GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

De gemeenteraad Gulpen-Wittem
Postbus 56
6271 AB Gulpen

Uw brief van	:		**Onderwerp**	: Raadsinformatiebrief Het Patronaat Epen
Uw kenmerk	:		**Dossiercode**	: 3302
Ons kenmerk	:	U.25.03158	**Bijlagen**	: 2
			Verzonden	: 03-07-2025

Geachte raadsleden,

Middels deze raadsinformatiebrief willen wij u voor het zomerreces informeren over de actuele stand van zaken rondom de gemeenschapsvoorziening ‘Het Patronaat’ in Epen.

Tijdens het verloop van het proces is gebleken dat de wens om in september van dit jaar het voorstel in de raad te behandelen te ambitieus is gebleken. Om tot een gedegen en met name een gedragen voorstel te komen is er extra tijd benodigd. Hieraan ligt een combinatie van factoren ten grondslag. Deze zullen wij in deze raadsinformatiebrief nader toelichten. Ook willen wij u graag informeren dat het stichtingsbestuur (hierna: bestuur) geen bezwaar heeft tegen deze vertraging gezien de lopende gesprekken.

Om een goed beeld over de situatie op dit moment te schetsen willen wij u allereerst informeren over de gevoerde gesprekken met het bestuur/bouwteam, vanaf het moment van de dialoogsessie op 20 maart jl. Op deze avond bent u geïnformeerd over het traject tot aan deze avond. Vervolgens zullen wij een beeld geven van de overige factoren die ervoor zorgen dat behandeling van een voorstel in september te ambitieus is gebleken. Tot slot willen wij u een update geven met betrekking tot het leefbaarheidsfonds van de Provincie Limburg en de gesprekken met de toekomstige praktijkhouder.

Tijdslijn gesprekken met het bestuur van Het Patronaat:

- Tijdens de dialoogsessie met uw gemeenteraad op 20 maart jl. bent u zoals aangegeven geïnformeerd over de stand van zaken destijds. Het was ook diezelfde dag dat de concept tekeningen voor de nieuwe situatie met het bestuur van Het Patronaat zijn gedeeld en besproken. Hierbij is het bestuur in de gelegenheid gesteld om eventuele ‘zienswijzen’ hierop aan te geven.

- Deze reactie vanuit het bestuur hebben wij op 2 april mogen ontvangen, waarbij deze als input diende voor de afspraak met ditzelfde bestuur op 7 april. De aangedragen punten vanuit het bestuur lagen met name in het feit dat de ‘hoeskamer’ op niveau souterrain zou verdwijnen en het bestuur opslagruimte miste voor diverse verenigingen, danwel de ingetekende maatvoering voor deze verenigingen aan de magere kant vond. Hierbij ontstond een verschil van inzicht over hoe de ingetekende meters te interpreteren. Waarbij door de gemeente met name het multifunctionele karakter van diverse ruimten, zoals wachtruimte gezondheidscentrum aangehaald werden.

- Om een vervolg te geven aan de aangedragen wensen en bedenkingen vanuit het bestuur is er vervolgens op 16 april gesproken met het bestuur, ambtelijke afvaardiging en de betrokken bouwkundig tekenaar. Hierbij is door het bestuur de wens uitgesproken het souterrain naar de voorzijde uit te bouwen, onder het bestaande bordes. Dit zou extra opslagruimte betekenen en zou ook het vochtprobleem aan de bordes zijde kunnen verhelpen. Door het bestuur werd tevens aangegeven zelf inspanningen te willen verrichten om de meerkosten van deze ‘uitbouw ondergronds’ te bekostigen.

- In vervolg hierop is door het bouwteam (bouwkundig tekenaar/Bremen Bouwadviseurs/beleidsmedewerker accommodaties) op 17 april deze optie doorgenomen en besloten ook deze variant verder uit te werken, zowel uitgetekend maar ook doorgerekend op meerkosten voor het project. Deze variant is vanaf dat moment aangemerkt als ‘Variant B’ verbouwing Het Patronaat. Deze tekening treft u als bijlage bij deze RIB aan. De reeds eerder getekende variant – die aan uw raad is gepresenteerd op 20 maart – is vanaf dat moment aangemerkt als ‘Variant A’ en eveneens als bijlage toegevoegd.

- De opgemaakte tekening ‘Variant B’ is op 1 mei aan het bestuur toegezonden, dit als voorbereiding op het gesprek op 8 mei tussen het bestuur en een ambtelijke afvaardiging. Tijdens dit gesprek is de toegezonden ‘Variant B’ met het bestuur besproken. Hierbij zijn door het bestuur nog enkele gewenste wijzigingen aangegeven, waarbij dit in te passen wijzigingen betrof zonder meerkosten voor het project. Ook is op deze datum nog een optie door het bestuur aangegeven de kelder nog verder uit te kunnen breiden.

- De vervolgafspraak op 2 juni tussen het bouwteam en het bestuur van Het Patronaat. Tijdens dit overleg zijn de varianten A & B nogmaals doorgesproken. Ook is door het bouwteam aan het bestuur een doorkijk gegeven over de bouwkundige en installatie technische aanpassingen die meegenomen worden in de renovatie van Het Patronaat. Dit inclusief de inhaalslag om de bestaande gebreken in het pand te verhelpen. Waarbij door het bestuur nog een aantal aandachtspunten (o.a. akoestiek zaal) en de ‘stijfheid’ van de 1e verdiepingsvloer zijn meegegeven aan het bouwteam.

Tijdens het laatste overleg op 2 juni is ook door het bestuur (nogmaals) aangegeven dat er binnen de verenigingen in Epen nog zorgen leven over het feit dat het laatste café in het dorp mogelijk op termijn verdwijnt. Met de verenigingen en het bestuur was er op 5 juni een afspraak ingepland om de plannen nogmaals te bespreken.

Enkele verenigingen hebben een alternatieve indeling voor de begane grond aangeleverd via het bestuur. Men pleit voor een aanbouw aan de zijkant inclusief liftinstallatie en het geheel wijzigen van de indeling op de begane grond. Hierbij zou de bestaande aanbouw opgehoogd dienen te worden. Dit voorstel is wat de gemeente betreft niet realistisch, dit gezien de (te verwachten) extra kosten door o.a. forse constructieve ingrepen. Tevens is hiervoor ook het advies van de monumentencommissie noodzakelijk. Deze hebben in een eerder stadium reeds aangegeven dat een aanbouw niet passend is en hieraan geen medewerking wordt verleend. Ook is Het Patronaat een gemeenschapsvoorziening en betreft het geen horeca voorziening waarvoor een café gedeelte benodigd is. Op verzoek van het bestuur zal een ambtelijk en bestuurlijke afvaardiging dit in een gesprek nog toelichten aan deze partijen. Deze optie is door de gemeente ook gedurende het proces tot aan dit moment altijd als optie aangegeven. Deze afspraak zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden.

Ook zijn op basis van de bovengenoemde gesprekken de Varianten A en B op 16 juni jl. met de portefeuillehouder besproken, waarbij het ambtelijk advies wordt gevolgd, om een raadsvoorstel te komen waarbij Variant B aan de gemeenteraad wordt voorgesteld. Hierbij in acht genomen dat de meerkosten die hieruit voortvloeien door het bestuur gedragen worden, dit middels zelfwerkzaamheid danwel subsidie aanvragen. De gemeente zal ambtelijk bij de subsidiewerving waar nodig faciliteren/ondersteunen. Het bestuur heeft op 18 juni aangegeven gezamenlijk verder te willen werken aan deze variant.

Externe factoren in relatie tot afwijking doorlooptijd proces:
De gemeente heeft zoals bekend Bremen Bouwadviseurs ingeschakeld als externe partij om het proces rondom de planvorming te begeleiden. Onderstaand is door Bremen Bouwadviseurs aangegeven welke externe factoren, buiten invloed van het bouwteam, voor vertraging hebben gezorgd.

- De uitgangspunten zijn meermaals gewijzigd door Variant B toe te voegen. Gehanteerde uitgangspunten zijn op onderdelen meermaals aangepast. Hierdoor is er nog geen definitief schetsontwerp. Zienswijzen van verenigingen wijzigen en de omvang van wensen namen, waardoor de voortgang vertraagt en er steeds aanpassingen of alternatieven wenselijk waren.

- Het meenemen van een alternatief ontwerp met uitbouw (optie B) vergt extra werk van ontwerpende partijen en aanvullend benodigde (grond) onderzoeken die voor enkel Variant A niet noodzakelijk waren en daardoor later zijn uitgezet.

- Er is voor gekozen om op basis van duurzaamheidsadviezen het gebouw fors te verduurzamen en voor een all electric (fossiel vrije/emissie loze)oplossing te kiezen. Het verkrijgen van de juiste input over beschikbare en contractuele vermogens (hoeveel Ampere, bijv. 3x50) vormt een risico voor de daadwerkelijke uitvoering van het gekozen concept omdat de gewenste controleberekeningen niet (tijdig) uitgevoerd konden worden. Inmiddels is deze info achterhaald en een eerste scan maakt dat het beschikbare vermogen een risico is voor de uiteindelijke uitvoering en correct gebruik van de ontworpen installaties. Een verzwaring van de aansluiting zal waarschijnlijk wenselijk zijn en hier zit een risico vanuit de zogenoemde netcongestie en nog beschikbare vermogens bij Enexis. Dit traject zal in gang worden gezet om zeker te weten dat wij hier achteraf niet tegen problemen aanlopen. Ook dit traject zorgt voor een vertraging in de planning.

- De huidige markt is drukbezet. De betrokken adviseurs en nog te betrekken adviseurs zitten erg krap in hun tijd waardoor offertes achter blijven en gewenste onderzoeken (bouwfysisch en constructief) langer op zich laten wachten. Hierdoor is nog niet alle benodigde informatie verzameld om tot de juiste uitvoeringsdocumenten te komen.

- De impact van de maatschappelijke zorgfunctie (een volwaardige huisartsenpraktijk) dient goed meegenomen te worden in de verder uit te werken documenten. Deze invulling vergt gedetailleerde uitwerking en afstemming. Ook de impact op de uit te voeren werkzaamheden vergt extra controle en afstemming met adviseurs. Zo is de draagkracht, brandcompartimentering en de akoestische eisen van de vloer hierdoor ook een belangrijk item. Dit wordt allemaal onderzocht maar zeker de geluidsoverlast tussen de deze ruimten (zaal en huisartsenpraktijk) vergt de juiste aandacht. In de huidige situatie is overlast bij gelijktijdig gebruik namelijk niet uit te sluiten. Dit is overigens met de betreffende praktijkhouder reeds besproken in het voortraject om tot overeenstemming te komen.

Op 1 juli is er een afspraak met het bouwteam om op basis van de inmiddels definitieve keuze voor Variant B (instemming bestuur op 18 juni) om nog voor de zomervakantie periode een concrete (hernieuwde) planning op te stellen en het schetsontwerp definitief te maken. Behandeling in september is hierbij zoals aangegeven niet meer realistisch. Doelstelling blijft echter onverkort om nog in 2025 het dossier in de gemeenteraad van Gulpen-Wittem te behandelen.

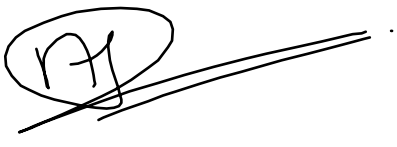
Leefbaarheidsfonds Provincie Limburg:
Tijdens de dialoogsessie in maart jl. met uw gemeenteraad is gesproken over het Leefbaarheidsfonds van de Provincie Limburg. Op dat moment werd in dit kader enkel een (eventuele) bijdrage aan Het Durpshoes in Nijswiller besproken en leek een bijdrage aan renovatie van Het Patronaat niet mogelijk. Inmiddels heeft er meermaals aanvullend (voor)overleg met de Provincie Limburg plaatsgevonden. Uit deze gesprekken is gebleken dat ook een bijdrage voor Het Patronaat kansrijk is. Hierin zal het bestuur de aanvraag dienen te verzorgen, dit is ook mogelijk op het moment dat de gemeente Gulpen-Wittem eigenaar van het gebouw blijft na de renovatie. De gemeente zal zoals eerder in deze raadsinformatiebrief reeds aangegeven ondersteunen in het aanvraagproces van ook deze subsidie.

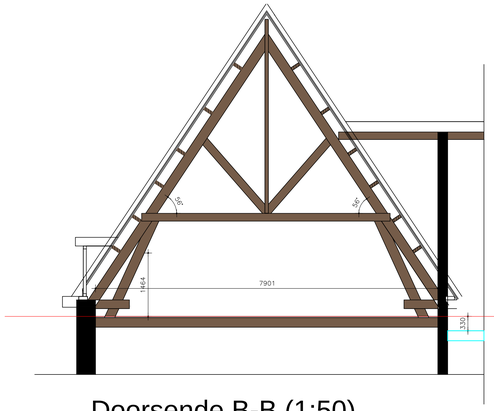
Stand van zaken huisartsenpraktijk met apotheekfunctie:
De gesprekken met de praktijkhouder verlopen voorspoedig. Inmiddels is er een concept ontwerp voor de 1e en 2e verdieping besproken en wordt momenteel verder uitgediept. Ook is de te hanteren huurprijs onafhankelijk door een taxateur bepaald. Op basis hiervan is er prijsovereenstemming over de te hanteren huurprijs bereikt. Momenteel wordt er gewerkt aan het vastleggen van de afspraken in een intentie overeenkomst die bij een positief raadsbesluit omgezet wordt naar een huurovereenkomst. De praktijkhouder zal ook actief meegenomen worden in de verdere planontwikkeling van Het Patronaat.

Tot slot:
Samengevat, de combinatie bouwteam en bestuur heeft reeds goede stappen gezet in een constructieve samenwerking om tot een gedegen raadsvoorstel te komen. De komende periode zullen zowel bouwteam als bestuur zich verder inzetten om tot dit raadsvoorstel te komen. De extra tijd die nu wordt genomen zal op lange termijn een positief effect hebben op Het Patronaat en daarmee een positief effect voor de dorpskern Epen.

Met vriendelijke groet,

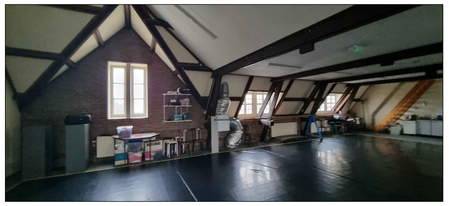
burgemeester en wethouders Gulpen-Wittem,

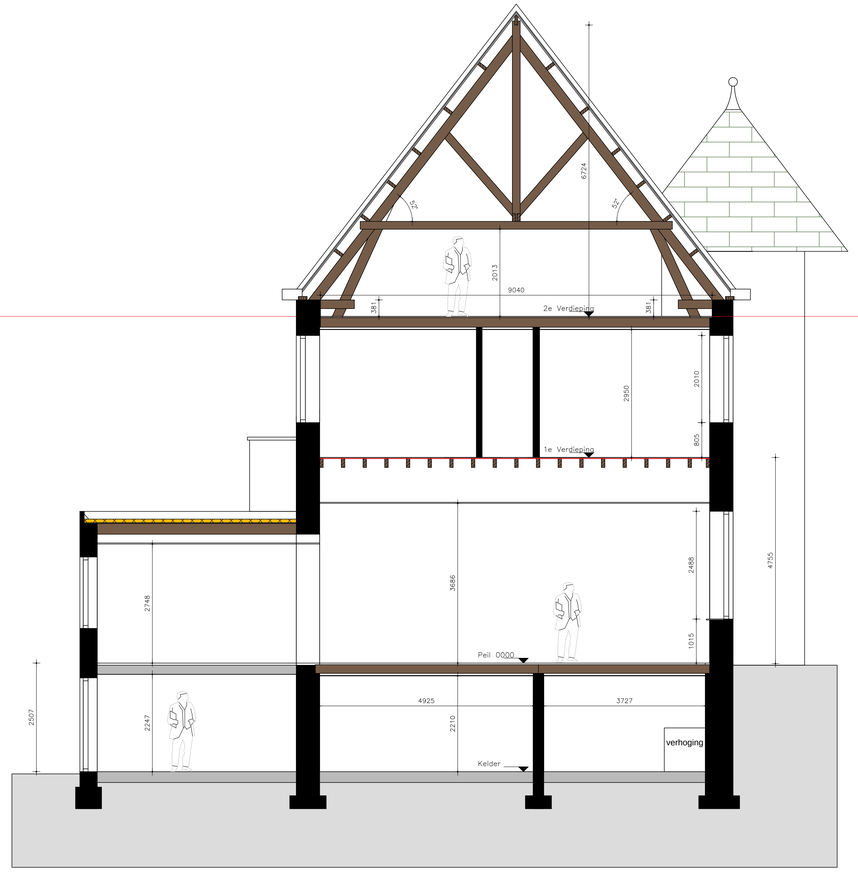
de secretaris,	de burgemeester,
	
dhr. R.H.M. Sluijsmans	mw. ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens



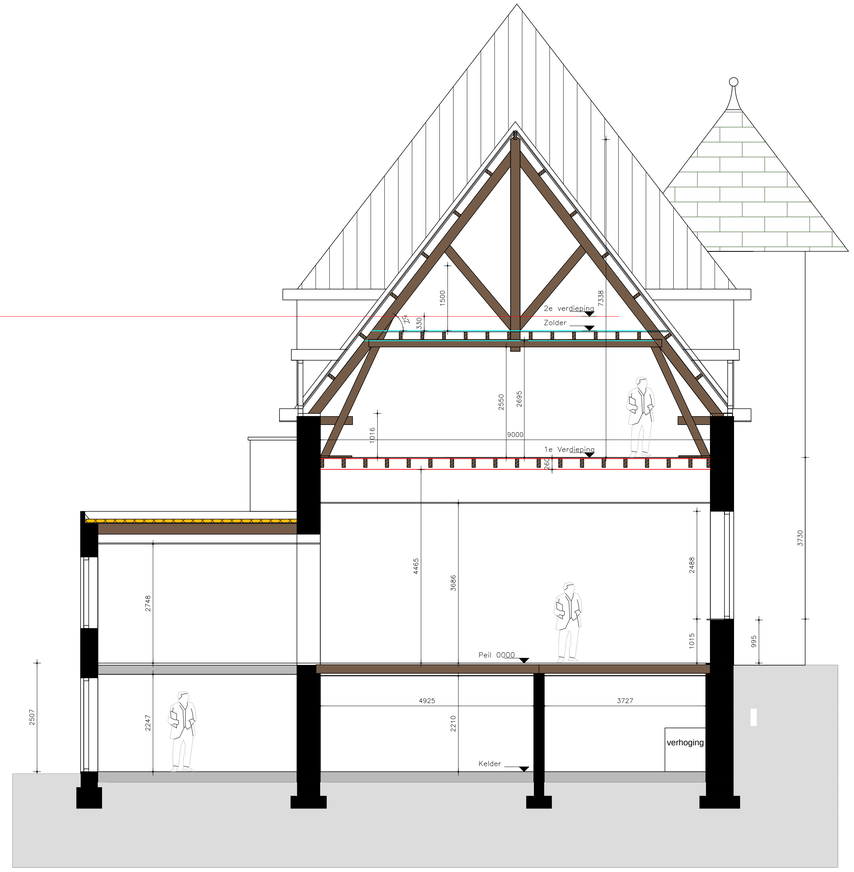
Doorsende B-B (1:50)



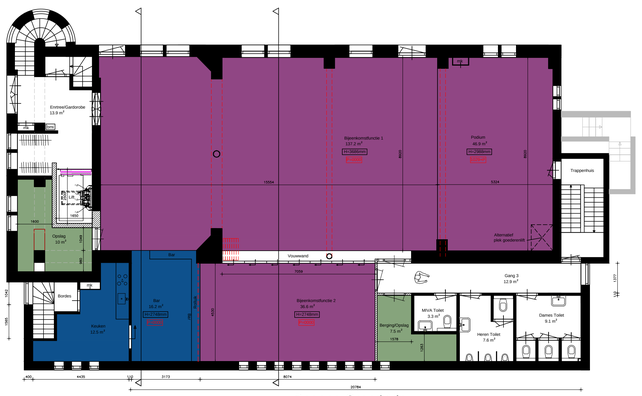




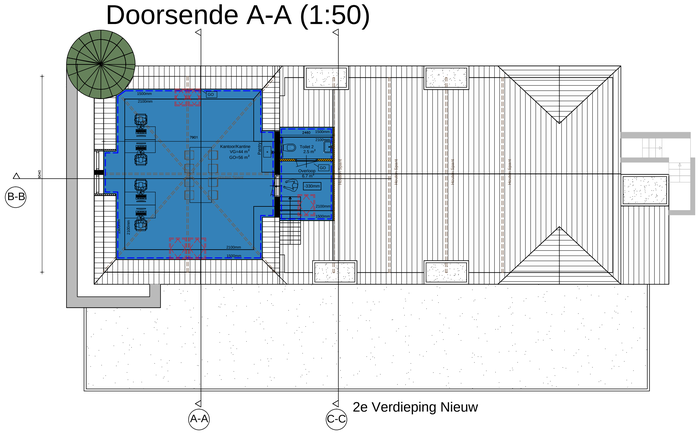
Doorsende A-A (1:50)



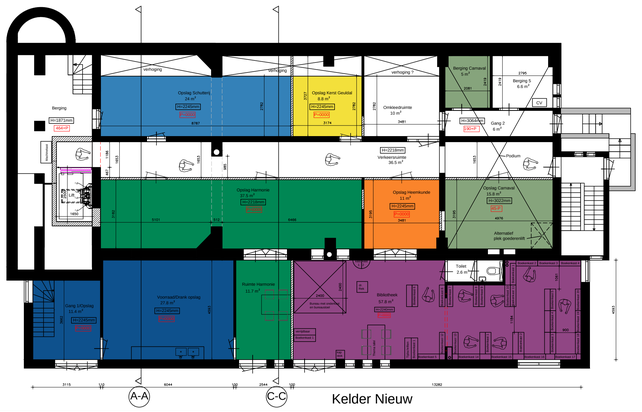
Doorsende C-C (1:50)



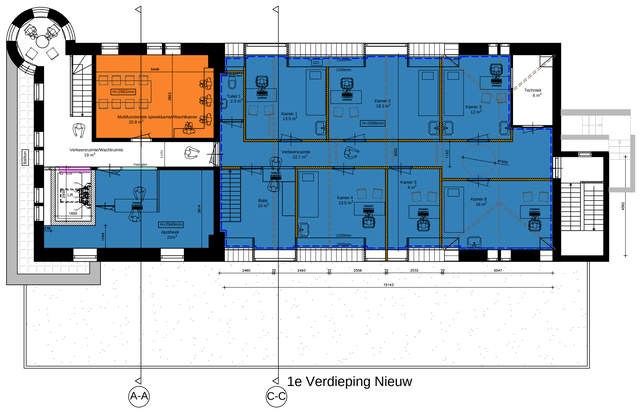
Begane Grond Nieuw



2e Verdieping Nieuw



Kelder Nieuw



1e Verdieping Nieuw







Maten in het werk controleren!!!!



Opdrachtgever: Gemeente Gulpen-Wittem
Patronaatsplein 1
6285 AB Epen

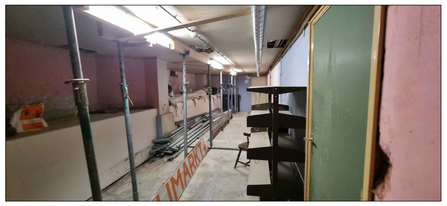
Projectomschrijving::
Interne verbouwing Patronaat

Titel tekening: Nieuwe Toestand Optie A

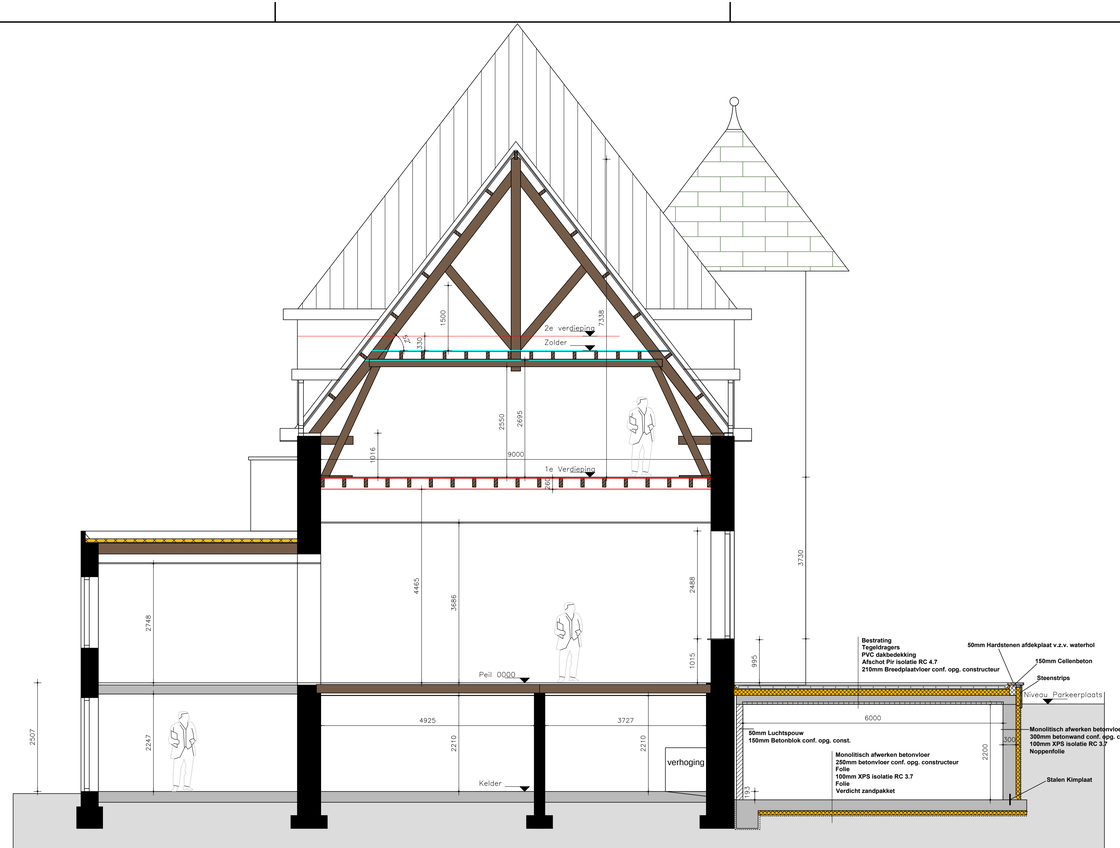
BOUWADVIES
Adres: Lookerstraat 83
6271 BA Gulpen
stephan@bwbouwadvies.nl
+31 6 50 66 22 11
www.bwbouwadvies.nl

Getekend door:	SG	Projectcode:	2024_114
Tekening formaat:	A0	Schaal:	1:100
Projectfase:	Ontwerp	Blad nummer:	
Datum:	11-03-2025		
Revisie datum:	13-03-2025		
Revisie datum:	01-05-2025		002
Revisie datum:			



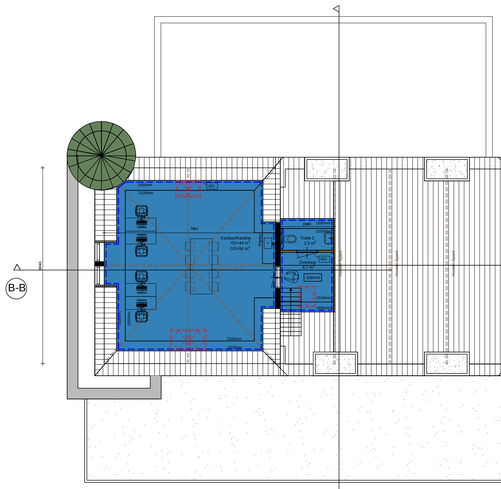




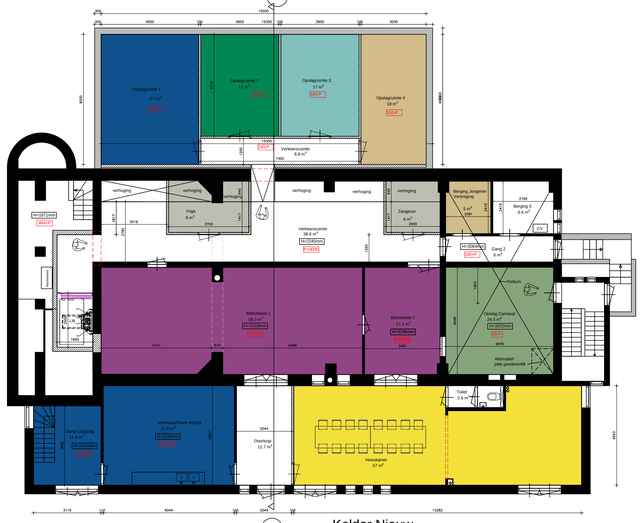




D-D Begane Grond Nieuw



D-D 2e Verdieping Nieuw



D-D Kelder Nieuw



D-D 1e Verdieping Nieuw

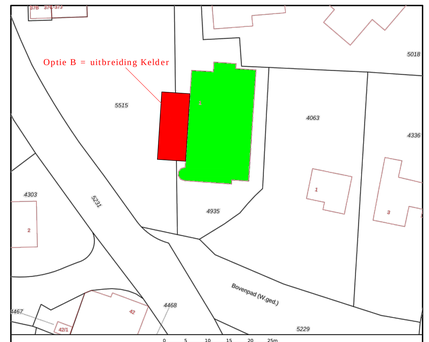
Doorsende D-D (1:50)







Maten in het werk controleren!!!!



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgerookte kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025
De beheerder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wittem
Sectie D
Perceel 4935

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Opdrachtgever: Gemeente Gulpen-Wittem
Patronaatsplein 1
6285 AB Epen

Projectomschrijving::
Interne verbouwing Patronaat

Titel tekening: Nieuwe Toestand Optie B

BOUWADVIES
Adres: Looiersstraat 83
6271 BA Gulpen
stephan@gwbouwadvies.nl
+31 6 50 68 22 11
www.gwbouwadvies.nl

Getekend door:	SG
Tekening formaat:	A0
Projectfase:	Ontwerp
Datum:	01-05-2025
Revisie datum:	03-07-2025
Revisie datum:	
Revisie datum:	
Projectcode:	2024_114
Schaal:	1:100
Blad nummer:	003