

**B&W VOORSTEL**

Kenmerk: 20BW000547

<b>Datum voorstel:</b> 6 januari 2021	<b>Onderwerp:</b> Nieuwbouw Wanmolen
<b>Voorstel portefeuillehouder:</b>	
<p>1. Op grond van de rapportages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wensen en mogelijkheden voor de Wanmolen;</li> <li>• stedenbouwkundige studie voor het Wanmolenterrein en directe omgeving.</li> </ul> <p>de onderzoeksfase af te sluiten, de stedenbouwkundige studie als onderlegger voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het Wanmolenterrein en het Schweitzerpark te gebruiken en over te gaan naar de uitvoeringsfase van de variant Wanmolen 2020 en daarbij aan de raad voor te stellen om een keuze te maken uit:</p> <p>2a) Scenario A waarin twee zaaldelen voor sport worden gebouwd (conform Wanmolen Light) en de stichtingskosten en inrichtingskosten openbaar gebied daarmee te maximaliseren op €5.203.376,- (incl. BTW) en de aanvullende middelen nu beschikbaar te stellen middels een begrotingswijziging.</p> <p>2b) Scenario B waarin drie zaaldelen worden gebouwd (conform amendement van de raad) en de stichtingskosten en inrichtingskosten openbaar gebied daarmee te maximaliseren op €5.451.530,- (incl. BTW) en de aanvullende middelen nu beschikbaar te stellen middels een begrotingswijziging.</p> <p>3. Al of niet te besluiten tot het investeren in ruimte voor zorgpartijen voor een bedrag van €1.841.136,- (incl. BTW) waarbij een kostendekkende huur als dekking wordt ingezet.</p>	
<b>Team/ behandelend ambtenaar:</b> TSP / E.M. Stegenga	<b>Status voorstel:</b> openbaar
<b>Portefeuillehouder:</b> W.H. Hol	<b>Datum b&amp;w-vergadering:</b> 12 januari 2021
<b>Doorgeleiding naar de raad:</b> ja	<b>Indien naar de raad:</b> ter besluitvorming
<b>Betrokkenen bij voorstel extern:</b> werkgroep Wanmolen uit Zetten	<b>Betrokkenen bij voorstel intern:</b> Hans Welling (TF); Herbert Janssen (TSP); Sander Blommestein (TSP); Jan Pool (TV)
<b>Advies type voorronde raad:</b> voorbereidende vergadering	<b>TIC:</b> Nee

**Bijlagen voor B&W:**

- Motie Wanmolen Zetten (corsa nr.17mo040)
- Raadsvoorstel Wanmolen Zetten (corsa nr. 18rv000004)
- Amendement Wanmolen Zetten (corsa nr. 18am006)
- Rapportage Wensen en mogelijkheden voor de Wanmolen (corsa nr. 20uit25884)
- Stedenbouwkundige visie Wanmolen en omgeving (corsa nr. 20uit26041)
- Raadsvoorstel nieuwbouw Wanmolen (corsa nr. 20rv000084)
- Concept raadsbesluit nieuwbouw Wanmolen (corsa nr. 20rb000161)

**Bijlagen voor raad:**

- Motie Wanmolen Zetten (corsa nr.17mo040)
- Raadsvoorstel Wanmolen Zetten (corsa nr. 18rv000004)
- Amendement Wanmolen Zetten (corsa nr. 18am006)
- Rapportage Wensen en mogelijkheden voor de Wanmolen (corsa nr. 20uit25884)
- Stedenbouwkundige visie Wanmolen en omgeving (corsa nr. 20uit26041)
- Raadsvoorstel nieuwbouw Wanmolen (corsa nr. 20rv000084)
- Concept raadsbesluit nieuwbouw Wanmolen (corsa nr. 20rb000161)

## Voorstel

1. Op grond van de rapportages
  - wensen en mogelijkheden voor de Wanmolen;
  - stedenbouwkundige studie voor het Wanmolenterrein en directe omgeving.de onderzoeksfase af te sluiten, de stedenbouwkundige studie als onderlegger voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het Wanmolenterrein en het Schweitzerpark te gebruiken en over te gaan naar de uitvoeringsfase van de variant Wanmolen 2020 en daarbij aan de raad voor te stellen om een keuze te maken uit:
  - 2a) Scenario A waarin twee zaaldelen voor sport worden gebouwd (conform Wanmolen Light) en de stichtingskosten en inrichtingskosten openbaar gebied daarmee te maximaleren op €5.203.376,- (incl. BTW) en de aanvullende middelen nu beschikbaar te stellen middels een begrotingswijziging.
  - 2b) Scenario B waarin drie zaaldelen worden gebouwd (conform amendement van de raad) en de stichtingskosten en inrichtingskosten openbaar gebied daarmee te maximaleren op €5.451.530,- (incl. BTW) en de aanvullende middelen nu beschikbaar te stellen middels een begrotingswijziging.
3. Al of niet te besluiten tot het investeren in ruimte voor zorgpartijen voor een bedrag van €1.841.136,- (incl. BTW) waarbij een kostendekkende huur als dekking wordt ingezet.

## Inleiding

Op 20 februari 2018 nam de raad het besluit om de Wanmolen in Zetten te vervangen. Dit conform de variant "Wanmolen Light" uit de variantenstudie die was opgesteld naar aanleiding van de aangenomen motie M3 (corsa nummer: 17mo040) van 7 november 2017. Bij de keuze voor de variant "Wanmolen Light" nam de raad een amendement aan (18am006) waarin zij tevens besloot "in te stemmen met het verder uitwerken van voorkeursscenario Wanmolen light en bij deze verdere uitwerking zowel de mogelijkheid van een sporthal met 2 als met 3 zaaldelen te onderzoeken".

Nieuwbouw van de Wanmolen is daarna opgenomen in het coalitieprogramma en vervolgens is de initiatieffase gestart om voornoemd scenario uit te werken. Deze fase was noodzakelijk om het besluit te toetsen aan de wensen van de huidige en toekomstige gebruikers, de (oude) wens om ook het basisonderwijs te centreren op de locatie van de Wanmolen en de stedenbouwkundige haalbaarheid daarvan te onderzoeken. Het tijdstip van het voorstel in relatie tot de discussie die we met de raad voeren in spoor 2 staat wellicht op gespannen voet met elkaar. Bij de raadsplanning hebben wij toegezegd in het eerste kwartaal met een voorstel voor de Wanmolen te komen dat aanvullend is op eerdere besluitvorming door de raad. Toch kan de ontwikkeling van de Wanmolen ook niet los gezien worden van spoor 2. Dit is dan ook de reden dat wij de keuzemogelijkheden schetsen en wij de raad in positie brengen om de daadwerkelijke keuze te maken. Dit kan door middel van amendering van het voorstel.

Dit onderzoek heeft een aantal wijzigingen opgeleverd in het totale te bouwen aantal vierkante meters en daarmee de in de investeringsbehoefte. De aanbesteding en bouwkosten starten naar verwachting pas in 2023. De extra investeringsbehoefte kent drie oorzaken:

- Gestegen bouwkosten ten opzichte van het vorige raadsbesluit;
- Mogelijk extra bouwkosten voor meer ruimte voor zorgaanbieders (voor de exploitatie neutraal);



- Mogelijk extra bouwkosten die gerelateerd zijn aan de wens van de raad om een grotere sportzaal dan in scenario Wanmolen Light was voorzien te onderzoeken.

Bovenstaande leidt tot twee scenario's. In scenario A handhaven wij de twee zaaldelen uit de Wanmolen Light variant. In scenario B zijn de extra kosten voor drie zaaldelen opgenomen. Gezien de financiële positie van de gemeente en de te maken keuzes om te komen tot een sluitende meerjarenbegroting vragen wij de raad om een voorkeur voor een van de twee scenario's uit te spreken. Argumenten 2.1 t/m 2.3 gaan op voor beide scenario's.

### Scenario A

Vanuit de keuze in het vastgoedbeleid om sober en doelmatig te bouwen is in 2018 aan uw raad voorgesteld om twee zaaldelen terug te bouwen. In dit scenario houden wij vast aan die keuze en beperken wij daarmee de extra bouwkosten. Dit is onderbouwd in argument 2a.1

### Scenario B

De sportverenigingen pleitten voor een sportzaal met drie zaaldelen. Mede hierdoor nam de raad het amendement aan om naast twee zaaldelen ook een variant met drie zaaldelen te onderzoeken. Uit argument 2b.1 blijkt dat de extra bouwkosten beperkt blijven. Dit omdat er niet zozeer behoefte is aan een zaal met drie NOC\*NSF genormeerde zaaldelen maar aan een zaal waarin drie volleybalvelden passen. De extra te bouwen vierkante meters blijven hierdoor beperkt.

### **Doel en beoogd effect**

Met een besluit door de raad ronden wij de initiatieffase af en geven wij invulling aan het amendement van de raad. Er ligt een functioneel programma van eisen en wensen met bijbehorende bouwkosten. Na een besluit door de raad start de projectfase en maken wij, samen met het dorp en gebruikers, een bouwkundig programma van eisen. Ook start de verdere planprocedure.

### **Argumenten**

#### *1.1 Voor de toetsing van de wensen over de nieuwe Wanmolen zijn er met veel partijen in het dorp individuele en gezamenlijke gesprekken gevoerd.*

In bijlage 1 treft u een weergave aan van de individuele gesprekken die zijn gevoerd met huidige en potentiële gebruikers en andere (mogelijk) betrokken organisaties in het dorp. Daarnaast is er een bijeenkomst geweest met de omwonenden. Dit traject is afgesloten met een door Zicht op Zetten georganiseerde Dorpsconferentie waar de eerste bevindingen (ambtelijk) zijn gepresenteerd.

De belangrijkste conclusies uit de gesprekken en de dorpsconferentie zijn dat:

- De wensen leiden tot een uitbreiding van het gebouw. Vooral door de wens het zorg/welzijn gedeelte uit te breiden en de wens om een sportzaal te bouwen waar drie volleybalvelden in passen;
- Deze uitbreiding en de wens uit het raadsbesluit van februari 2018 om op termijn de komst van basisscholen op het Wanmolenterrein niet onmogelijk te maken maakt dat de stedenbouwkundige inpasbaarheid in deze fase onderzocht moest worden.



- 1.2 *Met de werkgroep Wanmolen van Zicht op Zetten (inmiddels geëvolueerd naar het platform 'Zetten Verbonden') en de bredere initiatiefgroep blijven wij werken aan een gebouw met een zo groot mogelijke maatschappelijke meerwaarde.* Naast de individuele gesprekken is er met een groep geïnteresseerden een inspiratie bezoek gebracht aan het Muzerijk; een multifunctioneel centrum in Uden. Het centrum wordt geëxploiteerd door een stichting van gebruikers en kent een hoge inzet van vrijwilligers. Het realiseren van maatschappelijke meerwaarde is een expliciet doel van dit centrum. Waar op basis van de individuele gesprekken weinig animo was voor een rol in het beheer (want druk met eigen vereniging) leerde dit gezamenlijke bezoek dat het ook veel kan opleveren. De werkgroep Wanmolen is op zoek gegaan naar welke kernwaarden centraal moeten staan bij de (verdere ontwikkeling van) de Wanmolen om zo te zorgen dat het meer is dan een optelsom van ruimten. Dit leidt tot het door de werkgroep geformuleerde motto voor een nieuwe Wanmolen:

*“Een leven lang beleven, leren, delen en bewegen en zorgzaam”*

*“Alle generaties voelen zich welkom en veilig. In het programma van het MFC is van alles te beleven, ook het gebouw en de buitenruimte is een positieve beleving; men voelt zich er thuis. We leren en delen met elkaar, we komen niet alleen wat halen maar ook brengen. De waarde zorgzaam staat niet alleen voor de zorg die vanuit dit gebouw in en aan het dorp geleverd wordt maar ook voor het ‘samen doen’. Gebruikers van de nieuwe Wanmolen moeten intensief met elkaar samenwerken. Een gezamenlijke ingang met gemeenschapsruimte onderstreept dit, het gebouw is van elkaar en voor elkaar. Toegang moet laagdrempelig, veilig en voor iedereen zijn. Kansrijke combinaties van functies moet zorgen voor synergie en een bruisend punt in Zetten. Met een zo goed mogelijke verbinding met het Schweitzerpark en het Julianaplein.”*

De werkgroep beseft ook dat de beheerder als maatschappelijk ondernemer moet werken en dat de persoon van de beheerder belangrijk is. Werkgroep en bredere initiatiefgroep met gebruikers willen de rol die zij kunnen spelen bij beheer en exploitatie verder onderzoeken.

- 1.3 *De variant Wanmolen 2020 voldoet zoveel mogelijk aan de wensen van gebruikers en vertegenwoordigers uit het dorp.* Leidend daarbij is de Visie op Vastgoed die de raad tegelijk met het Wanmolen besluit in februari 2018 vaststelde. In deze visie wil de gemeente sober en doelmatig met nieuwbouw omgaan. We streven naar een hoge bezettingsgraad en zoveel mogelijk mede- en dubbelgebruik van ruimten. Door sober en doelmatig te bouwen zal wellicht voor grotere evenementen of bijeenkomsten hier geen ruimte zijn, maar elders in het dorp (of in de gemeente) is deze ruimte nog wel beschikbaar. Het Hendrik Pierson College (HPC) stelt bijvoorbeeld haar aula, die 's avonds en in de weekenden vaak beschikbaar is, graag ter beschikking voor maatschappelijke activiteiten. Ook zijn de gymzalen van het HPC en sporthal De Mammoet beschikbaar voor sport- en andere activiteiten. Ook hierom heeft de portefeuillehouder gesproken met het voor vastgoed verantwoordelijke lid van de raad van bestuur van de CONRISQ Groep waaronder de Heldring Stichting valt. Er is van deze zijde geen principieel bezwaar dat verenigingen gebruik maken van sporthal de Brouwerij. Wellicht kan hier in ieder geval tijdens de bouwfase gebruik van worden gemaakt.



#### 1.4 *De vertaling van de wensen voor de nieuwe Wanmolen zijn inpasbaar in het plangebied.*

Bij de scenario ontwikkeling was al een stedenbouwkundige schets gemaakt om te kijken of de volumes inpasbaar zijn. Vanwege een toename van wensen en functies, is dit ook nu een opgave die stedenbouwkundig én verkeerskundig verkend moest worden alvorens er begonnen kan worden met het opstellen van een programma van eisen voor de Wanmolen 2020. Er is daarom een stedenbouwkundig volumestudie gemaakt. In deze studie is de directe omgeving van het Wanmolenterrein ook meegenomen. Er leeft immers in Zetten ook de wens om de functie van het aanpalende Schweitzerpark te verbeteren en een betere aansluiting van de Wanmolen op het winkelcentrum te realiseren. Daarnaast is de parkeernorm voor parkeren in het centrumgebied gehanteerd en rekening gehouden met een leverancierstoegang voor de bouwmarkt aan de Veldstraat. Daarbij wordt de Gandhistraat en het Schweitzerpark op een andere manier op elkaar aangesloten. Het parkeren op het terrein wordt geconcentreerd aan de westkant van het terrein. De Wanmolen sluit daardoor beter aan op het Schweitzerpark. De sporthal is door zijn hoogte en massa min of meer op dezelfde plek gehouden. Ook om de achterkanten van de woningen aan de Veldstraat en Hoofdstraat af te schermen.

Het totale plan biedt ruimte aan alle functies en geeft de mogelijkheid om het Schweitzerpark functioneel en stedenbouwkundig te verbeteren. De oriëntatie van het terrein zal meer richting de Hoofdstraat en het winkelcentrum komen te liggen.

Voor de toekomstige opgaven voor de onderwijshuisvesting is een Strategisch Huisvestingsplan (SHP) opgesteld. Daarin wordt een afweging gemaakt over welke scholenbouwprojecten in de gemeente wanneer gepland worden. Dit plan heeft uw raad inmiddels vastgesteld. In Zetten werken de drie basisscholen, BSO en peuterspeelzaal samen in de Coöperatie Onderwijs Zetten (COZ).

In samenspraak met de drie basisschoolbesturen in Zetten is gekeken naar de mogelijkheden om te komen tot één geïntegreerde onderwijsvoorziening onder één dak. Het bestuur van de Ds. Van Lingeschool heeft echter recentelijk besloten om niet verder te gaan met dit traject en wil met de gemeente afspraken maken over het toekomstbestendig maken van het huidige gebouw. Of er dan nog nieuwbouw komt voor de andere twee scholen en waar deze dan gesitueerd zal worden is nog onbekend.

#### 1.5 *De stedenbouwkundige studie biedt ruimte voor uitwerking samen met het dorp en aan toekomstige ontwikkelingen.*

De stedenbouwkundige studie is geen ontwerp noch een stedenbouwkundig plan, maar een verkenning van de mogelijkheden die het programma op deze plek biedt. In dit model is de toekomstige invulling nog vrijgehouden wat betreft de functies die gecombineerd kunnen worden met de Wanmolen.

In dit model wordt het Schweitzerpark vergroot en vormt een verbinding tussen wijk, Wanmolen en centrum. De nieuwe Wanmolen krijgt een voorzijde naar het vergrote park en ligt met de achterkant tegen de percelen aan het Julianaplein. Door deze positionering worden de mogelijkheden voor de toekomst open gehouden.



Om deze kwaliteitsslag mogelijk te maken worden enkele straten en het parkeren op het terrein aangepast, opdat er een logische routing ontstaat voor de ontsluiting van de wijk en het parkeren bij de Wanmolen. De drie rijwoningen passen niet in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Doordat de kavels met de rug naar het verlengde park staan, ontbreekt een goede ruimtelijke begeleiding van het openbaar groen en grenzen achterkanten aan dit centrale dorpspark. Hiermee wordt de potentie van dit park niet optimaal benut, maar kijkt de Wanmolen net als in de huidige situatie op de achterkant van de drie percelen. Deze zullen goed afgeschermd moeten worden (ook vanuit de privacy van de bewoners van deze woningen). Met de werkgroepen vanuit het dorp kunnen wij te zijner tijd een verdere invulling aan deze (park)ruimte geven.



### 2.1 De stichtingskosten stijgen door meer ruimte voor functies zorg en sport.

De uitbreiding in dit voorstel ten opzichte van het scenario 'Wanmolen Light' is voor 766 m<sup>2</sup> uitbreiding van het **zorg- en welzijn** gedeelte waar de huisartsen aanzienlijk meer ruimte hebben bedacht dan in de Wanmolen light variant was voorzien. Ook heeft de apotheek aangegeven naar de Wanmolen te willen verhuizen als de huisartsen hun praktijk daar vestigen. Tenslotte heeft ook een fysiotherapiepraktijk zich gemeld. Inhoudelijk zijn wij van mening dat deze functies in combinatie met diensten zoals een consultatiebureau en het wijkteam meerwaarde heeft voor de Wanmolen en voor Zetten. Op deze manier ontstaat een volwaardig eerstelijns zorgcentrum. Omdat deze uitbreiding voor de gemeente tenminste financieel neutraal zal zijn, stuit dit financieel niet op bezwaren. Deze partijen zijn immers marktpartijen die ofwel een marktconforme ofwel een kostprijs dekkende huur gaan betalen. In een volgende fase zullen wij deze belangstelling omzetten naar een intentieverklaring om vooruitlopende op de bouw een waarborg te hebben.

Het totale aantal vierkante meters voor de **sociale- en culturele** functies blijft gelijk. De Bibliotheek Gelderland Zuid geeft aan de bibliotheekfunctie zoveel mogelijk geïntegreerd met andere functies te willen aanbieden.

Voor 118 m<sup>2</sup> komt de uitbreiding van **sport** voort uit de wens van volleybalvereniging Xanthos en gymnastiekvereniging Excelsior om hun activiteiten in de Wanmo-



len te blijven concentreren door een zaal te bouwen van de huidige omvang. Zie hiervoor argument 2b.1 en de rapportage *Wensen en mogelijkheden voor de nieuwe Wanmolen*.

## 2.2 *De stichtingskosten stijgen door gestegen bouwkosten.*

De stichtingskosten voor de Wanmolen zijn tot nu toe berekend op het prijspeil 2017. Die zijn ontleend aan [bouwkostenkompas.nl](http://bouwkostenkompas.nl). Om een realistischer inschatting te maken van de stichtingskosten moeten worden gerekend met de geschatte stichtingskosten in 2021. We baseren ons daarvoor op berichten van het Economisch Instituut voor de Bouw en de [bouwkostenindex.nl](http://bouwkostenindex.nl) van IGG. Wat de gevolgen van de coronacrisis op de bouwkosten zijn is vooralsnog niet bekend.

We vertalen dit naar een indicatieve verwachte toename van de stichtingskosten van de Wanmolen vanaf 2017 tot 2021 van 2,2% jaarlijks. De stichtingskosten van de nieuwe Wanmolen komen dan op **€ 7.292.666 inclusief B.T.W.** te liggen. Dat is een toename van **€ 2.089.290,-**. Voor een bedrag van €1.841.136,- is deze toe te rekenen aan extra meters voor zorgpartijen. De rest is, afhankelijk van uw keuze, voor extra ruimte voor sport. Zie hiervoor ook argumenten 2a.1 en 2b.1

Deze toename is, zoals gezegd, vooral toe te schrijven aan het uitbreiden van de zorgfunctie. De apotheek, fysiotherapeut en de huisartsen nemen samen het grootste deel van de uitbreiding voor hun rekening en zullen een marktconforme of kostprijs gerelateerde huur gaan betalen. Voor de sport zal een kostprijsgerelateerd tarief worden gerekend zoals dat in alle gemeentelijke sportfaciliteiten zal gaan gelden.

## 2.3 *Met dit budget beëindigen wij de initiatieffase en gaan wij over naar de projectfase.*

De gehanteerde bouwkosten zijn afkomstig van de bouwkostenindex voor de provincie Gelderland. De oppervlaktes zijn gebaseerd op een uitgebreide inventarisatie onder (toekomstige) gebruikers en genormeerde oppervlaktes van NOC\*NSF voor het sportgedeelte. In de projectfase vertalen wij het functionele programma van eisen naar een bouwkundig programma van eisen. Dit is het document dat dat in het bouwproces wordt gebruikt door de architect om op basis van de kaderstelling in het document het te ontwerpen gebouw maximaal bruikbaar te maken voor de gebruikers. In deze fase zal de samenwerking met het dorp erop gericht zijn de functionele eisen en de maatschappelijke waarden te vertalen naar een programma voor de architect. Hoe verhouden ruimten zich ten opzichte van elkaar? Waar vindt ontmoeting plaats? Hoe integreren we verschillend gebruik zodat een optimale bezetting van de ruimte ontstaat zonder aan functionaliteit in te boeten? Deze vragen en meer leiden tot een gebouw waar iedere Zettenaar graag komt en dat een maatschappelijke meerwaarde voor het hele dorp levert.

### 2a.1 *Scenario A met twee zaaldelen voor sport sluit goed aan bij de doelen uit de visie op vastgoed.*

Voor het maatschappelijk vastgoed in de dorpen betekent de visie op Vastgoed dat voorgenomen nieuwbouw en/of renovatieprojecten worden afgerond met extra aandacht voor een hoge bezettingsgraad en het kostenefficiënt beheer na oplevering. Met een keuze voor scenario A bouwen wij niet meer terug dan strikt noodzakelijk is





voor sport en bewegingsonderwijs. In de 'Wanmolen Light' variant staan hiervoor de volgende argumenten:

- Voor bewegingsonderwijs is een gymzaal (1 zaaldeel) voldoende. Bijna alle sportverenigingen passen in een sportzaal (2 zaaldelen). Alleen zaalvoetbal en zaalhockey hebben een sporthal (3 zaaldelen) nodig. Deze sporten kunnen eventueel een plek krijgen in De Mammoet;
- Een sportvoorziening kan ook gebruikt worden voor dorp gerelateerde evenementen en/of theater. Daarvoor is een sportzaal (2 zaaldelen) nodig.
- Bezettingsgraad van dit vastgoed stijgt door medegebruik van ruimten en flexibele inrichting.

*2b.1 Scenario B geeft uitvoering aan het amendement en de wensen van de sportverenigingen om een variant met drie zaaldelen te onderzoeken.*

Bij de keuze tussen twee of drie zaaldelen zijn steeds de afmetingen van het NOC\*NSF gehanteerd. Het uitgangspunt hierbij was de B3 sporthal voor twee zaaldelen en de C1 sporthal voor drie zaaldelen. De nadere verkenning leert dat de omvang van een C1 sporthal niet nodig is om tegemoet te komen aan de wensen van de sportverenigingen. Daarom is het aantal m<sup>2</sup> van een C1 sporthal niet nodig. Zie ook de rapportage *Wensen en mogelijkheden voor de nieuwe Wanmolen*. De extra bouwkosten te opzichte van scenario A bedragen €248.154,- . De kapitaallasten daarvan bedragen €9.320,17 (incl. BTW)

B3 sporthal met 2 zaaldelen (Wanmolen Light)	1224 m <sup>2</sup>
C1 sporthal met 3 zaaldelen (amendement)	1533 m <sup>2</sup>
Wanmolen 2020 (gewenst)	1342 m <sup>2</sup>

*3. Zorgpartijen maken graag onderdeel uit van een nieuwe Wanmolen. Een zorgcentrum is van toegevoegde waarde voor deze multifunctionele voorziening en het dorp.*

In de Wanmolen Light variant was uitgegaan van een standaard huisartsen praktijkruimte uitgaande van twee huisartsen. Het huisartsencentrum Zetten heeft aanzienlijk meer ruimte nodig. Ook heeft de apotheek aangegeven naar de Wanmolen te willen verhuizen als de huisartsen hun praktijk daar vestigen. Tenslotte heeft ook een fysiotherapiepraktijk zich gemeld. Inhoudelijk zijn wij van mening dat deze functies in combinatie met diensten zoals een consultatiebureau en het wijkteam meerwaarde heeft voor de Wanmolen en voor Zetten. Op deze manier ontstaat een volwaardig eerstelijns zorgcentrum en wordt de multifunctionaliteit van de voorziening groter. Omdat deze uitbreiding voor de gemeente tenminste financieel neutraal zal zijn, stuit dit financieel niet op bezwaren. Deze partijen zijn immers marktpartijen die ofwel een marktconforme ofwel een kostprijs dekkende huur gaan betalen. In een volgende fase zullen wij deze belangstelling omzetten naar een intentieverklaring om vooruitlopende op de bouw een waarborg te hebben. In deze fase onderzoeken wij ook de mogelijkheid tot koop door de zorgpartijen. De bouw van deze ruimte voor hen vraagt een investering van in totaal €1.841.136,-. Hier tegenover staat een met hen af te spreken kostendekkende huur waardoor het voor de gemeente in principe kostenneutraal is.



## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Nu geen besluit nemen en de keuze uitstellen en meenemen in de spoor 2 discussie leidt tot verdere vertraging.*

Dit is niet in lijn met het intensieve participatietraject dat doorlopen is. Met verder vertraging ontstaat het risico dat zorgpartijen elders vervangende ruimte gaan zoeken voor de door hen gewenste nieuwbouw. (groot) Onderhoud is niet uitgevoerd in afwachting van sloop en nieuwbouw. Bij verdere vertraging zal onderhoud niet langer uitstelbaar zijn. In de Voorziening groot onderhoud wordt niet meer gespaard voor groot onderhoud aan de Wanmolen. Als er door uitstel groot onderhoud moet plaatsvinden gaat dit ten kosten van onderhoud aan andere voorzieningen. Energetisch is het gebouw slecht (gebrek aan isolatie en hoeveelheid dakoppervlak) en daardoor duur in exploitatie. Brandmeldinstallatie moet gecertificeerd worden maar dit hoeft niet als gebouw gesloopt wordt. Als dat wordt uitgesteld moet wellicht alsnog gecertificeerd worden. Dit zal betekenen dat er een nieuwe brandmeldinstallatie moet komen. Investerings die niet rendabel zijn aangezien het gebouw gedaeterd is in esthetiek en qua indeling en functie niet meer van deze tijd is. Voor verdere vertraging zal aanvullend budget beschikbaar moeten komen om onderhoudskosten niet ten koste van andere voorzieningen te laten gaan

### *1.2 Zorgpartijen die hun belangstelling hebben getoond voor huisvesting in de Wanmolen kunnen in de loop van het traject afhaken.*

Enkele eerstelijns zorgondernemers hebben hun belangstelling getoond om onderdeel te worden van een nieuwe Wanmolen. Zij hebben ook aangegeven hoeveel m<sup>2</sup> zij nodig denken te hebben. De bouwkosten hiervan zijn voor de gemeente. Die investering verdienen wij terug via (kostendekkende) huurtarieven. Door het sluiten van een intentieovereenkomst met deze partijen voorkomen wij dat wij bouwen voor leegstand. In de intentieverklaring verbinden partijen zich met elkaar en leggen wij vast hoe wij met elkaar samenwerken en onder welke voorwaarden. Wanneer zorgpartijen en gemeente niet tot overeenstemming komen zal er minder m<sup>2</sup> voor de zorg gebouwd worden. Het zal niet leiden tot een stop van het hele plan.

### *2.1 Het huidige, eerder beschikbaar gestelde budget, blijft het maximale bouwbudget.*

We leven in financieel moeilijke tijden. De gemeente heeft voor de komende jaren een bezuinigingsopgave waardoor extra investeren geen eenvoudige optie is. De extra benodigde financiële middelen zijn niet alleen bedoeld voor extra ruimte. Deze middelen zijn ook nodig om de gestegen bouwkosten naar het huidige prijspeil te brengen. Wanneer het eerder beschikbaar gestelde budget leidend blijft kan minder gebouwd worden. We zullen dan, in overleg met huidige en toekomstige gebruikers moeten beslissen welke functie en ruimten wel, en welke niet meer gebouwd kunnen worden. Een groot deel van het extra benodigde budget voor de bouw is bedoeld voor zorgondernemers. Deze betalen de investering terug via kostendekkende huurtarieven. Per saldo verdienen wij deze investering daarmee terug.

### *2.2 Het recht op aftrek van btw voor gemeenten voor sportaccommodaties is komen te vervallen. Dit betekent dat de Btw op de kosten niet meer kan worden verrekend.*

In de ramingen is rekening gehouden met een kostprijsverhogende BTW. Om dit negatieve effect te compenseren is door de Rijksoverheid een specifieke uitkering ("SPUKsport= Specifieke Uitkering Stimulering Sport) ingesteld. De SPUK-uitkering



geldt niet voor het gehele investeringsbedrag voor sport. De maximale uitkering (voor het subsidiabele deel) is gelijk aan de betaalde BTW. Er geldt evenwel een landelijk plafond. Dat kan leiden tot een iets lagere uitkering. Als er een korting op de SPUK-uitkering plaatsvindt, zal dat dit in een bestuursrapportage worden opgenomen i.c.m. de overige onderdelen van het totale krediet. Daarbij zal ook een dekingsvoorstel worden gevoegd.

*2.3 Voor het inrichten van het vergrote Schweitzerpark is geen budget geraamd.*

Binnen de stichtingskosten voor een nieuwe Wanmolen is 2,5 ton geraamd voor inrichting van het terrein. Dit zal in eerste instantie beschikbaar zijn voor het parkeren en directe ontsluiting van de Wanmolen. Indien het Schweitzerpark nodig is als bouwplaats of –depot zal na afloop het park sober en doelmatig afgewerkt worden. Een ontwerp voor het Schweitzerpark zal samen met de werkgroepen Wanmolen, werkgroep Dorpshart en omwonenden gemaakt moeten worden. De werkgroep Dorpshart heeft al een plan ontwikkeld. Omdat het Schweitzerpark een andere omvang en mogelijk ook andere functies krijgt zal, samen met de werkgroepen gezien moeten worden of en hoe de wensen en ideeën uit dit plan verwerkt kunnen worden in een nieuw ontwerp. Pas dan kunnen wij een raming maken van kosten. Dit is echter een aanvullende ambitie dat te zijner tijd een apart besluit vraagt.

*2.4 De ambtelijke organisatie c.q. team Financiën adviseert contrair aan het voorstel van de portefeuillehouder om de beschikbaarstelling van de financiële middelen op te nemen in de keuzes die in spoor 2 en Kadernota 2022 gemaakt zullen worden.*

Dit omdat er op dit moment geen dekking is voor de extra kapitaallasten van €5.670,- dan wel €12.828,- . De extra kapitaallasten komen 1 jaar na de investering in de begroting. Naar verwachting is dat in 2024. In het raadsvoorstel is bij de drie O's betoogd dat een besluit niet kan worden uitgesteld.

*3. Zorgpartijen kunnen na enkele jaren vertrekken waardoor de kapitaallasten alsnog aan de gemeente zijn.*

De kapitaallasten schrijven wij over een periode van 40 jaar af. Ruimte voor de zorgpartijen geven wij mede op basis van hun wensen vorm. Daarmee is een lang lopend huurcontract redelijk. Wanneer zorgpartijen ervoor kiezen dan wel gedwongen zijn om na enkele jaren uit de Wanmolen te vertrekken vervalt de dekking voor de kapitaallasten. Uiteraard zal hier een redelijke opzegtermijn voor gelden. Deze periode zullen wij dan gebruiken om een nieuwe huurder te vinden. Ook houden wij met het ontwerp rekening met een bredere verhuurmogelijkheid dan enkel een zorgfunctie.

## **Financiën**

In 2018 is voor de realisatie van de Wanmolen Light variant een bedrag van €5.203.376 gereserveerd. Aanbesteding en bouwkosten starten naar verwachting pas in 2023. De extra investeringsbehoefte verwerken wij daarom in de Kadernota 2023.

Deze extra investeringsbehoefte kent drie oorzaken:

- Gestegen bouwkosten ten opzichte van het vorige raadsbesluit;
- Extra bouwkosten voor meer ruimte voor zorgaanbieders;
- Extra bouwkosten voor een grotere sportzaal dan in scenario Wanmolen Light is voorzien.



<b>Financiële gevolgen in cijfers</b>	<b>Scenario A 2 zaaldelen</b>	<b>Scenario B 3 zaaldelen</b>
Reeds geraamde investeringslasten:	5.203.376	5.203.376
Voorgestelde investering prijspeil 2021	7.044.512	7.292.666
Hogere investering	1.841.136	2.089.290
af: dekking door terugontvangsten van kostendekkende huur (zorg) en Spuk-bijdrage (sport)	1.686.042	1.738.367
Netto hogere investering tlv gemeente:	155.094	350.923
De hieruit voortvloeiende extra kapitaallasten	5.670	12.828
De te slopen huidige accommodatie heeft nog een boekwaarde.		
Uitgaande van een sloop in 2023, per 31 dec 2023:	374.261	374.261

Het investeringsbedrag is incl. BTW. Voor een klein deel is de BTW wel compensabel. Het voordeel van omstreeks € 55.000 wordt beschikbaar gehouden voor onvoorzien en prijsstijgingen vanaf 2021.

#### **Financieel advies:**

1. De extra lasten uit dit voorstel bedragen:
  - a. Structureel: extra kapitaallasten vanaf 2024 bij een keuze voor scenario A: van € 59.468; bij een keuze voor scenario B: van € 66.626.
  - b. Structureel: extra inkomsten vanaf 2024 uit verhuur t.b.v. zorg: € 53.798.
  - c. Eenmalige extra afschrijving 2023 van de boekwaarde huidige accommodatie €374.261 (in lijn met het raadsbesluit van 20 februari 2018).
2. Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen voor de kapitaallasten is binnen de bestaande budgetten geen dekking gevonden. Indien u besluit om het gevraagde budget nu beschikbaar te stellen dan zullen de extra kapitaallasten van € 5.670 (scenario A) dan wel € 12.828 (scenario B) alsmede het eenmalige nadeel voortvloeiende uit de afboeking van de restant boekwaarde van € 374.261 moeten worden meegenomen in de Kadernota 2022 / Spoor 2. Het huidige verwachte negatieve structurele tekort in 2022 (-1,358 miljoen volgens de Programmabegroting 2021) wordt dus groter.
3. De overige exploitatielasten kunnen worden gedekt uit de bestaande lasten.

#### **Vervolg**

##### *Planning*

Na een besluit door uw raad start de projectfase. Dan zal een projectplan en –planning opgesteld worden. Globaal zullen daarin de volgende stappen worden uitgewerkt:

##### Initiatiefase

- Sluiten van intentieverklaringen met professionele partijen;
- Samenstellen gemeentelijk ontwerpteam;
- Opstellen participatieplan ism werkgroep Wanmolen
- Opstellen communicatieplan en –kalender;



### Bouwplanfase

- Opstellen bouwkundig programma van eisen;
- Architectenkeuze;
- Ruimte-massa studie;
- Voorlopig ontwerp en definitief ontwerp;
- Uitwerking is technisch ontwerp;
- Aanbesteding aannemer.

### Bestemmingsplan procedure en onderzoek en vergunning procedures

- Bepalen benodigde onderzoeken tbv bestemmingsplanprocedure;
- Opstellen (voorontwerp) bestemmingsplan;
- Aanvragen vergunningen en ontheffingen.

### Sloop en vervangende ruimte

- Uitvoeren onderzoek tbv sloopvergunning
- Met verenigingen en andere gebruikers vinden van vervangende ruimte gedurende sloop en bouwfase

### Inrichtingsplan openbare ruimte en exploitatieplan.

- Verkeerskundig en parkeer onderzoek
- Opstellen van een stedenbouwkundig plan
- Opstellen van een beeldkwaliteitsplan
- Voorlopig ontwerp en definitief ontwerp Openbare Ruimte
- Opstellen van exploitatie- en beheerplan

Voor een deel lopen deze fasen parallel aan elkaar. Zo kan gestart worden met de bestemmingsplanprocedure voordat het ontwerp definitief is. Ook met het zoeken naar vervangende (sport)ruimte hoeft niet gewacht te worden tot de sloop in zicht is.

Verwachting is dat de bouwplanfase en bestemmingsplanprocedure circa anderhalf jaar duurt en dat de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden einde 2022 kan aanvangen. Sloop- en nieuwbouw zal zeker een jaar in beslag nemen. Een nieuwe Wanmolen zal einde 2023 of begin 2024 de deuren openen.

### *Communicatie*

Een besluit op dit voorstel bespreken wij met de werkgroep Wanmolen, huidige gebruikers en pachter van de Wanmolen. In de initiatieffase van het vervolg stellen wij een communicatieplan en –kalender op. Dit in samenhang met het participatieplan.

### *Participatie*

Dit voorstel is tot stand gekomen in nauw overleg met huidige en toekomstige gebruikers en betrokken inwoners van Zetten. Voor een groot deel vertegenwoordigd in de werkgroep Wanmolen en de bredere initiatiefgroep die deze werkgroep om zich heen heeft verzameld. Deze werkgroep komt voort uit het bewonerscomité *Zicht op Zetten* en maakt nu onderdeel uit van het platform *Zetten Verbonden*.



Om het participatieniveau van het vervolg te bepalen kijken we zowel naar de interactiewijzer als naar de visie op de interactie met de samenleving die uw raad onlangs vaststelde. De Wanmolen en onderliggende grond zijn eigendom van de gemeente. Bouwkosten zijn voor rekening van de gemeente. We hebben hierin de verantwoordelijkheid en beschouwen dit als een type 3 activiteit.

Wie is eigenaar?	Type activiteit en interactievorm	Richtinggevend
Inwoners zijn eigenaar	<b>Type 1</b> Inwoners zijn eigenaar, gemeente heeft geen rol	Dorpsagenda
	<b>Type 2</b> Inwoners zijn eigenaar, gemeente faciliteert	
De gemeente is verantwoordelijk	<b>Type 3</b> Gemeente is eigenaar en vraagt inwoners te participeren	Kaders gemeente
	<b>Type 4</b> Gemeente is eigenaar en voert wettelijke taken uit	

Afhankelijk van de rol en betrokkenheid bij het bouwproces zal het participatieniveau zich bevinden tussen *informer* en *meebeslissen*. Professionele zorgpartijen zullen een hoger participatieniveau hebben dan een incidentele gebruiker. De samenwerking met professionele zorgpartijen regelen wij in een intentieverklaring. In de initiatieffase (zie planning) stel u een participatieplan vast waarin u vastlegt hoe wij willen samenwerken met o.a. huidige en toekomstige vaste en incidentele gebruikers, omwonenden, werkgroep Wanmolen en werkgroep Dorpshart.

*Evaluatie*  
n.v.t.

