

# Criteria voor het beoordelen van een mogelijke locatie voor kinderopvang

Je bent actief op zoek naar een locatie voor je eigen kinderopvang of hebt er al één op het oog. Wat is belangrijk bij het beoordelen van een potentiële locatie?

## De gemeente

Voor toestemming voor het starten van een kinderopvang is vaak een omgevingsvergunning vereist. Deze kun je bij het omgevingsloket van de gemeente of regio online aanvragen. Daar kun je ook een check uitvoeren welke vergunningen je op de betreffende locatie nodig hebt en welke rapporten daarvoor mogelijk voor vereist zijn.

- Check het gemeentelijk beleid wat betreft kinderopvang. Het kan zijn dat er een specifieke nota is aangenomen waarin gebieden binnen de gemeente zijn aangewezen waar kinderopvang wenselijk is.
- Controleer het bestemmingsplan voor de locatie. Dit kan via [bagviewer.nl](https://bagviewer.nl), van het Kadaster of via [ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl), waar alle plannen die toepasbaar zijn op een locatie kunnen worden ingekeken. De belangrijkste daarvan is het bestemmingsplan, waarin de bestemming van de locatie is vastgelegd. Een kinderopvang valt onder een zgn. 'gemengde bestemming' met maatschappelijke functie. Voldoet de locatie hier nog niet aan, dan moet een ontheffing of zelfs een aanpassing van het bestemmingsplan worden aangevraagd.
- Probeer een beeld te krijgen van het aantal kinderopvangplaatsen in de gemeente en in de omgeving van de locatie om de haalbaarheid ervan beter in te kunnen schatten.

## Buitenkant van de locatie

Er is veel wet- en regelgeving voor alle vormen van overlast. Een kinderopvang moet zowel hiertegen worden beschermd als zelf ook binnen de geldende normen blijven. Afhankelijk van de locatie kan het opstellen van een onderzoeksrapport verplicht worden gesteld voordat een omgevingsvergunning wordt afgegeven.

- De geldende parkeernorm. Het lijkt een detail maar de goedkeuring voor een kinderopvang van een locatie kan afhangen van een voldoende aantal parkeerplaatsen tijdens haal- en brengtijden in de directe omgeving van het pand. De parkeernormen verschillen per bestemmingsplan en kunnen bij de gemeente worden nagevraagd.
- Voldoet de locatie aan de normen voor geluidshinder. Een kinderopvang moet beschermd zijn tegen geluidsbronnen van buiten omdat het een zgn. geluidsgevoelig object is. Denk daarbij aan de aanwezigheid van drukke wegen, spoorlijnen of bedrijven.

- Aan de andere kant veroorzaakt een kinderopvang zelf ook een geluidsbelasting voor de omgeving. Dit kan problemen opleveren in bijv. een woonwijk of bij een stiltegebied en dat kan reden zijn om geen vergunning te verlenen.
- Andere vormen van overlast kunnen te maken hebben met luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodemkwaliteit. Stel jezelf dus eerst op de hoogte van wat er in de omgeving allemaal aan infrastructuur en gebouwen aanwezig is.

## Het gebouw

De ligging en staat van een locatie kunnen voor onaangename verrassingen zorgen in de vorm van onvoorziene uitgaven. Verborgene gebreken en bouwtechnische eisen vormen een mogelijk risico bij het aangaan van een huurovereenkomst. Raadpleeg daarom een [bouwtechnisch adviesburo](#) om de staat van de locatie te onderzoeken.

- Maak een schatting van de beschikbare buitenruimte. Er gelden wettelijke regels voor de hoeveelheid beschikbare ruimte rondom je opvang waar gespeeld kan worden. Voor een kinderdagverblijf en BSO is dit 3m<sup>2</sup> per kind.
- De hoeveelheid binnenruimte: de wettelijke regels zijn hier 3,5m<sup>2</sup> per kind. Maar denk voor de minimale benodigde oppervlakte ook aan ruimte voor een entree, evt. aparte ruimte(s) voor de babygroep, keukenruimte e.d.
- Bekijk de ligging van het gebouw. Een teveel of tekort aan zonlicht en schaduw kan bepalend zijn bij zowel binnen- als buitenruimte.
- Check het [bouwbesluit](#). In deze wet zijn bouwtechnische eisen voor een kinderopvang geformuleerd. Denk bijv. aan brandveiligheid en de aanwezigheid van vluchtwegen.

## Kosten voor huur en inrichting

Naast personeelskosten vormt de huur de grootste kostenpost op uw begroting als ondernemer in de kinderopvang. In de opstartfase is bovendien meestal een investering nodig voor noodzakelijke verbouwing en inrichting. Hiervoor wordt vaak een bedrijfslening aangegaan via de bank.

- Maak een omzetberekening op basis van het aantal kindplaatsen dat u voor de locatie in gedachten hebt en bereken dan het percentage dat u hiervan maandelijks aan het huren van het gebouw kwijt bent.
- Maak een inschatting van de aanloopkosten die u verwacht te maken. Op basis hiervan kunt u bij de bank gaan overleggen over een bedrijfslening.