GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Ons kenmerk:
G.25.03511
3356

Gespreksnotitie

Gesproken met:
Vaste gebruikers / verenigingen Het Patronaat Epen

Datum: 18 september 2025

Onderwerp: Informatieavond planvorming Het Patronaat

Notitie gemaakt door: Tim Theunissen i.s.m. bestuur Het Patronaat

Verslag / samenvatting bijeenkomst:

Openingswoord door wethouder Jos Last, waarna medewerker accommodatiebeleid, Tim Theunissen, de plannen presenteert. De presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Belangrijke punten vanuit presentatie:
Vertrekpunt planvorming is de QuickScan Het Patronaat uit 2022 waarin 4 varianten zijn getoetst. De huidige plannen zijn opgemaakt vanuit de variant 2 uit deze QuickScan “Behoud multifunctioneel gemeenschapshuis”.

Belangrijk punt van zorg bij gebruikers en bezoekers is de vloer in Het Patronaat. Aangegeven dat er 2 opties worden uitgewerkt:

- Bestaande vloer verstevigen d.m.v. staalconstructie met gefundeerde ondersteuning;
- Verwijderen houten balken laag en realiseren van een “broodjesvloer”. Onderzocht wordt of dit constructief mogelijk is i.v.m. bestaande fundering van Het Patronaat.

Kleine wijzigingen kunnen altijd nog besproken worden, echter het basis ontwerp zoals gepresenteerd zal worden is het ontwerp dat middels het raadsvoorstel aan de gemeenteraad zal worden aangeboden.

Verdere planning:

- Raadsvoorstel wordt 4-11-2025 (uitloop mogelijk naar 11-11) behandeld in het college van B&W;
- Behandeling in de raadscommissie RED op 3-12-2025, waarbij mogelijkheid is tot inspreken door belanghebbenden;
- Behandeling in gemeenteraad op 18-12-2025.
- In de aanbesteding wordt opgenomen dat werkzaamheden dienen te starten direct na carnaval 2025.

Opmerkingen/ aandachtspunten vanuit aanwezigen:

- Ruimte hoeskamer is circa 2/3 m^2 kleiner als huidige ruimte.
  Reactie gemeente: Indien mogelijk zal in het werk bekeken worden of de scheidingswand met gang bibliotheek iets opgeschoven kan worden.
- Indien huisartsenpost niet doorgaat wat wordt dan de bestemming van de 1e en 2e verdieping?
  Antwoord gemeente: Dit blijft een als maatschappelijke bestemming te verhuren ruimte, er zal dan naar een andere huurder gezocht worden.
- Waarom moet “Kanjerkraan” weg op de 1e verdieping? Zij hadden ook interesse om deze verdieping te huren.
  Antwoord gemeente: Kanjerkraan is een onderhuurder van de Stichting, in overleg tussen gemeente en de eigenaresse van de Kanjerkraan zal naar een passende oplossing gezocht worden. Hiertoe is ter plekke na afloop van de bijeenkomst een afspraak ingepland.
- Wordt vochtprobleem definitief opgelost?
  Antwoord gemeente: Door plaatsing van de kelderbak zal het probleem opgelost kunnen worden. Ook zal dit een aandachtspunt voor de aannemer en in het installatieadvies zijn.
- Zaal zal niet altijd direct beschikbaar zijn na grotere evenementen.
  Antwoord gemeente (en van deel aanwezigen): Er dienen dan onderling praktische afspraken gemaakt worden tussen de besturen van de verengingen. Dit is ook te doen gebruikelijk in een gemeenschapsvoorziening.
- Hoelang duurt de verbouwing?
  Antwoord gemeente: Dit is nog niet bekend. Als aanvulling (informatie pas na 18 september bekend) kunnen wij melden dat in de aanbesteding een oplevering in december 2025 wordt opgenomen.
- Waar kunnen de huidige materialen opgeslagen worden tijdens de verbouwing?
  Antwoord gemeente: Hierover zal overleg plaatsvinden tussen gemeente, Stichtding en gebruikers. Echter momenteel nog niet ingeregeld. Er is mogelijk plaats in het leegstaande gebouw van de voormalige voetbalclub te Slenaken.
- Harmonie c. q. werkgroep heeft herhaaldelijk aangegeven dat er weinig ruimte, er is gevraagd voor 93 m2. Bühne. De zaal is te klein. Aan de m2 zaal en bühne is niets verandert. Alleen het invalidentoilet is iets groter geworden.
  Antwoord gemeente: Aan de zaalgrootte en bühne zijn inderdaad geen wijzigingen wat betreft grootte. De bezetting rechtvaardigt ook geen grotere zaal en bühne (conform accommodatiebeleid). Opgemerkt wordt ook dat in het betoog van de Harmonie een aantal zaken inmiddels wel opgenomen zijn in het ontwerp, zoals een akoestisch plafond. Ook de berging is conform wens opgenomen. Ter plekke wordt de Harmonie uitgenodigd voor een individueel gesprek waarin een en ander nogmaals toegelicht zal worden door de gemeente. Dit gesprek heeft in een positieve setting plaatsgevonden, waarin gesproken is over het flexibele podium en akoestisch plafond.
- Is het leefbaarheidsfonds ook beschikbaar voor individuele verenigingen?
  Bijvoorbeeld subsidie voor uitschuifbare bühne

Antwoord gemeente: Dit is in trede 1 van het leefbaarheidsfonds mogelijk. Aanvraag is aan de individuele gebruikers. Gemeente wilt uiteraard faciliteren/ondersteunen bij een aanvraag.

- Waarom beperking horecafunctie in het Patronaat?
  Antwoord gemeente: Het Patronaat is in aanleg een gemeenschapsvoorziening en geen horecafunctie. In het accommodatiebeleid dat in 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld is wel een herijking van het par commerciële beleid opgenomen. Deze zal in het uitvoeringsprogramma opgenomen worden.
- Waarom is er geen ontvangstruimte/cafégedeelte en vergaderruimte op de begane grond?
  Antwoord gemeente: Hiervoor is door de verenigingen een aanbouw voorgesteld, deze is conform het accommodatiebeleid alsmede monumentencommissie niet uitvoerbaar. Door middel van afscheidingen kan deze in de huidige schil gerealiseerd worden. Ook de vergaderruimte ter plekke van het souterrain kan hiervoor gebruikt worden bij vertrek danwel terugkomst naar/vanuit externe evenementen.
- Functie van het Patronaat heeft en verbinden functie zowel voor de verenigingen als voor de Epense gemeenschap. Waarom is er geen uitbouw mogelijk aan de huidige voorzijde van het Patronaat?
  Antwoord gemeente: De monumentencommissie heeft hierover een negatief advies afgegeven aangezien Het Patronaat een karakteristiek gebouw is. Ook binnen het huidige accommodatiebeleid past een uitbouw niet.
- Bereikbaarheid invaliden gewaarborgd?
  Antwoord gemeente: Aan de huidige situatie verandert er niets, bereikbaarheid is gewaarborgd via de ingang aan de voorzijde van het pand.
- Bereikbaarheid parkeerplaats bij voorbereidingen en afbouw evenementen?
  Antwoord gemeente: Dit blijft hetzelfde en er zullen geen extra voorwaarden bij de vergunningen gesteld gaan worden.
- Beoogde huurtermijn van de huisartsenpost?
  Antwoord gemeente: De contracten voor dit soort verhuur zijn standaard voor een periode van in eerste aanvang 5 jaar, met optie op 5 extra jaren.
- Worden er ook zonnepanelen op het gebouw geplaatst en is de opbrengst dan voor de huurder?
  Antwoord gemeente: Indien er zonnepanelen komen worden deze aan de achterzijde van het pandgeplaatst en de opbrengst ten goede komen aan de huurder middels het split incentive model.
- Is er al iets bekend van de huurprijs, en zal er geen huur hoeven betaald te worden voor de opslagruimten?
  Antwoord gemeente: De nieuwe huurtarieven voor de gemeenschapsvoorzieningen dienen in het uitvoeringsprogramma van het accommodatiebeleid nog bepaald te worden. Deze zijn daarom op dit moment nog niet bekend.
- Is er in de toekomst, bij het wegvallen van het laatste café in Epen, ook een mogelijkheid om anders beheerd c.q. uitgebaat te gaan worden?
  Antwoord gemeente: Dit zal moeten blijken vanuit het nieuwe para commerciële beleid dat nog opgesteld zal worden.

GEMEENTE GULPEN-WITTEM
-
INFO SESSIE VERENIGINGEN HET PATRONAAT

D.D. 18 SEPTEMBER 2025

1

WELKOM & AGENDA

- 1. (RECENTE) HISTORIE
- 2. OVERLEGMOMENTEN / VARIANTEN TEKENING
- 3. VERVOLGSTAPPEN
- 4. RONDVRAAG



2

1. HISTORIE

- Waar komen we (in het recente verleden) vandaan?

Start proces richting nieuw beleid ingezet vanaf Q4 2023
Brief aan gebruikers, oktober 2023: geen definitieve keuzes in lopende projecten/toetsen aan nieuwe beleid.
Aangenomen motie in raad 25 april 2024
Gesprekken met bestuur Patronaat parallel aan opstellen accommodatiebeleid.

Vertrekpunt: rapport RO Groep uit 2022 'quickscan haalbaarheid gemeenschapsvoorziening'
1. Behoud monofunctioneel gemeenschapshuis
2. Behoud multifunctioneel gemeenschapshuis
3. Verkoop met borging gemeenschapsfunctie
4. Verkoop en activiteiten naar elders verplaatsen

Resultaat: *Scenario 2&3 verder te verkennen. Scenario 1&4 worden niet als reële opties gezien.*



3

2. OVERLEGMOMENTEN

- **1 mei 2024** : Gesprek met Bremen Bouwadviseurs n.a.v. de directiebegroting 2024. Conclusie: aangeleverde documenten zijn te summier voor een betrouwbare directiebegroting.
- **Begin juni 2024** : Afspraak met Bremen Bouwadviseurs inzake variantenstudie en offerte.
- **Juni 2024** : Bespreking met het bestuur van het Patronaat over het plan van aanpak voor de variantenstudie.
- **Augustus 2024** : Variantenstudie inclusief appartementen doorgesproken met het bestuur van het Patronaat. Conclusie: scenario 'verkoop met realisatie appartementen' blijkt geen reëel scenario.
- **Augustus 2024** : Focus op scenario 'behoud multifunctioneel gemeenschapshuis'.
- **Oktober 2024** : Bespreking van het programma van eisen met het bestuur van het Patronaat.
- **November 2024** : Bespreking van het programma van eisen en vlekkenplan met het bestuur van het Patronaat.
- **27 november 2024** : Akkoord van het bestuur op het PVE en vlekkenplan met enkele opmerkingen.



4

2. OVERLEGMOMENTEN

- Begin december afspraak met Bremen Bouwadviseurs en GW Bouwadvies over vervolgtraject bij vaststelling accommodatiebeleid;
- 19 december 2024: Raadsbesluit accommodatiebeleid;
- 6 januari 2025: Offertes vervolgtraject ontvangen, besproken met wethouder en akkoord bevonden;
- 15 januari 2025: Vervolgstappen en tijdsplanning met bestuur Patronaat besproken;
- Januari – maart: Tekeningen variant A souterrain t/m 2e verdieping opgemaakt. Diverse overleggen Bremen/GW;
- 20 maart 2025: Concept tekeningen/indelingen variant A besproken met bestuur Patronaat.
- 20 maart 2025: Dialoogsessie met de gemeenteraad / bijpraatsessie.

Juli naar de raad bleek vanaf eind maart/begin april onhaalbaar. Extra optie scenario B uitwerken.



5

2. HET PATRONAAT VARIANT A



6

2. HET PATRONAAT



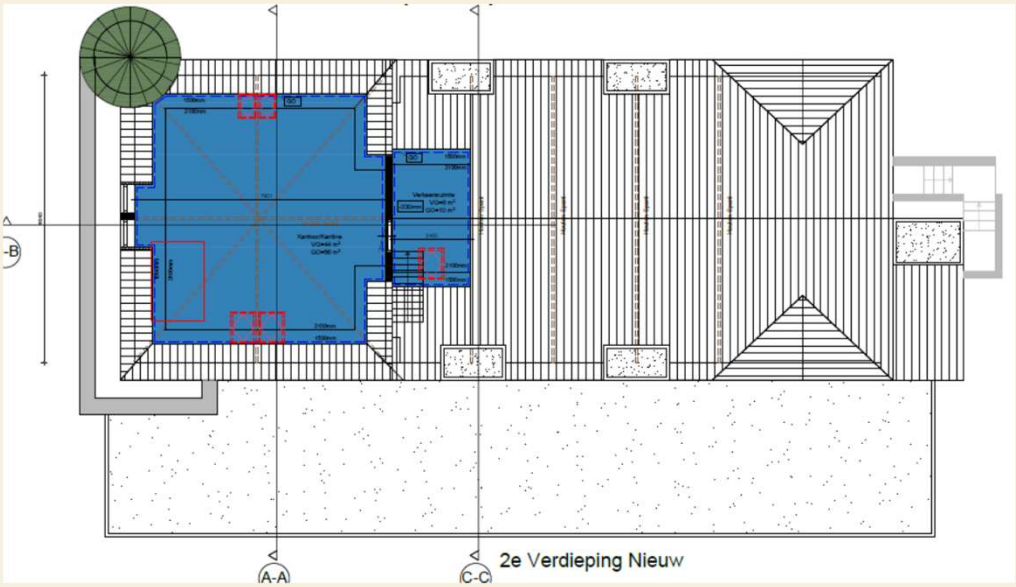
7

2. HET PATRONAAT VARIANT A



8

2. HET PATRONAAT VARIANT B



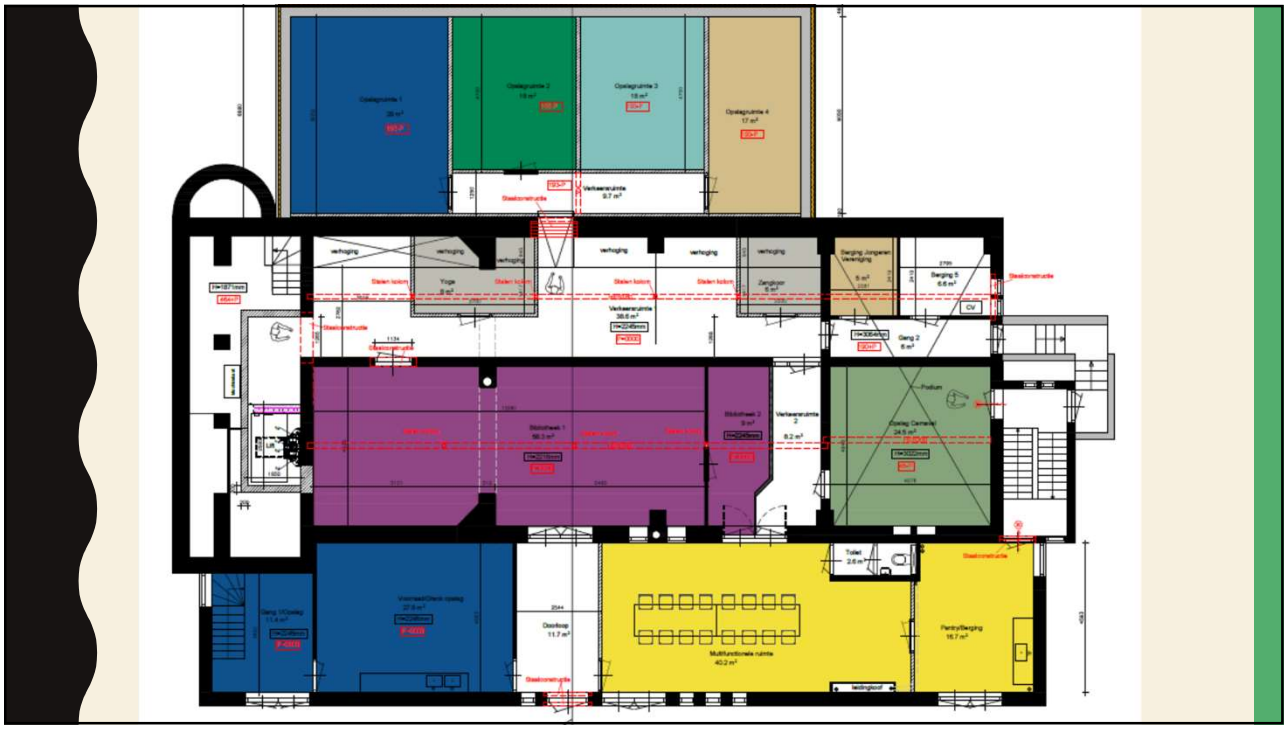
9

2. OVERLEGMOMENTEN

- 7 april 2025: Reactie op tekening ‘variant A’ besproken met het bestuur
- 16 april 2025: Vervolgsessie om discussiepunten tekening nader uit te werken / variant B aangedragen;
- 17 april 2025: Variant B door bestuur Patronaat besproken in bouwteam;
- 8 mei 2025 : N.a.v. versturen variant B deze doorgesproken met het bestuur;
- 2 juni 2025: Aanpassingen variant B doorgesproken / doorkijk installatietechnische werkzaamheden en aanpak achterstallig onderhoud doorgesproken. Tevens afspraak verenigingen toegezegd;
- 16 juni 2025: Besluit om variant A los te laten en verder te gaan met variant B;
- 18 juni 2025: Bestuur akkoord met verder gaan met variant B i.p.v. A.
- 3 juli 2025: Verzenden Raadsinformatiebrief stand van zaken
- 7 augustus 2025: Overleg met bestuur / aandachtspunten doorgesproken.

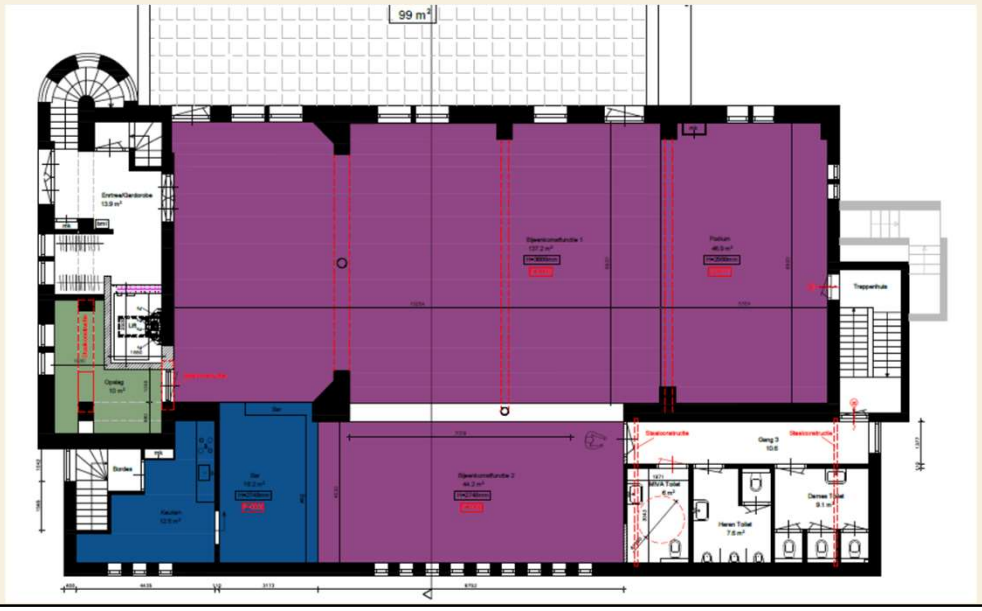


10



11

2. HET PATRONAAT VARIANT B



12

3. VERDERE STAPPEN

- Asbest inventarisatie
- Constructieve doorrekeningen
- Omgevingsvergunning aanvraag voorbereiden
- Installatie technische concepten gedeeld / opmerkingen ontvangen
- Werkbestek wordt opgemaakt
- Opstarten aanbesteding
- Verder uitwerken invulling 1e/2e verdieping

Richting raadsvergadering:

- Stukken in collegevergadering : 4 november 2025
- Behandeling in commissie : 3 december 2025
- Raadsvergadering : 18 december 2025



13

4. RONDVRAAG





14