

Aan het College van B&W van de gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB Gieten

Geacht college,

Zoals u bekend worden aan De Pol in Grolloo een aantal projecten voorbereid. Het initiatief tot deze ontwikkelingen komt van een aantal betrokken lokale bestuurders.

Het gaat in dezen om:

- Aanpassing dorpshuis “Het Markehuis”
- Parkeren op De Pol
- Appartementen met zorg

Hierna worden deze 3 projecten elk apart beschreven. Deze projecten hebben nadrukkelijke samenhang met elkaar. Op deze integraliteit wordt in het tweede deel van deze brief ingegaan.

Voor onze plannen is een groot draagvlak bij alle betrokkenen en onder de inwoners van het dorp Grolloo en de naaste Omstreken. Ook bij contacten met gemeentelijke contactpersonen (ambtelijk en wethouder) ervaren wij betrokkenheid en waardering. Met onze plannen komen we nu in de fase om de financiering rond te krijgen. Daarover ging ook het gesprek dat wij op 31 oktober 2019 hadden met wethouder Heijerman en enkele ambtenaren. Wij zijn uitgenodigd om met een financieringsvoorstel te komen. Aan het eind van deze brief sluiten we daarmee af.

Aanpassing dorpshuis

Problematiek

De toneelzaal in Het Markehuis (met aansluitende ruimtes) dateert van 1965. Indertijd is deze zaal ingericht voor gecombineerd gebruik voor sport (incl basisschool), repetities van zang en muziek met een toneel voor verschillende uitvoeringen. In latere jaren voldeed dit niet meer voor de sport en is een aparte sportzaal in gebruik genomen.

De laatste jaren zijn in Het Markehuis een aantal vernieuwingen doorgevoerd (barzaal, bestuurskamer, fitnessruimte, renovatie hal en kleedkamers bij sportzaal, nieuw pannendak, zonnecollectoren). Onze aanpak, geleid door een combinatie van vrijwilligers en betaalde krachten en hiervoor genoemde investeringen hebben in 2015 geleid tot verkiezing van “Beste Dorpshuis van Drenthe”!

Het volgende project dat het dorpshuisbestuur wil oppakken is de verbouw van de oude toneelzaal en verbetering van de aansluitende ruimtes. De toneelzaal wordt nu gebruikt voor zang- en muziek repetities en –lessen, voor koersbal ouderen, biljarten, yoga en verschillende éénmalige gebeurtenissen.

Knelpunten in het huidige gebruik van het gehele dorpshuis zijn:

- Te weinig ruimte voor klein overleg, vergaderingen en muzieklessen
- Onvoldoende opslagruimte. Nu her en daar rond de zaal (instrumenten van zang en muziek en stoelen/tafels).
- Toneel is erg groot en wordt bijna niet gebruikt. Doet nu veel dienst als (onhandige) opslagruimte.
- Slechte geluidsisolatie toneelzaal (met overlast voor andere gebruikers). Overigens geeft de vorm van de toneelzaal een fijne akoestiek.
- Verouderde buitenkleedkamers
- Oude toiletten (hal en barzaal)
- Te kleine keuken (afwas, dorpsmaaltijd, e.d.)
- Fitness/sport in dorpshuis (oude peuterspeelzaal)

Plan

In het afgelopen jaar is op verzoek van Het Markehuis bestuur een plan ontwikkeld. Meer nog dan in het verleden zal het dorpshuis de centrale ontmoetingsplek in Grolloo zijn, een ontwikkeling richting dorpshub (punt waar afhankelijk van de behoeften in het dorp vraag en aanbod gecentraliseerd samenkomen). Inspiratie voor een dorpshub is opgedaan door deelname (op uitnodiging van de

provincie Drenthe) aan het project New Rural Mobility. Bij de planontwikkeling wordt uitgegaan van een uitnodigende entree met aansluiting op de andere ontwikkelingen en activiteiten op De Pol.

Alle aanpassingen zullen duurzaam worden uitgevoerd en daarbij wordt vooral ingezet op sterke reductie van het gasverbruik. Via de BOKD (**B**rede **O**verleg groep **K**leine **D**orpen en **D**orps**h**uizen) is Het Markehuis geselecteerd om deel te nemen aan het project "Op weg naar een energieneutraal dorpshuis". Het advies wordt meegenomen in de verdere planontwikkeling. Tevens kan deze uitwerking bij ons dorpshuis dienen als voorbeeld voor andere dorpshuizen.

Dit plan met betrekking tot aanpassing dorpshuis is besproken met alle gebruikers (verenigd in het Algemeen Bestuur van Het Markehuis). Tevens is een inloopavond gehouden voor de inwoners van Grolloo e.o. Ongeveer 40 personen hebben hiervan gebruik gemaakt. De reacties waren positief en de avond heeft bijgedragen aan draagvlak voor het plan en daarbij een aantal bruikbare opmerkingen opgeleverd. Naast het schetsplan is er intussen ook een budgetraming.

Voor de realisatie is een totaal-budget geraamd van € 1.450.000.

Ons voorstel van financiering is opgenomen in bijlage 2 bij deze brief.

Parkeren De Pol

Knelpunten

In de huidige situatie is sprake van behoorlijke overlast door rijdende en parkerende auto's aan de voorzijde van Het Markehuis en in de bermen aan de Pol. Dit ontstaat door:

- het brengen en halen van schoolkinderen 's ochtends en 's middags
- verenigingsbijeenkomsten in Het Markehuis en gebruikers van sportzaal en sportvelden
- verkeer naar en van camping De Berenkuil

Af en toe is er sprake van gevaarlijke situaties, zeker wanneer ook fietsers (ouders en kinderen) zich naar en van school en/of sportvelden begeven. Ook de buurtbewoners ondervinden overlast en hebben dit bij de gemeente kenbaar gemaakt.

Plan

Over deze knellende parkeersituatie is contact opgenomen met de eigenaar van camping De Berenkuil. Het grasveld naast de basisschool en De Pol 6 is eigendom van De Berenkuil en dient in het hoogseizoen als overloopparkeerplaats van de camping. Bij evenementen als Omloop Grolloo en ATB-tochten stelt de Berenkuil dit terrein beschikbaar om overlast van parkerende auto's in het dorp te voorkomen. In het gesprek heeft de eigenaar van de Berenkuil aangegeven bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het gebruik van dit terrein als een gezamenlijke parkeergelegenheid. De verschillende gebruikers lijken namelijk grotendeels complementair aan elkaar te zijn. Als de camping druk bezocht wordt, zijn Markehuis en basisschool gesloten. De basisschool is op werkdagen en overdag in gebruik, terwijl Het Markehuis veel meer 's avonds en in de weekenden wordt bezocht. Kortom hier liggen kansen voor een mooie samenwerking.

Idee is om in het gebied tussen het Markehuis, locatie De Pol 6 (voormalige boerderij), de basisschool en de sportvelden autoverkeer te weren en dit veel meer als één gebied met toegang voor voetgangers en fietsers te ontwikkelen.

Onderdeel is verder verbreding en herbestraten van de toegangsweg naar deze parkeergelegenheid en naar de camping.

In het afgelopen jaar is op initiatief van Het Markehuis bestuur een plan ontwikkeld samen met andere betrokkenen (basisschool en camping) en met betrokkenheid vanuit de gemeente Aa en Hunze. Intussen is er een schetsplan, een budgetraming en een concept gebruiksovereenkomst.

Het schetsplan is besproken met de buurtbewoners en zij staan positief t.o.v. de beoogde ontwikkeling.

Voor de realisatie is een totaal-budget geraamd van € 262.000.

Ons voorstel van financiering is opgenomen in bijlage 3 bij deze brief.

Boerderij met zorgappartementen

Problematiek

Sinds medio 2017 is 'Grolloo Zorgt' (als projectgroep binnen VDGO – **V**ereniging **D**orps**b**elangen **G**rolloo en **O**mstreken) actief op het gebied van Welzijn, Zorg en Wonen. Doelstelling van 'Grolloo Zorgt' is om de kwaliteit van het leven te verbeteren door het bieden van welzijn-, zorg- en woonoplossingen in de eigen omgeving. Daarmee wordt inwoners de mogelijkheid geboden om langer

in hun vertrouwde omgeving te blijven. Zo wordt bijgedragen aan de missie van 'Grolloo Zorgt': ***Op prettige wijze oud worden in eigen omgeving!***

Belangrijke uitkomst van het project is ook dat inzet van (dure) zorg wordt voorkomen of uitgesteld. Deze preventieve werking leidt daarmee tot besparing op zorgkosten.

Nu is het zo dat de mensen uit het dorp op het moment dat ze (te) hulp- of zorgbehoevend worden, zijn aangewezen op woongelegenheid buiten Grolloo. Deze mensen hebben een groot deel van hun leven in het dorp gewoond, hebben daar hun sociale netwerk en voelen zich er veilig. Omdat de laatste schakel in de 'Circle of Life' in Grolloo ontbreekt, moeten zij de laatste jaren van hun leven daarbuiten doorbrengen. Met alle gevolgen van dien, zoals vereenzaming en verlies van autonomie. Dit is dan ook de reden dat we voor deze – steeds groter wordende – doelgroep adequate en toekomstbestendige woonruimte met zorg op maat willen realiseren, passend in een dorp als Grolloo.

Plan

Met betrekking tot het thema Wonen is het plan opgevat om een kleinschalige woonzorgvoorziening voor senioren te realiseren. In de startfase van 'Grolloo Zorgt' deed zich de situatie voor dat de boerderij op het adres De Pol 6 te Grolloo te koop kwam. Een ideale plek voor een dergelijk wooncentrum. Omdat zo'n kans zich maar één keer voordoet, is deze boerderij aangekocht en voor het dorp beschikbaar voor deze ontwikkeling. Het pand is in eigendom bij een daartoe speciaal opgerichte stichting. Gezien de staat van het pand is deze in het najaar van 2019 gesloopt.

De locatie is perfect. De omgeving is levendig, naast basisschool, dorpshuis en sportvelden. En ook omgeving met rust, ruimte en veiligheid! Algemene ruimtes voor ontmoeting en activiteiten zijn niet nodig. Hiervoor kan een beroep worden gedaan op het dorpshuis.

Plan is het realiseren van (10 tot 15) op zorg ingerichte appartementen waar sociale samenhang, welzijn en veiligheid vergroot worden. Met deze woonlocatie wordt het leven van ouderen (en hun kinderen) verlicht, omdat zij (meestal alleenstaand) vaak te lang in een groot huis met tuin blijven wonen met alle zorgen voor onderhoud.

Uit onze behoeftepeiling (voorjaar 2018) blijkt in Grolloo e.o. grote belangstelling voor deze ontwikkeling.

Uitwerking van het plan geschiedt door het stichtingsbestuur. Alle stappen worden gezet in overleg en afstemming met een klankbordgroep (10 personen) met diverse vertegenwoordigers uit het dorp.

Huidige status is dat idee schetsen zijn ontwikkeld en dat er een raming van de investerings- en exploitatiekosten is gemaakt. Momenteel wordt gezocht naar financierders (bij voorkeur 3 à 4) die onder voorwaarden bereid zijn om in het project te investeren. Intussen heeft woningstichting De Volmacht aan gegeven, voor het gedeelte sociale huur, in principe te willen participeren in het project. Het Ministerie van VWS steunt initiatieven zoals hier beschreven. Vanuit de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg is vanuit het Rijk een subsidie verstrekt voor deze initiatieffase.

In relatie tot het parkeerplan voor De Pol is afgesproken dat de woonzorgvoorziening in voldoende eigen parkeergelegenheid zal voorzien.

De woonzorgvoorziening past binnen het bestemmingsplan en zal worden gerealiseerd volgens geldende wet- en regelgeving. Voor de financiering wordt geen beroep op de gemeente of andere overheden gedaan.

Integraliteit van de plannen

Tot zover de beschrijving van de individuele plannen. Duidelijk is dat alles in belangrijke mate met elkaar samenhangt en elkaar versterkt. De sleutel is samenwerking en goede onderlinge afspraken.

Voor het parkeren zijn deze afspraken vastgelegd (concept-overeenkomst). Tussen school Markehuis, sportvereniging en tussen woonzorgvoorziening en Markehuis moeten deze nog worden gemaakt. De plannen zijn in gezamenlijkheid ontwikkeld en afgestemd dus er is geen reden om aan te nemen dat dit niet gaat lukken.

De meerwaarde zit in de samenhang:

- Gezamenlijke parkeerplaats (één ruimte, complementaire gebruikers → efficiënt gebruik)
- Gezamenlijk gebruik van het plein. Ontmoeting (school)kinderen, ouderen, sporters), meer veiligheid en overzichtelijk.
- Bewoners woonzorgcentrum maken voor hun activiteiten (koersbal, biljarten, kaarten, enz) gebruik van Het Markehuis. Dergelijke voorzieningen hoeven in het woonzorgcentrum niet te

worden gerealiseerd (efficiënt). De ontmoeting met de bekende dorpsgenoten blijft en de bezettingsgraad van Het Markehuis wordt verder verbeterd.

- De dorpsclub in Het Markehuis draagt er toe bij dat voorzieningen (waar mogelijk) dichterbij de inwoners van Grolloo komen en voor bewoners van het woonzorgcentrum zijn ze naast de deur.
- Binnen het woonzorgcentrum wordt geen overnachtingsgelegenheid voor gasten (bijv. kinderen van 'over ver') gerealiseerd. Daarvoor wordt verwezen naar lokale B&B's en campings. Dit voorbeeld valt buiten de samenhang van de 3 projecten maar illustreert onze insteek om bestaande voorzieningen zo optimaal mogelijk te benutten.

Ieder project op zich draagt bij aan de leefbaarheid van Grolloo. De extra meerwaarde zit in de samenhang van alle projecten.

Financiering

Naar aanleiding van het gesprek van 31 oktober 2019 hebben we ons met alle betrokkenen gebogen over de financiering van aanpassing Markehuis en inrichting P-plaats. De uitkomsten zijn verwoord in de bijlagen 2 (Markehuis) en 3 (P-plaats). Voor financiering willen we naast een eigen bijdrage (in geld en in zelfwerkzaamheid) een beroep doen op diverse partijen en fondsen. Eerste vraag die ons daarbij door externe partijen wordt gesteld, is "Hoe staat de gemeente tegenover jullie plannen en wat draagt de gemeente bij?" Om die reden leggen we in dit stadium deze vraag voor aan uw college.

Overwegingen bij de voorgestelde financiering:

a. Aanpassing dorpsclub

1. Bijdrage uit Grolloo

- Zelfwerkzaamheid. Het bedrag van € 50.000 is in overleg met de architect tot stand gekomen. Hij schat in dat we in alle realiteit voor dit bedrag zelf een aantal klussen kunnen uitvoeren
- Eigen financiële bijdrage. Het Markehuis heeft de afgelopen jaren steeds een positieve exploitatie gedraaid en van daaruit kunnen investeren en enig eigen vermogen op kunnen bouwen. Het aangegeven bedrag kan daaruit worden ingebracht.
- Bijdrage uit het dorp. In 2018 is een grote dorpsveiling gehouden met een opbrengst van € 11.000. Dit bedrag wordt aangewend voor aanpassing dorpsclub.
- Lening. De exploitatie van de laatste jaren maakt afsluiting van een lening voor het aangegeven bedrag haalbaar. Afweging is maximale lening versus snelheid van aflossen; anders gezegd, hoe lang willen we bestuurders na ons belasten met deze kostenpost wat hun t.z.t. mogelijk in de weg staat bij gewenste investeringen in het totale complex.
- Bijdrage uit fondsen. Op basis van ervaringen is ingeschat welke bijdragen verwacht mogen worden uit fondsen zoals Oranjefonds, Raboprojectenfonds, KNHM. Kans op afwijzing is aanwezig maar de eigen bijdrage uit Grolloo en die van de gemeente zijn hierin een belangrijke basis. Het Markehuis legt zich de verplichting op om het aangegeven bedrag te realiseren.
- In zijn totaliteit denken wij voor bijna een derde deel in de financiering van het project te kunnen bijdragen. Een aanzienlijke bijdrage vanuit de Stichting cq het dorp Grolloo e.o.

2. Bijdrage provincie

Op initiatief van de provincie Drenthe hebben we meegewerkt aan het project 'New Rural Mobility'. Doel was idee vorming over een zgn dorpsclub om daarmee een nieuwe invulling te geven aan mobiliteit. "We brengen haalbare voorzieningen naar de mensen en niet de mensen naar de voorziening". Voorbeeld: onlangs kwam de huisarts voor de griep prik naar Grolloo i.p.v. 40 mensen voor de griep prik naar Rolde. Nu we werken aan realisatie van dit plan lijkt het ons legitiem om ook voor financiering aan te kloppen bij de provincie Drenthe. En meer algemeen is natuurlijk bekend dat de provincie plattelandsinitiatieven ondersteunt.

b. Inrichting Parkeerplaats en plein

1. Bijdrage uit Grolloo

- Zelfwerkzaamheid. Ingeschat is dat voor € 12.900 aan eigen werkzaamheden kan worden bijgedragen door uitvoeren van grondwerk (verplaatsen, aan- en afvoeren), aanbrengen groenvoorziening, aanleg van speelveldje(s) en plaatsen speelvoorziening(en).

- Eigen financiële bijdrage. Beide partijen, De Drift en het Markehuis zijn bereid om vanuit het eigen vermogen elk voor € 4.600 bij te dragen. Daarnaast is vanuit de VDGO een bedrag beschikbaar van € 5.000 voor enkele beweegtoestellen (buitenfitness).
 - Bijdrage uit fondsen. Op basis van ervaringen is ingeschat dat een bijdrage van € 35.000 uit fondsen zoals Jantje Beton, VSB fondsen, Oranjefonds, Raboprojectenfonds, haalbaar is. Kans op afwijzing is aanwezig maar de eigen bijdrage uit Grolloo en die van de gemeente en de provincie zijn hierin een belangrijke basis. Betrokkenen uit Grolloo (De Drift en Markehuis) leggen zich de verplichting op om het aangegeven bedrag te realiseren.
2. Landgoed Camping "De Berenkuil". Het betreffende perceel wordt onder voorwaarden (zie gebruiksovereenkomst) en zonder financiële vergoeding in bruikleen beschikbaar gesteld
 3. Bijdrage gemeente en provincie. Omdat het hier voor een belangrijk aandeel gaat om verkeersveiligheid rekenen wij met een bijdrage van beide overheden, vergelijkbaar zoals die ook is ingebracht bij de pleinen in Gasselte en Annen.

c. Woonzorgcentrum

Zoals aangegeven blijft de financiering van het woonzorgcentrum buiten de context van deze brief

Samengevat vragen wij de gemeente Aa en Hunze of zij in dit stadium een krediet wil toezeggen voor:

- Aanpassing dorpshuis "Het Markehuis" → € 600.000
- Inrichting Parkeerplaats en plein → € 100.000

Bij positieve besluitvorming hebben we samen met bijdragen uit het dorp een goede basis om verdere financiering te regelen.

Ter afsluiting het volgende.

Bij al deze projecten is vanaf het begin op één of andere wijze betrokkenheid van bestuurlijke en/of ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Aa en Hunze geweest. Alle info zoals schetsen, detail kostenramingen en de gebruiksovereenkomst, zijn bij de gemeente bekend/beschikbaar.

Alle plannen zijn voortgekomen uit initiatieven vanuit het dorp en met inzet van diverse betrokken vrijwilligers. Bij de ontwikkeling is en wordt steeds gelet op de samenhang van de drie projecten. Over de plannen is veelvuldig gecommuniceerd met de inwoners via het Sportblad (wekelijkse dorpskrant) en op informatieavonden ('Grolloo Zorgt' 2x), overleg met buurtbewoners (parkeren) en een inloopavond (ontwikkeling Markehuis en Parkeren). Uit de signalen die we daarbij krijgen, blijkt een groot draagvlak in het dorp voor deze plannen.

Uw reactie zien wij met veel belangstelling tegemoet! Mocht nadere toelichting nodig zijn, laat ons dat dan weten.

Met vriendelijke groet en namens alle betrokkenen,

Roelof Dilling
Projectcoördinator

Contactgegevens:
Hofakkers 5, 9444 XB Grolloo
M: 06-22408751 E: rdilling@kpnplanet.nl

Camping Landgoed De Berenkuil
Sanne Veenstra

Stichting "Het Markehuis"
Ina Reinders (secretaris)

Stichting PrimAH (OBS De Dift)
Jeroen Kleyberg (directeur)

Ouderraad OBS "De Drift"
Kristian Maters (voorzitter)

Vereniging Dorpsbelangen Grolloo en Omstreken (VDGO) Stichting "Grolloo Zorgt" (De Pol 6)
Hilbert Stel (voorzitter) Grietje Bruins (secretaris)

Bijlagen bij deze brief:

1. Overzichtsschets alle plannen De Pol
2. Financieringsvoorstel dorpshuis
 - a. Investering
 - b. Exploitatie
3. Financieringsvoorstel Parkeren

Een afschrift van deze brief is gestuurd naar alle betrokkenen.

Eerdere correspondentie m.b.t. onze plannen:

1. Markehuis en Parkeren
 - a. Brief Grolloo 28-04-2018 (zaaknr 201749)
 - b. Antwoord Gemeente 04-07-2018
2. Woonzorgvoorziening
 - a. Brief Grolloo 26-09-2017
 - b. Antwoord Gemeente 29-11-2017 (nr 187831)



Toekomstvisie de Pol Grolloo - situatie 1:500

Aanpassing Dorpshuis

A. Financieringsvoorstel

Partij - bron		Bedrag	Bedrag
Grolloo			
	Uit Eigen vermogen	€ 89.000	
	Dorpsveiling	€ 11.000	
	Zelfwerkzaamheid	€ 50.000	
	Lening	€ 200.000	
	Fondsen	€ 100.000	
	Subtotaal		€ 450.000
Provincie Drenthe			€ 400.000
Gemeente Aa en Hunze			€ 600.000
Totaal			€ 1.450.000

B. Exploitatieoverzicht (heden versus toekomst)

		Voor de aanpassing		Na de aanpassing	
Inkomsten					
	Baromzet	€ 21.000		€ 22.000	
	Huren	€ 38.000		€ 40.000	
	Donateurs	€ 3.000		€ 3.000	
	Overig	€ 4.000		€ 4.000	
	Totaal inkomsten		€ 66.000		€ 69.000
Uitgaven					
	Personeel	€ 22.000		€ 26.000	
	Energie	€ 8.500		€ 2.000	
	Onderhoud	€ 6.000		€ 6.000	
	Verzekering	€ 4.500		€ 5.000	
	Overig	€ 10.000		€ 10.000	
	Kapitaallasten rente 3%	€ 0		€ 6.000	
	Kapitaallasten aflossing 15 jr	€ 0		€ 14.000	
	Totaal uitgaven		€ 51.000		€ 69.000
	Resultaat		€ 15.000		€ 0

Parkeerplaats, verbreden weg en plein inrichting

Financieringsvoorstel

Partij - bron		Bedrag	Bedrag
Grolloo			
	OBS De Drift	€ 4.600	
	Markehuis	€ 4.600	
	VDGO	€ 5.000	
	Zelfwerkzaamheid	€ 12.900	
	Fondsen	€ 35.000	
	Subtotaal		€ 62.100
Provincie Drenthe			€ 100.000
Gemeente Aa en Hunze			€ 100.000
Totaal			€ 262.100