

Dorpshuis Elp

Datum	16 oktober 2013
Behandelaar	Jan Kogelman afdeling Samenlevingszaken (0593)539308
Portefeuillehouder	Wethouder Dolfing
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	X financieel adviseur AZ : Rolf Bloem X afdeling Algemene Zaken: Fokko Meilof X afdeling Bouwen en wonen: Douwe van der Laan, Astrid Karstens, Suzanne Braxhoofden X Extern: Verenging dorpsbelangen Elp-Zuidveld

Financiële gevolgen

Exploitatielasten	€
Investering	€ 150.000,-
Kapitaallasten	€

Dekking:

		Ten laste van:	Naam reserve:	Stand na verwerking:
Incidenteel	€ 35.000,- € 95.000,- € 3.500,-	Krediet Krediet 8.7059 / 3.4376	x	x
Structureel (exploitatie- en kapitaallasten)	€		x	x
Reserve	€ 15.000,- € 1.500,-		Onderhoud gebouwen Leefbaarheid	€ 420.172,- € 2.287.017,-

Meerjarenbegroting:

Productnummer:	
Jaar	€
Jaar	€
Jaar	€

Vervolgprocedure

- ☐ brief
- ☐ gemeenteberichten
- ☐ persbericht

Toelichting oktober 2013:

In mei 2013 heeft het college het raadsvoorstel ingetrokken. De reden hiervoor was dat een ondernemer een alternatief plan had voor de voormalige school in Elp.

Stichting Dorpsbelangen Elp-Zuidveld heeft dat initiatief ondersteund.

Vervolgens is aan de Stichting de mogelijkheid geboden die plannen op haalbaarheid te onderzoeken.

In de brief van 7 oktober 2013 meldt de Stichting onder andere het volgende:

1. De Stichting heeft onvoldoende vertrouwen in een succesvolle realisatie van de plannen
2. De Stichting verzoekt het college om alsnog uitvoering te geven aan het voorstel zoals dat in april 2013 aan uw raad zou worden voorgelegd.

Realisering van de plannen van de aannemer zou betekenen dat er 5 appartementen komen in de voormalige school. De insteek van de Stichting Dorpsbelangen was het realiseren van enkele (2) levensloopbestendige appartementen die aan hoge kwaliteitseisen voldoen.

Standpunt gemeente:

Uitvoering van het plan van de aannemer betekent dat er een grote druk komt op het gebouw en de directe omgeving, denk aan bijvoorbeeld het parkeren en de verkeersbewegingen.

De appartementen lenen zich ook voor een relatief grote doorstroom van bewoners.

De keuze, zoals in dit voorstel verwoord, sluit beter aan bij het dorp Elp.

Om die reden wordt het voorstel alsnog ongewijzigd aan uw raad voorgelegd.

Toelichting maart 2013:

De voormalige school en het dorpshuis in Elp waren in één gebouw gevestigd. De school is in 2010 gesloten.

Na sluiting van de school in Elp heeft u op 29 april 2010 het volgende besloten:

“De raad van de gemeente Midden-Drenthe **besluit**, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 april 2010;

1. De openbare basisschool L.A. Roessingh te Elp wordt met ingang van 1 augustus 2010 opgeheven;
2. Het in het zelfde gebouw als de school gehuisveste dorpshuis en gymlokaal blijven voor het dorp Elp behouden;
3. De verdere invulling van het gebouw en terrein zal in overleg met Dorpsbelangen Elp/Zuidveld plaatsvinden.”

Op 8 februari 2011 heeft het college het volgende besluit genomen:

1. Kennis te nemen van de voortgang van de ontwikkelingen rond de totstandkoming

dorpshuis Elp

2. In te stemmen met de keuze om met 2 ondernemers verder in gesprek te gaan
3. er naar te streven bij de totstandkoming van het dorpshuis, voor Dorpsbelangen Elp-Zuidveld een financieel positieve start mogelijk te maken. (nullijn)

Vervolg

Met de 2 plaatselijke ondernemers die belangstelling hadden voor de ontwikkeling van het gebouw is geen overeenstemming bereikt. Ook belangstelling van twee andere ondernemers (van buiten het dorp) heeft geen resultaat gehad.

Een buurman heeft belangstelling voor de koop van ca 1000m2 grond, om als tuingrond te gebruiken.

Vervolgens zijn er gesprekken gevoerd met Woonservice. Die hadden en hebben nog wel belangstelling, maar uitvoering van die plannen betekent sloop van alle bestaande gebouwen. Bovendien wilde woonservice de gronden voor een symbolisch bedrag verwerven. Daar wordt niet voor gekozen en sloop van alle gebouwen strookt niet met het raadsbesluit van 29 april 2010.

Dorpsbelangen is voortdurend van de voortgang op de hoogte gehouden. In overleg met dorpsbelangen zijn vervolgens de mogelijkheden onderzocht om het huidige dorpshuis en de voormalige gymlokaal voor het dorp te behouden. Dat betreffen de ruimten die nu ook door Dorpsbelangen worden gebruikt.

Dat heeft geresulteerd in het volgende plan:

- De ruimten die nu als dorpshuis en gymzaal worden gebruikt handhaven. In Bijlage 1., nr 1 en 2
- Hierop wordt waar nodig onderhoud gepleegd, zodat dorpsbelangen de komende jaren niet voor onderhoudskosten komt te staan
- de overige gebouwen worden gesloopt, Bijlage 1. nr 3
- de resterende grond wordt voor een deel aangeboden als bouwkaavel ca 677 m2 , bijlage 2., nr 1
- en als tuingrond ca 986 m2, bijlage 2, nr 2
- aan dorpsbelangen wordt de mogelijkheid geboden een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren, waar een bedrag van de gemeente tegenover staat

Boekwaarden 1-1-2014:

Voormalige schoolgebouw:	€	62.489,-
MFA (dorpshuis)	€	72.000,-

Kostenoverzicht aanpassingen

- sloopkosten voormalige school	€	15.300,-
- asbestinventarisatie	€	325,-
- stelpost asbestsanering	€	2.500,-
- leveren en verwerken teelaarde	€	6.700,-
- inzaaien terrein	€	900,-
- herstelkosten gymlokaal/dorpshuis (*)	€	30.000,-
- aanpassen installaties	€	5.000,-
- vervangen douchegarnituur	€	1.000,-
- vernieuwen wand/vloertegels douches	€	3.000,-
- buitenschilderwerk	€	3.500,-
- binnenschilderwerk	€	5.000,-
- leges omgevingsvergunning	€	750,-
subtotaal	€	73.975,-
werkzaamheden die Elp zelf uitvoeren (**)	€	34.000,- -

subtotaal	€	39.975,-
onvoorzien 10 %	€	3.998,- +
	€	43.973,-
21% BTW	€	9.234,- +
Subtotaal	€	53.207,-
bijdrage aan Elp	€	34.000,- +
Totale kosten	€	87.207,-
Boekwaarde school	€	62.489,-
Totaal afgerond	€	150.000,-

(*) Bij de herstelkosten van de gymzaal is inbegrepen het vervangen van de bestaande dakpannen inclusief dakisolatie. De pannen van het schoolgebouw die ca 6 jaar geleden zijn vernieuwd zullen hiervoor gebruikt worden.

(**) Keuzemogelijkheid Dorpsbelangen

De werkzaamheden die Dorpsbelangen zelf zouden kunnen (laten) uitvoeren zijn:

- herstelkosten gymlokaal/dorpshuis	€	30.000,-
- vervangen douchegarnituur	€	1.000,-
- vernieuwen wand/vloertegels douches	€	3.000,-
Totaal	€	34.000,-

De overige werkzaamheden moet de gemeente zelf uitvoeren, zodat uiteindelijk een kwalitatief goed gebouw kan worden overgedragen. Dat betekent dat aan dorpsbelangen een bedrag van € 34.000,- beschikbaar kan worden gesteld als zij er voor kiest genoemde werkzaamheden zelf uit te voeren.

Bestemming

De bestemming van het gebied is maatschappelijke doeleinden. Voor het (aangepaste) dorpshuis wijzigt dat niet. Een wijziging naar woonbestemming voor de resterende bouwkaavel behoort tot de mogelijkheden. Voor de grond die verkocht wordt aan de heer Dennink is een wijziging naar woonbestemming niet gewenst. De grond wordt verkocht als tuinbestemming en daarop is de prijs afgestemd. Die grond ligt achter zijn woonperceel en sluit daarop aan. In de verkoopakte zullen daarover voorwaarden moeten worden opgenomen.

De kosten

In de bijlagen 3. en 4. is een overzicht van de kosten en de dekking opgenomen.

Dekking

Uit het overzicht blijkt dat de kosten gedekt zijn. Het grootste gedeelte van de dekking moet komen uit de opbrengst van de bouwkaavel. De grondprijs kan worden vastgesteld op € 140,-. De bijkomende kosten van planologie en bouwrijp maken worden geschat op € 23.500,- en komen voor rekening van de koper.

Exploitatie dorpshuis:

Dorpsbelangen heeft een exploitatie overzicht gemaakt. Dorpsbelangen heeft er alle vertrouwen in dat met uitvoering van dit besluit de exploitatie van het "nieuwe Dorpshuis" voor de komende jaren is gewaarborgd.

Koersnotitie

Op het dorpshuis Elp is de Koersnotitie Dorpshuizen Midden-Drenthe van toepassing.

Voorstel:

1. de ruimten van het dorpshuis in de huidige vorm inclusief de voormalige gymzaal te behouden voor Elp
2. voor de sloop- en aanpassingskosten een bedrag van € 150.000,- beschikbaar te stellen
3. De kosten te dekken, zoals in het overzicht is opgenomen.

Vervolg

1. De vakafdelingen worden na besluitvorming betrokken bij de verdere uitvoering
2. Dorpsbelangen wordt over het besluit geïnformeerd en betrokken bij de uitvoering van de werkzaamheden die betrekking op het (toekomstige) dorpshuis