

# gemeente roerdalen

Wee-Play Sint Odiliënberg  
t.a.v. Mevrouw Petra Bours  
Schaapsweg 26B  
6077 CG SINT ODILIËNBERG

**zaaknummer**  
Z20-018653

**uw kenmerk**  
Uw principeverzoek d.d.  
12 oktober 2020

**contactpersoon**  
B. Schreurs

**onderwerp**  
Principebesluit kinderboerderij  
het Brombemke

**datum**  
26 januari 2021

**telefoon**  
0475-538 888

VERZONDEN 27 JAN 2021

Geachte mevrouw Bours,

U heeft op 12 oktober 2020 een verzoek ingediend. Daarin vraagt u ons om in principe medewerking te verlenen voor het verplaatsen van kinderboerderij het Brombemke naar het toekomstig dorpspark Schepersheuvel. Daarnaast verzoekt u ons om in principe medewerking te verlenen voor het realiseren van een kindercentrum voor Wee-Play kinderopvang op het toekomstig dorpspark Schepersheuvel in Sint Odiliënberg. Wij hebben over beide verzoeken een apart besluit genomen. Deze brief gaat over de verplaatsing van kinderboerderij het Brombemke naar het toekomstig dorpspark Schepersheuvel. Over het kindercentrum voor Wee-Play kinderopvang ontvangt u een aparte brief.

## Principestandpunt

Naar aanleiding van uw verzoek zijn er op voorhand geen ruimtelijke of beleidsmatige zaken gebleken die leiden tot een negatief standpunt. Op basis hiervan verlenen wij, in principe, onder voorwaarden medewerking aan uw verzoek.

Voor het verplaatsen van de kinderboerderij naar het toekomstig dorpspark moet het bestemmingsplan worden herzien.

Aan de bestemmingsplanherziening verbinden wij de voorwaarden dat:

- Stichting het Brombemke voor eigen rekening een bestemmingplan met bijbehorende onderzoeken aanlevert waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de kosten voor het opstellen van de planstukken en leges voor het onderdeel kinderboerderij voor rekening zijn van Stichting het Brombemke;
- het te realiseren verblijfsgebouw bij de kinderboerderij uitsluitend wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden;



bezoekadres Schaapsweg 20, 6077 CG Sint Odiliënberg  
postadres Postbus 6099, 6077 ZH Sint Odiliënberg  
telefoon 0475 538 888 e-mail [info@roerdalen.nl](mailto:info@roerdalen.nl)  
website [www.roerdalen.nl](http://www.roerdalen.nl)

Pagina 1



- d. er een omgevingsdialoog wordt georganiseerd waarbij het initiatief wordt besproken met de buurt;
- e. met Stichting het Brombemke nog nadere afspraken worden gemaakt over het huren dan wel pachten van de gronden die beoogd zijn voor de kinderboerderij;
- f. in de pacht- of huurovereenkomst nadere afspraken worden gemaakt over het beheer van de kinderboerderij;
- g. de exacte locatie en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in overleg met de gemeente worden bepaald waarbij ook de ontsluiting en parkeren wordt meegenomen;
- h. met Stichting het Brombemke een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin ook het planschadeverhaal is opgenomen;
- i. na 2 jaar het principebesluit van het college komt te vervallen, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen.

Voor het gestelde onder punt a adviseren wij u een deskundig adviesbureau in te schakelen.

#### **Wettelijk kader**

In het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kern en Roerdalen' heeft het toekomstig dorpspark Schepersheuvel de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gedeelte waar de kinderboerderij beoogd wordt heeft in het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak. Daardoor kan de beoogde bebouwing bij de kinderboerderij niet binnen het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd. Daarnaast moeten er mogelijk nog extra bepalingen worden opgenomen in de bestemmingsregels met betrekking tot schuilgelegenheden voor de dieren, opslag van voer, afscheidingen en een verblijfsruimte voor de vrijwilligers. Het bestemmingsplan moet hiervoor worden herzien.

In het schetsontwerp is te zien dat bij de kinderboerderij een verblijfsgebouw wordt gerealiseerd. Het gebouw moet worden gebruikt ten dienste van de kinderboerderij (opslag van mest, voeding voor de dieren etc.). Daarnaast kan de ontvangstruimte worden gebruikt voor educatieve doeleinden zoals het ontvangen van schoolklassen of kinderen van Wee-Play. Het is de bedoeling dat dit gebouw alleen ten dienste van de kinderboerderij gebruikt mag worden. In de regels bij het nieuwe bestemmingsplan wordt het gebruiken van het nieuwe ontvangstgebouw bij de kinderboerderij ten behoeve van horeca uitgesloten.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en voor de leges zijn voor rekening van Stichting het Brombemke. De deelplannen van de kinderopvang en de kinderboerderij grenzen in het totaalplan aan elkaar. Voor beide ontwikkelingen moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Door de twee plannen in één ruimtelijke procedure samen te voegen is Wee-Play en stichting het Brombemke voor het plan maar één keer leges verschuldigd en bespaart men kosten bij het opstellen van de planstukken. Daarnaast moet men voor de vaststelling van het bestemmingsplan langs de gemeenteraad. Ook dit kan dan in één keer gebeuren. Het samenvoegen van beide plannen in één procedure is een advies.

### Beoordeling verzoek

Het verzoek is getoetst aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling vinden wij in de basis aanvaardbaar. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het nieuw op te stellen bestemmingsplan moet u aantonen dat er voor het plan sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt er met Stichting het Brombemke een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin wordt het kostenverhaal (ambtelijke kosten) en planschadeverhaal vastgelegd.

Op basis van de eerste schetsen is er door de specialisten van de omgevingsdienst een eerste quickscan uitgevoerd. Onderstaande aandachtspunten worden meegegeven bij het opstellen van het bestemmingsplan.

De kinderboerderij zal moeten voldoen aan de richtafstanden uit het activiteitenbesluit. Wat met name goed moet worden uitgewerkt is dat de kinderboerderij geen geuroverlast veroorzaakt en daarom gesitueerd moet zijn op minimaal 30 meter van de bouwkegel van Bosserveldweg 39 en 41. Ook voor geluid geldt een richtafstand van 30 meter.

Wij doen in een later stadium nog uitspraak over het verpachten of verhuren van de gronden en de daaraan gekoppelde prijs. Vanuit stichting het Brombemke is uitgesproken dat voor hen ook de voorkeur ligt bij het pachten of huren van de gronden. Eventuele verkoop van gronden is daarom niet aan de orde.

Het totaalplan voor het toekomstig dorpspark Schepersheuvel is op dit moment nog in uitwerking. Wel zijn er al een aantal deelplannen gereed, en is ook bekend waar deze plannen ongeveer gesitueerd worden. Op basis van het totaalplan kan vervolgens de exacte locatie voor elk deelplan worden bepaald. Ook kan op basis van het totaalplan worden gekeken hoe elke locatie in het totaalplan (landschappelijk) wordt ingepast. De inrichting van de openbare ruimte inclusief parkeren en de ontsluiting zal door de gemeente worden ingevuld. Na de nadere uitwerking van de openbare ruimte wordt er gekeken naar de verdeling van de kosten.

Het plan maakt deel uit van het totaalplan voor het toekomstig dorpspark Schepersheuvel. Voor dit deelplan wordt er nieuwe bebouwing gerealiseerd en een geluidsgevoelige functie toegevoegd in het gebied. In het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt het belang van participatie bij ruimtelijke initiatieven steeds groter. In dat kader is het belangrijk om de omgeving in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de inrichting en de exacte plannen. De omgevingsdialog dient de Stichting zelf te organiseren.

Op de huidige locatie van de kinderboerderij (aan 't Sittert) is er een bruikleenovereenkomst tussen gemeente en kinderboerderij over het mogen gebruiken van de grond. Deze overeenkomst is in april 2019 aangegaan. Om de grond van de gemeente te mogen gebruiken zijn de volgende voorwaarden in de overeenkomst van april 2019 opgenomen:

- a. Er moet dagelijks voldoende hooi en water aanwezig zijn voor de dieren;
- b. Er moet dagelijks een beheerder aanwezig zijn die als aanspreekpunt voor vragen en opmerkingen fungeert en die toeziet op de verzorging van de dieren en die eindverantwoordelijk is voor het juist aansturen van de vrijwilligers en voor de kinderboerderij;

- c. Er mag niet (actief en voor de professionele verkoop) gefokt worden. Verkoop van een teveel aan dieren aan particulieren is wel mogelijk, maar onder toezicht van de Dierenarts;
- d. Er is een inspanningsverplichting om de dieren gezond te houden;

Eén van de voorwaarden die sinds het aangaan van de overeenkomst echter niet is ingevuld is de aanwezigheid van een dagelijks beheerder. Met de aanwezigheid van een dagelijks beheerder is er toezicht op de dieren en kunnen mensen evt. klachten/opmerkingen rechtstreeks bespreken. Ook is er dan beter toezicht dat er geen voedsel of rotzooi over de hekken wordt gegooid waardoor de dieren ziek kunnen worden.

Het ontbreken van een dagelijks beheerder kan een reden voor de gemeente zijn om de bruikleen te beëindigen. Tot op heden heeft de gemeente dat niet gedaan ook met het oog op de voorgenomen verplaatsing naar de nieuwe locatie en relatie daarin met Wee-Play. Voor de toekomst is het echter belangrijker (zeker nu de nieuwe locatie minder in het zicht ligt) dat er wel een dagelijks aanspreekpunt wordt aangewezen door de kinderboerderij. De kinderboerderij mag niet in gebruik worden genomen voordat er een dagelijks beheerder is aangesteld. Ook na de in werking treding moet deze voorwaarde duidelijk worden nageleefd. De regeling met betrekking tot het dagelijks beheer en de bovengenoemde voorwaarden uit de bruikleenovereenkomst komen als voorwaarden terug in de nieuw op te stellen overeenkomst tussen gemeente en stichting het Brombemke.

#### **Omgevingswet**

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. Uw huidige verzoek gaat over een afwijking van het bestemmingsplan. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt moet u voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet. Welke eisen dat exact zijn, is op dit moment nog niet bekend. Als u uw plannen nog binnen de huidige regeling wil doorzetten, adviseren wij u in de eerste helft van 2021 de noodzakelijke planstukken bij ons in te dienen en vroegtijdig met ons in overleg te gaan om de mogelijkheden en termijnen te bespreken. Op deze manier kunnen onverwachte extra kosten of een langere doorlooptijd/proceduretijd door de inwerkingtreding van de nieuwe wet mogelijk worden voorkomen.

#### **Hoe nu verder?**

Deze brief bevat ons principe-standpunt. Het principe-standpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van de desbetreffende ontwikkeling en dient hoofdzakelijk als indicatie voor u. Op basis van het principe-standpunt en de daaraan gestelde voorwaarden kunt u bepalen of u een formele aanvraag indient. Het principe-standpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemmingen. Aan dit principe-standpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Bij de beoordeling van uw principeverzoek is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten. Deze wet- en regelgeving, uitgangspunten en inzichten kunnen wijzigen. Een aanvraag wordt getoetst aan de wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten die gelden op het moment dat het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan wordt genomen. Deze brief bevat slechts informatie en is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen deze brief kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

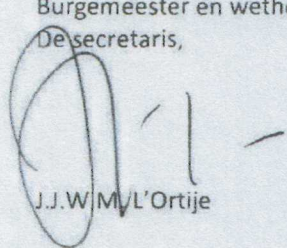
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Bram Schreurs via ons algemeen telefoonnummer 0475-538 888, of mailen naar [bram.schreurs@roerdalen.nl](mailto:bram.schreurs@roerdalen.nl).

Met vriendelijke groet,

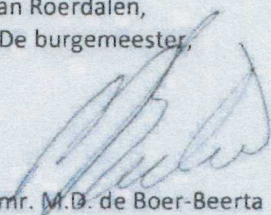
Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,



J.J.W. M/L'Ortije



mr. M.D. de Boer-Beerta

Bijlage(n): geen

# gemeente roerdalen

Wee-Play Sint Odiliënberg  
t.a.v. Mevrouw Petra Bours  
Schaapsweg 26B  
6077 CG SINT ODILIËNBERG

**zaaknummer**

Z20-018653

**uw kenmerk**

Uw principeverzoek d.d.  
12 oktober 2020

**contactpersoon**

B. Schreurs

**onderwerp**

Principebesluit Wee-Play  
kinderopvang

**datum**

26 januari 2021

**telefoon**

0475-538 888

VERZONDEN 27 JAN 2021

Geachte mevrouw Bours,

U heeft op 12 oktober 2020 een verzoek ingediend. Daarin vraagt u ons om in principe medewerking te verlenen voor het realiseren van een kindercentrum voor Wee-Play kinderopvang op het toekomstig dorpspark Schepersheuvel in Sint Odiliënberg. Daarnaast verzoekt u ons om in principe medewerking te verlenen aan de verplaatsing van kinderboerderij het Brombemke naar het toekomstig dorpspark Schepersheuvel. Wij hebben over beide verzoeken een apart besluit genomen. Deze brief gaat in op de bouw van het kindercentrum van Wee-Play kinderopvang. Over de kinderboerderij ontvangt u een aparte brief.

**Principestandpunt**

Naar aanleiding van uw verzoek zijn er op voorhand geen ruimtelijke of beleidsmatige zaken gebleken die leiden tot een negatief standpunt. Op basis hiervan verlenen wij, in principe, onder voorwaarden medewerking aan uw verzoek.

Het totaalplan van het toekomstig dorpspark Schepersheuvel wordt naar verwachting later dit jaar voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit principebesluit voorziet vooruitlopend al in een planologische afweging voor de haalbaarheid van het deelplan Wee-Play kinderopvang. Voor het realiseren van het kindercentrum moet het bestemmingsplan worden herzien.

Aan de bestemmingsplanherziening verbinden wij de voorwaarden dat:

- u voor eigen rekening een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken aanlevert waarin wordt aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de kosten voor het opstellen van de planstukken en leges voor het onderdeel Wee-Play kinderopvang voor uw rekening zijn;



bezoekadres Schaapsweg 20, 6077 CG Sint Odiliënberg  
postadres Postbus 6099, 6077 ZH Sint Odiliënberg  
telefoon 0475 538 888 e-mail [info@roerdalen.nl](mailto:info@roerdalen.nl)  
website [www.roerdalen.nl](http://www.roerdalen.nl)

Pagina 1



- c. u een omgevingsdialog organiseert waarin het initiatief besproken wordt met de buurt;
- d. er met u nog nadere afspraken worden gemaakt over het aankopen dan wel huren of pachten van de gronden die beoogd zijn voor de kinderopvang;
- e. de exacte locatie en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in overleg met de gemeente wordt bepaald waarbij ook de ontsluiting en parkeren wordt meegenomen;
- f. met u een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin ook het planschadeverhaal is opgenomen;
- g. na 2 jaar het principebesluit van het college komt te vervallen, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen.

Voor het gestelde onder punt a adviseren wij u een deskundig adviesbureau in te schakelen.

#### **Wettelijk kader**

In het geldende bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Kernnen Roerdalen' heeft het toekomstig dorpspark Schepersheuvel de bestemming 'Maatschappelijk'. Het realiseren van een kinderopvang is qua gebruik passend in deze bestemming. Het gedeelte waar de kinderopvang beoogd wordt heeft in het geldende bestemmingsplan echter geen bouwvlak. Daardoor kan de beoogde bebouwing voor de kinderopvang niet binnen het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan moet hiervoor worden herzien.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en voor de leges zijn voor uw eigen rekening. De deelplannen van de kinderopvang en de kinderboerderij grenzen in het totaalplan aan elkaar. Voor beide ontwikkelingen moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Door de twee plannen in één ruimtelijke procedure samen te voegen is Wee-Play en stichting het Brombemke voor het plan maar één keer leges verschuldigd en bespaart men kosten bij het opstellen van de planstukken. Daarnaast moet men voor de vaststelling van het bestemmingsplan langs de gemeenteraad. Ook dit kan dan in één keer gebeuren. Het samenvoegen van beide plannen in één procedure is een advies.

#### **Beoordeling verzoek**

Het verzoek is getoetst aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling vinden wij in de basis aanvaardbaar. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het nieuw op te stellen bestemmingsplan moet u aantonen dat er voor het plan sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt er met u een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin wordt het kostenverhaal (ambtelijke kosten) en planschadeverhaal vastgelegd.

Op basis van de eerste schetsen is er door de specialisten van de omgevingsdienst een eerste quickscan uitgevoerd. Onderstaande aandachtspunten worden meegegeven bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Verwacht wordt dat de ontwikkeling van de kinderopvang op het dorpspark niet kan voldoen aan de richtafstanden voor geluid. Er moet naar verwachting een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Daarnaast moet er aandacht zijn voor de invloed van spelende kinderen als geluidsbron. Spelende kinderen worden gezien als een relevante geluidsbron voor de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wij doen in een later stadium nog uitspraak over het verkopen dan wel verpachten of verhuren van de gronden en de daaraan gekoppelde prijs. U heeft een voorkeur uitgesproken om de gronden waarop de kinderdagopvang wordt gerealiseerd aan te kopen. De gronden die ingericht worden als speelgelegenheid (buitenruimte) wilt u graag in bruikleen nemen. Er wordt nog bekeken of uw wensen haalbaar zijn en onder welke voorwaarden.

Het totaalplan voor het toekomstig dorpspark Schepersheuvel is op dit moment nog in uitwerking. Wel zijn er al een aantal deelplannen gereed, en is ook bekend waar deze plannen ongeveer gesitueerd worden. Op basis van het totaalplan kan vervolgens de exacte locatie voor elk deelplan worden bepaald. Ook kan op basis van het totaalplan worden gekeken hoe elke locatie in het totaalplan (landschappelijk) wordt ingepast. De inrichting van de openbare ruimte inclusief parkeren en de ontsluiting zal door de gemeente worden ingevuld. Na de nadere uitwerking van de openbare ruimte wordt er gekeken naar de verdeling van de kosten.

Voor dit deelplan wordt er nieuwe bebouwing gerealiseerd en een geluidsgevoelige functie toegevoegd in het gebied. In het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt het belang van participatie bij ruimtelijke initiatieven steeds groter. In dat kader is het belangrijk om de omgeving in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de inrichting en de exacte plannen. De omgevingsdialoog dient u zelf te organiseren.

#### **Omgevingswet**

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. Uw huidige verzoek gaat over een afwijking van het bestemmingsplan. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt moet u voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet. Welke eisen dat exact zijn, is op dit moment nog niet bekend. Als u uw plannen nog binnen de huidige regeling wil doorzetten, adviseren wij u in de eerste helft van 2021 de noodzakelijke planstukken bij ons in te dienen en vroegtijdig met ons in overleg te gaan om de mogelijkheden en termijnen te bespreken. Op deze manier kunnen onverwachte extra kosten of een langere doorlooptijd/proceduretijd door de inwerkingtreding van de nieuwe wet mogelijk worden voorkomen.

#### **Hoe nu verder?**

Deze brief bevat ons principe-standpunt. Het principe-standpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van de desbetreffende ontwikkeling en dient hoofdzakelijk als indicatie voor u. Op basis van het principe-standpunt en de daaraan gestelde voorwaarden kunt u bepalen of u een formele aanvraag indient. Het principe-standpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemmingen. Aan dit principe-standpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Bij de beoordeling van uw principeverzoek is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten. Deze wet- en regelgeving, uitgangspunten en inzichten kunnen wijzigen. Een aanvraag wordt getoetst aan de wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten die gelden op het moment dat het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan wordt genomen. Deze brief bevat slechts informatie en is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen deze brief kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

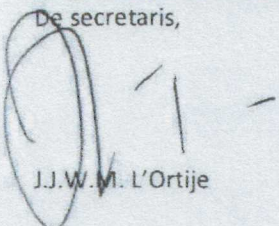
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Bram Schreurs via ons algemeen telefoonnummer 0475-538 888, of mailen naar [bram.schreurs@roerdalen.nl](mailto:bram.schreurs@roerdalen.nl).

Met vriendelijke groet,

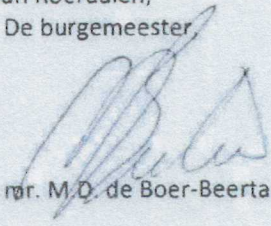
Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester



J.J.W.M. L'Ortije



mr. M.D. de Boer-Beerta

Bijlage(n): geen