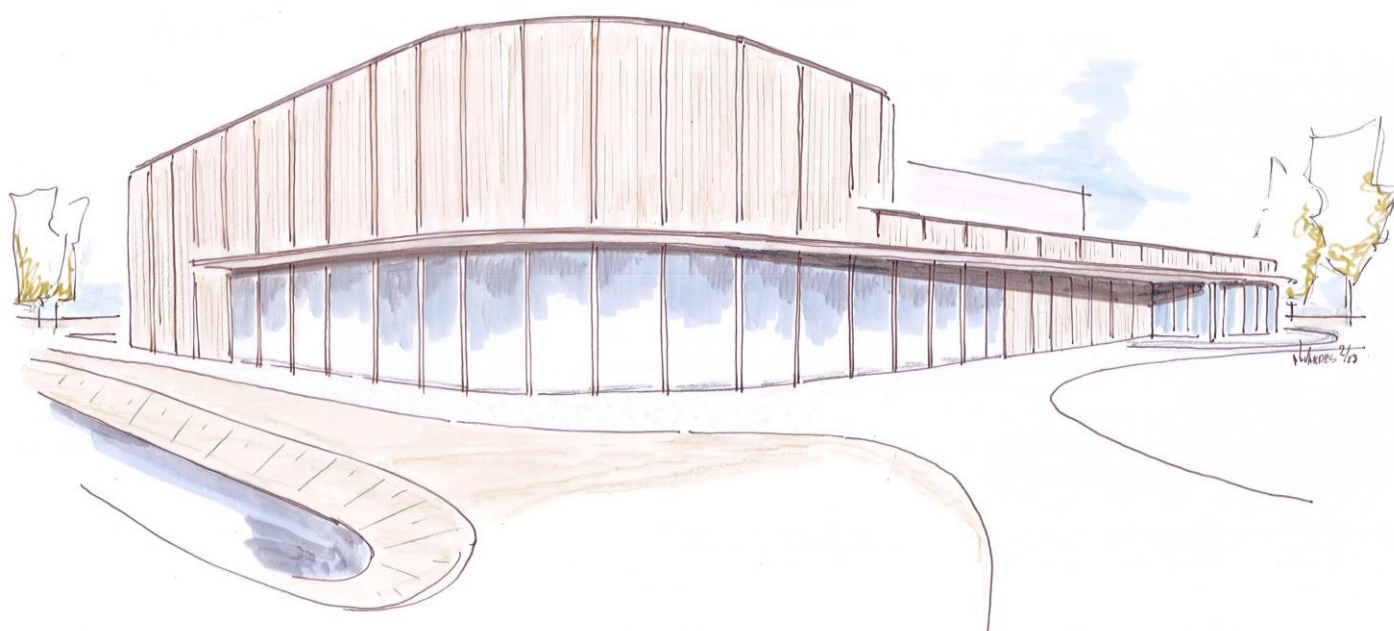


Dorpshuis Meerlo

Projectplan

Meerlo: 25-november-2023

Versie: 2023-04



Dorpshuis Meerlo

Email adres:

wergroepdorpshuismeerlo@gmail.com

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding en geschiedenis

2. Haalbaarheidsonderzoek

2.1 Projectorganisatie

2.2 Doelstelling en uitgangspunten

2.3 Behoeftonderzoek

2.4 Scenario's en locaties

2.5 Relatie met het nieuwe accommodatiebeleid Horst aan de Maas

3. Vervolg Projectfase

3.1 Projectkosten

3.2 Projectdefinitie

3.3 Werkpakketten

1. INLEIDING EN GESCHIEDENIS

Meerlo (Mieëldere). Vanaf 1 januari 2010 is Meerlo, samen met Tienray en Swolgen, samengevoegd bij de gemeente Horst aan de Maas. Meerlo is van oorsprong een forensendorp. De binding is minder hecht dan deze in andere omliggende dorpen ervaren wordt. Vandaar dat de behoefte aan een centrale plek voor de binding van het dorp essentieel is. Om binding te bewerkstelligen zal een centrale plek gecreëerd moeten worden waar men samen kan komen. Waar men kan ontmoeten.

In die zin is Meerlo namelijk een uitzonderlijk dorp. Het heeft als enige kerkdorp binnen de gemeente geen gemeentelijke accommodatie voor het verenigingsleven. De enige gemeentelijke accommodatie is ons dorp is de Sporthal. Hier zijn de (indoor)sportverenigingen gehuisvest. Overige verenigingen en clubs zitten verspreid over de beschikbare horeca-gelegenheden binnen het dorp of in de Speulplats.

Vanaf 2016 is op verzoek van de gemeente Horst aan de Maas gekeken naar het accommodatiebeleid in de diverse kerkdorpen. Alle kerkdorpen zijn destijds gevraagd een 'blauwdruk' voor de toekomst te maken voor hun eigen dorp. In Meerlo is destijds door een werkgroep in samenspraak met 'Spirato' een haalbaarheidsonderzoek gedaan op voorspraak van Fanfare Eendracht naar locatie 'de Speulplats'. Aangezien de Fanfare als eigenaar van het gebouw heeft aangegeven de exploitatie van het gebouw op termijn niet overeind te kunnen houden. De Meerlose verenigingen zijn destijds gepolst over een centrale huisvesting op locatie de Speulplats. Uiteindelijk is dit onderzoek spaak gelopen, met als reden:

- De noodzaak was destijds nog minder urgent bij verschillende verenigingen
- Gesprekken met lokale horeca verliepen moeizaam i.v.m. vermeende concurrentie

Aansluitend kwam Corona en is er niet meer doorgepakt. Wel is destijds nog huis-aan-huis een enquête uitgezet. Uitkomst hiervan was dat de Meerlose bevolking aangaf het accommodatievraagstuk opnieuw en breder te willen bekijken met het oog op de toekomst.

Inmiddels zijn er een aantal zaken structureel veranderd in het dorp, te weten: Café en zalencomplex 't Brugeind is verkocht ten behoeve van woningbouw. Café Oud Meerlo is conceptmatig een andere koers gaan varen waardoor er een nieuwe behoefte is ontstaan bij de Meerlose verenigingen. Diverse verenigingen hebben in dat kader accommodatiewensen geuit. Verder heeft de versnippering van accommodaties (niet breed gebruikt en niet duurzaam) er toe geleid dat er een toename van exploitatietekort ontstaat. De jaarlijkse onderhoudslasten nemen toe.

Om de huidige wensen, ideeën en behoeften inzichtelijk te krijgen is op voorspraak van de dorpsraad 'Spectrum' naar voren geschoven voor procesbegeleiding en advies om de beste keuze voor Meerlo te kunnen bewerkstelligen.

Spectrum heeft in 2021 op basis van gesprekken met alle Meerlose verenigingen een inventarisatie gemaakt. Tijdens Corona zijn de Meerlose belangstellenden online geïnformeerd over de uitkomsten van deze gesprekken. Aansluitend is er tijdens een 2^e (fysieke) sessie in het voorjaar van 2022 gespard over de uitkomsten en heeft een groep enthousiaste Meerlonaren het stokje overgenomen en is in een werkgroep aan de slag gegaan met het haalbaarheids onderzoek naar een nieuw Dorpshuis.

2. HAALBAARHEIDSONDERZOEK

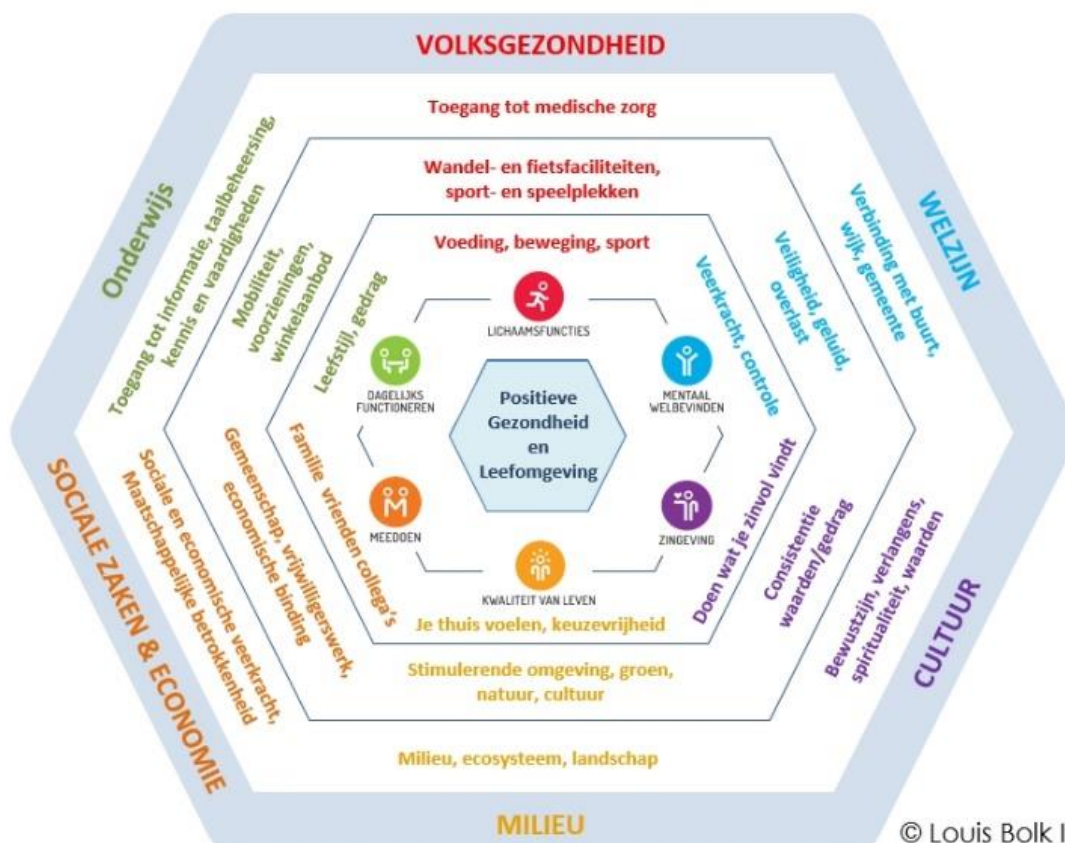
Als basis voor het haalbaarheidsonderzoek is het integraal model voor Positieve Gezondheid en Leefomgeving @Louis Bolk Instituut gebruikt.

Welke aspecten dragen bij aan een positieve leefomgeving. Het model gaat over gezondheid in de breedste zin en is gestoeld op zes pijlers.

Tijdens het proces is er gebouwd, en willen we blijven bouwen aan draagvlak. Derhalve is het onderzoek, vooroverleg en plannen uitgevoerd in nauw overleg met de diverse verenigingen, inwoners van Meerlo en de gemeente Horst aan de Maas.

Dit haalbaarheidsonderzoek gaat de projectgroep primair niet om 'de stenen' maar om de activiteiten en voorzieningen die bijdragen aan een gezonde en vitale dorpsgemeenschap, en is het resultaat van een proces dat ons meer inzicht heeft gegeven in wat we als dorp nodig hebben aan gemeenschaps-accommodaties en dat we een Dorpshuis alleen kunnen bereiken door samenwerking en samen de schouders er onder zetten.

Integraal model voor Positieve Gezondheid en Leefomgeving (voorbeeldinvulling)



2.1 Projectorganisatie

Onder aansturing van een afvaardiging van de Meerlose Dorpsraad is een werkgroep ingesteld die bestaat uit afgevaardigden van de dorpsraad, betrokken verenigingen en enthousiaste dorpsbewoners. De werkgroep die een goede doorsnede van de Meerlose bevolking vertegenwoordigt is onderverdeeld in een aantal subgroepen:

- **Regiegroep** – deze houdt zich bezig met procesbewaking en communicatie
- **Groep Hardware** – deze houdt zich bezig met het gebouw en het vastgoed, locatieonderzoek, ruimtestaat en ruimtelijke inpassing van de accommodatie binnen het dorp.
- **Groep Orgware** – deze houdt zich bezig met samenwerking, relatie met stakeholders en het dorp en eigen bijdrage vanuit het dorp.
- **Groep Software** – deze houdt zich bezig met activiteiten, mogelijke gebruikers, beheersvorm en exploitatie

Bovenstaande onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Accommodatiebeleid gaat nooit alleen over een locatie; zonder activiteiten, samenwerking en bijdragen vanuit het dorp is er geen duurzame voorziening te creëren.

2.2 Doelstelling en uitgangspunten

Doelstelling:

- Het scheppen van een faciliteit om de plaatselijke initiatieven van het verenigingsleven zoveel mogelijk te ondersteunen.
- Het stimuleren van (sociaal culturele) activiteiten en het zorgen voor een goede samenwerking tussen de diverse verenigingen.
- Vrijwilligers vormen een belangrijke basis voor de realisering van de visie.
- Het dorps huis zal, waar mogelijk, steun verlenen en meewerken aan projecten van de diverse verenigingen (zo breed mogelijk) die de bevordering van de leefbaarheid ten doel hebben.
- Doeltreffend en doelmatig beheren en exploiteren van de accommodatie.
- In het dorps huis bieden van alle vormen van activiteiten. Dorpsactiviteiten hebben voorrang boven niet-dorps gebonden activiteiten en commerciële en/of horeca-activiteiten.

Uitgangspunten:

- Sociaal kapitaal behouden
- Huidige activiteiten borgen
- Mogelijke vind- ontmoetingsplaats voor nieuwe activiteiten



Visie:

Een centrale, sfeervolle en veilige ontmoetingsplek voor, en gedragen door jong en oud welke op een laagdrempelige wijze bijdraagt aan de leefbaarheid, behoudt van het verenigingsleven en de binding van zowel dorpsbewoner als gemeente. We dragen SAMEN de verantwoordelijkheid om op transparante wijze de exploitatie kostendekkend en haalbaar te maken. Primair gaat het om activiteiten en voorzieningen, (ontmoeting, ontplooiing, ontspanning). De accommodatie is slechts een middel om de leefbaarheid van Meerlo te behouden en verbeteren.

Strategie:

De manier waarop het dorps huis zich onderscheidt, is veruit het belangrijkste sturingsinstrument. Alle andere onderdelen van de organisatie (processen, financiën en systemen) moeten daarop zijn afgestemd.

Het doel van de werkgroep is in het gehele proces geweest om alle huidige gebruikersgroepen en nieuwe toekomstige gebruikers, de gelegenheid te bieden optimaal gebruik te laten maken van het toekomstige Dorps huis.

Door de leden van de werkgroep zijn alle ontwikkelingen en vorderingen die de werkgroep tijdens de voorbereidingsfase heeft gemaakt, teruggekoppeld naar de Meerlose verenigingen en gemeenschap. Deze terugkoppelingen zijn al van groot belang gebleken om op doeltreffende wijze een breed draagvlak te creëren alsmede aan een ieder op een snelle manier de gelegenheid te bieden om hun zienswijze kenbaar te maken.

Het Accommodatieplan gaat uit van de **bevolkingsontwikkeling** de komende jaren. De Meerlose bevolking zal nagenoeg niet (meer) groeien, maar ook niet krimpen. De samenstelling van de bevolking verandert wel: meer ouderen en minder jeugd. De behoefte aan voorzieningen verandert en daarmee ook de activiteiten van verenigingen.

Het uitgangspunt is een haalbare **kostendekkende exploitatie** van de toekomstige gemeenschapsaccommodatie, die op te brengen is door de dorpsgemeenschap. Dat betekent passende, doelmatige voorzieningen en geen afhankelijkheid van externe financiers. De toekomstige exploitatie wordt niet of zo min mogelijk opgezaaid met kapitaalslasten van leningen.

Er wordt toegewerkt naar een doelmatig en een optimaal **multifunctioneel gebruik** van beschikbare accommodaties. Het toekomstige Dorpshuis dient geschikt te zijn voor meerdere activiteiten tegelijk en onderdak kunnen bieden aan zoveel mogelijk verenigingen en activiteiten.

Duurzaam gebruik ruimten en energie. Door de versnippering van accommodaties kan het nu voorkomen dat voor verenigingen tegelijkertijd meerdere ketels staan te branden.

We verwachten dat in de nabije toekomst het accent wat betreft gebruik steeds meer zal komen te liggen op het vlak van ontmoeting, beweging en gezondheid, informatie en advies, dagopvang (zorg en welzijn). Om bovengenoemde redenen heeft de zoektocht naar een Dorpshuis steeds meer prioriteit gekregen.

2.3 Behoeftonderzoek

Na het opstellen van de uitgangspunten is de werkgroep begonnen met het in beeld brengen van de behoeften aan gemeenschapsaccommodaties. De werkgroep heeft zich daarbij nadrukkelijk niet beperkt tot de huidige gebruikers van de diverse accommodaties en horecagelegenheden.

Veel informatie is in 2021 al opgehaald door Spectrum. De informatie uit de gesprekken die zij hebben gevoerd met verenigingen is hierbij nadrukkelijk betrokken.

Aanvullend is onder alle Meerlose verenigingen een enquête gehouden en zijn er opnieuw diverse afzonderlijke gesprekken gevoerd. In totaal zijn 19 verenigingen, activiteiten-/werkgroepen en andere organisaties geraadpleegd en geïnformeerd, zijnde:

- NaoberzorgPunt
- Carnavalsvereniging de Vöskes
- Vrouwenbeweging Meerlo
- Fanfare Eendracht
- Jointoo
- JustforFun
- Meerlo's Gemengd Koor
- KBO
- EHBO
- JustBeFit
- Dorpsraad
- Stardancers
- SetUp
- Budoclub
- Visclub
- Dartclub
- EMS
- Eetpunt
- Dynamiek Scholengroep

Er is een inventarisatie gedaan bij de verenigingen op basis van het aantal leden, de benodigde ruimte voor activiteiten, de benodigde ruimte voor opslag en de gebruiksfrequentie. Dit heeft geresulteerd in een Programma van Eisen of een 'ruimtetaat' voor de beoogde locatie voor het dorpshuis (zie bijlage 1 voor een totaaloverzicht – *Partijen en activiteiten matrix*)

Het resultaat van gegevens voortkomende uit het behoeftenonderzoek kan als volgt worden samengevat:

Er is dorps breed een behoefte aan een gezamenlijke accommodatie waarbij het dorp de wens uitgesproken heeft om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om sport-, cultuur, sociale functie / sociaal welzijn voor zowel jongeren als senioren te verbinden.

Een ontmoetingsplek in de breedste zin van het woord. De gezamenlijke accommodatie als ziel van het dorp.

2.4 Scenario's en locaties

Een eerste aanzet...

Na analyse van de behoeften aan gemeenschapsaccommodaties kwam de vraag naar voren op welke wijze de huidige en de toekomstige behoeften aan gemeenschapsaccommodatie het beste kunnen worden ingevuld? Of anders geformuleerd; welke accommodaties hebben we en waar kunnen de behoeften, met het oog op de toekomst, het beste gerealiseerd worden?

In deze fase van het accommodatieonderzoek gaat het vooral om te bepalen hoeveel m² er nodig is en waar die gerealiseerd kan worden uitgaande van multifunctioneel gebruik.

De werkgroep is uitgegaan van de behoeften van de huidige verenigingen, activiteitengroepen en andere organisaties welke als afzonderlijke gebruikersgroepen worden aangeduid.

Binnen de subgroep hardware is zorgvuldig bekeken welke locaties in aanmerking zouden kunnen komen voor een dorps huis binnen Meerlo. Onderstaande locaties zijn daarbij verkend:

- Locatie 'Kasteelke' (*Ligt niet centraal, monument, particulier eigendom*).
- Locatie 'Brandweerkazerne' (*Ligt niet centraler dan bijv. 'De Speulplats', niet beschikbaar*).
- Locatie 'Speelterrein' (*Ruimte beperkt, gaat ten koste van groen en speelvoorziening*).
- Locatie 'MAVO terrein' (*Particulier eigendom, mogelijke plannen woningbouw*).
- Locatie 'parkeerplaats 'Oud Meerlo' (*Ruimte beperkt*).
- Locatie 'Brugeind' (*Plannen voor realisatie appartementen, particulier eigendom*).

Om bovenstaand aangegeven redenen zijn deze locaties afgefallen. De volgende locaties zijn verder geanalyseerd aan de hand van een matrix.

- De Kerk
- De Speulplats
- 't Tumpke (aan de sporthal)

Hierbij is de locatie van de Kerk al snel als niet geschikt bevonden. Ondanks de ligging centraal in het dorp is besloten deze locatie niet verder te onderzoeken. Belangrijkste afwegingen daarbij waren het gebrek aan parkeer-/buitenruimte, de ligging aan een drukke doorgaande weg, maar vooral het feit dat het herbestemmen van kerken langdurige trajecten zijn en het een lastig gebouw is qua onderhoud en duurzaamheid.

Tijdens twee informatieavonden in september 2022 (voor inwoners en verenigingen) zijn de bevindingen over mogelijke locaties en scenario's door de werkgroep gepresenteerd. Hierbij is een toelichting gegeven over het proces rondom het haalbaarheidsonderzoek en is uitgelegd hoe we tot de voorkeurslocaties zijn gekomen als werkgroep. Hierbij zijn door de werkgroep gemaakte schetsen gepresenteerd per locatie. Tijdens deze vergaderingen is ook gevraagd om te stemmen betreffende de gepresenteerde locaties. Tijdens deze bijeenkomsten bleek dat het overgrote deel van de aanwezigen voorstander is van een Dorps huis bij 't Tumpke.

Op voorspraak van de gemeente zijn in het vervolgtraject beide locaties verder uitgewerkt qua ontwerp en financiën om uiteindelijk tot een definitieve locatiekeuze te komen.

Deze hierboven genoemde schetsen waren zgn. "praatplaatjes" om de idee-vorming op gang te brengen. Om tijdens het proces nieuwe ideeën en wensen te genereren om te komen tot 'de beste' oplossing. En welke uiteindelijk tot het definitieve schetsontwerp hebben geleid.



Voorbeeld schets invulling locatie Speulplats



Voorbeeld schets invulling locatie 't Tumpke

Uitwerking scenario's...

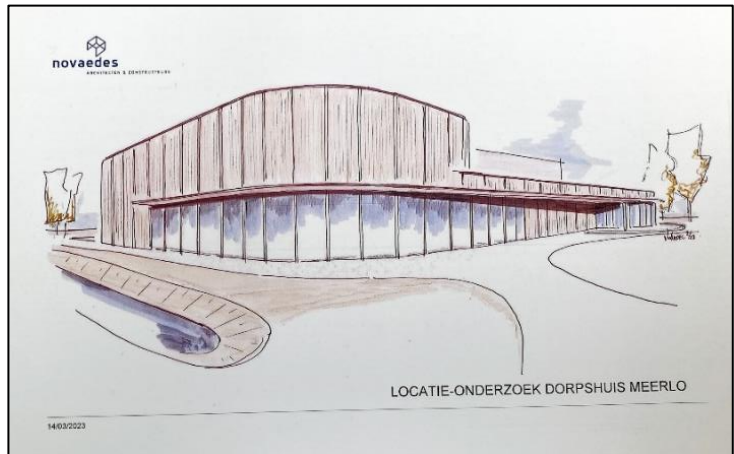
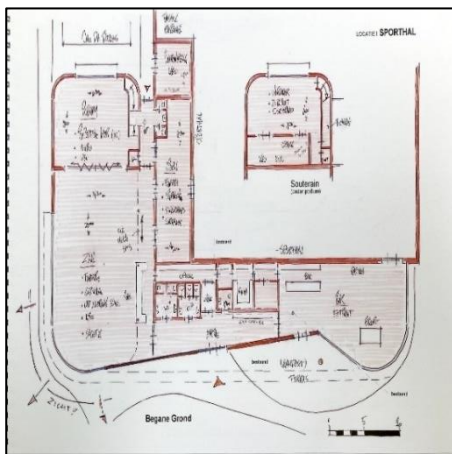
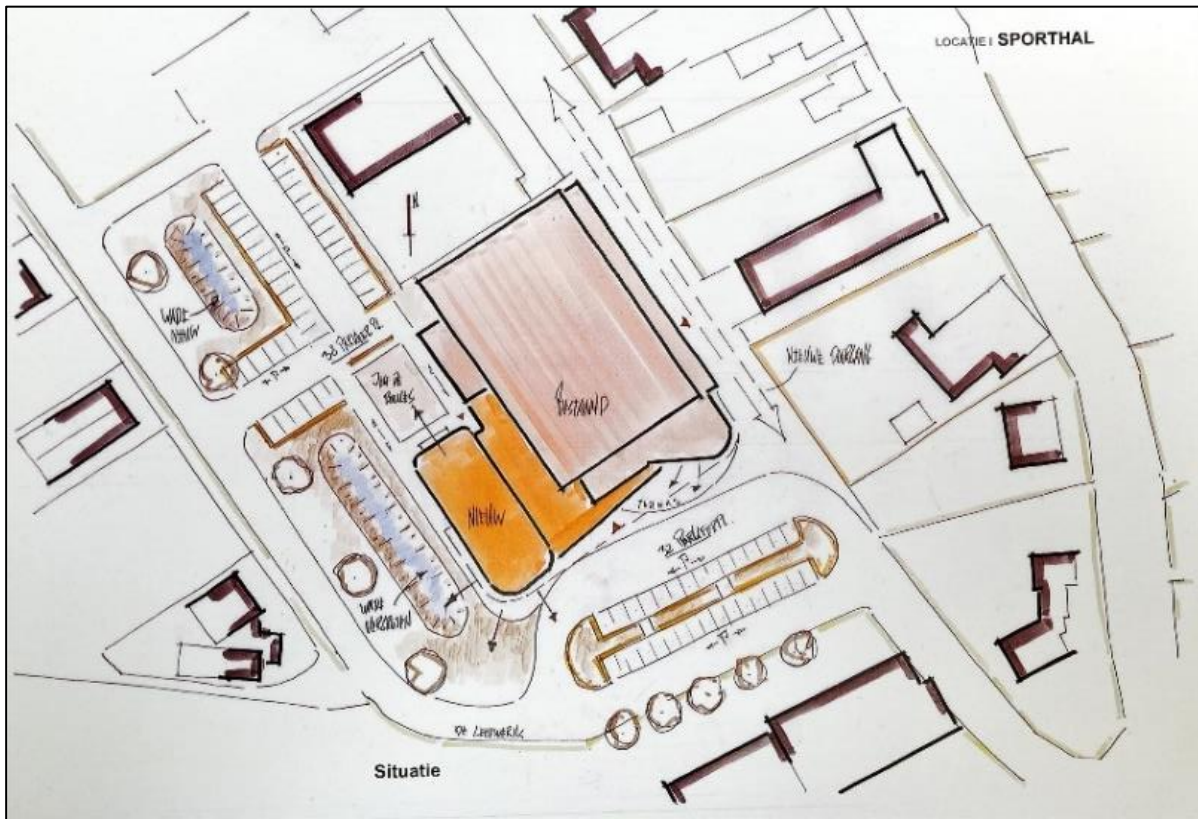
Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden van beide locaties is er een voorbereidingskrediet verstrekt van €10.000,- door de gemeente Horst aan de Maas. Met een gedeelte van dit bedrag is Novaedes Architecten en Constructeurs opdracht gegeven om op basis van het Programma van Eisen (de ruimtestaat) van toekomstige gebruikers een uitgewerkt ontwerp en een inschatting van de realisatiekosten per locatie op te stellen.

Tevens is in deze fase door de werkgroep ondersteuning gevraagd vanuit Vereniging Kleine Kernen Limburg (VKKL). Enerzijds om het draagvlak en de samenwerking onder verenigingen en inwoners te stimuleren en anderzijds voor de inbreng van hun expertise en ervaring bij dit soort trajecten in het kader van exploitatie-opzetten, het kiezen van de juiste beheersvorm en andere zaken in deze fase van het proces.

In de optiek van de werkgroep en met het oog op een passend doelmatig ontwerp, zal er bij een definitief schetsontwerp vooral gelet moeten worden op;

- de mogelijkheden van multifunctioneel gebruik van de ruimten.
- de wensen van de gebruikers, voor zover mogelijk uit oogpunt van multifunctioneel gebruik.
- versterking van ontmoetingsfunctie van het dorps huis.

Uitwerking schetsontwerp locatie 't Tumpke / Sporthal



Kostenraming en exploitatie op basis van schetsontwerp voor beide locaties.

Om een beeld te schetsen van de haalbaarheid is door Novaedes voor beide locaties een globale kostenraming gemaakt op basis van de hierboven getoonde schetsontwerpen.

Post	Locatie 't Tumpke (€)	Locatie Speulplats (€)
Bouwplaatsvoorzieningen bouwterrein	50.000,00	45.000,00
Sloopwerk	36.500,00	46.000,00
Bouwkundige werkzaamheden	2.183.800,00	1.575.325,00
Installaties	444.150,00	458.451,00
Overige kosten	25.000,00	27.500,00
Totale Raming	<u>2.739.450,00</u>	<u>2.152.240,00</u>
Onvoorzien	249.156,00	195.679,00
Totale raming (ex BTW)	2.988.606,00	2.347.919,20

Voor een uitgebreid overzicht van de kostenraming zie bijlage 3

In het kader van de haalbaarheid is door de werkgroep voor beide locaties tevens een eerste opzet gemaakt van de **exploitatie**. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4 en Hoofdstuk XX Exploitatie.

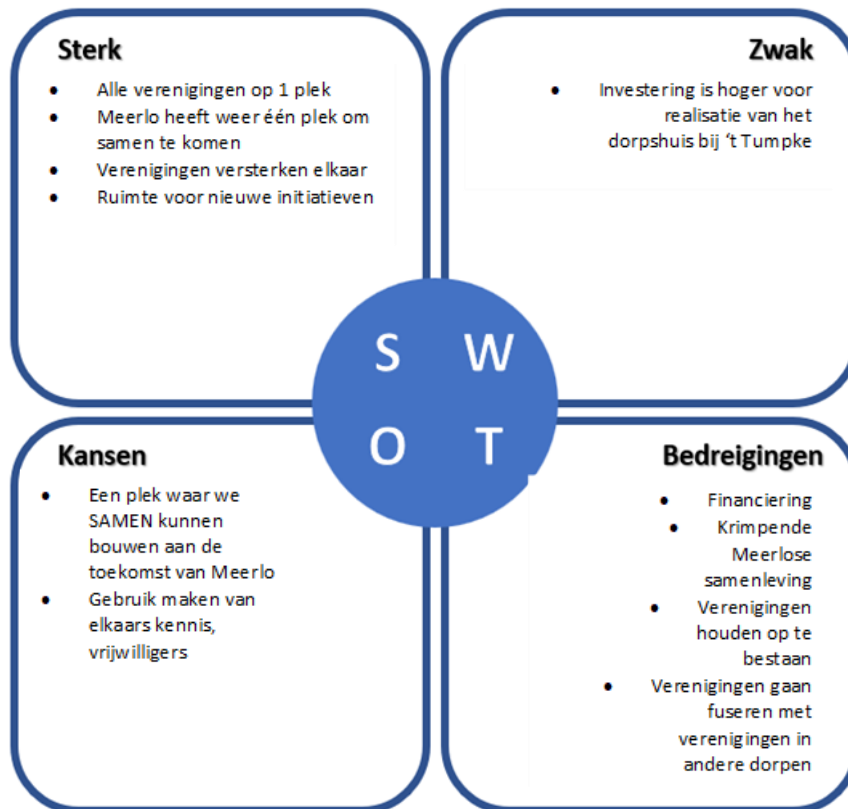
Ondanks de hogere realisatiekosten komt de werkgroep, aan de hand van de geïnventariseerde accommodatiewensen, de geformuleerde uitgangspunten en het exploitatiemodel, unaniem tot de aanbeveling dat de beste oplossing voor het Dorpshuis in Meerlo gevonden kan worden in:

scenario 't Tumpke / sporthal

Dit kan de werkgroep op de volgende wijze kan beargumenteren:

- De huidige gebruikersgroepen, alsmede de gebruikersgroepen die momenteel nog gebruikmaken van andere lokale commerciële accommodaties kunnen in dit scenario zoveel mogelijk worden ondergebracht onder één dak.
- Dit geldt ook voor initiatieven zoals die nu te voorzien zijn op het terrein van ontmoeting, dagopvang, informatie en advies en wellicht aanvullende commerciële activiteiten.
- Deze optie biedt de beste mogelijkheden voor:
 - een kostendekkende exploitatie
 - multifunctioneel gebruik
 - mogelijkheden voor nieuw te initiëren voorzieningen en activiteiten
 - duurzaam gebruik van de gemeenschapsaccommodatie.

Dit scenario sluit tevens het beste aan bij de uitgangspunten van het nieuwe accommodatiebeleid van de Gemeente Horst aan de Maas (zie ook paragraaf 2.6)



Toekomst locatie Speulplats

Met de keuze voor een dorpshuis op de locatie 't Tumpke/sporthal komt de locatie van de Speulplats in de toekomst beschikbaar. De grond waarop het gebouw staat (het gebouw is eigendom van de Fanfare) is in erfpacht tot 2025 van gemeente Horst aan de Maas, die eigenaar is van de grond. Deze grond kan in onze ogen prima gebruikt worden voor toekomstige woningbouw. De wijze waarop deze locatie ingebracht kan worden binnen het project is nog onderwerp van gesprek tussen Gemeente Horst aan de Maas en de Fanfare.

2.5 Intentieovereenkomst

Alle hierboven geschetste bevindingen zijn gepresenteerd op een inwonersavond (dd. 28 juni 2023). Tevens is met de beoogde gebruikers en verenigingen in september 2023 uitgebreid gesproken over de bevindingen van de werkgroep.

Op beide avonden werd de aanbeveling vanuit de werkgroep zo goed als unaniem ondersteund, wat ons als werkgroep heeft gesterkt in ons verhaal. **Het beoogde resultaat om tot een gedragen locatie voor het dorps huis te komen die kan rekenen op draagvlak van de inwoners en gebruikers is daarmee behaald.**

Dit heeft geresulteerd in een feestelijke afsluiting van de haalbaarheidsfase op dinsdagavond 10 oktober 2023, waarbij door diverse verenigingen en toekomstige gebruikers een **intentieverklaring** is ondertekend in het bijzijn van de werkgroep **(de intentieovereenkomst is te vinden in bijlage 5)**.

Hiermee geven partijen aan om zich de komende periode gezamenlijk in te spannen om het doel te realiseren. Een belangrijke stap in het proces richting de fase van realisatie van ons dorps huis!



Ondertekening van de intentieovereenkomst

2.5 Relatie met het nieuwe accommodatiebeleid Horst aan de Maas



De gemeente Horst aan de Maas is ten tijden van dit schrijven bezig met het aanpassen van het gemeentelijke accommodatiebeleid. Hiertoe heeft de gemeente een uitgangspuntennotitie opgesteld (dd. 6 oktober 2023). In deze paragraaf gaan wij in op het dorps huis en de wijze waarop dit initiatief past binnen de uitgangspunten van het nieuwe beleid.

Uitgangspunt 1 – Behoud van sterke punten

De volgende thema's moeten leidend zijn:

- De inhoud centraal: de inhoudelijke doelstellingen, de leefbaarheid, vitaliteit en participatie moeten leidend zijn voor het al dan niet (financieel) bijdragen door de gemeente
 - ➔ *De in dit projectplan beschreven uitgangspunten en doelstellingen, die bij moeten dragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp, zorgen er voor dat de beoogde doelgroepen (zowel inwoners als verenigingen) bestaansrecht hebben in de toekomst. Het plan is opgezet door een brede werkgroep in nauwe participatie met beoogde gebruikers en uiteindelijk alle inwoners van het dorp. Uit de inwonersbijeenkomst van juni 2023 is gebleken dat velen willen participeren in het proces, gedurende de bouw en ook na realisatie bij het functioneren van het dorps huis. Participatie en draagvlak is breed aanwezig binnen het dorp.*
- De dorpen aan zet: dorpen zijn zelf initiatiefnemer en zorgen voor draagvlak
 - ➔ *het proces is vanuit het dorp opgestart. Hierbij heeft een werkgroep met brede vertegenwoordiging uit het dorp en verenigingsleven de handschoen opgepakt. Uit de vele bijeenkomsten en uiteindelijk het tekenen van de intentieovereenkomsten is breed draagvlak binnen het dorp aangetoond.*
- Samenwerking, samenhang en clustering: cruciaal om in de vele en kleine dorpen een acceptabel voorzieningenniveau te kunnen handhaven

- ➔ *Het project is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen werkgroep, verenigingen en inwoners, waarin goed gekeken is naar de huidige voorzieningen, de wens voor de toekomst en is uiteindelijk gekozen voor het meest optimale scenario bij 't Tumpke/ de Sporthal. Door hier de sportactiviteiten te clusteren met het nieuwe dorpshuis versterken beide functies elkaar, zodat het voorzieningenniveau verzekerd is voor de toekomst. De mogelijkheid om zoveel mogelijk onder één dak te realiseren komt op deze plek het beste tot uitdrukking.*
- Duurzaamheid: aandacht en versterking van dit thema ook ten behoeve van exploitatiekosten en toekomstbestendigheid
 - ➔ *De sporthal en 't Tumpke zijn relatief jonge gebouwen. Door hier alles onder één dak te centreren middels een stuk nieuwbouw aan de bestaande locatie kan volop ingezet worden op een duurzaam en toekomstbestendig plan. Bij de schetsontwerpen en kostenberekeningen voor de locatie wordt ingezet op een zo duurzaam en energiezuinig mogelijk concept.*
- Eigen bijdragen: in de vorm van financiële inbreng, zelfwerkzaamheid etc.
 - ➔ *Tot nu toe heeft de werkgroep veel op eigen initiatief en inzet voor elkaar weten te krijgen. Tevens is aangegeven dat inwoners hun kennis en kracht willen inzetten bij de realisatie van het plan. In de volgende fase zullen we als werkgroep ook actief op zoek gaan naar (financiële) bijdragen in welke vorm dan ook die uiteindelijk het project ten goede komen.*

Uitgangspunt 2 – De maatschappelijke opgave nog centraler

Als basis voor het haalbaarheidsonderzoek is het integraal model voor Positieve Gezondheid en Leefomgeving ©Louis Bolk Instituut gebruikt. Dit haalbaarheidsonderzoek gaat de projectgroep primair niet om 'de stenen' maar om de activiteiten en voorzieningen die bijdragen aan een gezonde en vitale dorpsgemeenschap. Zeker met het oog op de groeiende groep senioren, is het belangrijk dat men zo lang mogelijk vitaal en zelfredzaam blijft en men mee kan blijven doen in de samenleving. Het nieuwe dorpshuis draagt hier duidelijk aan bij door de inzet van verenigingen op één centrale plek, waar ontmoeten hoog in het vaandel staat.

Uitgangspunt 3 – Clusteren en samenhang

In de huidige situatie zitten verenigingen en stichtingen versnipperd over het dorp in diverse (particuliere/commerciële) accommodaties. Doordat deze onderkomens geen garantie bieden voor de toekomst (zalencentplex het Brugeind is bijvoorbeeld recent verkocht ten behoeve van woningbouw) is de realisatie van een gezamenlijke toekomstbestendige plek van cruciaal belang voor het behoud van de leefbaarheid in het dorp Meerlo. De realisatie van het dorpshuis op de locatie 't Tumpke draagt hier aan bij. Hier wordt tevens aangesloten bij de enige gemeentelijke accommodatie binnen het dorp, de Sporthal, waardoor alle functies geclusterd worden op één centrale plek onder één dak.

Uitgangspunt 4 – Harmoniseren

Aangezien in Meerlo nog geen gemeentelijke accommodatie is voor het (culturele en sociale) verenigingsleven en we met dit voornemen de koppeling maken als dorpshuis met de gemeentelijke sportvoorziening/-hal, hopen wij bij de realisatie van het dorpshuis op de benodigde steun en financiële bijdrage vanuit de gemeente te kunnen rekenen.

Uitgangspunt 5 – Aanscherpen rol gemeente

De wijze waarop de gemeente bijdraagt en wat de omvang is wordt aangescherpt. Hiervoor wordt een afwegingskader (zie ook hieronder) opgesteld, waarin alle hierboven beschreven punten terugkomen. Met het opstellen van dit projectplan gaat de werkgroep er van uit voldoende onderbouwd aan te hebben getoond een toekomstbestendig plan te hebben opgesteld, dat ook goed aansluit bij de uitgangspunten van het nieuwe accommodatiebeleid Horst aan de Maas. De werkgroep wordt in deze gedachte gesteund door de diverse gesprekken die reeds hebben plaatsgevonden met ambtenaren en wethouder van de Gemeente Horst aan de Maas.

Het projectplan voor het dorps huis Meerlo sluit goed aan bij de hoofdonderwerpen uit het **afwegingskader** uit het nieuwe accommodatiebeleid Horst aan de Maas:

- ✓ Het dorps huis draagt bij aan de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied.
- ✓ Het dorps huis staat qua aard en omvang in verhouding tot de behoefte (capaciteit, kwaliteit, multifunctionaliteit, duurzaamheid en clustering)
- ✓ Het dorps huis is toekomstbestendig qua beheer, exploitatie en financiering. Dit zal met name in de volgende fase van het project verder worden uitgewerkt.

3. VERVOLG PROJECTFASE

Dit hoofdstuk brengt kort in beeld wat de te nemen stappen zijn tot aan realisatie, met daarbij aangegeven de werkwijze en benodigde kosten. Project organisatie en benadering zal te zijner tijd verder worden uitgewerkt.

3.1 Project kosten

De werkgroep ziet de volgende verwachte kosten (incl. BTW) om het Realisatie project te kunnen starten en volledig uit te voeren (uitgezonderd de uiteindelijke bouwkosten).

Stichtingskosten (oprichten stichting tbv dorps huis), advies en inrichting financiën en belastingthematiek (schatting)	€ 3.000
Architect	€ 67.760
Advies VKKL	€ 30.553
Project kosten (communicatie/presentatie en media, bijeenkomsten, etc.) (stelpost)	€ 5.000
Fondsen-werving	<i>no cure no pay</i>
Onvoorzien	€ 5.000
Totaal	€ 111.313

De post 'architect' is exclusief de kosten voor leges en opstellen Ruimtelijke Onderbouwing inclusief onderzoeken. De vraag is of dat bij de realisatiefase hoort en wie hiervoor aan de lat staat. Overigens is in het overzicht van de bouwkosten (zie paragraaf 2.4 / tabel kostenraming) ook een post opgenomen voor de hierboven geraamde kosten voor de architect (daar zit dus een dubbel telling).

3.2 Project – Definitie

Doelstellingen: Zie Doelstellingen onder paragraaf 2.2 van dit document.

Omvang/Bereik: (wat doen we wel en wat doen we niet): *Nog verder uit te werken, onder meer met gebruikers en gemeente.*

Project producten: Het project moet de volgende "producten" opleveren:

1. Accommodatie (het gebouw en inrichting) (nader te bepalen of dit incl. of excl. de omliggende ruimte is)
2. Organisatie en bestuur
3. Plan voor exploitatie
4. Plan voor beheer
5. Plan voor communicatie en marketing.

3.3 Werkpakketten

De project werkpakketten die de werkgroep ziet voor verdere uitwerking van de plannen:

- A. Organisatie en Beheer
- B. Exploitatie en Marketing
- C. Communicatie
- D. Ontwerp en Bouw
- E. Kosten en Financiering

Per werkpakket zien wij 1 werkgroep die zich daarmee bezig houdt.

Per werkpakket zal nader bepaald worden wat de precieze (deel-)producten zijn die opgeleverd moeten worden.

Werkgroepen fungeren onder de paraplu van de Regiegroep die het overzicht bewaakt (later in te vullen door het op te richten stichtingsbestuur).