# Projectplan toekomst buurthuus Den Tappen

MISTERWEG 211
7109 BA WINTERSWIJK MISTE

LOCIS ADVISEURS

**Opdracht**

Projectplan toekomst buurthuus Den Tappen
20 februari 2024

**Opdrachtgever**

Stichting Buurthuus Den Tappen i.o
p/a Misterweg 211
7109 BA Winterswijk Miste
voorzitter@vvmec.nl

**Opdrachtnemer**

Locis Adviseurs
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde

Tel.nr. 0315-820100
info@locisadviseurs.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

# INHOUDSOPGAVE


1 Inleiding ..... 3

1.1 Aanleiding ..... 3

1.2 Opzet projectplan ..... 4

2 Doelstelling en achtergrond ..... 5

2.1 Doelstelling ..... 5

2.2 Achtergrond ..... 5

3 Beoogde situatie ..... 7

3.1 Inleiding ..... 7

3.2 Beoogde opzet ..... 7

3.3 Beoogde gebruiksfuncties ..... 9

3.4 Fasering in de tijd ..... 10

3.5 Beoordeling omgevingsaspecten ..... 10

3.6 Procedures ..... 11

3.7 Financiële onderbouwing ..... 11

4 Participatie ..... 12

5 Projectplanning ..... 13

Bijlagen ..... 14

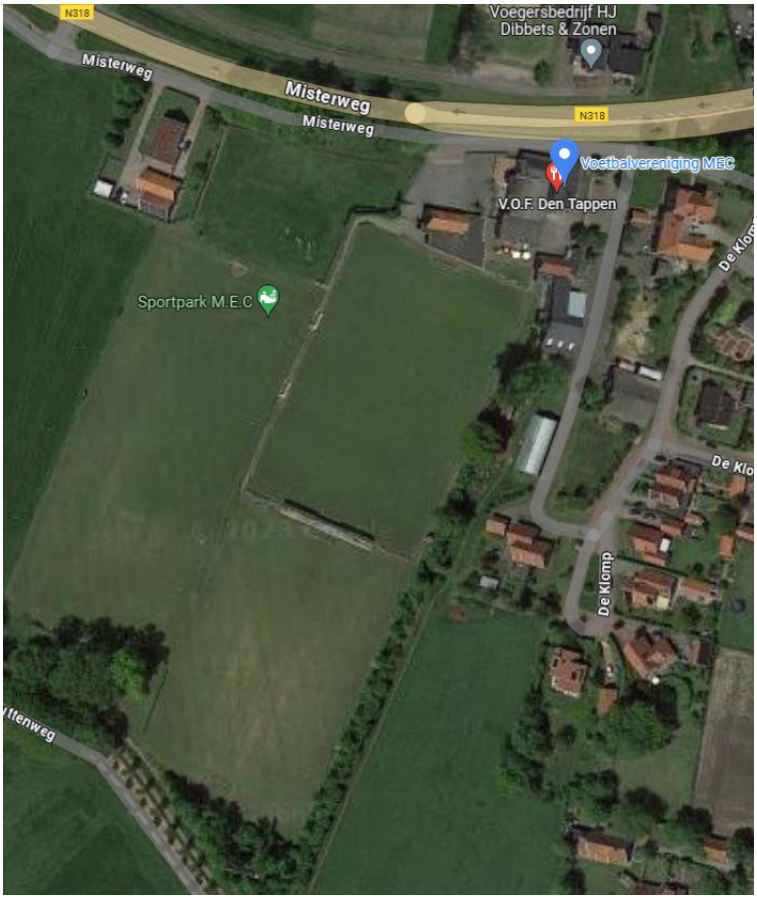
1. Tekeningen
2. Financiële onderbouwing
3. Strokenplanning
4. Samenstelling Commissie toekomst buurthuus Den Tappen

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In de Winterswijkse buurtschap Miste, op de locatie Misterweg 211, bevinden zich sinds jaar en dag Café Den Tappen en Voetbalvereniging MEC. De oorsprong van het café is al te herleiden naar het jaar 1750, terwijl VV MEC sinds 1945 bestaat. In het jaar 1750 kwamen de graafschappen aan de overkant van het café het zogenaamde 'Recht van Bredevoort' ophalen. Zodra deze vorm van belasting binnen was kwamen de graafschappen een 'glaasje water' tappen bij het café. Heden ten dage is Café Den Tappen niet alleen een café met zaal en onderkomen voor de voetbalvereniging, maar een ontmoetingsplek voor jong en oud in en rondom Miste. Hierbij is sprake van huisvestiging van diverse lokale verenigingen. Op die manier vervullen Voetbalvereniging MEC en Café Den Tappen een belangrijke functie in het leefbaar houden van Miste.

De eigenaren van Café Den Tappen hebben echter aangegeven in de loop van dit jaar te willen stoppen in verband met pensionering. Daarmee komt deze belangrijke spil in het maatschappelijk leven van Miste in gevaar. De lokale verenigingen hebben daarom het idee opgevat om de locatie - inclusief voetbalvelden - gezamenlijk over te nemen. Zij willen graag in samenhang met de sloop van de bestaande bebouwing een nieuw buurthuus op de plek van het huidige café gaan realiseren en exploiteren. Hiertoe zal op korte termijn een stichting worden opgericht. In verband met deze plannen is voorliggend projectplan opgesteld.




*Figuur 1: situering VV MEC en Den Tappen*

## 1.2 Opzet projectplan

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de doelstellingen en achtergronden van het buurthuus, inclusief de huidige gebruiksactiviteiten van Café Den Tappen, Voetbalvereniging MEC, Toneelvereniging OBK, Schietvereniging Willem Tell, Sporten voor 55-plussers bij 'Beter bewegen voor ouderen', Kaartclub COM en Vereniging Volksfeest Miste. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een uitgebreide uiteenzetting van de beoogde situatie, inclusief relevante omgevingsaspecten en te doorlopen procedures. Tot slot volgt in hoofdstuk 4 de projectplanning.

# 2 DOELSTELLING EN ACHTERGROND

## 2.1 Doelstelling

Doelstelling voor het buurthuus:
Het bevorderen van het maatschappelijk welzijn, de saamhorigheid en de leefbaarheid van met name de inwoners van Miste en omgeving, in de ruimste zin van het woord, door het bieden van een ontmoetingsplek voor jong en oud en het verschaffen van huisvesting van diverse lokale verenigingen. Het buurthuus geeft inhoud aan functies als ontspanning, ontmoeting, contactlegging, activering, cultuur, ontplooiing en het bieden van een luisterend oor. Daarbij is sprake van een laagdrempelige voorziening waar iedereen welkom is. Dit leidt automatisch tot contact tussen mensen die elkaar normaal gezien weinig tegen zouden komen en bevordert de sociale samenhang en de leefbaarheid van Miste aanzienlijk. Dit effect wordt nog eens versterkt doordat het buurthuus zal worden gerund door een stichting met lokale vrijwilligers. Hierbij wordt dus actief met elkaar samengewerkt aan de leefbaarheid.

## 2.2 Achtergrond

De buurtschappen Miste en Corle vertegenwoordigen een achterland van 1000 inwoners. Café Den Tappen vormt een centraal punt in Miste, waarbij sprake is van verschillende activiteiten en verenigingen met een bindend karakter. Momenteel is hier naast de horecafunctie sprake van de volgende activiteiten:

- Voetbalvereniging MEC, met voetbalvelden achter het café;
- Toneelvereniging OBK;
- Schietvereniging Willem Tell;
- Sporten voor 55-plussers bij ‘Beter bewegen voor ouderen’;
- Kaartclub COM;
- Volksfeest Miste;
- Vergaderingen vereniging Volksfeest Miste.



*Figuur 2: foto’s Café Den Tappen en voetbalvelden VV MEC*

De huidige eigenaren willen Café Den Tappen uiterlijk eind 2024 hebben verkocht. Samen met het sluiten van de openbare basisschool Miste/Corle eerder in 2023 zou dit tot vergaande consequenties kunnen leiden voor de leefbaarheid van Miste. De lokale verenigingen hebben daarom de handen ineengeslagen en het idee opgevat om de locatie gezamenlijk over te nemen en hier als stichting een nieuw te bouwen buurthuus op de plek van het huidige café te gaan exploiteren. De huidige bebouwing is ernstig gedateerd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom wordt ingestoken op sloop van de bestaande bebouwing in combinatie met nieuwbouw op ongeveer dezelfde plek.

Voor het project zijn in eerste instantie de volgende processtappen aan de orde:

1. inventarisatie bestaande en nieuwe gewenste/potentiële activiteiten;
2. bespreken mogelijke activiteiten (heeft op 6 december 2023 plaatsgevonden);
3. keuze activiteiten in relatie tot gebouw en faciliteiten;
4. opstellen concept-projectplan ter bespreking en financiële onderbouwing door het bestuur/intern draagvlak bestuur en huidige eigenaren;
5. communicatie met betrokkenen tijdens nieuwjaarsborrel op 12 januari 2024 om draagvlak te creëren;
6. bijstellen concept-projectplan naar aanleiding van opmerkingen en aanvullingen;
7. indienen projectplan bij gemeente Winterswijk, met daaraan voorafgaand een overlegmoment met behandelend ambtenaar.

# 3 BEOOGDE SITUATIE

## 3.1 Inleiding

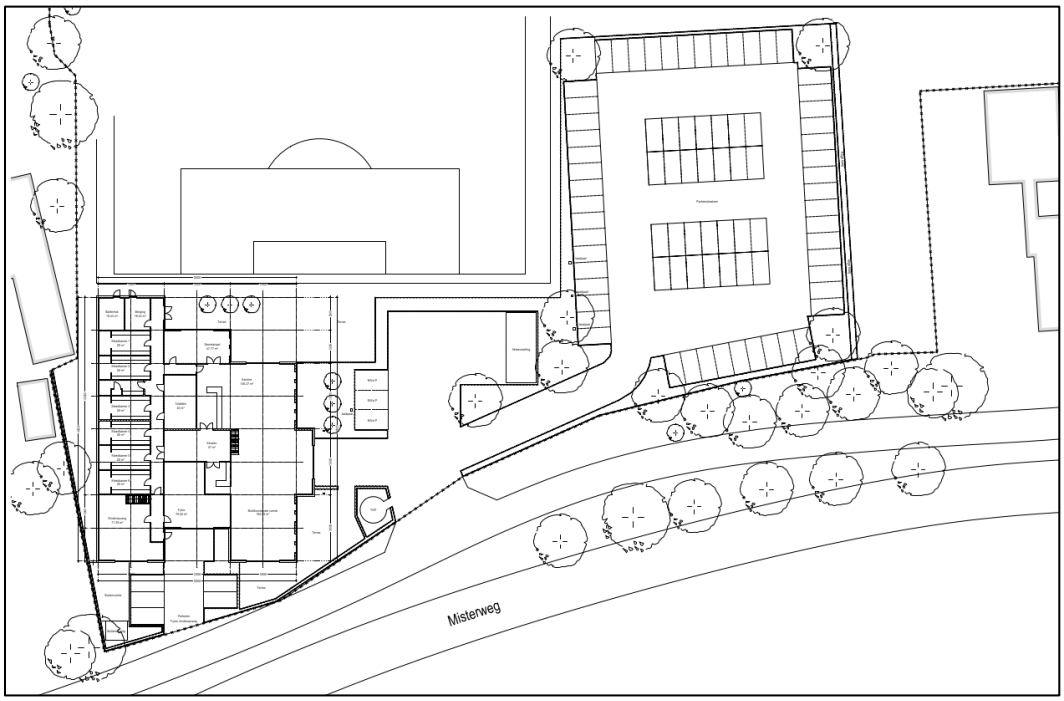
In de beoogde opzet wordt een nog op te richten stichting verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van een buurthuus op de huidige plek van Café Den Tappen. Hierbij wordt voorzien in sloop van de bestaande opstallen en herbouw van een nieuw multifunctioneel pand, dat geschikt is voor het toekomstig gebruik. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde opzet, de beoogde gebruiksfuncties, de fasering in de tijd, de beoordeling van de omgevingsaspecten en de te doorlopen procedures in het kader van de Omgevingswet. De financiële onderbouwing is opgenomen in bijlage 2.

## 3.2 Beoogde opzet

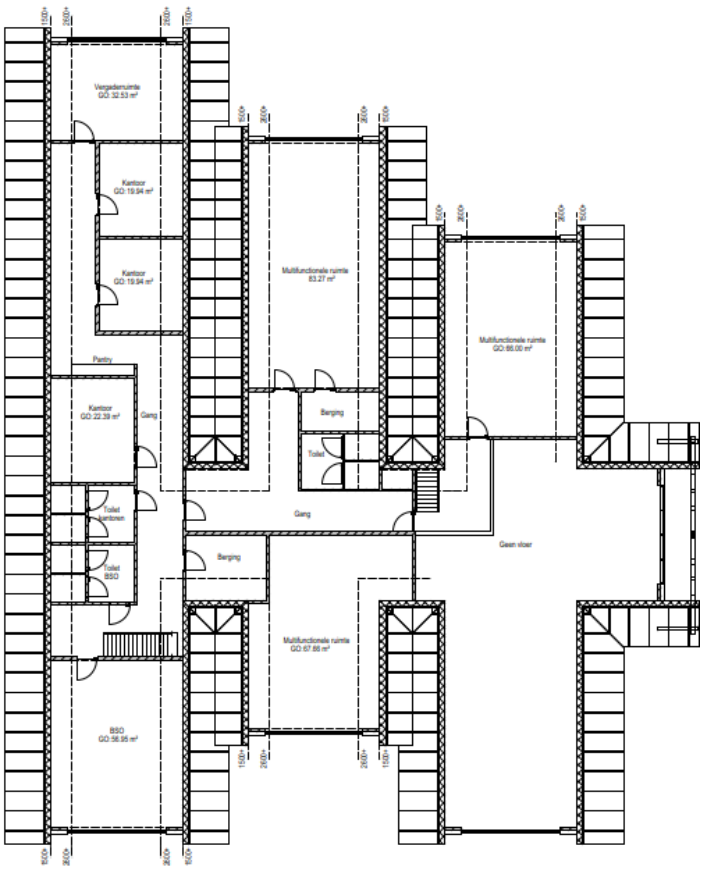
In de beoogde opzet worden de huidige opstallen op de locatie Misterweg 211 gesloopt. Weliswaar is sprake van een karakteristiek pand met een zekere charme, maar uit bouwkundig onderzoek is gebleken dat sprake is van aanwezigheid van asbest, een lek dak en in zijn algemeen een gebouw dat niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De kleedruimtes voldoen niet aan de door de KNVB gestelde eisen en de toegankelijkheid voor mindervaliden is problematisch (ook geen mindervalidentoilet). Bij de keuze tussen renovatie en nieuwbouw zijn verder de kosten voor verduurzaming afgewogen, waarbij is geconcludeerd dat het beter is om het huidige pand te vervangen.

Daarvoor in de plaats komt een multifunctioneel, duurzaam en gasloos gebouw, dat voldoet aan de huidige eisen en voldoende ruimte biedt aan toekomstige gebruikers. Uitgangspunt hierbij is dat de hier voorziene kinderopvang, BSO, fysio en kantoren gebruikt kunnen worden zonder aanwezigheid van personen in de zalen en dat die ruimtes niet gedeeld worden. Aan de voorzijde is een extra parkeerplaats voorzien voor halen en brengen, die zal worden voorzien van een overkapping waarop zonnepanelen worden geplaatst (dubbelfunctie). Fysio is ingetekend op de begane grond om mensen met blessures geen trap op te hoeven laten gaan. Kinderopvang en fysio zijn niet geheel uitgewerkt qua indeling, maar passen er in ieder geval qua ruimte in.

Zie figuur 3 voor een tekening van de beoogde situatie (begane grond). In figuur 4 is de beoogde verdiepingsvloer ingetekend. In figuur 5 en 6 zijn 3D-impresses vanuit twee verschillende gezichtspunten weergegeven. In bijlage 1 zijn deze tekeningen gebundeld in één tekening in grootformaat bijgevoegd.




*Figuur 3: beoogde situatie projectlocatie met links het nieuwe pand en rechts de parkeerplaatsen*




*Figuur 4: beoogde situatie verdiepingsvloer van het nieuwe pand*



*Figuur 5: 3D-impressie gezien vanaf Misterweg*



*Figuur 6: 3D-impressie gezien vanaf voetbalvelden*

## 3.3 Beoogde gebruiksfuncties

In de beoogde situatie is sprake van een multifunctioneel pand met meerdere kleedruimtes met toiletten en douches, een lichte horecafunctie en een parkeerterrein c.q. locatie voor het volksfeest Miste. Naast de bestaande gebruiksfuncties zijn ook nieuwe gebruiksfuncties voorzien (nog niet alles is even concreet). Dit leidt tot het volgende totaaloverzicht, waarbij de kleurcategorisering daaronder wordt toegelicht:

- ✓ Voetbalvereniging M.E.C., met voetbalvelden achter het café
- ✓ Toneelvereniging OBK
- ✓ Schietvereniging Willem Tell
- ✓ Sporten voor 55-plussers bij 'Beter bewegen voor ouderen'
- ✓ Kaartclub COM
- ✓ Horecafunctie vanuit Kulturhuus-/buurthuusgedachte: aandachtspunt paracommercie- lokaal specifieke activiteiten/geen excessen en belevering via lokale horeca ondernemers
- ✓ Locatie volksfeest Miste
- ✓ Parkeerplaats
- ✓ Geldmaat-locatie
- ✓ Kinderopvang Juut & Co
- ✓ Therapiepraktijk (fysio, BSR, pedicure, kapper, etc.)
- ✓ Kantoorruimte verhuur – ZZP, ICT
- ✓ Expositiemogelijkheid
- ✓ Vergaderlocatie voor lokale verenigingen en derden
- ✓ Individuele muziek- en zangruimte
- ✓ Yoga, outdoor sport, survival, darts en bordsporten
- ✓ Toeristisch Overstap Punt (TOP) op parkeerplaats
- ✓ Laadpaalstation auto/fiets met eventueel eigen PV-installatie boven parkeerplaatsen en wasbox op regenwater
- ✓ Start-/ eind-/rustpunt mountainbikers
- ✓ Pick-up point postpakketten

- ✓ Pick-up point BENU
- ✓ Mobiel verkooppunt/standplaats vis- en/of vleeskraam
- ✓ Ouderenontmoetingsplek – aan de kökkentoafel of beweging met op stamtafel literatuur/krant
- ✓ Repaircafe
- ✓ Stichting Achterhoek Toerisme en 100% Winterswijk

Categorisering:

- Rustig/stil inpandig
- Lichte horeca
- Sport buiten en binnen
- Op zich zelf staande activiteit inpandig
- Buitenterrein

## 3.4 Fasering in de tijd

Na de sloop van de bestaande panden van Café Den Tappen wordt een aantal verenigingen als het ware dakloos, in afwachting van de ingebruikname van de nieuwbouw. In die tussenliggende periode moet worden voorzien in alternatieve huisvesting van in ieder geval de bestaande functies. Hiervoor lijkt de vorig jaar gesloten openbare basisschool Miste/Corle aan de Brinkeweg 15 een goede optie te zijn. In dit pand zouden de huidige functies kunnen worden gehuisvest totdat de nieuwbouw gereed is en dit pand in gebruik kan worden genomen. Naar verwachting zal dit tijdelijke gebruik van de voormalige school maximaal twee jaar duren. Daarbij is ook de combinatie met kinderopvang Juut & Co mogelijk. Juut & Co kan daarna meeverhuizen naar het nieuwe pand. Zie hoofdstuk 5 voor een meer gedetailleerde projectplanning.

## 3.5 Beoordeling omgevingsaspecten

Voor de nieuwbouw spelen meerdere omgevingsaspecten, waarvan de meest relevante hieronder worden toegelicht:

- archeologie: er zal in beginsel een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd aangezien er een bouwwerk wordt opgericht met een omvang van meer dan 50 $m^2$ c.q. grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van meer dan 50 $m^2$ (er kan nog bekeken worden hoe zinvol dit onderzoek is in verband met de ter plaatse al aanwezige bouwwerken en het geroerd hebben van de gronden in het verleden);
- bodem: er zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in verband met de beoogde gebruiksfuncties;
- milieuzonering: bij realisatie van de nieuwe functie op een afstand groter dan 30 meter ten opzichte van omliggende woningen (wat redelijkerwijs haalbaar is voor deze locatie) wordt voldaan aan de richtafstand voor een buurt- en clubhuis;
- externe veiligheid: geen risicobronnen aanwezig in de omgeving;
- natuurgebieden: de locatie ligt buiten Natura 2000-gebied, Gelders Natuur Netwerk en Groene Ontwikkelingszone, maar binnen de beschermingszone natte landnatuur (op grond waarvan geen functies mogelijk mogen worden gemaakt die significant nadelige gevolgen kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur, waarbij het echter wel mogelijk is om te mitigeren of compenseren);
- stikstof: er zal een stikstofberekening moeten worden uitgevoerd voor zowel de beoogde gebruiksfase als de aanleg-/bouwfase;
- landschap: de locatie ligt buiten Nationaal Landschap Winterswijk en wordt ook verder niet speciaal beschermd vanuit provinciale regelgeving, maar de voetbalvelden liggen wel binnen de in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding ‘waardevol landschap’ (hier mogen de bijzondere kwaliteiten van het landschap niet worden aangetast dan wel moet worden gestreefd naar behoud of versterking van die kwaliteiten);

- klimaat: volgens de Klimaatatlas Winterswijk is zowel bij korte extreemhevige buien als bij langdurige extreme regen geen sprake van noemenswaardige plasvorming (behalve op de meer zuidelijk gelegen delen van de bestaande voetbalvelden);
- verkeer en parkeren: de Misterweg heeft voldoende capaciteit om het verkeer naar en van de locatie op een veilige manier te kunnen verwerken. Volgens de Beleidsregel parkeren Winterswijk moet de parkeerbehoefte worden bepaald aan de hand van parkeerkengetallen. Voor een 'wijkcentrum (klein)' wordt daarbij een kengetal van 6,1 parkeerplaatsen per 100 $m^2$ bruto vloeroppervlak gehanteerd. Het bruto vloeroppervlak bedraagt in de beoogde situatie circa 1500 $m^2$, zodat naar boven afgerond 92 parkeerplaatsen nodig zijn. Voorlopig zijn 88 parkeerplaatsen ingetekend, omdat in afstemming met de buren nog een verdere optimalisatie moet plaatsvinden. De parkeercapaciteit behoeft daarom nadere uitwerking. Over dit aspect treden wij graag in overleg met uw medewerkers.

## 3.6 Procedures

Momenteel geldt voor Café Den Tappen een horecabestemming en voor de sportvelden een sportbestemming. Voor het naastgelegen parkeerterrein en het daarop aanwezige pand geldt een maatschappelijke bestemming. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het hier geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Winterswijk'. Dit bestemmingsplan moet per 1 januari 2024 worden aangemerkt als een omgevingsplan. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor het tijdelijk gebruik van de school is een tijdelijke omgevingsvergunning nodig, waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Weliswaar is op de schoollocatie sprake van een maatschappelijke bestemming, maar het toegestane gebruik is beperkt tot alleen onderwijs.

Daarnaast zijn in ieder geval de volgende toestemmingen vereist:

- sloopmelding voor sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen van Café Den Tappen (inclusief asbestinventarisatierapport);
- omgevingsvergunning/melding bouw, waarbij onderscheid moet worden gemaakt naar het bouwtechnische deel (dat valt onder de Wet kwaliteitsborging, zodat hiervoor een daartoe gecertificeerde kwaliteitsborger moet worden ingeschakeld) en het omgevingsplandeel (dat zelf ter hand kan worden genomen);
- melding milieu;
- gebruiksmelding;
- vergunning Alcoholwet.

## 3.7 Financiële onderbouwing

De financiële onderbouwing/begroting is opgenomen in bijlage 2. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is, mits voldoende huurders voor het nieuwe pand kunnen worden gevonden en organisatorisch de vrijwilligers beschikbaar zijn. Tevens dient de gemeente bereid te zijn om het overleg aan te gaan te over het aankopen van de gronden en deze bijvoorbeeld door middel van een opstalrecht aan de stichting beschikbaar te stellen.

# 4 PARTICIPATIE

Op 20 september 2023 is er door meerdere verenigingen voor het eerst gespard over de toekomst van Den Tappen. De samenstelling bestond uit vertegenwoordigers van Voetbalbalvereniging MEC, Vereniging Volksfeest Miste, Misters Belang en Bouwbedrijf Hengeveld (verder aangeduid met: Commissie Toekomst Den Tappen). Daarbij zijn diverse ideeën de revue gepasseerd, waaronder de plannen voor nieuwbouw en tijdelijke huisvesting. Op 4 oktober 2023 heeft in dezelfde samenstelling een vervolgoverleg plaatsgevonden. In de tussentijd is gesproken met de huidige eigenaren van Café Den Tappen over mogelijke aankoop.

Op 8 januari 2024 is er in breder verband vergaderd met besturen van de verenigingen in Miste over de presentatie van de plannen voor de locatie Den Tappen en het tijdelijk gebruik van de school, zoals omschreven in dit projectplan. De plannen kunnen op goedkeuring rekenen van de aanwezigen. Men is positief en vol vertrouwen dat dit project een succes kan worden.

Op 12 januari 2024 zijn de plannen door een vertegenwoordiger van de Commissie Toekomst Den Tappen gepresenteerd tijdens de nieuwjaarsreceptie van Voetbalvereniging MEC. Hierbij waren circa 130 mensen aanwezig, wat circa 30 tot 40 mensen meer is dan op een reguliere nieuwjaarsreceptie. Dat tekent de betrokkenheid van de leden en de inwoners van Miste bij de plannen. De presentatie is goed buurthuus ontvangen door de aanwezigen in de zaal. Er wordt ingezien dat dit de enige mogelijkheid is om een in Miste te krijgen c.q. iets als de bestaande voorziening te behouden. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat er voldoende vrijwilligers moeten worden geworven en behouden. Verder zijn enkele tips binnengekomen met betrekking tot financierings- en subsidiemogelijkheden, waarvan dankbaar gebruik zal worden gemaakt.

Over het geheel gezien is de gemeenschap van Miste enthousiast en blij dat er stappen worden genomen om de toekomst van de verenigingen zeker te stellen. De participatie zal in de loop van het project worden voortgezet.

# 5 PROJECTPLANNING

Voor het project is de volgende indicatieve planning opgesteld:

- januari/februari/maart 2024: oprichting nieuwe stichting
- januari 2024 en verder: onderzoek naar subsidie- en financieringsmogelijkheden voor realisatie en exploitatie;
- januari 2024 en verder: overleg en bijpraten stakeholders;
- februari 2024: insturen projectplan/principeverzoek aan gemeente Winterswijk met naar behoeven eerst een ambtelijk vooroverleg
- maart 2024: nieuw overleg met verenigingen over vrijwilligers e.d.
- september 2024 (liefst eerder): principebesluit voor medewerking aan plannen
- september/oktober 2024: uitvoeren benodigde onderzoeken voor omgevingsaspecten en opstellen stukken voor wijziging omgevingsplan door externe adviseur(s)
- december 2024:feitelijke overdracht Café Den Tappen aan Stichting
- oktober/november 2024: concept-wijziging omgevingsplan naar gemeente
- december 2024: beoordeling concept-wijziging omgevingsplan door gemeente
- januari 2025 t/m juli 2025: procedure wijziging omgevingsplan
- juli/augustus 2025: indienen sloopmelding bij gemeente + feitelijke sloopwerkzaamheden
- juli/augustus 2025: indienen bouwaanvraag bij gemeente (voor omgevingsplandeel + laten opstellen borgingsplan en vervolgens indienen melding en informatieplicht bouw door kwaliteitsborger)
- juli/augustus 2025: meldingen en informatieplichten milieu indienen bij gemeente
- juli/augustus 2025: indienen gebruiksmelding bij gemeente
- september 2025: aanvraag Alcoholwetvergunning bij gemeente Winterswijk
- najaar 2025: start bouw
- oplevering: medio 2026

In bijlage 3 is het bovenstaande verwerkt in een strokenplanning.

## BIJLAGEN

1. Tekeningen
2. Financiële onderbouwing
3. Strokenplanning
4. Samenstelling Commissie toekomst buurthuus Den Tappen