

Aan: College
 Van:
 Datum: 7-6-2024
 Zaaknummer:
 Portefeuillehouder: Wethouder Schans
 Onderwerp: Realisatie dorps huis Spier

Namens het Bestuur Stichting Dorps huis Spier heeft dhr. een verzoek ingediend voor het bouwen van een dorps huis in Spier, aan de Moraineweg (tussen Hotel De Woudzoom en het dierenparkje).

Proces

Bijgaand initiatief is reeds besproken bij de intake tafel. Daar werd aangegeven dat het plan (onder voorwaarden) kansrijk was. Vervolgens zijn er aanvullende gegevens aangeleverd, zijn de stukken uitgezet bij alle adviseurs en is dit initiatief besproken bij onze (eerste) omgevingstafel. Hierbij zat vanuit de initiatiefnemers dhr. en hun adviseur vanuit Muntinga. Tevens zaten bij deze tafel ook (interne) adviseurs en ketenpartners (RUDD en Provincie Drenthe). Onderaan de memo staat het advies op beslis punten wat is besproken tijdens de omgevingstafel. Dit is het ambtelijke advies. Ik hoor graag het bestuurlijke standpunt hieromtrent.

Initiatief

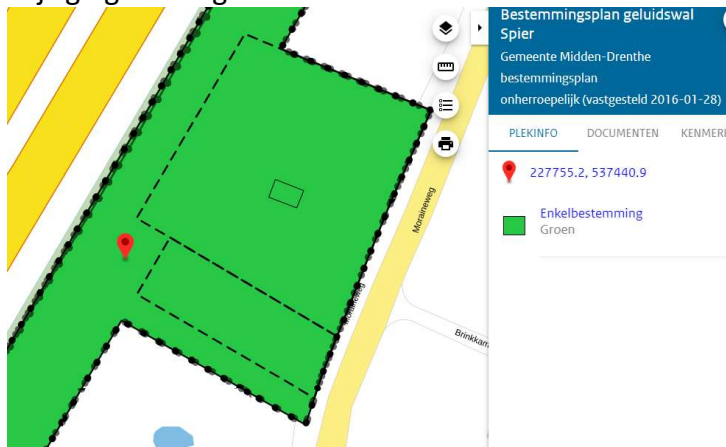
De Stichting Dorps huis Spier is opgezet om een dorps huis te realiseren in Spier. Het zal gaan om nieuwbouw aan de Moraineweg, achterop het daar gelegen openbare parkeerterrein, langs de geluidwal (tussen Hotel De Woudzoom en het dierenparkje). De grond is in eigendom van de Gemeente Midden-Drenthe.



Figuur 1; situatieschets dorps huis op parkeerterrein naast dierenparkje

Bestemmingsplan

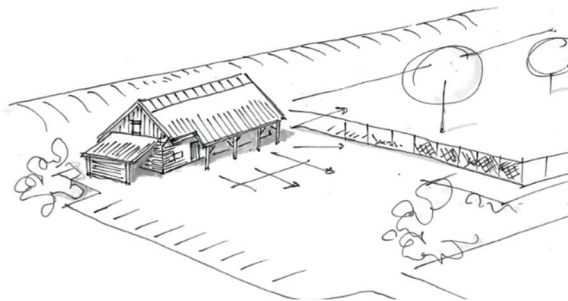
Het beoogde perceel ligt binnen het “Bestemmingsplan geluidswal Spier” en heeft de enkelbestemming ‘Groen’. De beoogde plannen zijn niet conform de bestemmingsomschrijving. Er mag hier conform bestemmingsplan geen dorpshuis gerealiseerd worden. Er zijn tevens geen mogelijkheden omtrent binnenplanse afwijking of wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 2: Verbeelding vigerend bestemmingsplan

Gebouw

Het gebouw zal in houtskelet opgetrokken worden, aansluitend bij het naastgelegen nachtverblijf van het dierenparkje. Afmetingen zullen ca. 8 x 14 meter zijn, met een nokhoogte van ca. 6 meter. Tevens is het plan om een terras te realiseren met een diepte van ca. 4 meter. In het gebouw dient er ruimte te zijn voor een zaal voor ca. 70 personen, keuken, voorraadruimtes, toiletten, opslag en een zolder.



Figuur 3: impressie beoogd gebouw

Activiteiten

Denk aan vergaderingen, activiteiten van de buurtacademie, (senioren)bijeenkomsten, dorpsfestiviteiten, voor en met elkaar koken, feesten, etc. Rekening houdend met de voorschriften op het gebied van para-commerce, 3 a 4 activiteiten per week. In een later stadium zal er een vergunning aangevraagd worden om licht-alcohol te mogen schenken.

Financiën

Naast bijdrages van verschillende fondsen en de provincie, wordt de hoofdmoot gedekt door een bijdrage in de begroting 2024 van de Gemeente Midden-Drenthe. Daarnaast betaalt de gemeente (volgens initiatiefnemers) ook de kosten voor het bouwvergunning gereed maken. Dit nog uitzoeken, hoe dit zit en of hier ook het kostenverhaal (plankostenscan) onder valt.

Overleg met wethouder Schans

Bestuur Stichting Dorpshuis Spier geeft aan dat Rico Schans al een overleg gehad heeft met initiatiefnemers (21 maart 2023) waarbij hij zich (vanuit persoonlijk standpunt, aldus Rico) positief heeft uitgesproken over deze locatie.

Advies op beslispunten omgevingstafel 28 mei 2024

Verkeer

Akkoord met de plannen. Voldoende mogelijkheid om de auto's te parkeren voor zowel bezoekers van het hertenkampje alsook voor het dorpshuis. Verwachting is immers veel op de fiets zullen komen.

Daarnaast is er nu nog een hoogteportaal aanwezig. Deze is toentertijd geplaatst naar wens van de inwoners van Spier. Wat ons betreft mag deze weg, dat maakt de aanvoer van goederen (drinken, eten, e.d.) gemakkelijker. naam verwacht dat de inwoners ook akkoord gaan met het verwijderen van deze hoogteportaal, immers is er nu niet meer sprake van een 'dode plek', maar zal er sociale controle zijn.

Tot slot wordt vanuit naam aangegeven dat de oversteek bij de weg gevaarlijk is. naam geeft aan dat we al kijken naar de snelheid (in ieder geval op het deel waar nu nog 80 km/u gereden mag worden), om zo het veiliger te maken.

Beleid RO

Aandacht voor de locatie van het terras. Deze is nu aan de voorkant. Wanneer mensen hier zitten/feesten, kan het best lawaaiig worden op het terras. Kan het terras naar de achterkant?

Tevens aandacht voor oneigenlijke concurrentie met bestaande horeca. Blijf vooral goed in overleg met de bestaande horecagelegenheden en binnen de grenzen van hetgeen toegestaan is.

naam geeft aan dat er enkele keren per jaar het terras gebruikt zal worden voor feesten. Voornamelijk bij feesten van > 70 man. Dan het terras gebruiken als uitbreiding van de ruimte. Daarnaast nog enkele keren bij goed weer. Voorkeur is wel om het terras aan voorzijde te houden. Liever geen terras, dan aan achterzijde terras.

RUDD

Vanuit RUDD spelen enkele dingen:

- Wanneer het dorpshuis wordt gerealiseerd, ook een melding indienen (voorheen AIM-melding), vanwege keuken in dorpshuis.
- Er dient minimaal een vooronderzoek bodem uitgevoerd te worden.
- Vanwege het terras zal er een overschrijding qua geluid aanwezig kunnen zijn. Dit is vooral in de avond- en nachtperiode en kan verholpen worden door maatwerkvoorschriften. Voorbeeld hiervan is dat het terras tot maximaal 23.00 uur gebruikt mag worden. De initiatiefnemer moet onderbouwen met welke openingstijden en afspraken de grens- en richtwaarden kunnen worden gerespecteerd.
- Vanuit externe veiligheid ligt de locatie binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied. Om de veiligheid in het plan te waarborgen dient door de gemeente de VRD om advies te worden gevraagd. naam plant een gesprek in met de gemeente, de VRD en naam (en evt. de initiatiefnemer(s)).

Provincie

De provincie heeft een paar kernwaliteiten:

- Landschap – Wegpanorama: In verband met de A28 valt het in de categorie 'wegpanorama'. Echter is de feitelijke situatie dat de gewenste locatie zich achter de geluidswal bevindt, dus niet van toepassing.
- Cultuurhistorie – De Velden in centraal Drenthe: Een ambitie binnen deze kernkwaliteit is, het beleefbaar houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap rond het Dwingelderveld. Echter vormt deze locatie geen significant onderdeel meer van het esdorp Spier. Voor de verdere inrichting van de plek kan gekeken worden naar de situatie van de jaren '30 waarin de kavel, en het omliggend gebied, vele singels op de kavelgrenzen kende. Omwille van de gemeenschappelijke opgaven waar we als overheden voorstaan, is het wenselijk om beter inzicht te geven of er ook beplanting moet wijken. Dit verwerken in een landschappelijk inpassingsplan. Wanneer dit inpassingsplan is opgesteld, ontvangt de provincie graag deze ter controle.

Participatie

Omwonenden zijn al op de hoogte van de plannen en hebben, voor zover initiatiefnemers weten, geen bezwaren. Tevens zijn de plannen afgestemd met het bestuur van de stichting die het naastgelegen dierenparkje beheert. Tijdens de aanvraag moet omschreven worden wat er gedaan is vanuit participatie en welk resultaat daaruit is gekomen.

Welwozo

Houdt rekening met fysieke toegankelijkheid (rolstoeltoegankelijk) en duidelijke wandel- en toegangspaden (verlicht). Tevens duidelijke informatie (op B-leesniveaue), wegbewijzing en aanwezigheid/ toegang van een contactpersoon verzorgen. Ook aandacht voor rookvrije zones en schenken van alcohol (NIX18 e.d.).

Overig

Verder zal er op enkele andere thema's een nadere onderbouwing of afstemming moeten komen. Dit zal echter gebeuren in een verder stadium. Voorbeelden van thema's zijn: anterieure overeenkomst (immers is beoogd initiatief op gemeentegrond), kostenverhaal, stikstof, horecaverunning, e.d.

Uitkomst omgevingstafel en procedure

Alle adviseurs staan positief tegenover dit initiatief, echter zijn er nog wel enkele voorwaarden die verder uitgewerkt dienen te worden. De belangrijkste daarbij zijn:

- Contact met de VRD over de externe veiligheid
- Onderbouwing van geluid (ivm de overschrijding)
- Opstellen van landschappelijk inpassingsplan

Eerst deze punten oppakken, voordat er een aanvraag ingediend kan worden.

Qua procedure kan er een BOPA ingediend worden. Hiermee kan er een reguliere procedure gevolgd worden. Wel is het van belang om bij deze BOPA een goede ruimtelijke onderbouwing te voegen waarom dit initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit, waar nodig, onderbouwen met onderzoeken.

COR

Tijdens het COR deze memo besproken en besloten om voor te leggen bij het college voor een bestuurlijk standpunt. Tevens is tijdens het COR gevraagd hoe het met de financiën zit,

hier ben ik nog mee bezig. Tot slot werd er gevraagd of het voldoet aan de Koersnotitie Dorpshuizen. Daarom hieronder een korte uiteenzetting van hetgeen wat in de Koersnotitie staat vermeld (letterlijk). Mijns inziens voldoet het beoogde initiatief hieraan.

Koersnotitie Dorpshuizen

Voor nieuwe dorpshuizen geldt dat deze in principe dienen te passen binnen de definitie en de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze Koersnotitie (zie hieronder). Daarnaast is een belangrijke voorwaarde voor nieuwe dorpshuizen dat het betreffende dorpshuisbestuur zelf verantwoordelijk is voor de financiële haalbaarheid van de bouw en exploitatie van een nieuw dorpshuis.

De gemeente zal nieuwe initiatieven ondersteunen met ambtelijke ondersteuning en expertise. Waar mogelijk wordt een nieuw initiatief financieel ondersteund. Hiervoor is een individuele afweging noodzakelijk, naast de afhankelijkheid van de financiële positie van de gemeente op dat moment.

Definitie: “Een dorps- of buurthuis is een accommodatie voor alle dorps- en buurtbewoners om de sociale cohesie en de leefbaarheid in een dorp of buurt te behouden en te bevorderen”.

Samengevat zijn de uitgangspunten voor deze Koersnotitie Dorpshuizen:

- De gemeente Midden-Drenthe erkent de belangrijke betekenis van dorpshuizen in onze gemeente en voelt zich medeverantwoordelijk voor de instandhouding hiervan.
- Alle dorpshuizen die vallen onder de Koersnotitie worden op dezelfde gelijkwaardige manier behandeld.
- Tegelijkertijd is geen dorpshuis gelijk en dient er ruimte voor maatwerk te zijn. Dorpshuizen hebben het recht om uniek te zijn, mits ze voldoen aan de definitie van de dorpshuizen in deze Koersnotitie.
- In het kader van particulier initiatief zijn de dorpshuizen zelf verantwoordelijk voor beheer en exploitatie en klein onderhoud van de eigen accommodatie.

Bestuurlijk standpunt

Graag hoor ik van het college of jullie akkoord gaan met het ambtelijke voorstel (lees: advies omgevingstafel) en door te gaan met dit initiatief.