



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie: Voorkeursvariant nieuwe veldschuur Kinderboerderij De Kleine Meer

Gegevens steller:

Naam: Renneke Borm
Lotte Martens
Telefoonnummer: 06-18302214
06-11785232
Emailadres: renneke.borm@valkenswaard.nl
lotte.martens@valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 0000466189
Datum raadsvergadering: 21 mei 2026
Portefeuillehouder: F. Potters

Onderwerp:

Voorkeursvariant nieuwe veldschuur Kinderboerderij De Kleine Meer

1. Voorstel:

1. Uitvoering te geven aan de tussenvariant als nieuwe veldschuur voor Kinderboerderij De Kleine Meer en daar een krediet van €75.000 voor beschikbaar te stellen.

2. Inleiding:

Stichting Kinderboerderij De Kleine Meer beschikt momenteel niet over toereikende accommodaties voor de huisvesting van dieren, opslag van veevoer en de uitvoering van haar werkzaamheden. De bestaande damhertenstal dateert uit 1973 en is dringend aan vervanging toe. Voor de opslag van hooi en stro wordt noodgedwongen gebruik gemaakt van twee zeecontainers met een provisorisch afdak. Daarnaast ontbreken de quarantaineruimten die vereist zijn voor certificering conform de vSKBN-kwaliteitsnormen en de geldende wet- en regelgeving. De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2024 daarom de motie

"Aanpassingen kinderboerderij De Kleine Meer" aangenomen (zie bijlage 1), waarin het college wordt verzocht zo spoedig mogelijk een oplossing voor te leggen.

Het college heeft daartoe besloten om ter uitvoering van de motie drie varianten uit te werken:

1. **Wensenvariant** – volledig ontwerp conform de wensen van de stichting;
2. **Tussenvariant** – gedeeltelijke vernieuwing met aangepaste functionaliteiten;
3. **Minimumvariant** – uitsluitend de strikt noodzakelijke voorzieningen.

Gezien de verouderde staat van het hertenverblijf is vervanging hiervan in alle drie de varianten opgenomen. Door de varianten vervolgens voor het overige functioneel en financieel naast elkaar te zetten, is inzicht verkregen in de meerwaarde en de consequenties van elke optie. Op basis hiervan wordt de gemeenteraad voorgesteld in te stemmen met de uitvoering van de tussenvariant.

3. Beoogd effect:

Het veiligstellen van de kinderboerderij als laagdrempelige voorziening met maatschappelijke en educatieve waarde voor Valkenswaard. De locatie vervult een belangrijke rol in natuureducatie, recreatie en ontmoeting voor inwoners van alle leeftijden en biedt ruimte voor dagbesteding en stagebegeleiding. Door te voorzien in duurzame, toekomstbestendige accommodaties die voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, kan deze functie worden geborgd en waar mogelijk versterkt. Het beoogde effect is dat de kinderboerderij duurzaam kan voortbestaan en haar maatschappelijke rol voor de lange termijn vervult.

4. Argumenten:

1.1 De nieuwe veldschuur heeft vanuit de tussenvariant geen verblijfsfunctie

De nieuwe veldschuur krijgt in de tussenvariant geen verblijfsfunctie voor personen. Een verblijfsfunctie ontstaat wanneer een ruimte bestemd is voor het regelmatig verblijven van mensen, zoals de kleedruimtes die zijn opgenomen in de wensenvariant. Zodra hiervan sprake is, gelden op grond van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) aanzienlijk zwaardere eisen op het gebied van daglicht, ventilatie, verwarming, isolatie en brandveiligheid. Dit maakt de realisatie kostbaarder en vergunningstechnisch complexer.

De locatie beschikt al over een hoofdgebouw waarin de verblijfsfunctie voor medewerkers en vrijwilligers is ondergebracht. Het oprichten van een tweede gebouw met deze functie is vanuit het omgevingsplan niet vanzelfsprekend en voegt functioneel weinig toe. De tussenvariant beperkt de veldschuur daarom tot opslag, dierhuisvesting en een waspunt; functies waarbij de lichtere bouwtechnische eisen voor een niet-verblijfsgebouw van toepassing zijn.

1.2 Het hooi kan droog worden opgeslagen en weert ongedierte beter

In de minimumvariant wordt geen investering gedaan in de wijze waarop het hooi momenteel wordt opgeslagen. Strikt genomen is hiervoor nu immers een voorziening aanwezig in de vorm of een afdak en een zeecontainer. Deze oplossing wordt echter niet als duurzaam of efficiënt beschouwd. Het hooi onder het afdak raakt regelmatig nat, trekt ongedierte aan en is daarom niet altijd bruikbaar. Dit heeft extra inkoopkosten tot gevolg. Daarnaast zijn de zeecontainers niet vergund en dragen zij bij aan een rommelige uitstraling in de omgeving.

De wensvariant van de kinderboerderij bevat een hooizolder van circa 120 m² met hydraulische lift, waarbij een opslagcapaciteit van circa 400 balen geldt. Los van dat er eenvoudigere alternatieven bestaan voor de lift, achten wij een hooizolder van deze grootte niet passend. Tevens behoeft een dergelijke tweede verdieping een andere constructie welke de kosten opdrijft. Uitgaande van een jaarlijkse opslagbehoefte van 300 balen per jaar, zien we een prefab afgesloten opslagruimte van 50 m² als een evenwichtige tussenvariant. Daarbij kan tevens het hooi droog worden opgeslagen en overlast van ongedierte worden verminderd.

1.3 Er zijn structureel drie vaste quarantaineverblijven en een opslagruimte beschikbaar

Conform vSKBN-kwaliteitsnormen moeten kinderboerderijen over drie quarantaineverblijven beschikken. Aan deze ruimtes zitten vanzelfsprekend voorwaarden met betrekking tot afsluitbaarheid, ventilatie en hygiëne. De minimale grootte van een dergelijk verblijf is voor een geit circa 4 m². Op dit moment heeft De Kleine Meer hier een tijdelijke oplossing in bedacht, waarmee oude dierenverblijven als quarantaineverblijven worden ingericht waar nodig. Deze verblijven voldoen niet aan de norm. Desondanks heeft De Kleine Meer hun vSKBN certificering ontvangen, onder de voorwaarde dat de drie quarantaineruimten op korte termijn gerealiseerd worden.

In alle drie de varianten zijn daarom drie quarantaineverblijven opgenomen. Omdat deze verblijven niet voortdurend tegelijk in gebruik zijn, wordt in de minimumvariant uitgegaan van flexibel gebruik: verblijven die tijdelijk niet nodig zijn, kunnen dan functioneren als opslagruimte. Er bestaat echter een mogelijkheid dat alle drie de verblijven op bepaalde momenten wél gelijktijdig nodig zijn. In dat geval zou de opslag tijdelijk elders moeten worden ondergebracht.

Op dit moment vindt dergelijke flexibele opslag plaats in onvergunde zeecontainers, die bovendien een rommelige uitstraling geven. Gezien deze omstandigheden achten we het daarom verdedigbaar en doelmatig om een structurele opslagvoorziening te realiseren die losstaat van de quarantaineverblijven. Daarmee wordt tevens tegemoetgekomen aan de duidelijke wens van De Kleine Meer om de opslagruimte hygiënisch en

ongedierte vrij te kunnen inrichten, iets wat met de huidige zeecontainers niet goed mogelijk is.

Daar waar in de wensvariant uit wordt gegaan van een opslagruimte van circa 23 m², stellen wij binnen de tussenvariant een kleinere versie van 10 m² voor. De quarantaineverblijven gaan in de tussenvariant uit van 5 m² per verblijf.

1.4 We voeren kleine verbeteringen door in relatie tot het waspunt en de kleedruimten

In de wensvariant wordt uitgegaan van twee kleedruimtes met een bijbehorende wasruimte van in totaal circa 14 m². Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om vrijwilligers de mogelijkheid te bieden zich in een afgesloten ruimte om te kleden en te beschikken over goede faciliteiten om zich na het werk te wassen. Daarnaast kunnen deze wasruimtes worden ingezet wanneer dit vanuit de voorschriften rondom de quarantaineverblijven noodzakelijk is. De huidige situatie is beperkt: de kleedruimtes zijn enkel van een gordijn voorzien en het waspunt bevindt zich buiten bij een schuur, dan wel in de vorm van een douche in het hoofdgebouw.

Vanuit de tussenvariant worden kansen gezien om de huidige situatie te verbeteren, zonder een volledig nieuwe kleed- en wasruimte in de schuur op te nemen, zoals in de wensvariant is voorgesteld. Op die manier voorkomen we tevens dat de schuur een verblijfsfunctie krijgt. Daarbij wordt gedacht aan het realiseren van een degelijk afgewerkt waspunt aan de buitenzijde van de schuur. Waar in de minimumvariant wordt uitgegaan van het bestaande buitenwaspunt bij een andere schuur, ligt het vanuit de voorschriften voor de hand om een waspunt in de directe nabijheid van de quarantaineverblijven te situeren. Ook kan men blijvend gebruik maken van de douche in het hoofdgebouw wanneer nodig.

Daarnaast worden de huidige omkleedruimtes voorzien van een kozijn met volwaardige deur en slot, zodat de privacy van vrijwilligers voldoende wordt gewaarborgd. In de minimumvariant zou deze ruimte slechts worden afgesloten met een constructieplaat.

1.5 Er wordt geen precedent geschapen

In 2017 heeft de gemeente reeds een incidentele subsidie van 10.000 euro aan de kinderboerderij in Dommelen verstrekt ten behoeve van nieuwbouw van een educatieve ruimte. Er wordt dus geen nieuw precedent gecreëerd, maar gehandeld binnen een bestaande praktijk. Beide situaties worden op vergelijkbare wijze beoordeeld, waarbij de omvang van de ondersteuning proportioneel wordt afgestemd op de schaal van de voorziening. Daarmee wordt geen nieuw beleid of nieuwe norm gezet waarop andere partijen zich in de toekomst automatisch kunnen beroepen.

1.6 Een prefab constructie biedt de flexibiliteit die gewenst is bij het toekomstperspectief van kinderboerderijen

Hoewel de kinderboerderij nu een waardevolle functie vervult op het gebied van ontmoeting, educatie en recreatie, is niet uitgesloten dat maatschappelijke ontwikkelingen of landelijke regelgeving deze rol in de toekomst veranderen. Gezien de onzekerheid over de toekomstbestendigheid van de kinderboerderij is een prefab investering passend. Prefab biedt een kortere levensduur en lagere kapitaallasten, wat goed aansluit bij de vraag of de voorziening op de langere termijn nog steeds gewenst is.

Juist omdat prefab bouw flexibel, sneller realiseerbaar en minder financieel belastend is, kan de gemeente voorzien in de huidige maatschappelijke behoefte zonder direct een langdurige structurele verplichting aan te gaan. In een periode waarin de begrotingsruimte vanaf 2028 verder onder druk komt te staan, biedt deze aanpak een evenwichtige middenweg: investeren in kwaliteit voor de komende decennia, én tegelijkertijd de ruimte behouden om in te spelen op veranderende behoeften of afnemende maatschappelijke meerwaarde.

5. Kanttekeningen:

1.1 De Kleine Meer ziet vanuit hun perspectief de 'wensenvariant' als de noodzakelijke variant

Er heeft meerdere keren afstemming met De Kleine Meer plaatsgevonden over hun visie op de nieuwe veldschuur. Voor de uitwerking van de drie varianten is daarbij geprobeerd een duidelijk onderscheid te maken tussen eisen en wensen. De Kleine Meer geeft echter expliciet aan dat alle functionaliteiten uit de door hen aangeleverde schets voor hen noodzakelijk zijn en daarmee als eis moeten worden beschouwd. De voorgestelde tussenvariant sluit hier niet volledig bij aan gezien de kleedruimtes niet in de nieuwe veldschuur zijn opgenomen. De tussenvariant brengt op dit punt geen verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Ook zijn de ruimtes in grootte verschillend aan de wensenvariant. Daarvan geeft De Kleine Meer echter aan mogelijkheden in te zien.

1.2 De benodigde middelen zijn gebaseerd op een grove kosteninschatting

De drie varianten zijn in hoofdlijnen uitgewerkt ten behoeve van dit collegevoorstel. Voor de kosteninschatting zijn meerdere offertes opgevraagd en gesprekken met verschillende partijen gevoerd. Dit alles heeft geleid tot de indicatieve kosteninschatting in bijlage 2. Zodra de gemeenteraad een definitieve keuze maakt voor één van de scenario's, kan de betreffende variant verder in detail worden uitgewerkt. Daarbij gaat het onder meer om een nauwkeurige technische tekening met alle benodigde constructies. Op basis daarvan kan een meer realistische en onderbouwde kostenraming worden opgesteld. Deze nadere uitwerking kan ertoe leiden dat de uiteindelijke kosten hoger of lager uitvallen dan de huidige inschatting. Indien de realisatie leidt tot meerkosten ten opzichte van de raming, wordt dit opnieuw aan de raad voorgelegd via de reguliere P&C-cyclus. In het geval van substantiële

meerkosten die aanleiding geven tot heroverweging van het genomen besluit, zal het college de raad hier actief over informeren en waar nodig hun besluit laten heroverwegen.

6. Financiën:

Er wordt geadviseerd een eenmalige financiële bijdrage te leveren van € 75.000 aan de realisatie van de nieuwe veldschuur bij Kinderboerderij De Kleine Meer. Het resterende deel (circa € 54.000) van de investering wordt bekostigd uit de eigen bestemmingsreserve van de stichting.

De bijdrage wordt geactiveerd als investering en afgeschreven over een periode van naar verwachting 40 jaar, conform de gemeentelijke afschrijvingstermijn voor nieuwbouw. De stichting heeft namelijk aangegeven dezelfde afschrijvingsduur te willen hanteren als de gemeente. Er wordt conform BBV op dit moment nog definitief afgestemd met De Kleine Meer of deze afschrijvingstermijn door hen ook passend geacht wordt. Dit resulteert in een te verwachte jaarlijkse kapitaallast van circa € 2.400.

De geadviseerde financieringsvorm sluit aan bij de lijn die voor het gehele gebied wordt gevolgd. Alle overige gebouwen op het terrein zijn in eigendom van de stichting via opstalrecht, waardoor de stichting als eigenaar ook de onderhoudsverplichtingen, belastingen en overige eigenaarslasten voor haar rekening neemt. In zoverre heeft een bijdrage dus de voorkeur boven een (directe) gemeentelijke investering, aangezien in het laatste geval eigenaarschap en de bijbehorende verplichtingen bij de gemeente komen te liggen.

De daadwerkelijke uitwerking wordt voorgelegd in een separaat collegevoorstel. De wijze waarop de bijdrage wordt gedaan zal dan ook verder uitgewerkt worden. Daar waar De Kleine Meer een rol heeft, worden afspraken gemaakt over de besteding van de gemeentelijke bijdrage en de wijze van verantwoording, zodat geborgd is dat de middelen worden ingezet conform hetgeen is overeengekomen. Indien de realisatie leidt tot meerkosten ten opzichte van de raming, wordt dit opnieuw aan de raad voorgelegd via de reguliere P&C-cyclus. In het geval van substantiële meerkosten die aanleiding geven tot heroverweging van het genomen besluit, zal het college de raad hier over informeren en waar nodig hun besluit laten heroverwegen.

Financiële gevolgen overige varianten

Voor de volledigheid worden de financiële gevolgen voor de gemeente weergegeven voor de twee overige varianten:

- Bij de minimumvariant (indicatief circa € 50.000) kan de stichting de investering volledig bekostigen uit de eigen bestemmingsreserve. Voor de gemeente ontstaat in dat geval geen financiële last, niet incidenteel en

niet structureel. Een eenmalige gemeentelijke bijdrage is bij deze variant niet aan de orde.

- Bij de wensvariant (indicatief circa € 225.000) bedraagt de benodigde eenmalige gemeentelijke bijdrage naar verwachting circa € 175.000, na inzet van de bestemmingsreserve van de stichting. Hierbij zouden de jaarlijkse kapitaallasten uitkomen op circa € 5.700.

7. Participatie:

Welke trede op de participatieladder is gekozen?

Informeren en consulteren

Welke participatiemethode(n) is gekozen?

Werkbezoeken aan De Kleine Meer waarbij we informierend en consulterend het gesprek met elkaar zijn aangegaan.

Welke doelgroepen en stakeholders zijn betrokken?

De gesprekken hebben plaatsgevonden met de secretaris en een vrijwilliger van De Kleine Meer.

8. Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt Stichting Kinderboerderij De Kleine Meer persoonlijk geïnformeerd over de vervolgstappen en de planning van de bouwwerkzaamheden.

9.Vervolg

Na vaststelling van het raadsbesluit, worden de volgende stappen in gang gezet. In overleg met De Kleine Meer wordt de uitvoering verder uitgewerkt. Hierbij worden onder andere een programma van eisen en definitieve schetsen opgesteld, die dienen als basis voor de uiteindelijke opdrachtverstrekking aan een aannemer of leverancier. Daarbij zullen tevens de verplichtingen volgend uit het Didam-arrest in acht worden genomen. Parallel hieraan wordt beoordeeld welke vergunningen nodig zijn en wordt het noodzakelijke vergunningstraject opgestart. Na de realisatie van de veldschuur dienen de niet vergunde zeecontainers door De Kleine Meer te worden verwijderd.

In overleg met De Kleine Meer zal worden gekeken wie verantwoordelijk zal zijn voor de uitvoering van de investering. Daar waar De Kleine Meer een rol heeft, worden afspraken gemaakt over de besteding van de gemeentelijke bijdrage en de wijze van verantwoording, zodat geborgd is dat de middelen worden ingezet conform hetgeen is overeengekomen. De exacte vorm hiervan wordt in de vervolgfase bepaald.

Opstalrecht

Op 5 september 1995 en 11 juni 1997 (voor een toegevoegd deel) is voor een periode van 30 jaar een recht van opstal gevestigd voor de opstallen ten behoeve de exploitatie van kinderboerderij De Kleine Meer. In afwachting van dit voorstel is het opstalrecht nog niet verlengd.

De veldschuur wordt gebouwd binnen de contouren van het opstalrecht. Indien de veldschuur wordt meegenomen in het opstalrecht wordt deze eigendom van De Kleine Meer.

Bij een verlenging van het opstalrecht wordt voorgesteld dat de opstallen eigendom van de gemeente worden als het opstalrecht eindigt om wat voor reden dan ook.

Bijlagen

1. Motie "Aanpassingen kinderboerderij De Kleine Meer"
2. Uitwerking 3 varianten + noodzakelijke verbetering functionaliteiten