalans

Categorie: "crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf"

Parkeervraag: 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats (excl. kort parkeren t.b.v. halen en brengen)

Aanvrager geeft aan in totaal 14 arbeidsplaatsen te hebben in het pand. Deze 14 zijn verdeeld over de begane grond, 1^e en 2^e etage. Voor de toevoeging van de 1^e en 2^e etage wordt uitgegaan dat dit 2/3^e deel van het aantal arbeidsplaatsen betreft. Dit zijn dan (naar boven afgerond) 9 arbeidsplaatsen op de 1^e en 2^e etage, dit is overeenkomstig aan wat aanvrager heeft ingediend.

Huidig theoretisch aanwezig	= 10,2 parkeerplaatsen
Nieuwe parkeervraag 9*0,8	= 7,2 parkeerplaatsen.
Restcapaciteit / tekort	= 3,0 parkeerplaatsen restcapaciteit

De parkeerbalans laat zien dat met de functiewijziging de theoretische parkeervraag met 3,0 parkeerplaatsen afneemt. Voor het aantal vaste parkeerplaatsen voldoet de aanvraag en is er nog een restcapaciteit van 3 parkeerplaatsen.

Kort parkeren

In de parkeernormennota is aangegeven dat het aantal benodigde parkeerplaatsen exclusief kiss & ride is. Bij een kinderdagverblijf gaan halers en bringers normaliter mee naar binnen waarmee er feitelijke sprake is van kort parkeren. Een eventuele kiss + ride plek zoals die weleens wordt toegepast bij stations, scholen of sportterreinen is bij een kinderdagverblijf dan ook niet gewenst.

Aanvrager heeft inzicht gegeven in de spreiding van het halen en brengen van kinderen en de verwachte vervoerswijze waarop de kinderen komen. De verdeling van het verkeer is ongeveer 50% met de fiets of lopend en 50 % met de auto. Voor degenen die met de auto komen geeft aanvrager aan dat gedurende de spreidingsmomenten van het halen en brengen er in de omgeving ruim voldoende plek is om te parkeren. Deze plekken zijn onder meer de algemene parkeerplaatsen aan de Valkenburgerlaan, het parkeerterrein naast en achter het raadhuis, het parkeerterrein aan de Van Merlenlaan (bij de Meerlhorst).

Voor het benodigde aantal plekken is geen vastgestelde norm, daarom is er een inschatting gemaakt op basis van de geleverde informatie en is deze inschatting geverifieerd op basis van Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW.

De verdeling is 64 kinderen over 4 groepen bij een maximale bezetting. Aanvrager geeft aan dat 2 van de 4 groepen zijn bestemd als buitenschoolse opvang (BSO) en (vooralnog) niet 's ochtends gebruikt worden. In de berekening is geen



onderscheid gemaakt tussen BSO en KDV en uitgegaan van het voor de parkeerdruk meest ongunstige scenario dat alle groepen volledig in gebruik zijn.

Inschatting benodigd aantal kort parkeerplaatsen

- Auto 50% = 32 kinderen
- Gemiddeld aantal kinderen per auto 1,3 = 25 auto's
- 80 % tussen 7:00 en 8:30 uur = 20 auto's.
- Parkeerduur circa 10 minuten per auto
Bij een evenredig spreiding (9 tijdsblokken van 10 minuten) = 2,2 plekken. In de praktijk zal dit zich niet ideaal evenwichtig spreiden en wordt uitgegaan van een kortdurende maximale piekbelasting van circa 1/3^e van kinderen die gelijktijdig gehaald en gebracht worden. Dit komt neer op 7 benodigde parkeerplaatsen voor kort parkeren.

Verificatie benodigd aantal parkeerplaatsen

Met de kencijfers van het CROW is gekeken hoe bovenstaande inschatting zich verhoudt met de kencijfers van het CROW op basis van de Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren (zie bijlage 3).

Uit deze rekentool komt eveneens dat er 7 parkeerplaatsen ten behoeve van kort parkeren nodig zijn. Voor parkeren van het personeel komt de CROW kennistool op een lager aantal uit dan de parkeernorm van de gemeente.

Beschikbaarheid parkeren openbare ruimte

Omdat de benodigde 7 parkeerplaatsen voor kort parkeren slechts kortdurend op de dag tijdens de haal- en brengmomenten nodig zijn, is er gekeken of deze plekken op het benodigde maatgevende moment in de openbare ruimte aanwezig zijn.

Hiertoe zijn verschillende tellingen verricht van locaties die binnen acceptabele loopafstand liggen.

Om de acceptabele loopafstand te bepalen is gekeken naar de aanbeveling van het CROW. Die luidt;

“Naarmate de route aantrekkelijker is, wordt de benodigde looptijd minder zwaar gewogen. De grootste afstand die men bereid is te lopen, kan met 50 procent stijgen in een plezierige omgeving. Loopafstanden van minder dan 100 meter worden doorgaans als geen probleem gezien. Meer dan 800 meter is daarentegen voor de meeste mensen niet acceptabel. Voor afstanden tussen de 100 en 800 meter geldt dat de acceptatie afhankelijk is van de hiervoor vermelde omstandigheden.”

In dit geval zijn er op iets meer dan 100 meter meerdere parkeerterreinen waar ruim voldoende plek is en zijn er ook plekken waaronder de Valkenburgerlaan ruim binnen de 100m.

Geschikte parkeerterreinen die tussen de 100 en 250 meter van de bestemming liggen, zijn meegeteld als acceptabele locaties. De redenatie hierachter is dat een ouder of verzorger ter plaatse bekend is, het kinderdagverblijf naar deze plekken verwijst en een gebruiker er met een redelijke zekerheid van op aan kan dat er plek is en dus niet hoeft te zoeken.

De bereidheid om iets verder te lopen neemt daarmee ook toe. Daarmee liggen de parkeerplekken op de Meerlhorst (ca. 180 meter) en naast het Raadhuis (ca. 150 meter, met zo nodig uitwijk naar achter het Raadhuis) op een acceptabele loopafstand.

Uitkomst parkeertelling

Op verschillende dagen en tijdstippen zijn verkeerstellingen uitgevoerd. De hoogste en daarmee maatgevende parkeerdruk ligt op een werkdag rond 8.30 uur. Dit wordt veroorzaakt doordat personeel van het raadhuis veelal tussen 8 en 9 uur begint en bezoekers van het Raadhuis normaliter na 9 uur komen. Op drukke werkdagen is de parkeerdruk rondom het Raadhuis het hoogste tussen 9 en 16.30. Buiten deze tijden is de parkeerdruk rondom het Raadhuis aanzienlijk lager. Op het haalmoment waarop 80% van de kinderen wordt opgehaald is het Raadhuis voor publiek op de meeste dagen al gesloten en is de personele bezetting zeer laag en het parkeerterrein vrijwel leeg. Voor het piekmoment wordt dan ook uitgegaan van het moment van brengen in de ochtend. Uit de tellingen van vrije parkeerplaatsen in de ochtend komt dat er op de maatgevende momenten meer dan 40 vrije parkeerplaatsen in de omgeving zijn. Dit is ruimschoots voldoende om het kort parkeren met een piek van 7 benodigde plekken op te vangen.

Dit vraagt echter wel een actief beleid van het kinderdagverblijf om ouders/verzorgers die met de auto komen te wijzen op de plekken waar zij, indien ze met de auto komen, geacht worden te parkeren. Aanvrager doet dit nu al bij de groepen op de begane grond en heeft aangegeven dit ook bij de andere groepen te doen.

Fietsparkeren

Daarnaast dient het kinderdagverblijf er voor te zorgen dat op eigen terrein bij de entree voldoende fietsparkeerplekken zijn voor het halen en brengen van kinderen. In de aanvraag heeft aanvrager aangegeven het eigen terrein aan de voorzijde en zijkant van het pand hiervoor te gebruiken. Deze plek biedt voldoende ruimte om fietsen te parkeren.

Verkeersveiligheid en verkeersdruk omgeving

Het kinderdagverblijf is gelegen is aan de Camplaan. Dit is een gebiedsontsluitingsweg met rijstroken voor het gemotoriseerde verkeer, enkele parkeervakken, fietsstroken en trottoirs. Het kinderdagverblijf kan met verschillende modaliteiten via diverse routes bereikt worden. Bij de omliggende kruispunten zijn voor voetgangers en fietsers veilige plekken, onder meer uitgevoerd als voetgangersoversteekplaats, om over te kunnen steken. Voor bezoekers met de auto zijn diverse parkeermogelijkheden in de omgeving die op een acceptabele loopafstand liggen.

Omdat de parkeerplaatsen voor het autoverkeer in de omgeving van het kinderdagverblijf zijn gelegen en het niet wenselijk en ook niet toegestaan is dat op de Camplaan gestopt of geparkeerd wordt buiten de parkeervakken (art. 23 RVV 1990 verbiedt het stil laten staan van een voertuig op of naast een fietsstrook) is een actief beleid van het kinderdagverblijf om ouders/verzorgers die met de auto komen te wijzen op de plekken te wijzen waar zij, indien ze met de auto komen, geacht worden te



parkeren. Aanvrager doet dit nu reeds al bij de groepen op de begane grond en heeft aangegeven dit ook bij de andere groepen te doen. De inrichting van de omliggende wegen, de verkeerstechnische omgeving waaraan het kinderdagverblijf gelegen is, de mogelijkheden om bij de parkeergelegenheden te komen zijn dan ook geen belemmeringen om de uitbreiding van een kinderdagverblijf op deze locatie in de weg staan.

De verwachte extra verkeergeneratie van het KDV komt uit op circa op 130 ritten per etmaal bij een volledige bezetting (zie bijlage 3). In de ochtendperiode van het brengen van de kinderen is de verwachte verkeersgeneratie 48 autoritten (24 komend en 24 vertrekkend) bij een volledige bezetting van de extra groepen. Doordat het parkeren verspreid in de omgeving plaatsvindt zullen deze ritten zich ook verspreiden over de omgeving en zich niet concentreren op één wegvak. Daarnaast zal een deel van de ritten verkeer zijn wat nu ook al door het gebied rijdt en met de uitbreiding van een kinderdagverblijf een stop maakt om kinderen te brengen of te halen. In de ochtend is er tussen 8:00 en 8:45 weleens congestie op de Camplaan op de richting naar de Heemsteedse Dreef. Dit wordt veroorzaakt doordat verderop in het verkeersnetwerk er een hoge verkeersdruk is om Heemstede uit te komen richting Hoofddorp en verder over de N201. Verkeer op de Camplaan heeft dan moeite om de Heemsteedse Dreef en vervolgens de Cruquiusweg op te komen. Op de overige momenten van de dag is er normaliter geen hoge verkeersdruk of congestie op de Camplaan en aanliggende wegen waarmee de verwachte verkeerstoename door de uitbreiding van het kinderdagverblijf hier verkeerstechnisch geen problemen zal geven. In de ochtend ligt dit dus vanwege de huidige verkeersdruk lastiger. Op de Camplaan richting de Heemsteedse Dreef zijn dit echter alleen vertrekkende ritten en dit kunnen er in het ongunstigste geval maximaal 24 extra auto's zijn ten opzichte van de huidige situatie (als alle vertrekkende ritten bij een volledige bezetting zich via de Camplaan afwickelen). Indien er de volgens het bestemmingsplan toegestane woningen worden gerealiseerd op de eerste en tweede etage, zouden er in de ochtend circa 6 ritten (1 per woning) over de Camplaan rijden. De toename in de ochtend bij een kinderdagverblijf, ten opzichte van woningen, op het aantal ritten in de Camplaan, zou dan circa 18 ritten zijn. Verdeeld over de tijdsperiode waarin de kinderen gebracht worden betekent dit gemiddeld maximaal 1 rit per 5 minuten extra (gemiddeld 12 per uur met een maximum van 18). Verkeerstellingen uit september 2017 geven aan dat er op het drukste uur in de ochtendspits op een werkdag tussen de 272 en 364 motorvoertuigen op de Camplaan richting de Heemsteedse Dreef rijden. Redelijkerwijs is de toename die de uitbreiding van het kinderdagverblijf genereert op de totale verkeersintensiteitscapaciteitsverhouding op de Camplaan en overige wegvakken in de omgeving theoretisch minimaal en in de praktijk zal deze niet of nauwelijks merkbaar zijn. Derhalve is er dan ook geen reden om vanuit verkeersafwikkelingsoogpunt of verkeersdruk de uitbreiding van een kinderdagverblijf op deze locatie in de weg staan.

Conclusies

De parkeerbalans is in evenwicht. Voor kort parkeren ten behoeve van het halen en brengen zijn op de benodigde tijdstippen ruim voldoende parkeerplaatsen in de omgeving vrij. Op de maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag kan voor het kort parkeren meestentijds binnen de 100 meter (kort) worden geparkeerd. Wanneer

dat niet het geval is kan binnen 100 tot 150 meter (kort) worden geparkeerd. Het fietsparkeren kan goed worden opgelost op eigen terrein. De verkeersveiligheid in de omgeving is geen belemmering voor een uitbreiding van het kinderdagverblijf en de lichte toename van de verkeersgeneratie is eveneens geen aanleiding om uitbreiding van een kinderdagverblijf op de eerste en tweede etage van de Camplaan 40 in de weg staan.

Bijlagen bij parkeren en verkeersveiligheid:

1. *Tekeningen woningen.pdf (aangeleverd door aanvrager)*
2. *RO parkeerbalans.pdf (aangeleverd door aanvrager)*
3. *Verkeersgeneratie+Parkeren CROW rekentool.pdf*

Woon- en leefklimaat

De toename van het aantal kinderen maakt dat er meer buiten gespeeld zal worden en dat er dus meer geluidsoverlast beleefd kan worden. De omwonenden maken zich hier zorgen over.

Volgens het Activiteitenbesluit wordt het stemgeluid van kinderen bij het bepalen van het geluidsniveau niet aan de inrichting (de kinderdagopvang) toegerekend. Dat neemt niet weg dat de toename van het geluid van de kinderstemmen als gevolg van het intensiever gebruik van de buitenplaats wel moet worden meegewogen in de ruimtelijke afweging.

Het college heeft begrip voor de zorgen van omwonenden om de toename van het geluid. Het college moet hierbij afwegen of sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de geluidstoename. Er zullen als gevolg van de uitbreiding meer kinderen gelijktijdig en ook gedurende meer perioden tijdens de openingstijden buitenspelen. De kinderen zullen niet buiten de periode tussen 09.30 en 19.00 uur op de speelplaats spelen. In de avond- en nachtperiode is er dus geen overlast. Ook in het weekend is er geen (extra) overlast. Het is weliswaar mogelijk dat het kinderdagopvang op aanvraag in het weekend open gaat. De ervaring leert dat dit in de praktijk zelden gebeurt. Bovendien gaat het dan om zulke kleine aantallen dat dit op de begane grond kan worden opgelost. Dat zou dan buiten het bestek van deze vergunning vallen, daar de bestemming al toegelaten is voor deze verdieping.

Het gebruik van de begane grond als kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang is juridisch, planologisch en sinds enige tijd ook feitelijk een voldongen feit. Dat betekent dat de beleidsruimte en de belangenafweging beperkt zijn. Het college moet immers de planologisch bestaande situatie vergelijken met de nieuwe situatie.

Omwonenden maken zich zorgen over het vooruitzicht van een groot aantal buiten spelende kinderen. Dat vindt plaats op de buitenplaats op de begane grond. Daar is een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang planologisch al toegestaan, evenals dus het spelen door kinderen op de buitenplaats. De vigerende bestemming kent geen begrenzing van het aantal kinderen dat buiten speelt. Volgens de Wet kinderopvang is voor de buitenruimte per aanwezig kind 3 m² vereist. Dit geldt voor zowel de naschoolse opvang als het kinderdagverblijf. De GGD toetst of de buitenruimte voldoet aan de afmetingsvereisten. Voor een eerdere kinderopvang is in 2010 met GGD advies een Wet kinderopvang vergunning verleend voor 93 kinderen.

Deze context nuanceert de gevolgen voor geluidsoverlast.



Gezien de context van het juridisch / planologisch voldongen feit van de begane grond als kinderdagopvang en buitenschoolse opvang en het feit dat er in de avonden en in het weekend geen sprake is van overlast als gevolg van deze vergunning kan in alle redelijkheid niet gesteld worden dat door de geluidstoename sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Wij stellen vast dat voor dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Heemstede,
datum besluit: **DATUM**
datum verzending:

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris, de burgemeester,

mevr. H.W. de Vos mevr. mr. A.C. Nienhuis

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u een bezwaarschrift sturen. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Zorg dat u de juiste informatie in uw bezwaarschrift zet

In uw bezwaarschrift zet u in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie mee van het besluit);
- de reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

U stuurt de brief met uw bezwaarschrift op tijd op

Ons adres is: College van burgemeester en wethouders
Postbus 352

2100 AJ Heemstede

Dit besluit blijft geldig totdat we op uw bezwaarschrift hebben beslist

In spoedeisende gevallen kunt u daarnaast ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank Noord-Holland nadat u eerst een bezwaarschrift bij ons heeft ingediend. De rechter beslist dan of er gewacht moet worden met de uitvoering van ons besluit. U betaalt kosten aan de rechtbank als u vraagt om een voorlopige voorziening (griffierecht). U kunt schriftelijk of digitaal om een voorlopige voorziening vragen:

- Per post: Rechtbank Noord-Holland
 Sectie Bestuursrecht
 Postbus 1621
 2003 BR HAARLEM
- Digitaal: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>
 U heeft dan een digitale handtekening (DigiD) nodig.

Stuur altijd een kopie van uw bezwaarschrift mee.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier
- Bouwtekeningen
- Bijlage premature zienswijzen met 2 sub bijlagen
- Bijlage beantwoording vragen commissie Ruimte 9 mei 2019
- Rekentool Verkeersgeneratie & parkeren
- Parkeerbalans
- Tekeningen woningen in verband met parkeren

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

Voorschriften

- Deze vergunning of een afschrift hiervan moet tijdens de werkzaamheden op het perceel aanwezig zijn;
- Wij kunnen deze vergunning intrekken als daarvan niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik is gemaakt.
- Zie voor overige voorschriften de bijgevoegde bijlage.

Melding overgang vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft.

Indien deze omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, en/of de



vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het college van burgemeester en wethouders, onder vermelding van de volgende gegevens:

- zijn naam en adres;
- de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.

Zie artikel 2.25 lid 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending van het besluit.

CONCEPT

Specifieke voorwaarden

1. geen

Algemene voorwaarden

Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij bouw- en woningtoezicht zijn ingediend: het funderingsplan van het bouwwerk; de constructieve gegevens van het bouwwerk met betrekking tot sterkte en stijfheid; stabiliteitsberekening van het nieuwe en bestaande bouwwerk; gegevens omtrent de technische installaties; kwaliteitsverklaringen; het bouwveiligheidsplan.

Algemene (wettelijke) verplichtingen voor de vergunninghouder

1. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet een begin worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. aanvang van de grondverbetering werkzaamheden;
 en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
3. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilliggen.
4. Het bouwtoezicht dient onmiddellijk na voltooiing schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
 - a. het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. de beëindiging van de werkzaamheden waarop de vergunning betrekking heeft.
5. De bouw moet overeenkomstig de verleende vergunning worden uitgevoerd. Indien u bij nader inzien van de vergunning af wilt wijken, kunt u na overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vooraf een revisietekening in tweevoud indienen.
6. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk gereed is gemeld bij de gemeente. Bovendien is het verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven indien niet overeenkomstig de vergunning is gebouwd.
7. Het is verboden te bouwen, indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 11.1 van de Bouwverordening is stilgelegd.

Gebruik gemeentegrond

Voor het plaatsen van containers en/of bouwmaterialen op gemeentegrond heeft u toestemming van de gemeente nodig. Na de melding aan Bouw- en Woningtoezicht dat u tijdelijk van gemeentegrond gebruik wilt maken, vindt een opname van het terrein plaats. Indien het gebruik van gemeentegrond mogelijk is, wordt voor het tijdelijk gebruik precario geheven. Het is mogelijk dat nog nadere



voorwaarden aan het gebruik worden gesteld. Deze worden dan opgenomen in de toestemming tot gebruik van de grond. Eventueel ontstane schade aan gemeente-eigendom wordt op u verhaald. U kunt het gebruik van gemeentegrond aanvragen via de volgende link:

<https://www.heemstede.nl/producten-en-diensten/gemeentegrond-gebruiken/>

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt voorwaarden aan het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de bodem of in het oppervlaktewater. Alle bouwstoffen in de hele bouwstoffenketen moeten voldoen aan de maximale samenstellings- en emissiewaarden. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn opgesteld voor stoffen die vaak in bouwstoffen voorkomen en die invloed hebben op de kwaliteit van de bodem. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn te vinden in Bijlage A van de Regeling Besluit bodemkwaliteit. In beginsel moet van elke partij bouwstoffen de kwaliteit zijn bepaald en de partij moet zijn voorzien van een milieu hygiënische verklaring waarop de kwaliteit staat aangegeven. Als u van plan bent om bouwstoffen, grond of baggerspecie toe te passen moet u dit melden via het [Meldpunt bodemkwaliteit](#). Via het meldsysteem kunt u ook eenmalig de toepassingslocatie van een werk van meer dan 50 m³ schone grond melden. U dient kwaliteitsgegevens van toe te passen grond, baggerspecie en bouwstoffen te kunnen overleggen. Het strijdig toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

Let op

Deze vergunning laat onverlet uw eigen verantwoordelijkheid om te voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening.

PREMATURE ZIENSWIJZEN

Zienswijzen	Overwegingen college
Wij hebben drie brieven met zienswijzen ontvangen. Hieronder volgt een samenvatting van alle zienswijzen met daarnaast de overwegingen van het college.	
1 <u>Verkeersveiligheid</u> . Het pand ligt in het hart van Heemstede aan een belangrijke verkeersader met twee grote knelpunten, het kruispunt Dreef / Camplaan en het kruispunt Valkenburgerlaan / Camplaan. De grote verkeersstromen zorgen vooral tijdens de ochtend- en avondspits voor gevaarlijke en onverantwoorde verkeerssituaties. Er is veel vrachtverkeer en er zijn veel schoolgaande kinderen. Er is een beperkte doorvoercapaciteit.	Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "Parkeren en verkeersveiligheid" en meer specifiek onder "verkeersdruk en verkeersdruk omgeving" staat vermeld.
2 <u>Parkeerproblematiek / slechte bereikbaarheid</u> . Het gaat om een 30 km zone met beperkte parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de buurt. Door de week is het niet mogelijk de auto in de straat te parkeren. Een extra	Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "Parkeren en verkeersveiligheid" staat vermeld.

	<p>complicatie vormt de woensdagmarkt. Er zijn aan- en afvoer problemen (brengen en halen). Het is geen kiss & ride operatie, want kinderen moeten daadwerkelijk binnen worden afgezet. En overgedragen. Dat duurt al gauw 10 minuten.</p>	
3	<p><u>Er is een negatieve impact op de volksgezondheid.</u> De verkeersintensiteit en gebrekkige doorstroming heeft voor fietsers, kinderen en omwonenden zeer schadelijke gevolgen qua volksgezondheid en luchtkwaliteit (fijnstof).</p>	<p><u>De vraag of het pand geschikt is speelt geen rol bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van een pand in afwijking van het bestemmingsplan</u> Het gaat hier om een ruimtelijke afweging. Uiteindelijk moet het pand altijd voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan dit gebruik. Als dat niet het geval zou zijn moet handhavend worden opgetreden. Het pand voldoet aan deze eisen uit het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit is een algemene maatregel van bestuur op basis van de Woningwet met eisen op het gebied van: (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De meer specifiek op de kinderopvang gerichte aspecten worden beoordeeld in het kader van de vereiste vergunning op basis van de Wet Kinderopvang.</p> <p>Wat betreft de toename van de verkeersintensiteit kan niet gezegd worden dat die zodanig is dat er schadelijke gevolgen zijn voor de volksgezondheid.</p>
4	<p><u>Leefbaarheid / overlast.</u> Het past niet in de buurt omdat het de leefbaarheid geweld aandoet en de onderlinge verhoudingen verstoort. Het plan roept grote weerstand op. De faciliteiten zijn ontoereikend. Het gebouw en de ommuurde binnenplaats vormen een klankkast van geluid en zorgen voor permanent burengerucht en geluidsoverlast. Dit wordt ook onderschreven door de heer Muse van Les Petits, met</p>	<p>Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "woon- en leefklimaat" staat vermeld.</p>



	meer dan 25 kinderdagverblijf vestigingen in de regio. Hij is destijds benaderd door de makelaar voor mogelijke exploitatie en hij heeft de locatie afgekeurd omdat het op geen enkele wijze voldoet aan alle relevante vestigingscriteria die aan een modern kinderdagverblijf worden gesteld.	
5	<u>Er is geen behoefte aan kinderopvang.</u> Recent onderzoek toont aan dat er in de toekomst geen groot tekort aan kindplaatsen wordt verwacht. Er is dus voldoende capaciteit.	<p><u>De vraag of er behoefte is aan kinderopvang is in eerste instantie niet relevant, het gaat erom of er ruimtelijke bezwaren zijn, bovendien blijkt van een gebrek aan behoefte niets</u></p> <p>De aanvrager verwacht 104 kinderen waarvan ongeveer 70 voor het kinderdagverblijf en 34 voor buitenschoolse opvang. Wij zien geen ruimtelijke gronden de vergunning te weigeren. Zie daarvoor de motivering in de vergunning.</p> <p>Bij zwaarwegende ruimtelijke bezwaren een sterke behoefte aan kinderopvang plaatsen bij de belangenafweging toch aanleiding kunnen zijn de vergunning te verlenen. Wij zijn van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, ook zonder dat een behoefte is aangetoond.</p>
6	<u>Het vorige kinderdag verblijf te plaatse was geen succes.</u> Het pand had altijd de bestemming "kantoor/ maatschappelijk". Plotseling dook in 2009 een educatieve bestemming op. Niet duidelijk is hoe dit tot stand gekomen is. Het pand kreeg plotseling de kinderdagverblijf bestemming voor 90 kindplaatsen, zonder dat het pand daarvoor was ingericht of verbouwd. Het kinderdagverblijf ter plaatse was een fiasco, te weinig kinderen, beperkte voorzieningen en een slechte reputatie vanwege een verkeerde uitstraling van het pand en een	<p><u>Dat de speelplaats gebruikt kan worden ten behoeve van kinderopvang is een juridisch / planologisch voldongen feit, het bestemmingsplan staat gebruik ten behoeve van kinderopvang op de begane grond toe</u></p> <p>Zoals hierboven al gesteld is het een fout dat het bestemmingsplan in de verdiepingslagen geen kinderdagverblijf meer toestaat. Voorheen was dit toegestaan en het is ook als zodanig gebruikt. Er is geen aanleiding hiervan af te wijken. Op de begane grond past gebruik ten behoeve van een kinderdagverblijf en naschoolse opvang nog altijd in het bestemmingsplan. Dat betekent dat bedenkingen over de geschiktheid van</p>

	<p>ongunstige locatie. Het gebouw is lelijk en heeft een slechte uitstraling. De kleine ommuurde binnenplaats is sfeerloos, ongezellig en een gehorige echoput en ongeschikt als speelplaats.</p>	<p>de buitenplaats hier niet relevant zijn. Daar gaat deze vergunning niet over. Het gaat hier alleen om het gebruiken van de eerste en tweede verdieping ten behoeve van een kinderdagverblijf en naschoolse opvang. Deze vergunning betreft de ruimtelijke afwegingen.</p> <p>Voor het in gebruik nemen van de eerste en tweede verdieping moet een aanvraag in het kader van de Wet kinderopvang worden ingediend. Daarbij worden de eerste en tweede verdieping beoordeeld op geschiktheid. Ook wordt bekeken of de buitenplaats voldoet aan het nieuwe aantal kinderen. De GGD adviseert. Eerder is een vergunning afgegeven voor 93 kinderen.</p>
7	<p><u>De aan- en afvoer logistiek voor buitenschoolse opvang kinderen is gecompliceerd en niet veilig voor de kinderen.</u> Het is onwenselijk dat kinderen in Heemstede dagelijks van hot naar her gesleept worden.</p> <p>Het druist ook in tegen het beleid van Heemstede.</p>	<p>Zie onder 1 en 2.</p> <p>Het kinderdagverblijf haalt de kinderen voor de BSO met een busje op bij de school.</p> <p>Er is geen gemeentelijk beleid omtrent de situering van kdv's opgesteld. Wel is er een wens om buitenschoolse opvang in de nabijheid van scholen te situeren.</p> <p>De gemeente stimuleert brede scholen. Hierbij moet gedacht worden aan het ter beschikking stellen van vrije lokalen en het plaatsen van noodlokalen. Dit is lang niet genoeg om aan alle vraag te voldoen. Kinderopvang mag zelf kiezen, sommige kiezen bijvoorbeeld voor sportclubs.</p> <p>Van belang is dat dit is geen gemeentelijk initiatief is. Dit is een aanvraag om ter plaatse in de verdiepingslagen in afwijking van het bestemmingsplan een kinderdagverblijf en BSO te mogen vestigen. Het college moet nu afwegen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als sprake is van</p>



		een goede ruimtelijke ordening kan de omgevingsvergunning worden verleend, ook als dat niet zou passen in het gemeentelijk beleid.
8	<u>Er is onvoldoende buitenspeelruimte voor de buitenschoolse opvang kinderen.</u> Deze kinderen zullen zich moeten verplaatsen om buiten te spelen. Dat betekent oversteken op het gevaarlijke kruispunt Camplaan / Raadhuisplein .	Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "Parkeren en verkeersveiligheid" en meer specifiek onder "verkeersdruk en verkeersdruk omgeving" en onder "woon- en leefklimaat" staat vermeld.
9	<u>Een kinderdagverblijf is geen "maatschappelijke instelling / voorziening" en pas dus in het geheel niet in het bestemmingsplan.</u> Niet alleen het gebruik van de verdiepingslagen, ook het gebruik van de begane grond ten behoeve van een kinderdagverblijf is dus in strijd met het bestemmingsplan	Een kinderdagverblijf en naschoolse opvang vallen onder "maatschappelijke doelstellingen. Zie bijlage 1.
10	<u>Afwijken van het bestemmingsplan kan in dit geval niet met een reguliere procedure door het college, er is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.</u> Dit omdat de oppervlakte van het gebouw meer dan 1.500 m ² is.	Het gaat om een reguliere procedure. Zie bijlage 2.
11	<u>Geluidsonderzoek vereist op basis van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.</u> In genoemd onderzoek dient onder meer het geluid van spelende kinderen bij de kinderopvang te worden onderzocht. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de geluidrichtlijnen uit de VNG-brochure.	Op de begane grond is gebruik ten behoeve van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang al een juridisch / planologisch voldongen feit. Het gaat hier dus niet om het toestaan van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang op een plek waar dat nieuw is. Het gaat om een uitbreiding van de mogelijkheden. Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "woon- en leefklimaat" staat vermeld.

CONCEPT



Bijlage 1 bij beantwoording premature zienswijzen

Een kinderdagverblijf is een voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening en valt daarmee onder de definitie van “Maatschappelijke instelling/voorziening”

Artikel 1 van de planvoorschriften definieert een “Maatschappelijke instelling/voorziening” als volgt:

“educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en / of levensbeschouwelijke voorziening, voorziening ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening”.

In het handhavingsverzoek dat bij het college is ingediend en door het college is afgewezen, wordt opgemerkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak in 2012 het volgende heeft overwogen:

“De rechtbank heeft terecht overwogen dat het gebruik ten behoeve van een kinderdagverblijf niet valt onder 'sociale, culturele en medische doeleinden'.

Daarbij wordt in aanmerking genomen dat, zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, het kinderdagverblijf bedrijfsmatig opvang van kinderen verzorgt en derhalve niet kan worden aangemerkt als een sociale activiteit”.

Het ging in deze zaak om de vestiging van een kinderdagverblijf op een perceel met de bestemming “Centrumgebied”. Op deze bestemming waren onder meer toegestaan “sociale, culturele en medische doeleinden”. Dat de Afdeling oordeelde dat een kinderdagverblijf hier niet in past blijkt uit bovenstaande.

De definitie in bestemmingsplan “Centrum en omgeving” van een “Maatschappelijke instelling/voorziening” bevat echter twee elementen die in bovenstaande zaak bij de Afdeling niet aan de orde komen:

- educatieve voorziening;
- voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening.

Educatieve voorziening

In de jurisprudentie bestaan voorbeelden waarin een kinderdagverblijf wordt gezien als een educatieve instelling. Daarbij is overwogen dat een kinderdagverblijf, vergelijkbaar met een peuter- of kleuterschool, ook in zekere mate bewust gewerkt wordt aan de opvoeding van de daar verblijvende kinderen. Dat het om commerciële exploitatie gaat doet er niet toe.

Voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening

Wij zien een kinderdagverblijf en naschoolse opvang als een voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening. Voor ons is het evident dat beiden hier onder vallen.

Openbare dienstverlening impliceert een rechtstreekse relatie met het publiek. Die is hier duidelijk aanwezig. Voorts is de voorziening in principe voor iedereen toegankelijk. Het feit dat het om commerciële exploitatie gaat doet niet ter zake.

Een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang passen op de begane grond dus in het bestemmingsplan.



Bijlage 2 bij beantwoording premature zienswijzen

Het afwijken van het bestemmingsplan betreft de reguliere procedure, hiervoor is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist

Volgens de Wabo kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit kan met een reguliere procedure of met een uitgebreide procedure:

- Bij de reguliere procedure is het college zonder meer bevoegd en geldt een afhandelingstermijn van 8 weken met de mogelijke die termijn eenmalig met maximaal 6 weken te verlengen.
- Bij de uitgebreide procedure is het college ook bevoegd, maar is een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. De termijn is 26 weken en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Dat betekent dat ontwerp een omgevingsvergunning en een ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage moeten liggen. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

De Wabo regelt zoals hierboven aangegeven ook welk bestuursorgaan bevoegd is. Dit is dwingend. Hiervan kan niet worden afgeweken.

De Wabo regelt wanneer welke procedure van toepassing is:

- Reguliere procedure: Binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. In de planvoorschriften zelf is geregeld onder welke voorwaarden het college een omgevingsvergunning kan verlenen.
- Reguliere procedure: In bij algemene maatregel van bestuur aangegeven situaties. Dit is geregeld in het Besluit omgevingsrecht en bijlage II bij dit

Besluit. In deze bijlage is de lijst met situaties opgenomen waarin de reguliere procedure kan worden toegepast.

In Heemstede is het gebruikelijk belanghebbenden op basis van artikel 4:8 van De Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid te geven vooraf zienswijzen in te dienen.

- Uitgebreide procedure: Alle situaties die niet onder bovenstaande vallen, dus die niet binnenplans zijn en niet de in de algemene maatregel van bestuur geregelde gevallen betreffen.

De advocaat die deze zienswijzen heeft opgesteld stelt in zijn brief dat het hier geen geval van de lijst betreft en dat het college om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig heeft.

De advocaat stelt o.a. onderstaande:

“Ingevolge artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor komen voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, in aanmerking het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. binnen de bebouwde kom, en

b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m². Het betreffende bouwwerk heeft een oppervlakte van meer dan 1500 m².

Dat betekent mijns inziens dat voor wijziging van het bestemmingsplan medewerking van uw Raad noodzakelijk is”.

De advocaat gebruikt hier een verouderd artikel.

Artikel 4, aanhef en onder 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht luidt al enige jaren als volgt:

“het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen” ;

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor gebruik van het pand (de verdiepingen) ten behoeve van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang valt hieronder. Het pand ligt binnen de bebouwde kom.



Beantwoording vragen van raadsleden en omwonenden commissie Ruimte 9 mei 2019

(tekst enigszins aangepast ten opzichte van eerder apart verzonden origineel naar aanleiding van de nieuwe context (ontwerpbesluit van 25 juni 2019))

Inleiding

Hieronder schetsen wij de gang van zaken en leggen wij uit hoe het zit met het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Hier zijn veel antwoorden op de vragen al uit af te leiden. Vervolgens gaan wij op de specifieke vragen in.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan gold voorheen voor het hele pand dat de bestemming "maatschappelijke doelstellingen" van toepassing was. Dat betekent dat een kinderdagverblijf in het hele pand was toegestaan. Bij de bestemmingsplanwijziging van 2011 is deze bestemming maatschappelijke doeleinden voor de verdiepingen komen te vervallen. Dat komt doordat in de planvoorschriften de bepaling is opgenomen dat in de verdiepingen uitsluitend wonen is toegestaan.

Dit is een wijziging die past in de verdere systematiek van het bestemmingsplan, maar een dergelijke wijziging had normaliter expliciet moeten worden gemaakt aan belanghebbenden opdat die daarop zouden kunnen reageren. Dat is niet gedaan. Vandaar dat deze aanpassing door ons als een fout wordt gezien. In het verloop van het proces van vaststelling van het bestemmingsplan heeft hier verder ook niemand op gereageerd.

Voor de huidige bestemming is het niet van belang hoe dit proces verlopen is. Feit is dat het bestemmingsplan onherroepelijk is en dat gedurende langer dan een jaar geen kinderdagverblijf is gevestigd, waardoor het overgangsrecht niet van toepassing is. Voor het gebruik van de verdiepingen ten behoeve van een kinderdagverblijf en BSO is dus een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan vereist. Deze vergunning is aangevraagd.

Aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur (het Bor) aangewezen geval waarvoor de reguliere procedure geldt. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet vereist.

Het college is bevoegd. Het college moet beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als het college tot het oordeel komt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Als het college tot het oordeel komt dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan het college de omgevingsvergunning weigeren. Dit kan niet zomaar met een verwijzing dat er strijd is met het bestemmingsplan. Het college zal moeten motiveren waarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Net zoals het college moet motiveren waarom wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening als de vergunning verleend wordt.

Het college komt bij de beslissing een zekere beleidsruimte toe. Hierbij moeten alle ruimtelijk relevante belangen worden afgewogen. Het woon- en leefklimaat speelt een belangrijke rol. In dit geval spitst het zich vooral toe op planologie, verkeer en geluidsoverlast. Hoe het college omgaat met die beleidsruimte toetst de bestuursrechter marginaal. Dat wil zeggen dat de rechter niet op de stoel van het college gaat zitten, maar wel toetst of het college, gezien alle omstandigheden en de motivering, in redelijkheid tot dit besluit heeft kunnen komen.

Bij een aanvraag voor afwijken van het bestemmingsplan is uiteraard het bestemmingsplan de norm waaraan wordt getoetst. Bij de ruimtelijke afweging wordt niet de bestaande feitelijke situatie vergeleken met wat wordt aangevraagd, maar de bestaande juridisch /planologische situatie wordt vergeleken met wat wordt aangevraagd.

Dat betekent in dit geval dat bij de belangenafweging een belangrijke rol speelt dat op de begane grond een kinderdagverblijf is toegestaan. Planologisch maakt het geen verschil om hoeveel kinderen het gaat. Het is juridisch /planologisch een voldongen feit dat de begane grond en dus ook de buitenplaats gebruikt mag worden als kinderdagverblijf. Uiteraard moet het college los daarvan kijken naar het woon- en leefklimaat.

Beantwoording vragen

Inleiding

Hieronder worden alleen die vragen beantwoord die los staan van de belangenafweging. De belangenafweging hebben wij nog niet gemaakt. Vragen die verband houden met de belangenafweging beantwoorden wij in ons besluit de gevraagde vergunning te weigeren, dan wel in het door ons vast te stellen ontwerp-besluit tot verlening van de vergunning. Dat is op dit moment nog niet aan de orde.

Vraag	Antwoord
1	Wat vraagt het college van de commissie Ruimte? Welke ruimte heeft de commissie nu in het aangeboden stuk staat dat de juridische overwegingen neigen naar vergunningverlening?
	De beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning is een collegebevoegdheid en het college heeft formeel geen advies van de raad nodig.



		<p>De raadscommissie samenleving heeft gevraagd een zienswijze af te geven over het verzoek. Hiertoe heeft het college een notitie opgesteld met de stand van zaken en inzicht op dat moment.</p> <p>Zienswijzen van de commissie neemt het college mee in de overwegingen.</p>
2	<p>Waarop baseert het college dat er qua parkeren geen belemmeringen zijn de vergunning te verlenen? De aanvrager is gevraagd in parkeerplaatsen te voorzien. Er is geen informatie. Een ruimtelijke afweging is nergens terug te vinden. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de parkeerbehoefte moet worden vastgesteld en dat op eigen terrein in parkeerplaatsen moet worden voorzien. Hoe zit het met de beroepskracht / kind-ratio? Dit hangt af van de leeftijd van de kinderen.</p> <p>Is er ook rekening gehouden met het personeel bij het parkeren?</p> <p>Er heerst structurele parkeerkrapte, zeker op marktdag.</p>	<p>Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "Parkeren en verkeersveiligheid" en meer specifiek onder "verkeersdruk en verkeersdruk omgeving" staat vermeld.</p>
3	<p>Waarop baseert het college dat de verkeersveiligheid geen belemmering vormt de vergunning te verlenen? Er is geen aandacht voor "kiss and ride". Elders in de gemeente neemt de gemeente maatregelen ten behoeve van verkeersveiligheid. Hoe kan het dat men hier geen problemen voorziet? Er zijn zo'n 200 verkeersbewegingen per dag. Vanaf de Meerlhorst moet men drie keer oversteken. Zebrapaden zijn schijnveiligheid. Leveranciers leveren op de stoep af. Ouders letten bij het afzetten niet op achterop komend verkeer. Zeker met fietsers levert dit</p>	<p>Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "Parkeren en verkeersveiligheid" staat vermeld.</p>

	<p>gevaarlijke situaties op. Dit zijn ervaringen met de Schuylenburcht, met nog slechts 30 kinderen.</p> <p>Het verhogen van stoepen en het plaatsen van palen helpt niet om gebruik stoep te voorkomen. De kruising is in de spits zeer druk.</p>	
4	<p>Hoe zit het met de geluidsoverlast? Het is makkelijk gezegd dat dit juridisch niet relevant is. Een verwijzing naar het Activiteitenbesluit volstaat niet. In het kader van de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet geluid een rol spelen. Er mag geen onevenredige geluidshinder zijn. Deze belangenafweging is niet zichtbaar. In een dergelijk omvangrijke zaak is het Activiteitenbesluit niet van toepassing. Er zijn geen isolerende maatregelen genomen. De binnenplaats fungeert als klankkast. Het gaat niet alleen om de hoeveelheid decibellen, maar ook om de tijdstippen en onregelmatigheid. Dit kan ook onder de 70 decibel voor stress zorgen.</p>	<p>In het stuk dat op 9 mei is voorgelegd aan de commissie Ruimte staat dat bij toetsing aan het Activiteitenbesluit het geluid van kinderstemmen bij een kinderdagverblijf niet meeweegt. Deze constatering is van belang. Als dat niet het geval was geweest dan had het geluid van de kinderstemmen getoetst moeten worden aan de geluidsnormen die het Activiteitenbesluit stelt. Dat hoeft nu dus niet. De opmerking dat het Activiteitenbesluit in een dergelijke omvangrijke zaak niet van toepassing zou zijn is niet juist. Het is alleen bij de vraag of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan moet worden verleend niet doorslaggevend. Dat staat overigens los van de omvang van de zaak.</p> <p>Dat betekent inderdaad niet dat het geluid van de kinderstemmen niet meegenomen moet worden bij de beoordeling of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daar is in genoemd stuk ook, summier, op ingegaan. Namelijk dat alleconstateringen hierover genuanceerd worden door het feit dat op de begane grond al een kinderdagverblijf is toegestaan. Het stuk gaf nog geen volledige afweging, maar een eerste indicatie.</p>
5	<p>Scholen en kinderdagverblijven zijn wat betreft geluidsoverlast niet gelijk te stellen aan scholen. Scholen zijn open van 8.30 tot 15.30 uur en hebben slechts een speelkwartier en een pauze tussen de middag. Het kinderdagverblijf is open van 7.00 uur tot 19.00 uur en daar wordt</p>	<p>Wij beoordelen deze zaak wat betreft geluidsoverlast op zijn eigen merites. Wij gaan uit van de openingstijden van het kinderdagverblijf, met de buiten speelfrequentie die daarbij hoort en deze specifieke buitenplaats.</p>



	gedurende de hele dag buiten gespeeld. Bovendien kan op een schoolplein doorgaans het geluid beter weg.	
6	Er is geen behoefte. De begane grond is nog niet volledig bezet. Er zijn geen wachtlijsten. Bovendien zijn wachtlijsten vaak vervuld omdat mensen hun kinderen uit voorzorg op meerdere adressen inschrijven. Inzicht in de cijfers betreffende de kindplaatsen is van belang.	Zie het antwoord op vraag 28.
7	Kinderopvang op deze plaats past niet in het gemeentelijk beleid van centrale kinderopvang, zoveel mogelijk in en bij scholen.	<p>Er is geen gemeentelijk beleid omtrent de situering van kdv's opgesteld. Wel is er een wens om buitenschoolse opvang in de nabijheid van scholen te situeren.</p> <p>De gemeente stimuleert brede scholen. Hierbij moet gedacht worden aan het ter beschikking stellen van vrije lokalen en het plaatsen van noodlokalen. Dit is lang niet genoeg om aan alle vraag te voldoen. Kinderopvang mag zelf kiezen, sommige kiezen bijvoorbeeld voor sportclubs.</p> <p>Van belang is dat dit is geen gemeentelijk initiatief is. Dit is een aanvraag om ter plaatse in de verdiepingslagen in afwijking van het bestemmingsplan een kinderdagverblijf en BSO te mogen vestigen. Het college moet nu afwegen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan de omgevingsvergunning worden verleend, ook als dat niet zou passen in het gemeentelijk beleid.</p>
8	De juridische argumenten die zouden leiden tot vergunningverlening zijn in het stuk niet genoemd.	<p>Het stuk betrof een eerste, niet nader uitgewerkte indicatie als middel om zienswijzen op te halen bij de raad.</p> <p>In het stuk dat in de vergadering van de commissie Ruimte van 9 mei is behandeld zijn wel degelijk juridische argumenten genoemd. Zij het</p>

		<p>summier. Het betreft geen volledig uitgewerkte argumentatie.</p> <p>Er is een planologische uiteenzetting gegeven en er is iets gezegd over parkeren en verkeersveiligheid. Over de geluidsoverlast is gezegd dat hetgeen hierover gezegd wordt genuanceerd wordt door het feit dat op de begane grond een kinderdagverblijf planologisch / juridisch al een voldongen feit is. Uiteraard moet het college los hiervan naar het woon- en leefklimaat kijken.</p>
9	Hoe zit het met de tijdlijn in het kader van het risico van een van rechtswege verleende omgevingsvergunning? Neemt het college de juiste termijnen in acht?	Het college ziet daarop toe. Wij verwijzen naar eerdere informatie hierover.
10	Hoe zit het met mediation?	<p>De mediation tussen de initiatiefnemers en de buurbewoners is gestart. De gemeente is hierin geen partij, maar verstrekt desgewenst wel alle benodigde informatie.</p> <p>Het college heeft geadviseerd de mediation breed in te zetten. Het is uiteindelijk aan partijen zelf wat zij wensen te bespreken.</p>
11	Is het gebruik van de eerste en tweede verdieping ten behoeve van kinderopvang veilig?	<p>Deze vraag wordt in deze procedure niet beantwoord. Hier is aangevraagd een vergunning voor een in pandige verbouwing (kleine slaapkamers) en het gebruik van de eerste en tweede verdieping als kinderdagverblijf en BSO.</p> <p>Het pand mag niet in gebruik worden genomen zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik bouwwerken. Deze aanvraag wordt getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit, een algemene maatregel van bestuur op basis van de Woningwet. De brandweer zal hierover adviseren. De initiatiefnemers hebben er voor gekozen deze aanvraag apart in te dienen. Deze aanvraag hebben wij nog niet ontvangen.</p>



		Dit staat een ruimtelijke beoordeling bij de aanvraag die nu voorligt niet in de weg.
12	Heeft de wethouder, net als de initiatiefnemer, ook positieve berichten gehoord van omwonenden?	Enkele insprekers hebben tijdens de commissievergadering aangegeven de huidige omvang van het kinderdagverblijf acceptabel te vinden, met uitzondering van de geiten.
13	Hoe zit het met de fout in het bestemmingsplan? Hoe heeft dit kunnen gebeuren?	Zie daarvoor hierboven onder het kopje "gang van zaken" onder "bestemmingsplan".
14	Het speelterrein is opgehoogd, waardoor kinderen over de schutting naar binnen kijken bij de burens.	Deze vraag houdt verband met de belangenafweging. Wij beantwoorden dit in ons besluit de gevraagde vergunning te weigeren, dan wel in het door ons vast te stellen ontwerpbesluit.
15	Hoe gaat het met het halen en brengen van kinderen BSO?	Het kinderdagverblijf haalt de kinderen voor de BSO met een busje op bij de school.
16	Beperkte juridische blik. De overheid wil participatie stimuleren. Dit is een kans.	<p>Wij leven in een rechtsstaat en een overheidsorgaan wordt geacht ernaar te streven juridisch juiste besluiten te nemen.</p> <p>Het stuk dat de commissie is aangeboden betrof een eerste juridische blik en nog geen volledige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Wat in dit verband verstaan moet worden onder juridisch juist hebben wij hierboven uiteengezet onder het kopje "aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan". Dit is geenszins beperkt. Het gaat om een volledige belangenafweging. Deze belangenafweging wordt wel beperkt door het bestaande kader zoals geschetst. Hierbij spelen ook belangen van omwonenden mee.</p> <p>Het college heeft zich ingespannen om zoveel mogelijk gelegenheid te geven tot het indienen van zienswijzen. De mediation die nu loopt is voorts van belang. Het college streeft ernaar de uitkomsten mee te</p>

		nemen in de besluitvorming. Of dit ook lukt, hangt af van de voortgang van de mediation in relatie tot de afhandelingstermijn en de bereidheid van de aan de mediation deelnemende partijen om daar mededelingen over te doen.
17	Gaat het kinderdagverblijf ook in het weekend open?	Aanvrager heeft aangegeven in de weekenden op aanvraag open te willen gaan. Tevens geeft zij aan dat dit om kleine aantallen zal gaan. Zoals het zich nu laat aanzien volstaat daarvoor gebruik van de begane grond. Dat past in het bestemmingsplan.
18	Er is een bijgebouw van 150 m2 gesloopt. Hiermee is 150 m2 extra ruimte gecreëerd voor de buitenruimte. Dit terwijl de aanvraag alleen spreekt van een interne verbouwing.	<p>Hier is aangevraagd een vergunning voor een inpandige verbouwing (kleine slaapkamers) en het gebruik van de eerste en tweede verdieping als kinderdagverblijf en BSO.</p> <p>Het gesloopte bijgebouw stond op de begane grond. De begane grond mag gebruikt worden ten behoeve van een kinderdagverblijf. Dit geldt zowel voor het pand als het buitengebied en eventuele bijgebouwen, ongeachte de dichtheid van de bebouwing.</p> <p>Op de gehele begane grond inclusief tuin ligt de bestemming maatschappelijk. Voor de sloop van het bijgebouw is geen vergunning nodig, er is slechts een meldplicht bij de ODIJmond.</p> <p>Het slopen van het bijgebouw staat los van de aanvraag. Wel heeft dit invloed op het buitenterrein. Bovendien is de situatie bekend. Ten tijde van het indienen van de aanvraag was het bijgebouw al gesloopt.</p>
19	Hoe verhoudt de aanvraag zich tot de APV. Het was altijd verboden om dieren te houden die overlast veroorzaken. Is de aanvraag hieraan getoetst? De geiten geven overlast. Het gaat niet om het hobbymatig houden van geiten, maar om bedrijfsmatig kleinvee.	<p>Het houden van enkele geiten staat los van deze aanvraag. Het is toegestaan om dieren in deze aantallen hobbymatig te houden. Bovendien staan de geiten buiten op de begane grond. Daar gaat deze aanvraag niet over.</p> <p>Omwonenden hebben een handhavingsverzoek ingediend met betrekking tot de geiten. Het college</p>



		<p>heeft dit verzoek afgewezen. Wij verwijzen naar dit besluit. Er is geen bezwaar gemaakt.</p> <p>Omdat het gaat om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer voorziet deze wet hierin. Er is geen vergunningplicht. Omdat de Wet Milieu beheer hierin voorziet is het verbod van artikel 4:6, eerste lid APV volgens het derde lid niet van toepassing. De geiten zijn onderdeel van de inrichting. Dat betekent dat het geluid van de geiten onder de geluidsnorm van het Activiteitenbesluit dient te blijven. De OD IJmond heeft geen overtreding van de geluidsnormen geconstateerd.</p>
20	<p>Wie is de ultimate beneficial owner (ubo)? wie hebben er belang bij vergunningverlening? Het lijkt om een trust te gaan die zich toelegt op beleggingen. De kernactiviteit is handel in onroerend goed. Het is van belang te weten met wie wij te maken hebben?</p>	<p>De UBO is een begrip in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Dit valt onder ministerie van Financiën en het ministerie van Justitie en Veiligheid. De wet is van toepassing op banken en andere financiële instelling en nader aangewezen, natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen handelend in het kader van hun beroepsactiviteiten. Het gaat dan om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan- en verkopers van goederen - bemiddelaars bij aan- en verkoop van goederen - makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken - taxateurs van onroerende zaken - exploitanten van pandhuizen en domicilieverleners - financiële instellingen, zoals banken, geldwisselkantoren, casino's, trustkantoren, beleggingsinstellingen en bepaalde verzekeraars - vrije beroepsbeoefenaren, zoals notarissen, advocaten, accountants, belastingadviseurs en administratiekantoren

		<p>De UBO is relevant voor bovenstaande regelgeving. Voor de vraag of een omgevingsvergunning moet worden verleend is de UBO echter niet relevant.</p> <p>Bovendien voert de gemeente deze wet niet uit en vallen kinderdagverblijven niet onder de reikwijdte van de wet.</p> <p>Op basis van het legaliteitsbeginsel mag de gemeente zich slechts bezig houden met taken die bij of krachtens wettelijk voorschrift, in autonomie of medebewind, zijn toegewezen.</p> <p>De eigenaar is overigens Beleggings- en Exploitatiemaatschappij Nieuwburen BV.</p>
21	<p>Het feit dat er eerder een kinderopvang heeft gezeten geeft geen rechten. Het is nu uit het bestemmingsplan. Dit is onherroepelijk en er is geen overgangsrecht.</p>	<p>Dat is juist. Die indruk heeft het college ook nooit willen wekken. Het feit dat het college nu een aanvraag omgevingsvergunning afhandelt illustreert dat. Het gebruik van de verdiepingslagen als kinderdagverblijf en BSO is verboden zonder omgevingsvergunning.</p> <p>Er is strijd met een onherroepelijk bestemmingsplan en er is geen sprake van overgangsrecht.</p> <p>Dat neemt niet weg dat een vergunning verleend kan worden als sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>
22	<p>De Schuylenburcht heeft na de aanpassing ook in de verdiepingen gezeten. Was dit niet illegaal?</p>	<p>De Schuylenburcht is voor de wijziging al legaal in het pand gevestigd. De vestiging daarmee onder het overgangsrecht vanwege ononderbroken gebruik. Gebruik van het hele pand was dus al die tijd volledig legaal. Naast dat het college niet op de hoogte was van de naar nu pas bekende wijziging in het bestemmingsplan</p> <p>In dat licht was handhaven niet aan de orde.</p> <p>Bovendien was er juridisch geen aanleiding te handhaven.</p>



23	Is het niet raadzaam om in de toekomst voor dit soort zaken een bewonersavond te organiseren?	Dat is te overwegen, maar de eerste stap in het contact tussen aanvrager en omwonenden behoort een initiatief te zijn van de aanvrager.
24	Er is strijd met het bestemmingsplan. Een volledige ruimtelijke toets is van belang. Daar hoort alles bij.	Dat is juist, met die nuancering dat de context beperkingen geeft.
25	Wat is het risico van weigering van de omgevingsvergunning?	<p>Er zijn geen toezeggingen gedaan. Het vertrouwensbeginsel is niet geschonden.</p> <p>Wel is het zo dat een weigering in het kader van beroep en hoger beroep aan de bestuursrechter voorgelegd kan worden. De mogelijkheid bestaat dat de bestuursrechter het besluit vernietigt. Volgens vaste jurisprudentie is een door de bestuursrechter vernietigd besluit per definitie onrechtmatig. Dat betekent dat schade die aan alle eisen zoals causaliteit voldoet voor vergoeding in aanmerking komt. In dit geval zou het kunnen gaan om gedeelde inkomsten. In het geval van een vernietiging van een weigering door de bestuursrechter zodanig dat alsnog vergund moet worden, kunnen de initiatiefnemers zich tot de civiele rechter wenden met een verzoek om schadevergoeding uit onrechtmatige daad.</p>
26	Zijn er toezeggingen gedaan?	Zie het antwoord op vraag 25.
27	Wordt de stoep verhoogd?	Op dit moment is de stoep niet verhoogd. Hier is met de aanvrager wel verkennend over gesproken. Er moet nog worden afgewogen of dit wenselijk en noodzakelijk is.
28	Hoe zit het met behoefte aan kinderopvang.	Er zijn wachtlijsten voor zowel dagopvang als naschoolse opvang. Hoe groot de behoefte is, is niet in cijfers aan te geven. Het signaal dat wij uit de markt ontvangen (Casca) is dat de markt voor kinderdagopvang groeit. De behoefte aan meer buitenschoolse opvang is aantoonbaar. Casca opent in het nieuwe schooljaar een nieuwe BSO-locatie bij De Luifel.

29	Is er een andere acceptabele bestemming, bijvoorbeeld dementerende bejaarden?	Het gaat hier niet om alternatieven. Deze aanvraag ligt voor. Het college moet beoordelen of voor dit initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
----	---	--

CONCEPT

Aanvraagster en omwonenden van Camplaan 40

Verzenddatum :
Ons kenmerk : 388067
Onderwerp : Camplaan - 40
Bijlage : 7

Geachte mevrouw/heer,

Op 29 maart 2019 heeft de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen ten behoeve van de uitbreiding van Kindervillawereld, Camplaan 40. Het gaat om het bouwen van enkele kleine slaapkamers en het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van kinderdagopvang en buitenschoolse opvang op de eerste en tweede verdieping.

Besluit

Het college heeft op 25 juni 2019 een ontwerp omgevingsvergunning vastgesteld. Dit betekent dat het college voornemens is de omgevingsvergunning te verlenen. Niet gebleken is dat de wijziging van het gebruik van de verdieplingslagen van Camplaan 40 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het gemeentelijk parkeer- en verkeersonderzoek geeft geen aanleiding om uitbreiding van het kinderdagverblijf op de eerste en tweede etage van de Camplaan af te wijzen. Gelet op de zorgen van omwonenden over geluidsoverlast is een mediationtraject gestart. In de mediation zullen afspraken worden gemaakt over het aantal buiten spelende kinderen en andere zaken ten aanzien van de bedrijfsvoering die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. De afspraken uit de mediation zullen zo mogelijk in de definitieve vergunning worden vastgelegd.

Inzage, zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning met bijlagen zal met ingang van donderdag 27 juni 2019 tot en met woensdag 10 juli 2019 in het raadhuis op het Raadhuisplein 1 ter inzage liggen. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht is geopend op werkdagen van 08.30 tot 13.00 uur. De belangrijkste stukken vindt u als bijlage bij deze brief:

- Collegebesluit;
- Ontwerp omgevingsvergunning;
- Bijlage bij ontwerpvergunning betreffende premature zienswijzen;
- Bijlage bij ontwerpvergunning betreffende vragen gesteld in vergadering commissie Ruimte 9 mei 2019;
- Bijlagen bij ontwerpvergunning betreffende verkeer, te weten de rekentool, de parkeerbalans (aangeleverd door aanvrager) en tekeningen woningen (aangeleverd door aanvrager).

Indien u een zienswijze in wilt indienen, dan kan dit tot en met 10 juli 2019. Uw zienswijze richt u aan:

Het college van burgemeester en wethouders

t.a.v. het hoofd van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

Indien u uw zienswijze liever mondeling kenbaar wilt maken, of nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer M. Jansen, afdeling Bouw- en Woningtoezicht, 023-5485752.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Heemstede

A.J. Borg
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht

