

Projectplan Dorpshoes in Gelster



Ganzenhoedsters met op de achtergrond gebouw De Klokslag

Projectindiener: Stichting Dorpshoes Gelster
Secretaris: Mariska Eeftink
Teeuwland 21
7275 AT GELSELAAR
Tel. 0545-48 19 63 / 06 – 14 636 794
gm.eeftink@gmail.com

1. Inleiding

In Gelselaar (Gelster) zijn vanaf 2001 diverse acties geweest van Gelselaars Belang en verenigingen om repetitieuwruimtes te creëren met name in vrijkomende historische gebouwen. Gelselaars Belang heeft in 2008 een werkgroep opgericht om te onderzoeken of een dorps huis haalbaar is in dit dorp. De werkgroep heeft zeer voortvarend een plan uitgewerkt om de sportzaal en de voetbalkantine De Benneker te verbouwen tot een multifunctioneel centrum (dorps huis). In 2010 bleek deze optie niet haalbaar te zijn doordat onder andere de, als inkomstenbron geplande, woningbouw op de locatie Klokslag niet door kon gaan.

De gemeente Berkelland heeft als voorwaarde gesteld voor een bijdrage in de investeringskosten dat, door middel van een onderzoek, moet blijken dat de jaarlijkse exploitatie sluitend is zonder overheidssubsidie en dat de inwoners aantoonbaar nut en noodzaak zien van deze voorziening.

Projectbureau RuraNova is gevraagd om het onderzoek te begeleiden. Daarvoor heeft Gelselaars Belang een nieuwe werkgroep Dorps huis in Gelselaar samengesteld. Deze werkgroep bestaat uit enkele leden van de vorige werkgroep en vertegenwoordigers van de diverse verenigingen die gebruik maken van verschillende accommodaties in Gelselaar. Inmiddels is een enquête gehouden onder de inwoners van Gelselaar en is het onderzoek naar de beste locatie/accommodatie afgerond. Daaruit komt duidelijk naar voren, dat nieuwbouw geen optie is en dat het dorps huis Gelselaar het beste gerealiseerd kan worden door een interne verbouwing van de Klokslag.



Huidige situatie

2. Doelstelling en achtergrond

2.1. Doelstelling

Het doel van de stichting Dorps hoes Gelster is:

het bevorderen van het maatschappelijk welzijn en de volksgezondheid van met name de inwoners van Gelselaar en omgeving, in de ruimste zin van het woord, door onder andere het stichten en in stand houden van een dorps huis, en voorts al hetgeen met één en ander zijdelijngs of rechtstreeks verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.

De stichting beoogt niet het behalen van winst. Eventuele exploitatieoverschotten dienen te worden aangewend voor de realisering van het doel of een daarmee overeenkomstig algemeen maatschappelijk belang.

Om te komen tot een dorpshuis zijn van te voren duidelijke criteria opgesteld. Er moet een sluitende jaarlijkse exploitatie zonder overheidssubsidie zijn en verder:

- zo veel mogelijk gebruik maken van bestaande locaties
- concurrentie tussen gebouweigenaren / beheerders voorkomen
- rekening houden met bevolkingsopbouw / krimpverwachting
- rekening houden met Ontwikkelingsvisie 2001 en Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar

Het onderzoek richtte zich op de mogelijkheden en wensen om te komen tot een dorpshuis op één of meerdere locaties, waarbij De Klokslag, De Benneker, de basisschool en café Florijn als opties werden aangemerkt.

2.2. Achtergrond

Er is veel verenigingsactiviteit in Gelselaar. Zoals in zo veel dorpen is ook hier een uiteenlopend aanbod. Uiteenlopend op het gebied van programma, maar ook uiteenlopend op het gebied van benodigde ruimte. Muziek-, toneel- en zangverenigingen hebben met hun wekelijkse repetities qua ruimte heel andere wensen en behoeftes dan de maandelijks terugkerende vergaderingen van onder andere de Oranjevereniging, het Gelselaars Belang, de seniorencommissie, de vrouwenverenigingen en het kerkbestuur.

Daar komt bij dat café Florijn in Gelselaar een dusdanige positie inneemt dat het de inwoners er alles aan gelegen is deze horecagelegenheid zo lang mogelijk te behouden en dus niet te gaan beconcurreren.

Belangrijk is ook de financiële factor: zonder overheidssubsidie een sluitende exploitatie creëren en behouden.

Allemaal factoren waar terdege rekening mee gehouden diende te worden.

Uiteindelijk werden meerdere scenario's bekeken op hun haalbaarheid en werd daaruit de beste gekozen.

3. Werkwijze

Het haalbaarheidsonderzoek heeft inmiddels uitgewezen, dat het intern verbouwen van De Klokslag de beste optie is om te komen tot een multifunctioneel dorpshuis in Gelselaar. Uit het onderzoek kwam café Florijn ook aardig als locatie naar voren, maar aanpassing hiervan tot een multifunctionele gelegenheid bleek dermate duur, dat hiervan is afgezien.

Gelselaar wil graag dat sportzaal De Benneker beschikbaar blijft voor het dorp. De gemeente Berkelland wil in het kader van haar accommodatiebeleid de sportzaal afstoten. Gelselaar kan de sportzaal van de gemeente kopen voor 1 euro met een eenmalige bijdrage van € 105.000,-. De gemeente is ook bereid om de kosten die gemaakt moeten worden voor het achterstallig onderhoud nog voor haar rekening te nemen. Een bouwkundig adviesbureau zal gaan bekijken wat er aan De Benneker gedaan moet worden, nu en de komende jaren, en die geraamde kosten zullen door de gemeente worden betaald.

Echter de jaarlijkse lasten voor het open houden van de sportzaal zijn op dit moment hoger dan de baten.

Voorgesteld wordt dat de privatisering van sportzaal De Benneker meegenomen wordt in de privatisering van de voetbalvelden. Aan de gemeente wordt gevraagd om de privatisering van zowel voetbalvelden als sportzaal te combineren. Gelselaar heeft voor intern overleg nog tijd nodig. Gestreefd wordt om de privatisering te realiseren tussen 1-1-2015 en 1-1-2018.

De Benneker wordt momenteel slechts enkele uren in de avond gebruikt door DIO en overdag op dit moment alleen voor schoolgym.

Het is vooralsnog niet de bedoeling, dat De Benneker wordt gebruikt voor andere grote zaalactiviteiten, zoals feesten en partijen. Mocht zaal Florijn de deuren sluiten dan kan zo nodig De Benneker worden aangepast. Een combinatie met aanpassing van de bar en nadere ruimtes van de voetbalvereniging ligt voor de hand. Hiervoor zal echter te zijner tijd een nieuw project opgezet worden. De sportzaal kan dan ook als feestzaal met toneel gebruikt worden .

Vergelijkbaar met het dorpshuis Beemte Broekland kan een constructie worden aangebracht met staaldraden en doek, gecombineerd met losse vloerbedekkingstegels, waardoor de gymzaal in rap tempo omgebouwd kan worden tot sfeervolle feestzaal (zie onderstaande foto's)



Op termijn is het dan mogelijk dat de grotere feesten en evenementen die nu ook al tenten nodig hebben (gedeeltelijk) gebruik zouden kunnen maken van De Benneker.

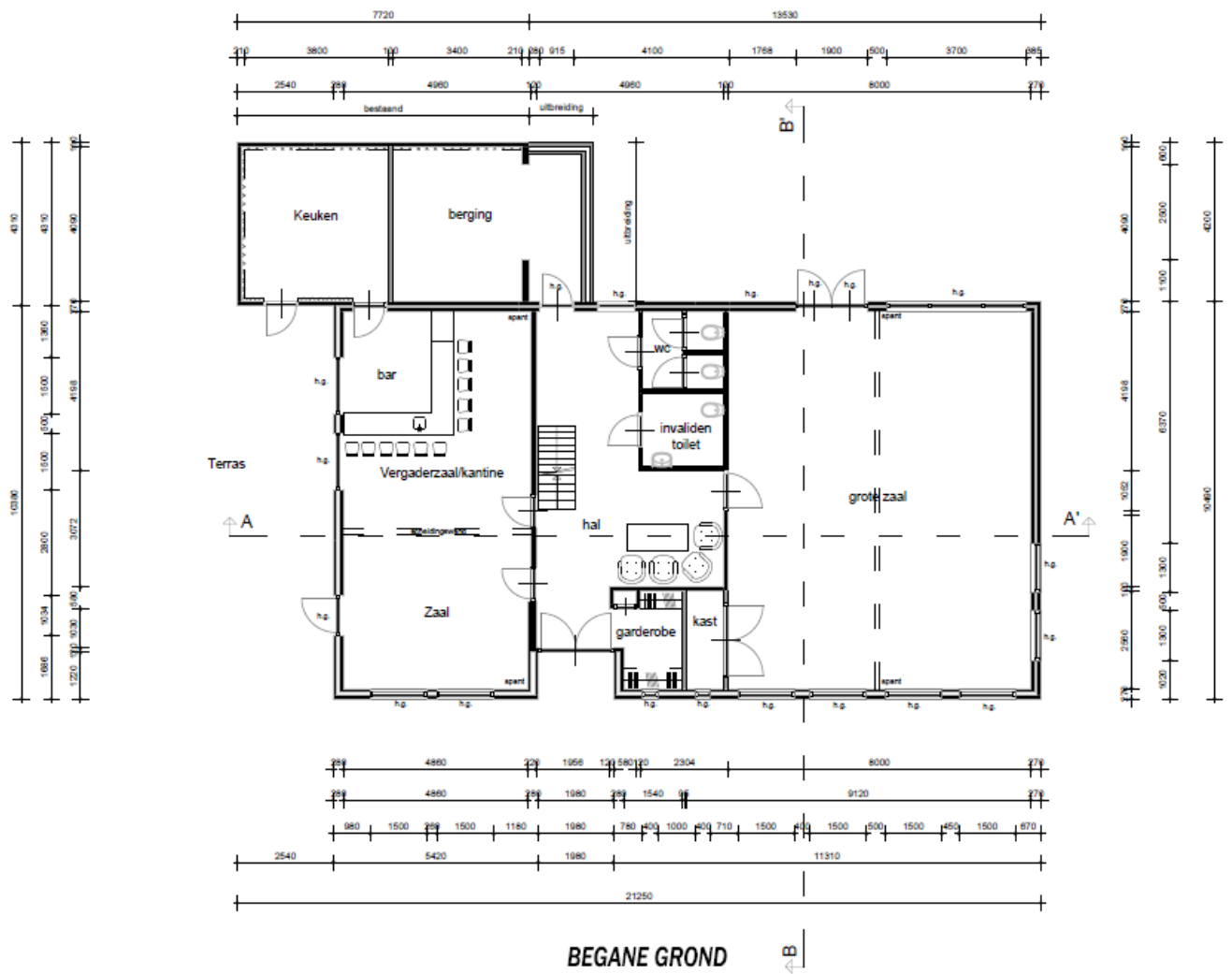
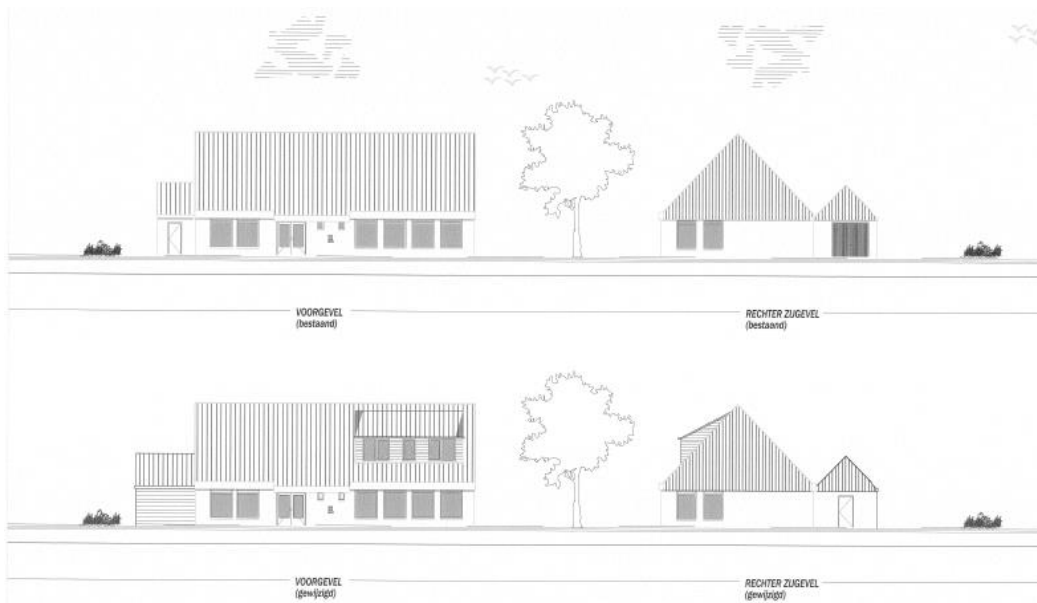
Verbouwing De Klokslag

De Klokslag moet worden aangepast aan het nieuwe gebruik. De huidige indeling is tamelijk onlogisch voor multifunctioneel gebruik. De trap bevindt zich momenteel nog in de grote zaal, wat niet handig is als deze zaal in gebruik is, omdat andere gebruikers dan niet ongemerkt naar de bovenverdieping kunnen.

Gevolg: de bovenverdieping kan niet optimaal gebruikt worden. Daar moet dus verandering in komen. Ook is het gewenst dat de bovenverdieping wordt uitgebreid, waardoor meer groepen tegelijkertijd gebruik kunnen maken van de accommodatie. Verder zal er een gezellige ontmoetingsruimte moeten worden gemaakt. Aan deze ruimte wordt een nieuwe keuken gebouwd die vanaf de parkeerplaats gemakkelijk bereikbaar is voor bevoorrading. De Klokslag beschikt ook over een klein buitenterrein. Met een kleine aanpassing van met name de indeling van de parkeerplaatsen kunnen ook buitenactiviteiten bij het gebouw worden gehouden. Ook wordt een deels overdekt terras gemaakt, dat onder andere gebruikt kan worden door rokers.

Met de interne verbouwing en een kleine uitbreiding door de aanbouw van de keuken en een overkapping naar de garage. De garage wordt gebruikt als berging voor onder andere muziekinstrumenten en toneelmateriaal.

De toiletten worden vernieuwd en er komt een miva-toilet voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. De trap naar de kelder wordt vervangen door een veilige trap. De jongerenruimte in de kelder wordt opgeknapt, zodat deze weer gebruikt kan worden voor jongerensoos en jongerenactiviteiten.



Dorpsbibliotheek in basisschool

In de nabij gelegen basisschool bevindt zich de Dorpsböke (kleine dorpsbibliotheek gekoppeld aan de basisbibliotheek Oost Achterhoek). Vrijwilligers van de Dorpsböke en de vrijwilligers van De Klokslag werken nauw met elkaar samen, maar voor het behoud van de school is bewust gekozen voor het onderbrengen van de Dorpsböke in een leegstaand leslokaal.

4. Haalbaarheid en draagvlak

Doordat de gemeente Berkelland een flinke bijdrage in de investeringskosten doet (25% investeringskosten dorpshuis), is er al een basis voor de financiële haalbaarheid. Het is echter ook van groot belang dat de andere factoren op het gebied van haalbaarheid goed in het oog worden gehouden om het dorpshuis tot een succes te maken. De factor gebruik maken van bestaande locaties is al ingebed, een sluitende exploitatie is mogelijk en de toekomstige activiteiten (behoud van bestaande en uitbreiding met nieuwe) zullen moeten bijdragen aan een versterking van de leefbaarheid met name voor kwetsbare ouderen. Dagopvang in de Klokslag past goed in deze visie.

Uit de gehouden enquête onder de inwoners is gebleken dat er voldoende ideeën en initiatieven ontplooid kunnen en zullen worden om aan deze laatste twee criteria tegemoet te komen (zie bijlage uitslagen enquête)

Wat betreft het draagvlak zit het ook wel snor in Gelselaar. Van de 300 uitgezette enquêteformulieren kwamen er 218 ingevuld terug, dat is een score van bijna 73 procent. Van de respondenten gaf een ruime meerderheid aan op enige wijze actief te zijn in dorpsactiviteiten en bleek bijna de helft bereid vrijwilligerswerk te doen (een deel daarvan is al actief als vrijwilliger, een ander deel zou dit willen worden als het nieuwe dorpshuis een feit is).

Ook zou een groot deel van de inwoners genegen zijn om een financiële bijdrage te leveren in de exploitatie. In totaal zou dit jaarlijks ruim 4000 euro kunnen opleveren.

Om het draagvlak nog breder te krijgen is door statutenwijziging de stichting Dorpshoes Gelster gevormd. Deze stichting koopt, zodra de financiering voor dit project rond is, De Klokslag van de NH-kerk. Alle gebruikers worden lid van het algemeen bestuur van de stichting. Deze brede stichting zal nauwe betrekkingen onderhouden met Gelselaars Belang inzake het beheer, de exploitatie en een nog op te richten activiteitencommissie. Deze laatste zal activiteiten gaan ontwikkelen onder andere aan de hand van de ideeën die zijn geopperd door de respondenten van de enquête (zie ook bijlage resultaten enquête).

Overigens hebben reeds nu al vele verenigingen in Gelselaar een vertegenwoordiging in de werkgroep dorpshuis Gelselaar. Daardoor is het ook mogelijk dat de stichting Dorpshoes Gelster nauw zal kunnen gaan samenwerken met de voetbalvereniging voor allerlei activiteiten in Gelselaar. Op het terrein van de voetbalvereniging huist nu ook al een zeer actieve jeu-de-boulesclub, die maandelijks activiteiten heeft, waaronder een competitie. Er zijn gedachten om een omni-vereniging op te richten met werkgroepen, waardoor niet elke vereniging een eigen bestuur nodig heeft. Diverse inwoners van Gelselaar zijn nu bestuurslid in meerdere verenigingen.

De ontwikkeling van het dorpshuis spoort bovendien met de lijnen zoals die zijn uitgezet in eerder gedane brede visies op het dorp Gelselaar. Daarin wordt onder andere gesproken over bescherming van waardevolle cultuurhistorische karakteristieken van de kern in zijn omgeving en het ontwikkelen en vernieuwen van het dorp met het oog op de toekomstige leefbaarheid van Gelselaar. Het vinden van een verbinding en balans tussen behoud en dynamiek is daarin de belangrijkste opgave. De plannen voor het dorpshuis sluiten daar perfect bij aan, te meer daar Gelselaar ook een beschermd dorpsgezicht heeft, waarvan de beeldkwaliteit gewaarborgd dient te worden.

5. Activiteiten en organisatie

5.1. Activiteiten

Het spreekt voor zich dat het in Gelselaar al bruist van de activiteiten. Een nieuw dorpshuis werkt echter inspirerend op de creatieve geest van meniggeen, getuige de ideeën die worden geopperd in de antwoorden op de enquête. Een greep daaruit:

- cursussen/bijeenkomsten voor jeugd/jongeren (van knutselen tot films of samen een voetbalwedstrijd kijken)
- diverse activiteiten voor zowel jeugdigen als volwassenen van alle leeftijden (leesclub, kookclub, dartclub, bridgeclub, naailes, computercursus, filosofie-avond, open podium etc.)
- oefenruimte voor bandjes
- fysiotherapie en fitness
- ruimte voor het houden van familie-, buurt- of vriendenbijeenkomst
- vergaderruimte (verhuren aan) ZZP-ers
- afhaalpunt voor brood, kaas, melk en eieren
- muzieklessen
- bingo avonden voor mensen tussen de 18-100 jaar met prijzen waar iedereen wat aan heeft zoals vogelhuisjes, supermarktpakketten, huishoudelijke spullen, fotolijsten (alle ideeën zijn te vinden in bijlage resultaten enquête)

5.2 Organisatie

Gelselaars Belang is trekker van het project en heeft de statuten van de stichting Gelster 2000 laten wijzigen tot de statuten van de stichting Dorpshoes Gelster. Hierdoor kan de stichting Dorpshoes Gelster al beschikken over een klein startkapitaal.

Uit de werkgroep Dorpshuis in Gelselaar is een kleine werkgroep gevormd, die als bouwcommissie de verbouwing gaat begeleiden.

De stichting Dorpshoes Gelster is verantwoordelijk voor de exploitatie van het dorpshuis en treedt op als projectindiener. De stichting Dorpshoes Gelster zorgt voor de afwikkeling van de subsidie van overheden en fondsen.

6. Kosten en financiering

Zie bijlage exploitatiebegroting jaar 1 , 2, 3, 4 en 5 na verbouwing, investeringskosten en dekkingsplan