

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
Afwijken van het bestemmingsplan
- Zaaknummer: 388067
- Aanvrager: 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 afwijken van het bestemmingsplan gaat om het gebruik 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 omgevingsvergunning moet geweigerd worden indien:

- 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. Voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen wij een omgevingsvergunning omdat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zie daarvoor hieronder.

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 inpandige 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, eerste lid, 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.

Inspraak, 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

Naar aanleiding van de vergunningaanvraag is een mediationtraject gestart. De mediation vindt plaats tussen de aanvrager van de vergunning en een vertegenwoordiger van de omwonenden. Namens de gemeente heeft het hoofd van de afdeling Bouw- en woningtoezicht als toehoorder aan een aantal van de gesprekken deelgenomen. Inzet van de mediation is het maken van afspraken onder andere om geluidsoverlast van spelende kinderen en geiten, zoveel als mogelijk, te beperken, opdat het woon- en leefklimaat zo min mogelijk wordt aangetast.

Conform de gedane toezegging neemt de gemeente de kosten van de mediation voor haar rekening. De mediation is gestart lopende de termijn voor het afhandelen van de vergunningaanvraag. De aanvrager heeft de aanvraag tijdelijk opgeschort. Om verlening van de vergunning van rechtswege te voorkomen, moest het college in haar vergadering van 23 juli een besluit op de aanvraag nemen. Tot op dat moment is ons door de aan de mediation deelnemende partijen geen melding gedaan van een resultaat van de mediation; het traject loopt dus door ook na dit besluit.

Met partijen zal overigens een afspraak gemaakt worden om de voor rekening van de gemeente komende kosten van de mediation op een redelijk maximum vast te stellen.

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. Wij hebben 10 brieven met zienswijzen van omwonenden ontvangen.

De zienswijzen van omwonenden en de commissie Ruimte geven 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, de vragen van raadsleden en omwonenden tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 9 mei 2019 en de zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbesluit.

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 Heemstedse bestemmingsplannen.

In de Heemstedse 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 bovengelegen 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 dergelijke uitzondering heeft geen overwegende invloed 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 $9 \times 0,8$	= 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 Nota Parkeernormen Heemstede is aangegeven dat het aantal benodigde parkeerplaatsen exclusief kiss & ride is. Bij een kinderdagverblijf gaan halers en bringers normaliter mee naar binnen waarmee er feitelijk 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 degene 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 (vooralsnog) 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 volgt 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 100 meter.

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 bij 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 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 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.

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 die de uitbreiding van een kinderdagverblijf op deze locatie in de weg staan.

De verwachte extra verkeergeneratie van het kinderdagverblijf komt uit op circa 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 richting de Heemstedse Dreef. Dit wordt veroorzaakt doordat verderop in het verkeersnetwerk 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 Heemstedse 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 verkeersstroom 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 Heemstedse Dreef zijn dit echter alleen vertrekkende ritten en dit kunnen 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 tegelijk via de Camplaan afwikkelen*). Indien 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 plaatsvinden. 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 Heemstedse 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 geen reden om vanuit

verkeersafwikkelingsoogpunt of verkeersdruk de uitbreiding van een kinderdagverblijf op deze locatie in de weg te 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 te 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 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 over 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 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 de kinderdagopvang op aanvraag in het weekend open gaat. Het staat niet vast dat dit 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 in 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. Het is op basis van het bestemmingsplan dus nu al mogelijk dat een groot aantal kinderen buiten speelt.

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 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. Bovendien leert de ervaring bij andere vestigingen dat als de kinderdagopvang in het weekend al open gaat, het om een dermate beperkt aantal kinderen gaat dat dit buiten het bestek van deze vergunning valt, omdat daarvoor de capaciteit van de begane grond volstaat.

Conclusie

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

Heemstede,
datum besluit: 23 juli 2019
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 redenen 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
- Bijlage zienswijzen naar aanleiding van ontwerpbesluit
- 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:

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. 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.

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
<p>Wij hebben drie brieven met zienswijzen ontvangen. Hieronder volgt een samenvatting van alle zienswijzen met daarnaast de overwegingen van het college.</p>	
<p>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.</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>
<p>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 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>	<p>Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "Parkeren en verkeersveiligheid" staat vermeld.</p>
<p>3 <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</p>

		<p>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.</p> <p>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 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.</p>	<p>Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder “woon- en leefklimaat” staat vermeld.</p>
5	<p><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>	<p><u>De vraag of er behoefte is aan kinderopvang is in eerste instantie niet relevant, het gaat erom of er ruimtelijke bezwaren zijn, voor de behoefte is geen onderbouwing aangeleverd en het is niet aan de gemeente dit te beoordelen</u></p> <p>De aanvrager verwacht 104 kinderen waarvan ongeveer 70 voor het</p>

		<p>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	<p><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 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><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 de buitenplaats hier niet relevant zijn. Deze aanvraag gaat alleen om het gebruiken van de eerste en tweede verdieping ten behoeve van een kinderdagverblijf en naschoolse opvang. Deze aanvraag 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.</p>

		Eerder is een vergunning afgegeven voor 93 kinderen.
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 kinderdagverblijven 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.</p> <p>Kinderopvang mag zelf kiezen, sommige kiezen bijvoorbeeld voor sportclubs.</p> <p>Van belang is dat dit 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.</p>
8	<p><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 .</p>	<p>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.</p>
9	<p><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,</p>	<p>Een kinderdagverblijf en naschoolse opvang vallen onder "maatschappelijke doelstellingen. Zie bijlage 1.</p>

	ook het gebruik van de begane grond ten behoeve van een kinderdagverblijf is dus in strijd met het bestemmingsplan	
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 m2 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.

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 dan 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
<p>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?</p>	<p>De beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning is een collegebevoegdheid en het college heeft formeel geen advies van de raad nodig.</p> <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>
<p>2 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</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>

	<p>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? Er heerst structurele parkeerkrachte, zeker op marktdag.</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 Meerhorst 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 gevaarlijke situaties op. Dit zijn ervaringen met de Schuylenburcht, met nog slechts 30 kinderen. 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>	<p>Wij verwijzen naar hetgeen hierover in de vergunning onder "Parkeren en verkeersveiligheid" staat vermeld.</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</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</p>

	<p>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>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. 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 gedurende de hele dag buiten gespeeld. Bovendien kan op een schoolplein doorgaans het geluid beter weg.</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>
6	<p>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.</p>	<p>Zie het antwoord op vraag 28.</p>
7	<p>Kinderopvang op deze plaats past niet in het gemeentelijk beleid van centrale kinderopvang, zoveel mogelijk in en bij scholen.</p>	<p>Er is geen gemeentelijk beleid omtrent de situering van kinderdagverblijven opgesteld. Wel is er een wens om</p>

		<p>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 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	Het college ziet daarop toe. Wij verwijzen naar eerdere informatie hierover.

	college de juiste termijnen in acht?	
10	Hoe zit het met mediation?	De mediation tussen de initiatiefnemers en de buurtbewoners is gestart. De gemeente is hierin geen partij, maar verstrekt desgewenst wel alle benodigde informatie. Het college heeft geadviseerd de mediation breed in te zetten. Het is uiteindelijk aan partijen zelf wat zij wensen te bespreken.
11	Is het gebruik van de eerste en tweede verdieping ten behoeve van kinderopvang veilig?	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. 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. 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 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.</p>
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	Hier is aangevraagd een vergunning voor een inpandige verbouwing (kleine slaapkamers) en het gebruik van de

	<p>buitenruimte. Dit terwijl de aanvraag alleen spreekt van een interne verbouwing.</p>	<p>eerste en tweede verdieping als kinderdagverblijf en BSO. 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, ongeacht de dichtheid van de bebouwing. 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	<p>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>	<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. Omwonenden hebben een handhavingsverzoek ingediend met betrekking tot de geiten. Het college 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 milieubeheer hierin voorziet is het verbod van artikel 4:6, eerste lid van de 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 vallen kinderdagverblijven niet onder de reikwijdte van de wet en voert de gemeente deze wet niet uit. 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 verdiepinglagen als kinderdagverblijf en BSO is verboden zonder omgevingsvergunning. Er is strijd met een onherroepelijk bestemmingsplan en er is geen sprake van overgangsrecht. 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 viel daarmee onder het overgangsrecht vanwege ononderbroken gebruik. Gebruik van het hele pand was dus al die tijd volledig legaal. Omdat het een niet beoogde, abusievelijke wijziging van het bestemmingsplan betrof, was het college aanvankelijk niet op de hoogte van de wijziging. Bovendien was er juridisch geen aanleiding te handhaven. De Schuylenburcht zat er al voor de wijziging en viel onder het overgangsrecht.</p>
23	<p>Is het niet raadzaam om in de toekomst voor dit soort zaken een bewonersavond te organiseren?</p>	<p>Dat is te overwegen, maar de eerste stap in het contact tussen aanvrager en omwonenden behoort een initiatief te zijn van de aanvrager.</p>
24	<p>Er is strijd met het bestemmingsplan. Een volledige ruimtelijke toets is van belang. Daar hoort alles bij.</p>	<p>Dat is juist, met die nuancering dat de context beperkingen geeft.</p>
25	<p>Wat is het risico van weigering van de omgevingsvergunning?</p>	<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</p>

		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 gedeerde 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.
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.

Zienswijzen naar aanleiding van ontwerpbesluit

Zienswijzen		Overwegingen college
Zienswijze omwonende 1		
1	<p>De theorie van het college betreffende het parkeren is prachtig, de praktijk is echter weerbarstig.</p> <p>Als mensen de kinderen afleveren is het druk en vol. Mensen gaan rondrijden en als er geen parkeerplaats gevonden wordt stopt men op het trottoir, het midden van de rijweg of de fietsstrook van de Camplaan. Dit levert, vooral met fietsers, gevaarlijke situaties op. Deze ervaring hebben mensen al met 30 kinderen. Straks gaat het om 60 tot 100 kinderen.</p> <p>Nu is het nog goed weer en lang licht. In de winter met regen gaat het zeker mis.</p>	<p>In de vergunning is uitgelegd dat er voldoende parkeerplaatsen op een acceptabele afstand zijn. Mensen worden door de Kindervilla Wereld geïnformeerd over de parkeermogelijkheden. Dit moet voorkomen dat mensen door de Camplaan gaan rijden op zoek naar een parkeerplaats.</p>
2	<p>De parkeerdruk is wat betreft de toeleveringsbedrijven niet uitgewerkt. Er is al helemaal geen oplossing voor de woensdag aangegeven.</p>	<p>Uit de parkeerbalans volgt dat er op woensdag voldoende parkeerruimte op een acceptabele afstand is.</p>
3	<p>Het feit dat volgens het Activiteitenbesluit kinderstemmen niet meetellen bij het vaststellen van het geluidsniveau neemt niet weg dat kinderstemmen in een ingesloten ruimte met weerkaatsende wanden geluidoverlast veroorzaken. Dit gebeurt de hele dag en gedurende vijf dagen per week. Het geluid van één gillend kind levert 90 decibel en geeft na 8 uur al gehoorschade. Een hoog huilende baby geeft 110 decibel. Een klas met 25 schreeuwende kinderen geeft 120 decibel.</p>	<p>Het geluid van de kinderstemmen maakt deel uit van de ruimtelijke afweging. Bij de ruimtelijke afweging gaat het om het verschil tussen de situatie die het bestemmingsplan mogelijk maakt en de situatie die ontstaat na vergunningverlening. Omdat op de begane grond al een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang is toegestaan, mag ook het buitenterrein als speelterrein ten behoeve van deze functies gebruikt worden. Planologisch is er geen onderscheid in het aantal kinderen dat buiten speelt.</p> <p>Het aantal kinderen dat buiten mag spelen wordt begrensd door de mogelijkheden die de Wet kinderopvang biedt. De Kindervilla</p>

		<p>Wereld moet voor het gebruik van de eerste en tweede verdieping nog een toestemming op grond van de Wet kinderopvang aanvragen. De eerste en tweede verdieping mogen pas gebruik worden als deze toestemming er is. Er mogen niet meer kinderen worden geplaatst dan waar op grond van de Wet kinderopvang toestemming voor wordt gegeven. In 2010 is al een vergunning afgegeven voor 93 kinderen. Dat betekent dat ook het speelterrein toen geschikt wordt geacht voor 93 kinderen. Ondanks het feit dat in de praktijk niet alle kinderen gelijktijdig buiten zullen spelen, is het een eis dat het speelterrein geschikt is voor alle kinderen.</p>
4	<p>Wanneer komt er beleid betreffende de verkeersdruk en veiligheid en zeker ook geluidsoverlast voor dit gedeelte van de Camplaan met de aangrenzende kruispunten?</p>	<p>Er bestaat op dit moment geen voornemen om beleid op te stellen specifiek voor de kruising Camplaan, Valkenburgerplein, Raadhuisplein. Wel is het actieplan "aanpak verkeersdruk Heemstede" zeker aandacht voor deze vraag.</p>
Zienswijze omwonende 2		
1	<p>De geiten geven geluidsoverlast. Het is onbegrijpelijk dat de ondernemer denkt op deze manier een goede verstandhouding met de buurt te krijgen en dat de gemeente hier niets aan doet.</p>	<p>De geiten mogen ter plaatse gehouden worden. Het bestemmingsplan staat het toe en er is overigens ook geen regelgeving die dit verbiedt. De aanvrager geeft aan dat het houden van dieren en het met de kinderen voeren van die dieren in de filosofie van de organisatie past.</p>
2	<p>Het is niet serieus te nemen dat de gemeente beweert dat de geluidsoverlast van 30 spelende kinderen geen verschil maakt met 90 spelende kinderen.</p>	<p>Het college heeft nooit gesteld dat het geen verschil maakt of er 30 of 90 kinderen spelen. Het college stelt dat het vanwege het feit dat een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang op de begane grond en dus op de buitenplaats al zijn toegestaan, planologisch al mogelijk is dat hier kinderen spelen. Planologisch is hieraan geen grens. Die grens wordt bepaald door de Wet kinderopvang. Toestemming moet nog gevraagd worden. In 2010 is</p>

		toestemming gegeven voor 93 kinderen. Zie ook de behandeling van de zienswijzen van omwonende 1 onder punt 3.
3	De door de gemeente gewenste "oplossing" van mediation heeft alleen dan zin als tijdens dit traject geen beslissingen worden genomen. Het feit dat de gemeente hangende het mediation traject een ontwerpvergunning vast stelt druist in tegen deze gedachte.	De commissie Ruimte heeft het college geadviseerd de aanvrager voor te stellen de aanvraag op te schorten in afwachting van mediation. Het college heeft dat advies overgenomen. De aanvrager was al bereid tot mediation, maar heeft de aanvraag voor niet langer dan een week willen opschorten. Dat betekent dat het college gebonden is aan een afhandelingstermijn die eind juli 2019 afloopt. Het college kon daarom niet langer wachten met een ontwerpbesluit vast te stellen, om voorkomen dat de omgevingsvergunning van rechtswege verleend zou zijn.
Zienswijze omwonende 3		
1	Het is tegen het belang van omwonenden dat in een woonwijk, grenzend aan bestaande woonhuizen een kinderdagverblijf wordt gerealiseerd met tussen 7.00 uur en 19.00 uur de overlast van spelende kinderen. Het speelterrein ligt tussen de huizen waardoor de muren als klankkast fungeren en de geluidsoverlast erger wordt.	Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 1 onder punt 3 en de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 2.
2	Het is onbegrijpelijk dat de gemeente beweert dat er geen verkeersoverlast en parkeerproblemen ontstaan als gevolg van de kindervilla met plek voor maar liefst 99 kinderen. Op de Camplaan is nu al veel verkeerschaos. Het is een levensgevaarlijk kruispunt. De markt op woensdag werkt nog meer gevaarlijke verkeerssituaties in de hand. De gemeente laat commerciële belangen prevaleren.	Wij verwijzen naar hetgeen daarover in de vergunning onder de motivering is gesteld en naar de beantwoording van de vragen die gesteld zijn in de commissie Ruimte van 9 mei 2019.
3	Het huidige beleid van de gemeente is gericht op Integrale Kind Centra. Het hiermee in strijd om zich een commerciële (zeker	Zie de beantwoording van de vragen in de commissie Ruimte van 9 mei 2019 onder punt 7.

	<p>geen maatschappelijke) instelling te laten vestigen in een woonwijk. Voor een kinderdagverblijf (0-4 jaar) is dat misschien nog wel te billijken, maar het is onlogisch om buitenschoolse opvang toe te voegen aan een commerciële instelling. De kinderen horen buitenschoolse opvang te krijgen op hun eigen basisschool. Dan zijn er ook geen vervoersproblemen en dat is beter voor het milieu.</p>	
4	<p>Er is geluidsoverlast van kinderen en geiten. Dieren horen volgens de filosofie van het bedrijf bij de kindervilla, maar 500 meter verder op is een kinderboerderij. In het weekend worden de geiten aan hun lot overgelaten. Dat is dierenmishandeling. De geiten en andere dieren (konijnen) zouden naar de kinderboerderij verplaatst moeten worden.</p>	<p>Zie hiervoor de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 1.</p>
5	<p>Tijdens de hoorzitting over dit onderwerp was de raadscommissie Ruimte zeer unaniem. De partijen gaven nagenoeg allemaal een negatief advies. Dit is genegeerd. Dat kan kennelijk omdat er geen stemrecht aan vast zit. De hele avond is dus een toneelstukje geweest. De uitkomst lag al vast.</p>	<p>Het advies van de commissie Ruimte om de aanvrager te verzoeken de aanvraag op te schorten in afwachting van mediation heeft het college opgevolgd. Zie ook de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 3.</p> <p>Verder heeft het college de eigen overwegingen kritisch beschouwd naar aanleiding van vragen en opmerkingen in de commissie Ruimte. Het college heeft naar aanleiding van de beschouwingen in de commissie Ruimte geconstateerd dat de overwegingen die hebben geleid tot het negatieve advies een weigering in juridisch opzicht niet kunnen dragen. Wel hebben de vragen en opmerkingen op enkele punten geleid tot een aanscherping van de motivering.</p>
Zienswijze omwonende 4		
1	<p>Het college heeft besloten tot vergunningverlening in weerwil van het advies van de gemeenteraad en ondanks het feit</p>	<p>Zie de beantwoording van de zienswijze van omwonende 3 onder punt 5.</p>

	<p>dat de mediation nog niet was afgerond. Dit betekent dat de verlening van de voorlopige vergunning al langer vaststond. Het inspreken bij de commissievergadering is dan ook volkomen nutteloos geweest.</p>	<p>Zie ook de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 3. Deze zaak is op uitdrukkelijk verzoek van enkele raadleden aan de commissie Ruimte voorgelegd. De standpunten die het college bij de commissie heeft ingebracht waren nog niet volledig uitgewerkt. Het college heeft de vragen en opmerkingen gebruikt om de eigen standpunten kritisch te beschouwen.</p>
2	<p>Een eerder kinderdagverblijf, 'De Schuylenburght' gaf al overlast. Zowel wat betreft geluid als parkeren. Destijds ging het om 30 kinderen. Nu gaat het om 90 tot 100 kinderen.</p>	<p>Zie de motivering in de vergunning. Zie verder de behandeling van de zienswijze van omwonende 1 onder punt 3 en de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 2.</p>
3	<p>De stelling van de gemeente dat er verkeerstechnisch geen probleem is, is op niets gebaseerd. Rond de openingstijden staat de hele Camplaan in de file. De gemeente stelt dat er voldoende mogelijkheden om kort te parkeren in de buurt zijn. Dat is niet juist. Ouders gaan mee naar binnen en willen dan zo snel mogelijk weg, met verkeersoverlast tot gevolg. Zeker op de marktdag. Bovendien zal met het autoluw maken van de Lanckhorstlaan het autoverkeer op de Camplaan alleen maar toenemen.</p>	<p>Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 1 onder punt 1.</p>
4	<p>Volgens het college is de geluidsoverlast ruimtelijk niet relevant. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat de buurtbewoners hier niet meer met plezier wonen.</p>	<p>Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 1 onder punt 3 en de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 2.</p>
5	<p>Er zijn in Heemstede nauwelijks wachtlijsten. Bovendien zijn wachtlijsten altijd vervuld omdat mensen hun kinderen op meerdere locaties inschrijven. De buurt kent een grote dichtheid aan kinderdagverblijven, les Petits (HBC), kinderharten (Alliance), Op Stoom (Plein 1) en Club Bambino</p>	<p>Van belang is dat dit geen initiatief is van de gemeente. De gemeente heeft een aanvraag in behandeling genomen om de verdiepingen te mogen gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Het college heeft geconstateerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en verleent de vergunning.</p>

	<p>(Provincielaan). Allemaal goed bereikbaar en met goede buitenschoolse faciliteiten. Het zelfde geldt voor buitenschoolse opvang. Dat is allemaal ondergebracht bij basisscholen. Waarom zou je als gemeente aansturen op externe buitenschoolse opvang als dit logistieke problemen en extra verkeersbewegingen oplevert? Hoe past een kinderopvang / buitenschoolse opvang in het gemeentelijke beleid van centrale kindhuisvesting bij basisscholen? Waarom moet je als gemeente grootschalige opvang willen faciliteren?</p>	<p>Zie ook de beantwoording van de vragen in de commissie Ruimte van 9 mei 2019 onder punt 7.</p>
6	<p>De aanvrager wordt opportunisme verweten en de vrees bestaat dat zij afspraken aan haar laars lapt, inclusief afspraken met het gemeentebestuur. In het gemeentebestuur bestaat wat betreft het handhaven hiervan weinig getrouwen. De gemeente stelt dat "waar mogelijk" afspraken met bewoners in de vergunning worden opgenomen. Betrokkene vindt dit al te vrijblijvend en is van mening dat in het kader van de burgerparticipatie alle regels en afspraken (zeker van de burgers) moeten worden opgenomen in de vergunning.</p>	<p>Het college kan slechts voorwaarden opnemen in de vergunning over zaken die de vergunning betreffen. Zo is het gebruik van de begane grond en het buitenterrein bijvoorbeeld al, op grond van het bestemmingsplan, toegestaan. Het college kan dit niet met voorwaarden inperken. Het college heeft geen mogelijkheid het houden van de geiten tegen te gaan en kan daar dus ook geen voorwaarden over stellen. Zie hiervoor de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 1.</p> <p>Gezien het draagvlak heeft het college het, op advies van de commissie Ruimte, nuttig gevonden om mediation af te wachten. Hoewel op initiatief van de gemeente tot stand gekomen, is de gemeente geen partij bij de mediation. Alleen afspraken die zich daarvoor lenen zouden als voorwaarde in de vergunning kunnen worden opgenomen. Ambtshalve ziet het college geen aanleiding om voorwaarden op te nemen.</p>
Zienswijze omwonende 5		
1	<p>Een kinderdagverblijf in een rustige binnentuin met maximaal</p>	<p>Het college grijpt niet terug op de vorige vergunning.</p>

	<p>30 kinderen is nog net aanvaardbaar. Het is verbazingwekkend dat de gemeente teruggrijpt op de vorige verleende toestemming voor 93 kinderen. Die is inmiddels verjaard en niet meer van toepassing op de huidige aanvraag. Het pand is meer dan een jaar niet als kinderdagverblijf gebruikt.</p>	<p>Het college heeft slechts verwezen naar een toestemming op basis van de Wet kinderopvang uit 2010 om duidelijk te maken wat het aantal kinderen is dat waarschijnlijk toelaatbaar is op basis van de Wet kinderopvang. De huidige initiatiefnemer moet nog altijd een aanvraag op basis van de wet kinderopvang indienen.</p>
2	<p>Het is duidelijk dat de geluidsoverlast van 93 kinderen méér is dan van 30 kinderen.</p>	<p>Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 1 onder punt 3 en de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 2.</p>
3	<p>Waarom maakt de gemeente geen onderscheid in een kleinschalig kinderdagverblijf en een grootschalig kinderdagverblijf? Er zijn verschillende gemeenten in Nederland die dat wel doen.</p>	<p>Het college heeft beoordeeld of gegeven de juridisch / planologische context sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>
4	<p>Het is vreemd dat de gemeente de bestemmingsplanwijziging voor de verdiepingen als een vergissing aanmerkt. Omwonenden voelden zich beschermd door het gewijzigde bestemmingsplan.</p>	<p>Het college heeft bij de bestemmingsplanwijziging destijds niet aan de raad expliciet voorgesteld om deze bestemming te wijzigen. De raad heeft hiertoe ook zelf niet het initiatief genomen. Ook is er geen inspraakreactie in deze richting ingediend.</p> <p>De wijziging berust waarschijnlijk op een administratieve fout. Deze constatering is van belang omdat dit betekent dat aan de wijziging van het bestemmingsplan geen inhoudelijke argumenten ten grondslag hebben gelegen. Als dat wel het geval was geweest had het college bij de vergunningverlening op deze argumenten in moeten gaan. Deze inhoudelijke argumenten zijn er echter niet.</p> <p>Juist omdat belanghebbenden waarde hechten aan hetgeen in het bestemmingsplan staat en hieraan verwachtingen kunnen ontleen, mag slechts bij vergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het college moet hierbij beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moeten ruimtelijk relevante belangen van omwonenden</p>

		worden meegewogen. In dit geval wordt de afwegingsruimte beperkt door de bestaande planologische context van de begane grond. Alles afwegende constateert het college dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en verleent de vergunning.
5	Het commerciële belang van een omwonende wordt boven de leefbaarheid voor omwonenden geplaatst.	Het college vindt dat alles afwegende sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Zienswijzen omwonende 6		
1	De gemeente volhardt in het oorspronkelijke standpunt dat het juridisch / planologisch een voldongen feit is dat de begane grond en dus ook de buitenplaats gebruikt mag worden als kinderdagverblijf. Op deze stelling is de hele kaartenhuisconstructie gebaseerd, terwijl meermalen is aangetoond dat de redenering zichzelf tegensprekt, op cirkelredeneringen stoelt en derhalve geen stand kan houden. Het heeft er alle schijn van dat de zaak reeds beklonken is en men voor de vorm nog oproept om zienswijzen in te dienen.	Wij verwijzen naar ons besluit tot afwijzing van het handhavingverzoek voor het gebruik van de begane grond. Verder verwijzen wij naar bijlage 1 bij de behandeling van de premature zienswijzen.
2	Er is al veelvuldig ingesproken, waarbij de nadruk is gelegd op de enorme geluidsoverlast en gehorigheid van het kantoorgebouw. Door de ommuurde binnenplaats kan het geluid niet weg en resoneert door de hele buurt. De buurt wordt omsloten door de Camplaan en het Raadhuisplein, twee drukke verkeersaders. De Hendrik de Keyserlaan is een autoluwe straat met uitsluitend achtertuinen. De omwonenden zijn locatie gebonden door wonen en werk. Het merendeel van de omwonenden woont al 35 jaar in deze buurt.	Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 1 onder punt 3 en de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 2.

	<p>Dagelijks 20 kinderen gaf al veel overlast. Met dit plan hangt de buurt een rampenscenario boven het hoofd, De ondernemer heeft geen oog voor de belangen van de buurt.</p> <p>Van ondernemer en gemeente mag verwacht worden dat zij zich sterk maken voor maatschappelijk verantwoord ondernemen.</p>	
3	<p>In de zomer van 2018 heeft het college gecommuniceerd dat er abusievelijk een omissie in het bestemmingsplan is geslopen en men heeft kennelijk gecommuniceerd dit recht te zetten. Er zijn dus toezeggingen gedaan. Er was immers sprake van een kruimelgeval, een soort routinematige activiteit. Dit blijkt achteraf een vergissing.</p> <p>Burgers zijn aangespoord te participeren en mee te denken. Hiermee zijn bij omwonenden wel degelijk verwachtingen gewekt. Daarna ging de politiek zich met de zaak bemoeien en is de zaak volledig uit de hand gelopen.</p>	<p>Een "kruimelgeval" is geen routinematige activiteit. Het gaat hierbij om situaties opgenomen in de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.</p> <p>Opname in deze lijst betekent dat geen verklaring van geen bedenkingen vereist is van de gemeenteraad en dat een reguliere procedure volstaat.</p> <p>Het college moet als het de vergunning verleent motiveren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Hoewel juridisch niet vereist, heeft het college zich ingespannen om binnen de reguliere procedure de commissie Ruimte de gelegenheid te geven zich uit te spreken over het plan. Ook heeft het college omwonenden voorafgaand aan de indiening van het plan al gelegenheid gegeven zienswijzen in te dienen.</p>
4	<p>De verwijzing naar het activiteitenbesluit is niet op zijn plaats. Het betreft hier een ruimtelijke afweging en daarin is de factor geluidshinder de grootste factor.</p>	<p>Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 1 onder punt 3 en de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 2.</p> <p>De constatering dat bij toepassing van het Activiteitenbesluit het stemgeluid van kinderen niet mee telt is alleen van belang om vast te stellen dat de het stemgeluid van de kinderen niet aan de maatstaven van het Activiteitenbesluit moet worden getoetst.</p> <p>Het stemgeluid speelt wel degelijk een rol bij de ruimtelijke afweging. Dit heeft het college ook altijd duidelijk</p>

		gemaakt. Het is alleen wel zo dat de mogelijkheid het stemgeluid mee te wegen in de ruimtelijke afweging, beperkt wordt door de planologische context. Namelijk als vast staat dat op de buitenplaats kinderen mogen spelen.
5	Een fundamentele onderbouwing van de gevolgen van dit besluit voor woon- en leef omgeving voor de buurt in de toekomst ontbreekt.	Zie de motivering van de vergunning.
Zienswijze omwonende 7		
1	De bewoners nemen op uitnodiging van de gemeente deel aan een mediation traject. De gemeente onderschrijft het belang van mediation. Zaken als het voorkomen van geluidsoverlast door het treffen van voorzieningen, het waarborgen van privacy van omwonenden en het voorkomen van overlast door het houden van geiten en het in de tuin laten spelen van kinderen, zouden opgelost moeten worden door mediation. De gemeente zou de uitkomsten meenemen in de besluitvorming en zou afspraken waar mogelijk vastleggen in de vergunning. Dit is veel te abstract. Op 25 juni blijkt de voorlopige vergunning al verleend te zijn, terwijl er pas twee mediation gesprekken geweest waren. Dit voert de druk op de mediation extra op. Het kan en mag niet zo zijn dat de belangen van omwonenden alleen worden beschermd als en nadat de aanvrager deze belangen heeft erkend. De gemeente zou haar burgers moeten beschermen.	Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 4 onder punt 6.
2	De gemeente behandelt het hele gebeuren als een case en bekijkt het project, ondanks alle mooie woorden, alleen feitelijk en puur juridisch. De gemeente zou los van de uitkomst van de mediation voorwaarden aan de vergunning	Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 4 onder punt 6. Verder merken wij op dat het college, opererend als bestuursorgaan in een rechtsstaat, geacht wordt te streven naar juridisch juiste besluiten.

	<p>moeten verbinden die de geluidsoverlast beperken. Op dit moment kan één der partijen de uitkomst van de mediation frustreren, zonder dat de gemeente de belangen van de andere partij weegt en beschermd. Waarom kent de gemeente geen betekenis toe aan de belangen van omwonenden, terwijl zij zelf zegt dat deze belangen onderwerp van de mediation zouden moeten zijn en dus het beschermen waardig?</p>	<p>Dat is niet beperkt, zoals wordt gesuggereerd. In "juridisch juist" is alles verdisconteerd dat volgens de wetgever en de jurisprudentie relevant is. Dat betekent bijvoorbeeld dat een vergunning niet simpelweg mag worden geweigerd vanwege strijd met het bestemmingsplan, maar dat beoordeeld moet worden, of alle relevante aspecten in de juiste context in ogenschouw nemende, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>
3	<p>Omwonenden proberen constructief mee te denken. Dat de geiten weggaan was überhaupt nog niet in de mediation besproken, maar staat wel als feit in de onderbouwing van de gemeente genoemd. Hierdoor lijkt het alsof het kinderdagverblijf aan veel van de eisen tegemoet is gekomen, terwijl de discussie over andere dingen is gegaan en er nog geen overeenstemming is bereikt.</p>	<p>Dat de geiten weg gaan staat niet als feit in de onderbouwing genoemd. Het staat in het ontwerpbesluit niet onder het kopje "motivering", maar onder het kopje "inspraak, zienswijze commissie Ruimte, mediation". De tekst is slechts bedoeld om aan te geven dat aanvrager en omwonenden in gesprek zijn en wat het onderwerp van gesprek is.</p>
4	<p>Door geen voorwaarden te verbinden aan de vergunning doet de gemeente geen recht aan de belangen van omwonenden, waarvan zij zegt dat "zij het waard zijn om te beschermen". Ook als de mediation geen resultaat oplevert.</p>	<p>Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 4 onder punt 6.</p>
Zienswijze omwonende 8		
1	<p>Het college stelt dat geluidshinder van kinderen niet thuis hoort in de afweging van het besluit over de omgevingsvergunning. Het betreft hier echter een gebouwencomplex met een unieke akoestiek, die los staat van lawaai van een kinderdagverblijf. Het betreft hier dus geluidsoverlast in algemene zin. Het gaat hier om alle herrie makende activiteiten die zich rondom het gebouw afspelen. Het betreft dus een akoestisch probleem en dat heeft wel degelijk</p>	<p>De activiteiten die gezien de akoestiek van het gebouwencomplex geluidsoverlast zouden veroorzaken, waar hier kennelijk op gedoeld wordt, zijn geen gevolg van deze vergunning en vallen dus buiten het bestek van deze vergunning. Bovendien is het gebouwencomplex met de bijbehorende akoestiek al aanwezig. Ook dit maakt geen onderdeel uit van deze vergunning.</p>

	<p>ruimtelijke implicaties. Om deze klankkast te ontmantelen zijn een aantal ingrijpende bouwkundige aanpassingen vereist. Dat verdient een zorgvuldig onderzoek om alle geluidsgolven in kaart te brengen en de effecten op de omliggende woningen vast te stellen. Het dan om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een akoestisch onderzoek; - een reflectie onderzoek; - een nulmeting. 	
2	Is er een VNG-toets geweest met betrekking tot ligging en afstanden tot belendende tuinen?	Een kinderdagopvang en buitenschoolse opvang zijn op de begane grond al toegestaan. Het gaat hier dus niet om het toestaan van een kinderdagopvang en buitenschoolse opvang op een plek waar dat nieuw is.
Zienswijze omwonende 9		
1	<p>Het parkeren wordt een probleem. Denk ook aan de leidsters, die per dag ook moeten wisselen omdat niemand van 07.00 tot 20.00 uur kan werken. De overdracht duurt al snel een half uur en dan staan er extra auto's. De garage Turenhout zit bezet ook parkeerplaatsen. In de nabije toekomst wordt er ook een nieuw gebouw gebouwd aan de overkant van 3 tot 4 verdiepingen hoog. Hier heeft de kroeg Iverda jarenlang voor overlast gezorgd. De horeca op de Valkenburgerlaan trekt ook veel parkerende gasten aan. Ook mensen die gaan winkelen parkeren hier.</p>	Wij verwijzen naar de motivering in de vergunning.
2	<p>Het kruispunt is gevaarlijk. Veel ouders komen met de fiets en dat is levensgevaarlijk op dit kruispunt. Als dit doorgaat moet er betaald parkeren op het raadhuisplein en omliggende straten komen.</p>	Wij verwijzen naar de motivering in de vergunning.
Zienswijze omwonende 10		
1	De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op een kinderdagverblijf. Buitenschoolse opvang maakt geen deel uit van	De aanvraag bestaat niet alleen uit het aanvraagformulier, maar ook uit de andere ingediende stukken. Uit de tekeningen blijkt dat bepaalde ruimten

	de aanvraag en kan, in tegenstelling tot de ontwerpvergunning, geen deel uitmaken van de vergunning.	zijn gereserveerd voor buitenschoolse opvang. Ook heeft aanvrager naar aanleiding van de parkeervraag schriftelijk aangegeven 34 kinderen voor buitenschoolse opvang te verwachten.
2	De aanvraag omvat verschillende vormen van gebruik. Onder Bouwen is onder 6. Sprake van {"kinderdagverblijf" en onder 7 van "Onderwijs", terwijl onder "handelen in strijd met..." in de tweede alinea onder 1. Sprake is van "maatschappelijke voorzieningen". Het college maakt dit onderscheid niet en toetst van deze vormen van gebruik alleen het gebruik als kinderdagverblijf aan de goede ruimtelijke ordening. Dat betekent dat gebruik ten behoeve van onderwijs en maatschappelijke voorzieningen geen deel uitmaakt van de (ontwerp) vergunning.	De aanvrager vraagt om gebruik in afwijking van het bestemmingsplan van de eerste en tweede verdieping van het pand ten behoeve van kinderopvang en buitenschoolse opvang. Dit heeft het college getoetst en het college verleent hiervoor een omgevingsvergunning.
3	De aanvraag maakt gewag van "bestemmingsverandering". De vergunning staat echter alleen gebruik in afwijking van de vergunning toe en wijzigt niet de bestemming. Als dat de bedoeling is van de aanvraag kan de reguliere procedure niet gevolgd worden.	De aanvrager maakt gebruik van het formulier aanvraag omgevingsvergunning, het is dus volstrekt duidelijk dat zij een vergunning aanvraagt voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Het gaat hier niet om een bestemmingsplanwijziging. Dat laatste vereist inderdaad een andere procedure en is bovendien een bevoegdheid van de raad.
4	De aanvraag heeft alleen betrekking op de eerste en tweede verdieping en dus niet op de kelder. Verder heeft de aanvraag alleen betrekking op het gebouw en niet op het speelterrein. Afwijkend gebruik van de kelder en het speelterrein maken dus geen deel uit van de (ontwerp) vergunning.	Op de begane grond is gebruik ten behoeve van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang al toegestaan. Volgens de plankaart geldt dit voor het hele perceel, inclusief de buitenplaats. De kelder valt hier ook onder.
5	Het college stelt dat een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang op de begane grond in het	Het perceel heeft volgens de plankaart de bestemming "Gemengd-8". Volgens artikel 13.1.1 onder c van de planvoorschriften valt hier o.a.

	<p>bestemmingsplan passen. Het college motiveert dit met de stelling dat dit valt onder maatschappelijke doeleinden omdat het gaat om educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Dat is onjuist. In artikel 13 van de planvoorschriften (maatschappelijke doeleinden) wordt geen relatie gelegd met de omschrijving van het begrip maatschappelijke instelling / voorziening. Volgens de jurisprudentie betekent dit dat de omschrijving van het begrip maatschappelijke instelling / voorziening niet van betekenis is voor de uitleg van het begrip maatschappelijke doeleinden in de planregels.</p>	<p>“maatschappelijke doeleinden” onder. In artikel 1 van de planvoorschriften staat geen definitie van “maatschappelijke doeleinden”, maar wel van een maatschappelijke instelling / voorziening. Het is volstrekt duidelijk dat onder “maatschappelijke doeleinden” een maatschappelijke instelling / voorziening valt. In de weigering van het handhavingsverzoek betreffende het gebruik van de begane grond hebben wij uiteengezet waarom een kinderdagverblijf en naschoolse opvang onder een maatschappelijke instelling / voorziening vallen. Wij verwijzen ook naar bijlage 1 bij de behandeling van de premature zienswijzen.</p>
6	<p>Blijkens de toelichting bij het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” is het bestemmingsplan opgesteld met behulp van de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt onderscheid tussen hoofdgroepen van bestemmingen en bijbehorende functies. Een hoofdgroep is opgebouwd uit functies. De hoofdgroep Gemengd is dus opgebouwd uit functies uit andere hoofdgroepen. De gemeente houdt hiermee geen rekening.</p> <p>Tot de hoofdgroep “gemengd-8” hoort volgens artikel 13 van de planvoorschriften de functie “maatschappelijke doeleinden”. Van belang is vast te stellen dat de functie “maatschappelijke doeleinden” behoort tot de hoofdgroep “Centrum”. De door de gemeente aangehaalde functies “onderwijs” en “openbare dienstverlening” behoren echter tot de hoofdgroep “Maatschappelijk” en kunnen dus niet behoren tot de</p>	<p>Onder de gemengde bestemmingen zijn functies toegestaan die onder verschillende hoofdgroepen vallen. Zo zijn onder “Gemengd-8” o.a. de functies “wonen” en “maatschappelijke doeleinden” toegestaan. Deze functies vallen normaal onder respectievelijk de hoofdgroepen “Wonen” en “Maatschappelijk”. Onder de bestemming “Gemengd-8” heeft de functie “maatschappelijke doeleinden” dezelfde betekenis als onder de bestemming “Maatschappelijk”. Hieronder vallen ook maatschappelijke instellingen, zoals een kinderdagverblijf.</p>

	<p>functie “maatschappelijke doeleinden” omdat deze tot een andere hoofdgroep behoort. Omdat de functies “onderwijs” en “openbare dienstverlening” niet worden genoemd zijn deze niet toegestaan en kunnen een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang niet binnen de bestemming vallen.</p>	
7	<p>De gemeente verdedigd enerzijds het belang van wonen boven een commerciële voorziening vanwege de sociale veiligheid en de bijdrage aan de woningvoorraad, anderzijds gaat de gemeente op zoek naar argumenten om van dit principe af te wijken. Waarom wordt afgeweken wordt volstrekt niet gemotiveerd.</p>	<p>De hoofdlijn is dat de in de verdiepingslagen uitsluitend wonen is toegestaan. De achterliggende gedachte is niet dat het ongebreideld toepassen van “maatschappelijke doeleinden” onwenselijk wordt gevonden, maar het voordeel dat hier van de woonbestemming wordt verwacht. Namelijk, het komt ten goede aan de sociale veiligheid en het is goed voor de woningvoorraad. Voorheen was Campaan 40 een uitzondering op de regel. Deze uitzondering is abusievelijk uit het bestemmingsplan gehaald. Het college constateert dat de doeleinden van de hoofdregel, wonen in de verdiepingslagen, niet gefrustreerd worden door één uitzondering.</p>
8	<p>Op de eerste en tweede verdieping is volgens de planvoorschriften wonen toegestaan. Er mogen echter niet zonder meer woningen (appartementen) gebouwd worden. “Wonen” en “woning” zijn aparte begrippen. Een verbouw naar 6 appartementen, waar de parkeerbalans vanuit gaat, past dus niet in het bestemmingsplan. De parkeerbalans deugd daarom niet. Er is ook al geen sprake van rechtens verkregen niveau omdat de functie wonen tot op heden nog niet gerealiseerd is. De parkeerbalans is gebaseerd op gegevens die door de aanvrager zijn verstrekt. De gemeente heeft</p>	<p>Het bestemmingsplan staat in de verdiepingslagen uitsluitend wonen toe. Dat betekent wonen in al zijn mogelijke facetten, zonder beperking: huurwoningen, koopwoningen appartementen. Om de door het plan ontstane parkeervraag vast te stellen moeten wij uitgaan van het verschil in parkeerdruk die ontstaat bij uitvoering van het plan en de huidige parkeerdruk. Bij de huidige parkeerdruk gaan wij uit van de maximale parkeerdruk die onder “wonen” mogelijk is. Hiertoe bekijken wij hoeveel appartementen maximaal mogelijk zijn uitgaande van de voor woningen geldende bouweisen van het Bouwbesluit. Dat zijn 6 appartementen.</p>

	<p>hier zelf geen onderzoek naar gedaan. Een onderzoek naar de beroepskracht-kind ratio ontbreekt. Dit is een wettelijke norm die voor de normen van het CROW gaat.</p>	<p>Bij rechtens verkregen niveau gaat het niet om hetgeen feitelijk gerealiseerd is, maar om hetgeen juridisch (rechtens) mogelijk is.</p>
9	<p>Geluidsoverlast moet deel uitmaken van een ruimtelijke afweging, los van toetsing aan het Activiteitenbesluit.</p>	<p>Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 1 onder punt 3 en de behandeling van de zienswijze van omwonende 2 onder punt 2.</p> <p>De constatering dat volgens het Activiteitenbesluit het stemgeluid van kinderen niet mee telt is alleen van belang om vast te stellen dat het stemgeluid van de kinderen niet aan de maatstaven van het activiteitenbesluit moet worden getoetst. Het stemgeluid speelt wel degelijk een rol bij de ruimtelijke afweging. Dit heeft het college ook altijd duidelijk gemaakt. Het is alleen wel zo dat de mogelijkheid het stemgeluid mee te wegen in de ruimtelijke afweging, beperkt wordt door de planologische context. Namelijk dat al vast staat dat op de buitenplaats kinderen mogen spelen.</p>
10	<p>De buitenplaats is niet bestemd om te worden gebruikt als kinderdagverblijf, ook niet als de redenering van de gemeente over de bestemming van de begane grond juist zou zijn.</p>	<p>De volledige begane grond heeft blijkens de plankaart de bestemming "Gemengd-8", inclusief de buitenplaats.</p>
11	<p>Het speelterrein moet volgens de planvoorschriften ondergeschikt zijn aan de bestemming. Als een kinderdagverblijf al zou zijn toegestaan op de begane grond, betekent dit dus dat het speelterrein ondergeschikt moet zijn aan het kinderdagverblijf op de begane grond en niet aan een kinderdagverblijf dat op de eerste en tweede verdieping in afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan.</p>	<p>De planregels spreken niet van een speelterrein dat ondergeschikt moet zijn aan de bestemming, maar van speelvoorzieningen.</p> <p>Bovendien is het speelterrein functioneel ondergeschikt aan het gebruik van de begane grond en straks ook aan het gebruik van de verdiepingslagen.</p>
12	<p>Een kinderdagverblijf is volgens het Besluit geluidhinder een</p>	<p>Wij staan met deze omgevingsvergunning in afwijking van</p>

	<p>geluidsgevoelig gebouw. Op geen enkele wijze wordt duidelijk gemaakt of de gemeente aan de hand van de geluidsbelastingkaart voor de gemeente Heemstede rekening heeft gehouden met de ligging van deze geluidsgevoelige functie aan een doorgaande weg.</p>	<p>het bestemmingsplan gebruik van de eerste en tweede verdieping ten behoeve van een kinderdagverblijf en naschoolse opvang toe. In de verdiepingslagen staat het bestemmingsplan uitsluitend wonen toe.</p> <p>Een kinderdagverblijf is inderdaad een geluidgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder, Een woning is echter ook een geluidgevoelig gebouw in de zin van deze wet.</p> <p>Het gaat hier om een bestaand gebouw en een bestaande weg, waarbij ene geluidsgevoelige functie wordt vervangen door de andere.</p> <p>Toetsing aan de Wet geluidshinder is derhalve niet nodig.</p>
13	<p>De Provinciale Ruimtelijke Verordening is ook van toepassing op kruimelgevallen als deze. Dat betekent dat moet worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er moet dus worden beschreven op welke wijze het plan voorziet in een behoefte.</p>	<p>Dat is niet juist. De ladder van duurzame verstedelijking geldt niet voor kruimelgevallen.</p> <p>Volgens artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.</p> <p>In de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland worden nadere regels gegeven.</p> <p>Volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.6 bam het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing als een omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12,</p>

		<p>eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betreft omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure en een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Het geldt dus niet voor kruimelgevallen.</p> <p>Volgens artikel 1.1.1, onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een nieuwe stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.</p> <p>Er is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is geen extra ruimtebeslag, er wordt geen volume bijgebouwd. De functiewijziging van wonen naar kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang is ook geen substantiële wijziging die leidt tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op de begane grond is het al toegestaan.</p> <p>Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ontwikkelingen met een ruimtelbeslag van minder dan 500 m2 niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Voor beide verdiepingen samen gaat het om ca. 413 m2.</p> <p>Dus ten eerste is op een kruimelgeval de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing. Ten tweede gaat het hier niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.</p>
14	De gemeente zegt in de brief van 26 juni dat bij de mediation afspraken zullen worden gemaakt. De gemeente zegt verder er naar te streven de uitkomsten als voorwaarden mee te nemen in de	Zie de behandeling van de zienswijze van omwonende 4 onder punt 6.

	<p>vergunning. Het kan niet zo zijn dat de belangen van omwonenden alleen worden beschermd als de aanvrager deze erkend. De voorwaarden zouden los van mediation aan de vergunning moeten worden verbonden.</p>	
--	---	--