gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-026019
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning realiseren kindercentrum Wee-Play en kinderboerderij op het dorpspark Schepersheuvel Sint Odiliënberg.
Datum:	14 december 2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	M.J.F. van Helvert
Gevraagd besluit:	Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van kindercentrum Wee-Play en kinderboerderij op het dorpspark Schepersheuvel Sint Odiliënberg.
Bijlage(n):	1. Aanvraag omgevingsvergunning; 2. (ontwerp) ruimtelijke onderbouwing behorende bij de voorgenomen omgevingsvergunning voor de locatie.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning realiseren kindercentrum Wee-Play en kinderboerderij op het dorpspark Schepersheuvel Sint Odiliënberg.

2. Inleiding

De voetbalvelden (Schepersheuvel) in Sint Odiliënberg worden niet meer gebruikt door een fusie van de voetbalverenigingen van Melick en Sint Odiliënberg. Dit biedt kansen voor een nieuwe invulling. Tijdens verschillende bijeenkomsten spraken de inwoners uit Sint Odiliënberg over de ideeën die ze hebben. Het dorp is zelf aan zet om het te regelen en in stand te houden. De gemeente is vooral partner en helpt waar het nodig is.
Twee van de deelplannen zijn het kindercentrum van Wee-Play en de kinderboerderij. Wee-Play kinderopvang ligt nu aan de Schaapsweg. Zij werken aan een plan om een nieuw kindercentrum te bouwen. Er is een samenwerking met de kinderboerderij uit Sint Odiliënberg. Deze ligt nu bij het Brombemke. Zo kan Wee-Play leerzame activiteiten organiseren voor kinderen. De kinderboerderij is daarnaast voor iedereen vrij toegankelijk.

Op 26 januari 2021 hebben wij twee positieve principe standpunten ingenomen. Een over het realiseren van een kindercentrum door Wee-Play op het dorpspark. De ander over het verplaatsen van de kinderboerderij naar het dorpspark. Deze vergunningaanvraag is een volgende stap in dit project.

Voor zowel het kindercentrum van Wee-Play als de kinderboerderij zijn nieuwe gebouwen nodig. Deze gebouwen passen niet in het bestemmingsplan.

Daarop volgend is er naar aanleiding van het principebesluit door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen op 23 augustus 2021. Om medewerking te kunnen verlenen aan de ingediende aanvraag is het noodzakelijk een zogenaamde ruimtelijk onderbouwde omgevingsvergunning te verlenen (vergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Hiertoe is bijgevoegde (ontwerp) ruimtelijke onderbouwing opgesteld.
Voorgesteld wordt medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling door het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. zodat de noodzakelijke besluitvormingsprocedure ex artikel 3.10 Wabo en afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht (awb) kan worden opgestart.

3. Beslispunten

De raad besluit:
Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van kindercentrum Wee-Play en kinderboerderij op het dorpspark Schepersheuvel Sint Odiliënberg.

4. Argumenten

1.1 Het plan is niet passend binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.
In het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' heeft het toekomstig dorpspark Schepersheuvel de bestemming 'Maatschappelijk'. Zowel de kinderopvang als de kinderboerderij zijn qua gebruik passend in de maatschappelijke bestemming. Het is echter niet haalbaar om binnen de bouwregels van het bestemmingsplan de gewenste ontwikkelingen te realiseren. Zo is er op dit moment geen bouwvlak aanwezig. De gewenste gebouwen kunnen niet worden gerealiseerd. Daarom ligt nu deze aanvraag omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor aan ons college.



Impressie mogelijke bouw kindercentrum

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Door initiatiefnemer is er voor gekozen, om op basis van uw principemedewerking van 26 januari 2021, beide bouwplannen met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Daarbij wordt toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo.
Een dergelijke omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor de inhoudelijke afweging en argumenten van het bouwplan wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit voorstel. In de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De onderbouwing is positief beoordeeld. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de genoemde afwijking van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Daarmee geldt op deze locatie als de vergunning wordt verleend een nieuw ruimtelijk kader waarbij de nieuwe activiteiten en nieuwbouw niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Uw raad is bevoegd een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Volgend uit artikel 3.10 Wabo is de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure van toepassing om mee te kunnen werken aan de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. Dit maakt het noodzakelijk dat eerst uw raad een zogenaamde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De voorgenomen ontwikkeling past namelijk niet binnen de door uw raad hiertoe op 17 december 2014 vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht' waarin is opgesomd in welke gevallen geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In dit geval wordt uw raad dus geraadpleegd.

1.4 Het plan maakt onderdeel uit van de nieuwe invulling van het dorpspark Schepersheuvel.
Door de fusie van de voetbalclubs uit Sint Odiliënberg en Melick kwam in 2018 het sportpark in Sint Odiliënberg vrij. Voor een toekomstige invulling van dit terrein wendde we ons als gemeente tot de inwoners. Dit sluit aan op de veranderde relatie tussen gemeente en gemeenschap. Waarbij er sprake is van gedeeld eigenaarschap en verantwoordelijkheid voor de eigen leefomgeving. Onderstaand staan kort de genomen processtappen beschreven voor uw raad:

<u>Startbijeenkomst</u>
We nodigden het dorp via een huis-aan-huis flyer uit voor een dorpsgesprek.
Deze eerste discussieavond had als doel zoveel mogelijk inwoners te betrekken bij het proces. En het verzamelen van alle ideeën van inwoners. We wilden zoveel mogelijk ruimte bieden in de verkenning. Daarom kozen we voor minimale randvoorwaarden.

<u>Visie</u>
Met de opgehaalde ideeën en wensen kwam al snel naar voren dat er een gemeenschappelijke deler was. Het dorp wilde een natuurlijke omgeving met ruimte voor biodiversiteit. En waar men kan recreëren, sporten en ontmoeten. Het gaat om buiten leven. Hiermee ontstond een gezamenlijke visie.

Werkgroep
Na de startbijeenkomst vormde zich een werkgroep. Deze groep, van circa 25 personen, is bereid mee te denken en adviseren over de ontwikkelingen. We spraken af dat we uitgewerkte deelplannen aan de werkgroep voorleggen ter beoordeling/reflectie.
Inmiddels waren er 4 werkgroep bijeenkomsten. Het organiseren van deze bijeenkomsten gebeurt samen met de werkgroep.

Deelplannen
We vroegen wie aan de slag wilden met het uitwerken van de ideeën. Hierna ontstonden de verschillende deelplannen. Voor het maken van een haalbaar plan waren deze groepen zelf aan zet. Ondersteuning vanuit Procom Advies werd aangeboden aan de werkgroepen.

De volgende deelplannen werden gevormd:
1. Kinderboerderij
2. Kindercentrum
3. Uitbreiding Jong Nederland
4. Evenementen
5. Sporten en Bewegen
6. Parkeren
7. Hondenspeelveld
8. Parkinvulling

Een aantal plannen is momentele bezig met het uitwerken en onderzoek doen naar de haalbaarheid. Een aantal plannen zit al in de realisatiefase. Het uitgangspunt is dat plannen die klaar zijn voor uitvoering door kunnen gaan. Zo hoeven de diverse deelplannen niet op elkaar te wachten.



Meest recente ontwerpschets inrichting dorpspark Schepersheuvel

Kindercentrum Wee-Play en kinderboerderij

De ontwikkelingen van Wee-Play en de kinderboerderij passen niet in het bestemmingsplan. Daarom is er voor beide ontwikkelingen een principeverzoek ingediend. Wij hebben op 26 januari 2021 een positief principe standpunt aangenomen over beide ontwikkelingen. Initiatiefnemer heeft daarom nu deze vergunningaanvraag ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan. Vanuit kostenoverweging en proceduretijd is er voor gekozen om beide ontwikkelingen te bundelen in één vergunningaanvraag. Initiatiefnemer is eigenaar van commerciële organisatie Wee-Play en bestuurslid van bij de kinderboerderij.

Naast de vergunningaanvraag wordt er gewerkt aan een aantal zaken:

1. De ontsluiting aan de Bosserveltweg/ Schaapsweg en inrichting van een parkeerplaats voor Wee-Play en de kinderboerderij;
2. De verkoop van grond voor de ontwikkeling van Wee-Play;
3. het in bruikleen geven van de grond voor de ontwikkeling van de kinderboerderij;
4. het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Daarvoor is input nodig uit punt 1,2 en 3;
5. De verhuizing van de kinderboerderij (inclusief beheerplan en aandacht voor inrichting nieuwe terrein).

5. Kanttekeningen

1.1 Er is nog geen anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.
Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening is er sprake van een bouwplan. Voor kleine initiatieven/projecten kan het kostenverhaal verzekerd worden via het afsluiten van een anterieure overeenkomst of via het opstellen van een exploitatieplan. Getracht wordt het kostenverhaal anderszins te verzekeren (middels een anterieure overeenkomst) zodat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Dit kostenverhaal is gekoppeld aan de procedure van de aanvraag omgevingsvergunning. De overeenkomst is nog niet gesloten omdat er nog wordt gewerkt aan de uitwerking van een aantal onderdelen die in de overeenkomst worden vastgelegd. Naast deze punten wordt ook het planschadeverhaal in de overeenkomst geregeld. In hoofdzaak gaat het om de volgende punten:

1. Het regelen van verkoop van de grond voor het kindercentrum Wee-Play;
   Er wordt anders een vergunning verleend voor gronden die nog van de gemeente Roerdalen zijn. Er kan dan geen uitvoering worden gegeven aan het plan.
2. De ontsluiting aan de Bosserveltweg/ Schaapsweg en inrichting van een parkeerplaats voor Wee-Play en de kinderboerderij;
   Op basis van de uitwerking worden afspraken gemaakt over verdeling van kosten en uitgangspunten over de uitvoering en aanleg. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Om voortgang in het project te houden wordt uw raad nu toch al gevraagd een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. De verklaring van geen bedenkingen ziet puur op de ruimtelijke aspecten. Deze zijn uitgewerkt en onderbouwd in de ontwerp ruimtelijke onderbouwing. Er is dus geen aanleiding om deze aanvraag nog niet voor te leggen aan uw raad. Wij hebben daarom in de vergadering van 14 december het volgende besluit genomen:
"3. De noodzakelijke besluitvormingsprocedure ex artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb op te starten nadat:
a. de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven én de aanvraag om omgevingsvergunning ontvankelijk is;
b. er een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer en daarmee de uitvoerbaarheid is geborgd."

De komende periode wordt gewerkt aan het uitwerken van de genoemde punten en het sluiten van de anterieure overeenkomst. Indien uw raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft kan vervolgens zo snel mogelijk de formele procedure worden opgestart. De omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen gaan van 6 weken ter inzage en iedereen kan een zienswijze kenbaar maken.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Voor het in procedure brengen van de omgevingsvergunning wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Voordat deze overeenkomst wordt gesloten worden de stukken niet in procedure gebracht.

7. Communicatie

Wanneer wordt ingestemd met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zal het ontwerp besluit omgevingsvergunning, zodra gereed en de anterieure overeenkomst is gesloten, conform afdeling 3.4 Awb en artikel 3.10 Wabo ter inzage worden gelegd. Bekendmaking daarvan vindt plaats in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het ontwerp besluit zal daarnaast in te zien zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het Servicepunt Roerdalen.

8. Planning en uitvoering

Na een positief raadsbesluit en het ontvankelijk zijn van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal het ontwerp besluit omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 Awb en artikel 3.10 Wabo voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na de inzageperiode volgt de beschikking van de omgevingsvergunning.

Voorwaarde is dat en dan ook overeenstemming is bereikt in de vorm van een anterieure overeenkomst. Daarmee wordt de uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd en kan de formele procedure worden opgestart.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Volgend uit artikel 3.10 Wabo is de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure van toepassing om mee te kunnen werken aan de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. Dit maakt het noodzakelijk dat eerst uw raad een zogenaamde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De voorgenomen ontwikkeling past namelijk niet binnen de door uw raad hiertoe op 17 december 2014 vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht' waarin is opgesomd in welke gevallen geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

11. Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning;
2. (ontwerp) ruimtelijke onderbouwing behorende bij de voorgenomen omgevingsvergunning voor de locatie.

Sint Odiliënberg, 14 december 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta