

# Technische vragen

## Politieke Avond d.d. 9 februari 2021:

### Agendapunt 4 (Cluster Ruimte): VV Nieuwbouw Wanmolen

Technische vragen : BOB

#### Toelichting:

Vraag:	Antwoord:
<u>Proces</u>	
<p>1. Kunt u op hoofdlijnen een overzicht geven van de sinds de raad van 20 februari 2018 doorlopen stappen? Immers in de laatste twee bestuursrapportages werd volstaan met elke keer een nieuwe datum waarop de raad een voorstel zou ontvangen (in mei "voor de zomer", in augustus "in september"), zonder verdere schets van de mijlpalen in het proces tot nu toe.</p>	<p>Na de raad van 20 februari 2018 zijn eerst gesprekken gestart met de binnensportverenigingen over nut en noodzaak van de omvang van het sportgedeelte. Daarna is een extern deskundige op het gebied van maatschappelijk vastgoed aan de slag gegaan om, samen met de werkgroep Wanmolen, een inventarisatie te maken van verenigingen en organisaties die betrokken (kunnen) zijn bij een nieuwe Wanmolen. Deze vele gesprekken hebben de eerste helft van 2019 geleid tot een concept programma voor de nieuwe Wanmolen. Met de werkgroep Wanmolen en enkele verenigingen is een bezoek gebracht aan MFC Muzerijk in Uden. Hierna kwam het gesprek op gang over de mogelijke rol van het dorp bij beheer en exploitatie. In 2019 is ook een stedenbouwkundige studie gestart naar de invulling van het perceel. Dit omdat al de verschillende functies een zorgvuldige inpassing vragen in de omgeving. Begin 2020 was deze klaar. Daarna meldde ook een fysiotherapeut zich met belangstelling om de praktijk in een nieuwe Wanmolen te vestigen en is het programma + stedenbouwkundige studie besproken met werkgroep en brede initiatiefgroep. De coronamaatregelen hebben echter voor enige vertraging in het proces gezorgd.</p>
<p>2. Kunt u aangeven wat de periode is waarin de gesprekken gevoerd zijn zoals opgenomen in het stuk 'Wensen en mogelijkheden voor de nieuwe Wanmolen', met name de gesprekken met de bibliotheek, de pachter en de bowlingverenigingen, de apotheek en de huisartsen.</p>	<p>Deze gesprekken zijn gevoerd in de periode december 2018 tot en met april 2019. Overigens is met zorgpartijen tot op heden contact en is dit er ook geweest met pachter en bowling via mail en/of telefoon.</p>

#### Toelichting:

##### Bowlingvereniging en beheerfunctie

In die raadsvergadering van 20 februari 2018 heeft de portefeuillehouder (in een interruptiedebat met o.a. raadsleden Mooij en Vreman , [beeldopname 1:54 – 2:03](#)) toegezegd dat in het vervolg ook verder

gesproken zou worden met de **bowlingvereniging Elst en de beheerfunctie**, dat het voorstel zou worden uitgewerkt in co-creatie met alle betrokken partijen.

Vraag:	Antwoord:
<u>Bowlingvereniging en beheerfunctie</u>	
1. Kunt u aangeven hoe deze gesprekken verder zijn verlopen, met name wat betreft de bowlingvereniging en de 'uitbater'?	De pachter van de Wanmolen staat in nauw contact met bowlingverenigingen Elst en Zetten. Met hen is gesproken maar aangezien bowling geen onderdeel uitmaakt van een nieuw programma zijn zij niet betrokken bij een uitwerking van het programma voor een nieuwe Wanmolen. De pachter zocht/zoekt een nieuwe locatie voor een bowlingcentrum. Daarover heeft onze accountmanager bedrijven verschillende keren contact gehad met de pachter. Dit heeft echter niet geleid tot een keuze voor een nieuwe locatie.
2. Kunt u aangeven hoe het omgaan met de bowlingverenigingen Elst en Zetten zich verhoudt tot de omgang met SV De Treffers in Randwijk?	In 2018 heeft uw raad besloten een nieuwe Wanmolen zonder bowlingbaan te bouwen. Het huidige voorstel is een uitwerking daarvan.
3. Kunt u aangeven wat in het huidige voorstel de kaders zijn voor de beheerfunctie en wat daarmee verbonden de financiële kaders zijn (verwachte kosten en dekking)? Kunt u daarbij ook ingaan op de hierover door de bibliotheek gemaakte opmerkingen in relatie tot het Heterense model? NB deze vragen zijn mede ingegeven door de wens de financiële gevolgen van het voorgelegde voorstel in dit stadium zo goed mogelijk te kunnen overzien.	Er is nog geen exploitatieplan voor een nieuwe Wanmolen. Ons is bekend dat de bibliotheek geen rol voor zichzelf ziet in een beheermodel. Conform de vastgoedvisie is er voor exploitatie van gebouwen "meer aandacht voor beheer en (kostendekkende) exploitatie bij de voorbereiding en realisatie nieuwbouw. Onderhoud en exploitatie blijven een gemeentelijke taak. Het beheer van een binnensportaccommodatie wordt zo veel als mogelijk geregeld volgens het Heterens-model (pachter horeca is beheerder gebouw)." In de komende projectfase zal het beheer en exploitatieplan verder uitgewerkt worden. Gebruikers en werkgroep Wanmolen onderzoeken de rol die zij hierbij willen en kunnen spelen. Door de keuze voor ondersteunende horeca (ondersteunend aan maatschappelijke functies) en geen commerciële horeca rijst de vraag of exploitatie voor een commerciële pachter interessant is.

### Toelichting:

#### Scholen

In de planvorming was de wens vanuit het dorp om ook de scholen bij de ontwikkeling van de nieuwe Wanmolen te betrekken. Wat betreft samenwerking met en tussen **scholen** is onderwijsinhoud natuurlijk primair een zaak van de scholen zelf, wat betreft huisvesting liggen er ook keuzemogelijkheden bij de gemeente als het gaat om nieuwbouw en de keuze van locaties. In het raadsvoorstel geeft u aan dat het bestuur van de Ds. Van Lingschool hierin recent de keuze heeft gemaakt om verder te willen in het huidige gebouw.

Vraag:	Antwoord:
<u>Scholen</u>	

1. Op welke datum is dit besluit van het schoolbestuur aan de gemeente gecommuniceerd?	Het schoolbestuur heeft dit begin juli 2020 in een gesprek met de wethouder en een mail aan de gemeente kenbaar gemaakt.
2. Kunt u de gemaakte afweging schetsen om mee te gaan met het besluit van het schoolbestuur? Kunt u daarbij ook op hoofdlijn ingaan op de mogelijke consequenties voor het strategisch huisvestingsplan van de gemeente c.q. wanneer u hier meer inzicht op heeft?	Voor het schoolbestuur was de door de Coöperatie Onderwijsvoorziening Zetten (COZ) geformuleerde ambitie niet haalbaar. Hierin was sprake van inhoudelijke samenwerking en een vertaling hiervan naar de gezamenlijke huisvesting op de korte termijn, Het schoolbestuur heeft de keuze gemaakt om als standalone school verder te gaan. Als gemeente willen wij scholen niet een richting op dwingen die zij zelf niet willen. Het schoolbestuur heeft echter wel aangegeven dat er het nodige onderhoud op de Van Lingenschool plaats moet vinden. Hiervoor is indicatief een investeringsopgave opgenomen in het onlangs door de Raad vastgestelde strategisch huisvestingsplan (SHP). Dit vraagt uiteraard wel om een gezamenlijke aanpak van gemeente en schoolbestuur naar de keuzes van onderhoud en de mate van betaalbaarheid.

### Toelichting:

#### Bibliotheek

In de planvorming is 400 m2 gereserveerd voor de **bibliotheek en ontmoeting/café** (met medegebruik speel-o-theek en historische kring). Een goed ingevulde bibliotheekfunctie in Zetten kan van grote waarde zijn. In de [uitvoeringsagenda](#) bibliotheekwerk 2020-2024 in Overbetuwe is over de toekomstige vestiging in De Wanmolen opgenomen: Financieel: Op dit moment is nog onvoldoende inzichtelijk in welke vorm, met welke partners en op welk oppervlak de bibliotheek in de toekomstige Wanmolen haar intrek neemt. Een inschatting van de financiële impact hiervan is op dit moment dan ook niet opportuun. Wel is duidelijk dat de Bibliotheek Gelderland Zuid in de gemeente Overbetuwe geen reserves of overschotten heeft die hiervoor kunnen worden ingezet of gereserveerd.

In de bijlage “wensen en mogelijkheden voor de nieuwe Wanmolen” bij het raadsvoorstel spreekt de bibliotheek op pag. 26 van een vestiging die niet (meer) door professionals zal worden bemand.

Vraag:	Antwoord:
<u>Bibliotheek</u>	
1. Is het gesprek met de bibliotheek inmiddels verder gevoerd? Welke ideeën leven hiervoor bij de gemeente en bij de inwoners en stakeholders in Zetten? Is er een risico dat als de ruimte is gerealiseerd, vervolgens een verzoek komt voor (extra) subsidie voor de invulling ervan? Welke zekerheden zijn in dit kader gegeven door de bibliotheek, hoe verhoudt zich dit tot onze afspraken over prestaties met deze opdrachtnemer?	<p>In het gespreksverslag staat: “De bibliotheek wil graag samenwerken met alle partners op het sociale domein, inclusief jeugdwerk. Ze wil geen apart gebouw maar denkt veel meer aan een ruimte die door iedereen gebruikt kan worden ook als de bibliotheek niet door professionals bemand is. Ontmoeting en verblijf staan centraal. De bibliotheek als wachtkamer of voorziening voor verenigingen, clubs of sporters past daar goed in. De bibliotheek kan onbemand zijn (deels) of bemand via vrijwilligers. Wel moet er een uitstraling zijn dat de bibliotheek open is en toegankelijk. Een horecafunctie past daar goed bij. Een tweede huiskamer.”</p> <p>Dit betekent niet dat de bibliotheek volledig door vrijwilligers wordt gerund. Wanneer de bibliotheek integraal onderdeel uitmaakt van een multifunctioneel</p>

	<p>centrum zal de bibliotheek dezelfde openingstijden kennen als het centrum. Een groot voordeel. Daar zal echter niet altijd professioneel personeel van OBGZ bij aanwezig kunnen zijn.</p> <p>Invulling van de bibliotheekfunctie in een nieuwe Wanmolen zal als uitgangspunt de afgesproken dienstverlening kennen zoals die ook is vastgelegd in de Uitvoeringsagenda bibliotheekwerk 2020-2024 en de subsidie afspraak die daar bij hoort. De mate van afwerking van de ruimte zal bepalend zijn voor de mate waarin de bibliotheek zelfstandig kan voorzien in inrichting hiervan.</p>
<p>2. In de discussie over huisvestingslasten met de bibliotheek zien we regelmatig terugkomen dat ambities in huisvesting leiden tot een hogere subsidieaanvraag aan de gemeente. Dat geldt niet alleen in Zetten. Wordt de optie gezien om in onze subsidierelatie voortaan niet meer uit te gaan van een budgetsubsidie maar van het beschikbaar stellen van accommodatie door de gemeente en het subsidiëren van de daarin door de bibliotheek te realiseren activiteiten? Immers, een dergelijk model lijkt beter aan te sluiten bij de huidige praktijk en zou minder risico geven op het scenario dat op enig moment in de toekomst de bibliotheek zelfstandig kan besluiten om buiten de Wanmolen (goedkopere) huisvesting te zoeken.</p>	<p>Tot aan 2012 voorzag de gemeente in twee subsidiestromen richting de bibliotheek. Een voor de huisvestingslasten en een voor het inhoudelijk bibliotheekwerk. Daarna is besloten om deze stromen samen te voegen. Toen daarna de subsidie met 10% werd gekort ontstonden exploitatieproblemen rond huisvesting. O.a daarom is besloten het pand in Zetten van OBGZ over te nemen. In Heteren had OBGZ een langlopend huurcontract met de gemeente en het pand in Elst is in eigendom van OBGZ. Wanneer wij accommodaties beschikbaar stellen zou dat betekenen dat wij het pand in Elst moeten overnemen. Dat is ongewenst. OBGZ en de gemeente hebben een goede relatie. OBGZ zal niet zonder overleg en overeenstemming zelfstandig besluiten buiten de Wanmolen goedkopere huisvesting te zoeken. Dit ook omdat een nieuwe Wanmolen met multifunctioneel gebruik uitstekend past bij het beleid van OBGZ om samen te werken met partners in het sociaal domein. Zij wil juist af van monofunctionele bibliotheekgebouwen.</p>

### Toelichting:

#### Zorg en welzijn/gezondheidscentrum

In het raadsvoorstel is een optie opgenomen om uit te gaan van 900 m2 voor zorg en welzijn c.q. een gezondheidscentrum. Er is nog geen intentieovereenkomst, de huisartsen geven aan 'aan het begin van het proces te staan' en er is geen informatie in de stukken over reeds bestaande inhoudelijke (en financiële) samenwerking tussen de betrokken partijen (bijv. in het kader van de GEZ-gelden of OZO-verbindingzorg) die een meer dan zakelijke insteek kunnen betekenen. In het raadsvoorstel wordt bij de kanttekeningen en risico's het risico benoemd dat zorgpartijen na enkele jaren zouden kunnen vertrekken. Er zijn geen gegevens gedeeld over de eigendomsverhoudingen over de panden waarvoor de zorgverleners een vervanging zoeken (wat mede de onderhandelingspositie ten opzichte van de gemeente bepaalt).

Vraag:	Antwoord:
<u>Zorg en welzijn/gezondheidscentrum</u>	
1. Welke concrete inhoudelijke samenwerking is er al tussen betrokken	Bij herhaling hebben de zorgpartijen hun belangstelling uitgesproken. Een nieuwe Wanmolen met zorgcentrum

zorgverleners?	leidt in hun optiek tot betere informatievoorziening, preventie, behandeling en doorverwijzing voor patiënten.
2. Is de huidige pand van de huisartsen (waarvoor de ruimte in de nieuwe Wanmolen vervangende ruimte kan zijn) eigendom? Als sprake is van huur, tot wanneer loopt het huurcontract?	De zorgpartijen noch de gemeente maken details over de huurcontracten openbaar.
3. Is de huidige pand van de apotheek (waarvoor de ruimte in de nieuwe Wanmolen vervangende ruimte kan zijn) eigendom? Als sprake is van huur, tot wanneer loopt het huurcontract?	De zorgpartijen noch de gemeente maken details over de huurcontracten openbaar.
4. Welke mogelijkheden zijn er – alvorens het punt van no-return te passeren – alsnog zekerheden in te bouwen dat de gemeente bijv. de eerste 10 jaar niet voor de taak komt om nieuwe huurders voor (een deel van) deze m2 te vinden?	Bij kanttekeningen 1.2 en 3 in het raadsvoorstel wordt in hier op ingegaan. De zorgpartijen zijn daarnaast gebaat bij zekerheid, continuïteit en herkenbaarheid. Zij zullen niet steeds naar de goedkoopste huurlocatie hopen.