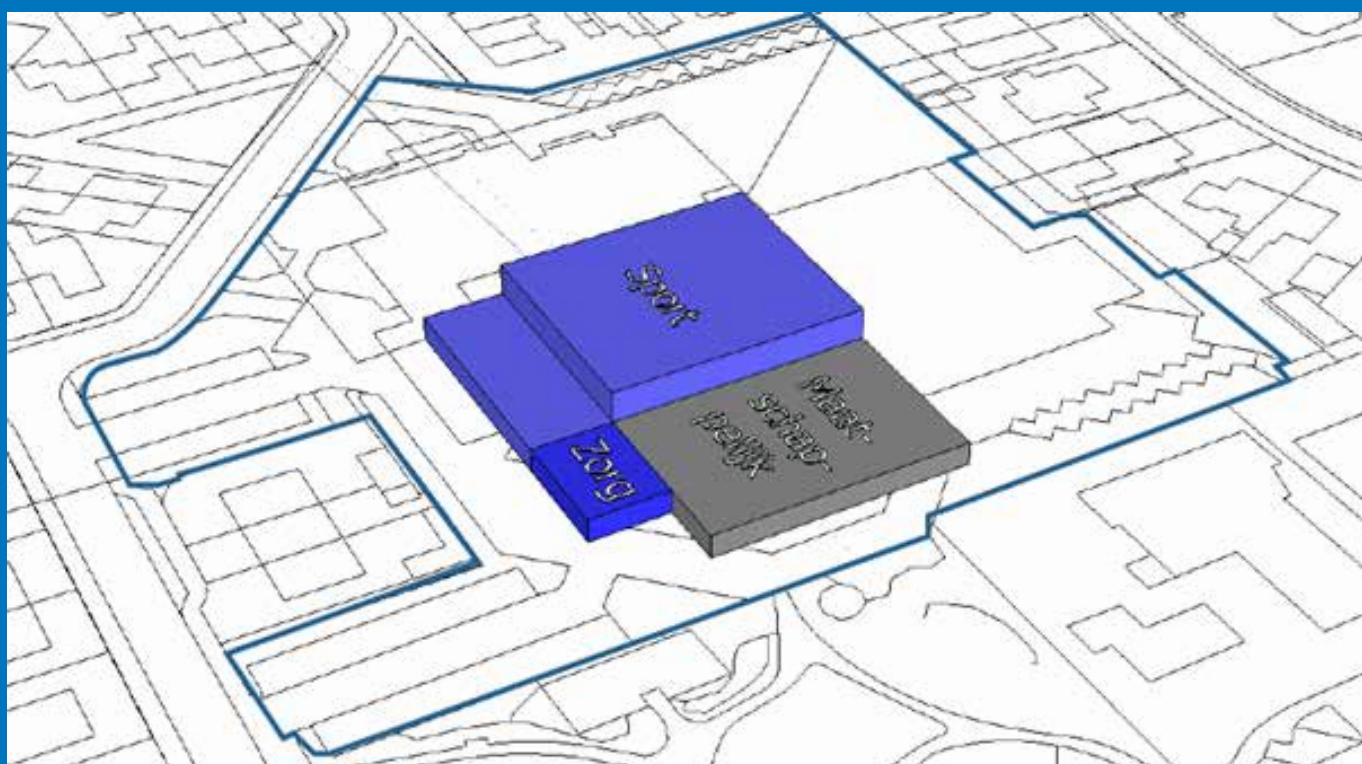


# De nieuwe Wanmolen

hoe gaat die er uit zien?



Gespreksnotitie en voorbereidende vragen voor de gesprekken over de verdere invulling van de nieuwe Wanmolen.



## Inhoud

1.       Introductie  
          Doel van het gesprek en van deze notitie  
          Verdere procedure  
          Het hele proces
  
2.       Dorpsvisie Zicht op Zetten
  
3.       Toelichting Wanmolen Light en de gemeentelijke positie  
          Betaalbaarheid en huren  
          Beheer
  
4.       Gesprekonderwerpen en vragen  
          Wie ben je?  
          Wat doe je?  
          Wat heb je nodig?  
          Wat kun je betalen?  
          Rol in het beheer van de Wanmolen?  
          Tijdelijke huisvesting tijdens de bouw  
          Kansen en bedreigingen

## 1. Introductie

Begin dit jaar heeft de gemeenteraad van Overbetuwe besloten dat de Wanmolen vervangen moet worden door nieuwbouw. Ze heeft gekozen voor de Wanmolen-light. Een gebouw voor sport, sociale activiteiten en zorgdienstverlening. Het heet "light" omdat de huidige Wanmolen niet één op één wordt teruggebouwd. Er wordt gekeken naar het huidige gebruik en welke activiteiten nog meer zouden passen in het nieuwe gebouw. Het "lichte" zit er in dat er minder ruimtes zijn bedacht voor de sociale activiteiten dan er nu beschikbaar zijn. Het zit er ook in dat er goed gekeken gaat worden naar mogelijkheden om te delen (maandag de ene gebruiker, dinsdag de andere). Ook voor de sport en de gymlessen voorzien we een kleinere sporthal dan de huidige. Uitgangspunt is dat de nieuwe Wanmolen past bij Zetten.

Om tot het ontwerp en uiteindelijk de bouw te komen wordt nu preciezer dan bij het besluit van februari gekeken hoe groot de Wanmolen moet worden en wie er allemaal gebruik gaan maken van de Wanmolen.

De gemeente spreekt daarom met organisaties in Zetten over wie er in de nieuwe Wanmolen een activiteit wil doen. Met hoeveel deelnemers? Hoe vaak? Wat is daarvoor nodig qua ruimte en andere voorzieningen? Wie moet het beheer doen? Welke huur kan en wil je betalen?

Daarnaast zijn er organisaties in Zetten die geen gebruik gaan maken van de nieuwe Wanmolen maar voor wie deze wel van invloed is. Denk bijvoorbeeld aan de Verbinding, de winkels, het HPC. Ook met hen gaan wij spreken.

### Doel van het gesprek en van deze notitie

We willen graag samenwerken met de inwoners en organisaties van Zetten bij de ontwikkeling van de nieuwe Wanmolen. Het besluit van de gemeenteraad van februari (Wanmolen light) is daarbij leidend.

In het gesprek willen we vooral zicht krijgen op de wensen, mogelijkheden en onmogelijkheden van de organisaties en verenigingen in Zetten. We willen van gedachten wisselen en duidelijkheid krijgen. Het gaat niet om onderhandelen maar om samenwerken. We sturen daarom ook geen enquête rond want we willen in gesprek. Met alle partijen willen we een goed plan ontwikkelen voor de nieuwe Wanmolen.

Uiteindelijk neemt de gemeenteraad een investeringsbeslissing. Inwoners en betrokken partijen kunnen de gemeenteraad daarover adviseren.

In deze notitie geven we aan waarover wij als gemeente willen spreken en wat de gemeentelijke uitgangspositie is. We willen je ook niet overvallen met al onze vragen. We zijn ons er van bewust dat we veel vragen hebben.

### Verdere procedure

In december (met een uitloop in januari) spreken we met alle partijen. Van alle gesprekken maken we een verslag. Over de resultaten organiseren we samen met Zicht op Zetten een dorpsconferentie. Op deze dorpsconferentie maakt het dorp een totaalbeeld van de nieuwe Wanmolen. Op deze bijeenkomst moet ook duidelijk worden wie welke rol oppakt om het totaalbeeld te realiseren.

Op basis van de gesprekken en de dorpsconferentie neemt de gemeenteraad een besluit over wat er precies gebouwd gaat worden, wat dat kost en hoeveel geld er beschikbaar gesteld wordt.

### Het hele proces

Een nieuwbouwproject zoals de Wanmolen wordt doorgaans opgedeeld in een zestal fasen:

- Fase 0: Initiatiefase
- Fase 1: Definitiefase
- Fase 2: Ontwerpfase
- Fase 3: Voorbereidingsfase
- Fase 4: Realisatiefase
- Fase 5: In gebruik name/beheerfase

We zijn nu aan het einde van de initiatiefase en het begin van de definitiefase. Dit is de fase waarin alle wensen worden verzameld en geconfronteerd met de (on)mogelijkheden. De definitiefase wordt afgesloten met een Programma van Eisen en een schetsontwerp van het gebouw. Er is dan ook gekeken hoe de nieuwe Wanmolen stedenbouwkundig ingepast gaat worden in Zetten. Over het algemeen is de doorlooptijd van een project met de omvang van de Wanmolen ongeveer drie jaar. Dat zou betekenen dat begin 2022 in gebruik is. We maken daarbij natuurlijk alle voorbehouden die mogelijk zijn. Het verloop van een bouwproject kan erg grillig zijn.

Zo wordt de nieuwe Wanmolen stap voor stap steeds concreter.

## 2. Dorpsvisie Zicht op Zetten

Belangrijke partners van de gemeente in dit hele proces zijn de initiatiefgroep Zicht op Zetten en de Dorpsraad. Met ZoZ is afgesproken dat wij ze in deze fase actief informeren en om advies vragen. Zij zijn ons klankbord. Ze zullen ook de dorpsconferentie organiseren.

Een jaar geleden heeft Zicht op Zetten haar visie gepubliceerd op hoe Zetten er in 2025 uit moet zien. Het is een visie die breed gedragen wordt en met alle partijen in het dorp besproken is. Zetten moet in 2025 levendig, verbonden en duurzaam zijn. Er is gesproken over het dorpscentrum, een sportcampus en welke rol de Wanmolen zou moeten hebben.

Een plek maken voor culturele, sociale, maatschappelijke en recreatieve activiteiten. De Wanmolen kan nieuw leven ingeblazen worden of er komt een nieuwe locatie die bijdraagt aan levendigheid en verbondenheid. De multifunctionele locatie is voor iedereen aantrekkelijk en centraal. Functies van deze plek:

- Een dorpshuis; sociaal en zakelijk ontmoetingscentrum voor alle leeftijden
- Beperkte horeca
- Ondersteuningspunt vanuit gemeente voor diverse onderwerpen voor zorg en welzijn.
- Zaal voor theater, kleinschalige dorps gerelateerde evenementen en/of kleine sporthal voor de basisscholen (mede afhankelijk van ontwikkelingen bij de scholen)
- Bibliotheek en speel-o-teek
- Locatie voor zorg- en welzijn organisaties als de huisarts of fysiotherapeut.

*Uit: Visie op Zetten in 2025 – comité Zicht op Zetten (november 2017)*

Vooraf de zorg- en welzijnsdiensten zijn nieuw voor de Wanmolen. Huisartsen zijn nu nog elders in het dorp gevestigd. Veel van de welzijnsdiensten worden nu nog aangeboden in of vanuit de Verbinding.

### 3. Toelichting Wanmolen Light en de gemeentelijke positie

De gemeenteraad heeft gekozen voor de Wanmolen light. Daarbij is er een amendement aangenomen dat aangeeft dat bij de verdere uitwerking de mogelijkheid van zowel een sporthal met twee als met drie zaaldelen onderzocht gaat worden. In de nieuwe Wanmolen is, in lijn met de visie van Zicht op Zetten, rekening gehouden met ruimtes voor sport, cultuur, ontspanning en ontmoeten en voor zorg- en welzijnsdiensten.

Dit scenario is gebaseerd op een inschatting van de huidige activiteiten en vaker gebruikte maten voor bijvoorbeeld kleedruimtes bij sportzalen enz. Er is nog niet gekeken naar wat voor soort ruimte je nodig hebt en welke inrichting. Denk bijvoorbeeld aan geluidsisolatie, een aparte ingang, een bar of een pantry, bijzondere vloerbedekking of extra tafels.

Wanmolen light Maatschappelijk	m2 745	Bijzonderheden
Entree/gang	50	
ontmoeting/café	150	Multifunctioneel
Bibliotheek	200	Multifunctioneel
zaal 1	100	Deelbaar
spreekkamer 1	20	
Speelothek	25	Bij de bibliotheek
opslag multifunctioneel	50	Voor verenigingen en clubs
Jongerensoos	50	Multifunctioneel
opslag/archief HKMB	25	
Kantoor	20	
horeca facilitair	30	
Sanitair	25	
zaal 2	0	
Bowlingbanen	0	
Toneelzaal	0	
Zorg	134	
Huisarts	134	
Paramedisch	0	
Tandarts	0	
Multifunctioneel	0	
<b>sport Wanmolenlocatie</b>	<b>1224</b>	2/3 sporthal B3
gymzaal	896	32*28*7
Toestelberging	90	2 bergingen: school en verenigingen
Kleedkamer	100	4
Wasruimte	60	4
scheidsrechterkleedkamers	24	4
Docentenkamer	12	2
Werkkast	12	2
Entrée	30	2

Balletstudio	0	in de zaal
<b>Parkeervoorziening</b>	<b>0</b>	<b>wordt niet aangepast</b>
<b>TOTAAL Wanmolen</b>	<b>2103</b>	

*Uit: Raadsbesluit 18RV000004 Wanmolen Zetten (februari 2018), bijlage 1: Overzicht scenario's Wanmolen (corsa nr. 18uit01323) (februari 2018)*

Bij het welzijns- en ontmoetingsdeel in deze berekening is rekening gehouden met een ontmoetingsruimte/horecaruimte die dienst kan doen voor ontmoeting en inloop. Maar ook aan de sporters de gelegenheid moet bieden voor een nazit. Er is ruimte bedacht voor de bibliotheek. Daarbij wordt nadrukkelijk gedacht aan een modern en flexibel bibliotheek-concept. Wellicht in combinatie met de horeca- en ontmoetingsfunctie zodat ook deze ruimte multifunctioneel inzetbaar is. Er is één grote zaal voorzien van 100 vierkante meter. De zaal moet deelbaar worden. Er is een ruimte voor jongeren bedacht. Ook hier is het uitgangspunt dat de zaal voor meerdere activiteiten inzetbaar moet zijn. Voor de speel-o-teek is een beperkte ruimte voorzien in combinatie met de bibliotheek. Tot slot is er één kleine spreekkamer/vergaderkamer bedacht. Er komen geen bowlingbanen terug en geen aparte toneelzaal. Wat dat laatste betreft, zoeken we wel naar een flexibele oplossing waardoor, bijvoorbeeld, de sportzaal ingezet kan worden als toneelzaal.

In het zorggedeelte is nu alleen ruimte voor de huisartsen geprojecteerd. Met paramedische dienstverleners als diëtisten en fysiotherapeuten zal gesproken worden of zij kunnen en willen aansluiten. Ook zal er met het Sociaal Kernteam en welzijnsorganisaties zoals Forte gesproken worden of zij activiteiten in en vanuit de Wanmolen willen organiseren en welke ruimte ze dan nodig hebben en hoe die ruimte zich moet verhouden met het zorggedeelte.

Voor het sportgedeelte is rekening gehouden met een zaal met de omvang van 2 gymlokalen. Dat is twee derde van de huidige omvang van de sportzaal. Daarmee is de zaal te klein voor sporten als zaalvoetbal en zaalhockey. De aparte balletstudio verdwijnt. Een hal met de huidige omvang zal ook onderzocht worden.

### Betaalbaarheid en huren

De gemeente draagt het meest bij aan de Wanmolen. In de huidige begroting van de gemeente zijn de uitgaven voor 2019 aan de Wanmolen geraamd op € 269.000 waarvan € 89.000 kapitaalslasten zijn. Daar staat € 105.000 tegenover aan huur en pacht. Per saldo legt de gemeente in de huidige situatie € 164.000 bij de Wanmolen.

De nieuwbouw wordt nu geschat op € 5,2 mln. Dat brengt kapitaalslasten met zich mee van € 207.000 (€ 118.000 meer dan nu). Geschat mag worden dat de inkomsten zullen toenemen doordat er meer verhuurd zal gaan worden. De kosten zullen omlaag gaan omdat er minder gebouwd zal gaan worden en er duurzaam gebouwd zal gaan worden.

Tegelijk met het besluit over de Wanmolen heeft de gemeenteraad de nota Visie op Vastgoed aangenomen. Deze nota geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met gemeentelijke voorzieningen zoals de Wanmolen. Het accent moet meer komen te liggen op activiteiten, kostenbewustzijn en de daadkracht en zelfredzaamheid van de gemeenschap. Speerpunt is de bestrijding van leegstand en ondergebruik in het gemeentelijke vastgoed.

Ten aanzien van de verhuurprijzen zal een systeem van kostprijsgerelateerde huren uitgewerkt worden. Dit hoeft niet te betekenen dat alle kosten bij de gebruikers en huurders gelegd gaan worden. Wel dat er een relatie gelegd gaat worden tussen de kosten die gemaakt worden en de huur die gebruikers gaan betalen.

### Beheer

In diezelfde nota Visie op Vastgoed is over het beheer vastgelegd dat onderhoud en exploitatie gemeentelijke taken blijven. Het beheer van een gebouw wordt zo veel als mogelijk geregeld volgens het 'Heterens model' (pachter/beheerder horeca is ook beheerder gebouw).

In combinatie met de wens de kracht en zelfredzaamheid in de (Zettense) gemeenschap te gebruiken heeft gemeente een voorkeur als de toekomstige gebruikers een actieve rol opnemen in het beheer van het gebouw. Voor deze beheerdiensten wordt een vergoeding betaald. De horecafunctie heeft in de visie van de gemeente een ondersteunende rol. We gaan er wel van uit dat de horeca inkomsten oplevert voor de beherende partij.

## 4. Gesprekonderwerpen en vragen

In het gesprek willen we graag structuur aanbrengen om later de antwoorden naast elkaar te kunnen zetten. Hieronder lichten we onze vragen toe.

### Kennismaking

#### 1. Wie ben je?

Korte introductie van jezelf.

- Wat voor soort organisatie ben je: professioneel of vrijwilligers?
- Sinds wanneer bestaat je vereniging of organisatie?
- Wat is je geschiedenis?
- Wat is je geschiedenis in Zetten en in de Wanmolen?
- Hoe ziet de toekomst voor je organisatie er uit?
- Hoe belangrijk is Zetten en de Wanmolen daarbij?

Denk bijvoorbeeld aan ledental, aantal werknemers en vrijwilligers?

#### 2. Wat doe je?

Welke activiteiten organiseer je en bied je aan?

- Activiteiten
- Aantal deelnemers
- Soort deelnemers: jeugd, volwassenen, ouderen? Vooral Zettenaren of regionaal? Zelfredzame mensen of kwetsbare mensen?
- Verwachte groei of krimp in deelnemers activiteit en frequentie?
- Zijn er nog meer organisaties die iets vergelijkbaars aanbieden?
- Waar: Wanmolen of elders?
- Frequentie: dagelijks, wekelijks, seizoensgebonden enz.?
- Tijdstip en dag?
- Flexibiliteit en alternatieven: kan het op een andere dag of een ander tijdstip? Kan het op een andere plek? Wat zijn daarvan de voor- en nadelen

### *Bereidheid om van de Wanmolen gebruik te gaan maken*

Als je overweegt om van de nieuwe Wanmolen gebruik te gaan maken willen we graag een beeld hebben van wat je nodig hebt. Het gaat daarbij om tijdstippen en ruimten. Maar ook wat de draagkracht is van je organisatie wat betreft de huur of gebruiksvergoeding die je kunt opbrengen. We vragen om na te denken over jullie gewenste of ideale situatie. Maar ook over een situatie die wellicht minder ideaal is maar beter betaalbaar. Het kan zijn dat je bepaalde vragen niet wilt beantwoorden. Daar hebben we begrip voor. De vragen zijn bedoeld om het beeld van de nieuwe Wanmolen te verduidelijken. Het is geen overhoring!

#### 3. Wat heb je nodig?

- Soort ruimte: een sportzaal, kantoor, vergaderkamer, kleedkamers, receptie, bergruimte enz.? Liefst met een specificatie van het aantal vierkante meters. Denk ook aan parkeerruimte.
- Specifieke eisen aan de ruimte: denk aan de geluidsisolatie, (dag)licht, medegebruik elders in het gebouw, aankleding en inrichting, diensten als schoonmaak, tijdelijk inrichting en koffie/thee-service?
- Dagen en tijdstippen:
- Hele jaar, vakantiegevoelig of seizoensgebonden?

#### 4. Wat kun je betalen?

- Wat betaal je nu?
- Waar betaal je dat van: eigen inkomsten, sponsors, contributie, subsidie enz.?
- Zijn de huisvestingslasten een groot of een klein deel van de begroting van je organisatie?
- Wat zou je kunnen en willen betalen in de nieuwe Wanmolen?
- Wie moet een eventuele verhoging in de huisvestingslasten opbrengen?

### *Beheer van de nieuwe Wanmolen*

Is je organisatie bereid een rol te spelen bij het beheer? Het gaat om zaken als opening en sluiting, het (regelen van) de schoonmaak, het klein onderhoud, gastheer/vrouw (huismeester), agendabeheer en incidentele verhuur, regelen van gemeenschappelijke zaken van de vaste huurders zoals de inkoop van energie, verzekeringen enz. en natuurlijk het uitbaten van de horecafunctie.

#### 5. Rol in het beheer van de Wanmolen?

- Welke vorm van beheer zie je het liefst in de Wanmolen: verpachten van de horeca en huismeestertaken aan een commerciële partij; beheer door de gemeente; beheer door de gebruikers, beheer door een non-profit organisatie uit de gemeenschap enz.?
- Als je een rol weggelegd ziet voor jouw organisatie welke is dat dan?
- Wat zijn de voor- en nadelen voor je organisatie voor deze rol?

### *Waar kan tijdelijk onderdak gevonden worden tijdens de sloop en bouw nieuwe Wanmolen als je nu gebruiker bent van de Wanmolen?*

We gaan er van uit dat de nieuwe Wanmolen teruggebouwd wordt op de plek van de huidige Wanmolen. In februari is er zelfs met een schuin oog gekeken naar het op termijn inpassen van de basisscholen op de locatie. Dat betekent dat op enig moment de huidige gebruikers tijdelijk elders onderdak moeten vinden. In een bestaande locatie: het PC, de Mammoet, De Rank, bij de Heldring Stichting, de voetbalkantine, semi-permanente huisvesting? Ook hier spelen natuurlijk kostenoverwegingen mee. We vragen daarom weer om de ideale (interim-)oplossing en goedkopere oplossingen.



### 6. Tijdelijke huisvesting tijdens de bouw

- Waar zou je tijdens de bouw van de nieuwe Wanmolen onderdak kunnen vinden?

### *Kansen en bedreigingen*

De nieuwe Wanmolen biedt samen met de herinrichting van het dorpshart een unieke mogelijkheid om Zetten opnieuw vorm te geven en klaar te maken voor de toekomst. Voor je organisatie of vereniging kan de nieuwe Wanmolen een kans zijn maar ook een bedreiging. We vragen je die kansen en bedreigingen te benoemen. Strikt vanuit jouw organisatie of vereniging.

### 7. Kansen bedreigingen, doen en niet-doen

- Welke kansen biedt de nieuwe Wanmolen je?
- Welke bedreigingen vormt de nieuwe Wanmolen voor je?
- Wat moet er absoluut wel gebeuren bij de nieuwe Wanmolen?
- Wat mag er absoluut niet gebeuren bij de nieuwe Wanmolen?



Dorpsstraat 67  
6661 EH Elst  
Postbus 11  
6660 AA Elst  
telefoon 14 0481  
fax (0481) 372 482

[info@overbetuwe.nl](mailto:info@overbetuwe.nl)  
[www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl)

gemeente **Overbetuwe**

