

Projectplan

Dorpshuis de Furs



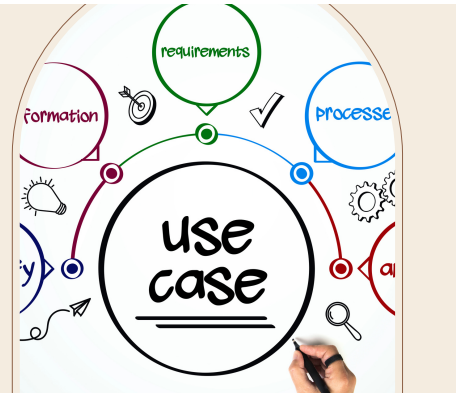
Een dorpshuis is van essentieel belang in kleine dorpskernen. Het is een plek waar mensen samenkomen, waar activiteiten worden ontplooid van sociaal belang voor de bewoners en waar belangrijke dorpsbijeenkomsten worden georganiseerd.

Veel meer dan alleen inloopmiddagen voor ouderen, vergaderingen van de dorpsraad en de yogalessen zullen de agenda van het dorpshuis vullen. Bij een rondvraag in het dorp waar men behoefte aan heeft of wat men mist, komen tal van diverse invullingen naar voren. Denk aan filmavonden, buurtborrels, live muziek, cursussen in fotografie tot schilderen en mindfulness, verhuur ruimtes voor schoonheidsbehandelingen als pedicure en massages of werkplekken met goed internet, een gemeenschapstuin met groenten en kruiden, een winkeltje met ANWB basics en een febomuur voor verse eieren en brood, oh en een jeugdsoos; kortom genoeg ideeën en enthousiasme voor een nieuwe Furs.

Dat een nieuw gebouw niet uit de lucht komt vallen is raar, maar waar. We zetten in op een multifunctioneel gebouw waar ruimte is voor wonen, werken en solidariteit, om zo kostendekkend uit te komen. Een woonlaag op de 1e verdieping die verhuurd wordt. Diverse ruimtes op de begane grond die of per dagdeel verhuurd kunnen worden aan schoonheidsspecialisten/kappers/etc. en of invulling geven aan een kleine winkel. De ruimte voor het dorpshuis met gezellige bar en ruimte voor sport, spel en vergaderingen.

Er bestaan vier fases in dit projectplan waarin de realisatie van de nieuwe Furs ontwikkeld, getoetst en uitgevoerd moet worden.

Fase 1 Businesscase

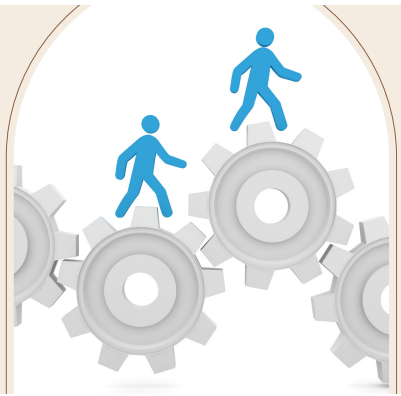


Veel hangt af van de realisatie van de nieuwe Furs. Belangrijk is om draagkracht te hebben van gemeente, provincie en voornamelijk de dorpsbewoners. In deze fase moeten de mogelijkheden dus goed afgewogen worden en aan de hand van go en no-go's beslissingen worden gemaakt over wat haalbaar is en wat niet. En zoals zo veel in deze wereld draait het allemaal om het kostenplaatje:

Welke variant kies je? Groot of klein. Gaan we voor een multifunctioneel gebouw dat meer kost, maar ook veel toekomstbestendiger is? Of gaan we voor een kleine keet dat enkel een kleine dorpshuisfunctie heeft. Onze inzet is groot. Daarbij komen de volgende zaken kijken:

- Projectontwikkelaar (grove beraming)
- Sloop oude gebouw (grove beraming)
- Ruimtelijke planning (want functie wonen/werken)
- Bouwvoorwaarden en vergunningen
- Erfpacht
-
- Ruimteverdeling
- Appartementen koop of huur
- Multifunctionele units BG
- DH ruimte met bar en bibliotheek

Fase 2 Participatietraject



Als in fase 1 de globale werkwijze en intentie is uitgewerkt en het geheel een haalbaar karakter heeft getoond, volgt de volgende stap. Hierin gaat het over de invulling. De invulling kan enkel bepaald worden door de behoefte. Deze moet in kaart worden gebracht door de bewoners zelf.

Er wordt een werkgroep gevormd die de volgende zaken gaan behandelen:

- Het vormgeven van een enquête die dorpsbreed wordt uitgevoerd om de precieze inrichting van de activiteiten van de Furs bloot te leggen.
- Het samenvatten van de resultaten van de enquête in een helder overzicht.
- Een dorpsvergadering beleggen waarin de dorpingen samen kunnen discussiëren over het resultaat en eventuele aanpassingen aan het plan kunnen maken.

Denk bij dit onderzoek aan alle facetten. In welke vorm gaat de Furs functioneren? Is er een stichting, een uitbater, een bestuur, een beheerder, vrijwilligers. Valt alles onder het beheer van het dorpshuis, dus de appartementen, de winkel, de verhuur van de units naast de lopende dagelijkse invulling van de activiteiten van het dorpshuis. Denk zo breed als alle wensen.

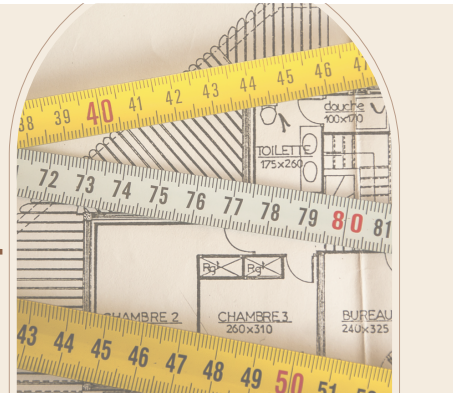
Fase 3 Go/NoGo



Dit is de allesbepalende fase. We kijken terug, we leggen de plannen, de wensen, de prijskaartjes naast elkaar en besluiten met alle betrokken partijen of dit uitvoerbaar is of niet. We strepen weg wat niet haalbaar is en onderstrepen wat wel.

Laten we uitgaan van een GO!

Fase 4 Financiering en bouw



De financiering moet uiteraard rond zijn. De gemeente wilt graag helpen, maar wel op nul onderaan de streep uitkomen. Een projectontwikkelaar heeft veel voordelen en ook nadelen, financiering vs zeggenschap. Als een projectontwikkelaar in de hand genomen wordt, dan is dat de makkelijkste manier om dit te financieren.

Als in eigen beheer gesloopt en gebouwd gaat worden, zullen voor de financiering de volgende opties benut moeten worden:

- Gemeentegeld
- Provinciegeld
- Subsidies kleine dorpskernen (Europees)
- crowdfunding
- lokale investeerders

Er zijn veel voorwaarden waaraan voldaan moet worden, waar ook rekening mee gehouden moet worden. Vergunningen, regelgeving, woonbestemming, etc. Hier zal de werkgroep Furs volledig in moeten duiken, met of zonder projectontwikkelaar.

De afstemming volgt voor de werkzaamheden van de diverse fase van de sloop en de bouw en de planning wordt gemaakt. De shop gaat er in en een nieuw Dorpshuis De Furs herrijst.