

## **schriftelijke vragen (art. 18 rvo)**

datum	:	31 januari 2024	
steller(s)	:	Chantal Crijns, GroenLinks	
onderwerp	:	Verhuizing culturele en maatschappelijke functies naar De Assenburg	
ontvangst griffie	:	31 januari 2024	(in te vullen door de griffie)

De onderstaande vragen zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders.  
Verzocht wordt de vragen schriftelijk te beantwoorden.

### **Aanleiding / toelichting:**

Op 9 januari 2024 ontving de gemeenteraad een informatienota over de mogelijke verhuizing van culturele en maatschappelijke functies in Bemmels (de bibliotheek, SWL en De Kinkel) naar De Assenburg en de pastorie. Er is met de eigenaar van De Assenburg een intentieovereenkomst voor langdurige huur getekend. Ondanks dat GroenLinks de doelstelling van het college (het levendig en vitaal houden van winkelcentra) van harte onderschrijft, levert dit plan bij ons veel vraagtekens op. Na een artikel in Hét Gemeente Nieuws horen wij ook van inwoners dat zij zich zorgen maken over dit plan en met veel vragen zitten.

### **Vragen:**

1. Het college spreekt de voorkeur uit om maatschappelijke en culturele functies naar De Assenburg te verhuizen.
  - a. Welke andere opties zijn onderzocht, en kan de raad ook deze onderzoeken inzien?
  - b. Wat zijn de argumenten waardoor deze optie de voorkeur krijgt?
2. In de informatienota staat dat er gesprekken zijn gevoerd met een aantal partijen, en dat dit komende tijd wordt uitgebreid volgens een participatieplan.
  - a. Met welke partijen zijn al gesprekken gevoerd?
  - b. Welke andere partijen zijn inmiddels uitgenodigd om in gesprek te gaan?
  - c. Wanneer kan de raad het participatieplan inzien?
3. Bij verhuizing naar De Assenburg blijft er ca 1600 m<sup>2</sup> over voor de culturele en maatschappelijke functies die nu gebruik maken van ca 3700 m<sup>2</sup>.
  - a. Waarom kiest het college ervoor om het beschikbare oppervlak voor culturele en maatschappelijke functies in één van haar kernen meer dan te halveren?
  - b. Kan het college garanderen dat er in De Assenburg voldoende ruimte is en tijdvakken zijn voor alle verenigingen die nu gebruik maken van Cultureel Centrum De Kinkel? En dat de activiteiten die nu plaatsvinden in Cultureel Centrum De Kinkel, ook plaats kunnen gaan vinden in De Assenburg?
  - c. Boven De Assenburg wonen mensen. Kan het college garanderen dat activiteiten met veel geluid (denk aan kindercarnaval, muziekrepetities en voorstellingen) ondanks de nabijheid van woningen mogelijk blijven na de verhuizing?
  - d. Is er in De Assenburg ruimte voor een zaal met podium, zoals die nu aanwezig is in De Kinkel?  
*Toelichting: in het verleden was de aanwezigheid van een zaal in De Kinkel één van de redenen voor de gemeente om niet mee te werken aan de Theaterkerk en geen actie te ondernemen toen de zaal van het Wapen van Bemmels zou verdwijnen.*

Eén van de redenen voor de verhuizing naar De Assenburg is dat de gemeente 'graag levendige en economisch vitale winkelcentra wil'. Voor economisch vitale winkelcentra zijn ondernemers nodig. Afgelopen periode bleken echter weinig ondernemers zich te willen vestigen in het centrum van Bemmelen, en specifiek in De Assenburg.

4. Wij horen dat de huurprijzen voor De Assenburg dusdanig hoog zijn, dat ondernemers dat niet kunnen opbrengen. Behalve uit opmerkingen van ondernemers, blijkt dit ook uit de langdurige leegstand van de ruimte waar voorheen een bakkerij zat, terwijl op een andere locatie in het dorp een pand voor een bakkerij wel direct werd verhuurd.
  - a. Is het college ervan op de hoogte dat de huurprijzen voor De Assenburg dusdanig hoog zijn, dat ondernemers afhaken of afgehaakt zijn?
  - b. Is de gemeente wél bereid deze hoge huurprijs neer te leggen of wordt de huur voor de organisaties aangepast?
  - c. Kan dit tot gevolg hebben dat de huurprijzen van winkelpanden in Bemmelen onnodig worden opgedreven of hooggehouden?
5. Wij hebben vernomen dat een ondernemer de huur van een ruimte in De Assenburg is geweigerd. De gesprekken tussen de verhuurder en de gemeente liepen op dat moment al, en zijn vermoedelijk de achterliggende reden geweest. Is het college hiervan op de hoogte en zo ja, wat vindt zij hiervan?
6. Op de tekeningen bij de quickscan is te zien dat de bibliotheek gepland is in ruimtes die nu nog in gebruik zijn.
  - a. Welke winkels betreft dit, wat gaat er gebeuren met deze winkels en zijn de eigenaren al op de hoogte?
  - b. Betekent dit dat er in de toekomst meer winkels moeten verdwijnen uit De Assenburg?
7. In 2015 heeft de raad ca. 700.000 euro beschikbaar gesteld om het huidige gebouw van De Kinkel grondig te renoveren.
  - a. Waarom is er, ondanks de relatief recente renovatie, nu al een nieuw plan voor deze locatie?
  - b. Zijn de investeringen van deze renovatie al volledig afgeschreven?
8. Bij verhuizing naar De Assenburg komen er in Bemmelen drie panden leeg te staan: de bibliotheek aan de Dorpsstraat, het pand van SWL aan de Cuperstraat en Cultureel Centrum De Kinkel aan de Van Ambestraat. Zijn er al ideeën over of plannen voor de invulling van deze gebouwen?

Ondertekening:  
*Fractie GroenLinks*

## beantwoording college

beantwoording vóór	:	1 maart 2024	(in te vullen door de griffie)
behandelend ambtenaar	:	J. Hanegraaf	
zaaknummer	:	854728	
onderwerp	:	Verhuizing culturele en maatschappelijke functies naar De Assenburg	
datum beantwoording	:	27 februari 2024	
bijlagen	:	1	
verzenddatum	:		(in te vullen door de griffie)

Naar aanleiding van bovenstaande vragen treft u onderstaand het antwoord van het college aan.

### **Inleiding / toelichting:**

De winkelpassage Assenburg in het centrum van Bemmelen staat met het vertrek van de Coöp in 2022 voor een groot deel leeg. Ook de oude pastorie staat nu leeg. Met deze leegstand ontstaat nu een mogelijkheid om het winkelcentrum te versterken en veelzijdiger te maken door culturele en maatschappelijke activiteiten (cultuur en welzijn) naar deze locatie te verplaatsen. Concreet gaat het over de bibliotheekfunctie, activiteiten die nu gehuisvest zijn in Cultureel Centrum De Kinkel en de activiteiten van Stichting Welzijn Lingewaard (SWL).

Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd naar de technische haalbaarheid van deze verplaatsing. Dit is gedaan door middel van een QuickScan naar de technische haalbaarheid. Op 9 januari '24 heeft het college kennisgenomen van de uitkomsten van deze scan. De eerste conclusie is dat de Assenburg technisch geschikt gemaakt kan worden als cultureel maatschappelijk centrum. Dat betekent dat maatschappelijke (cultuur en welzijn) activiteiten vanuit Cultureel Centrum De Kinkel en de bibliotheek naar de nu deels leegstaande overdekte winkelpassage Assenburg verplaatst kunnen worden. Op grond van deze uitkomst heeft het college ingestemd met het afsluiten van een intentieovereenkomst met de eigenaar van de Assenburg om het pand langjarig (20 jaar) te huren.

Door de verplaatsing van maatschappelijke activiteiten naar Assenburg voorkomen we leegstand van winkelpanden en door de toegevoegde functies ontstaat een aantrekkelijker centrumgebied waar extra bezoekers naar toe komen.

Belangrijke vraag die nu voorligt is of het plan ook ruimtelijk, programmatisch en financieel haalbaar is. We willen in samenwerking met betrokkenen onderzoeken welke organisatorische en praktische oplossingen realiseerbaar zijn binnen het financieel kader van de raad. Daar werken we de komende maanden aan samen met de betrokkenen. In het te huren parochiehuis naast de Theaterkerk zijn op termijn kantoorfuncties voorzien. Met het kerkbestuur is daarover afgesproken om de pastorie voor een periode van 10 jaar te huren.

### **Antwoorden:**

1. Het college spreekt de voorkeur uit om maatschappelijke en culturele functies naar De Assenburg te verhuizen.
  - a. Welke andere opties zijn onderzocht, en kan de raad ook deze onderzoeken inzien?

Antwoord: De gemeente heeft geen andere opties onderzocht. De Assenburg staat leeg en het college heeft besloten om te onderzoeken of dit kansen biedt (zie inleiding).

b. Wat zijn de argumenten waardoor deze optie de voorkeur krijgt?

Antwoord: De gemeente heeft geen andere opties onderzocht. Eerst wordt onderzocht of de Assenburg een passende oplossing is. Als dat niet het geval is, wordt er naar andere opties gekeken.

2. In de informatienota staat dat er gesprekken zijn gevoerd met een aantal partijen, en dat dit komende tijd wordt uitgebreid volgens een participatieplan.

a. Met welke partijen zijn al gesprekken gevoerd?

Antwoord: in januari hebben wij met de besturen/directie van Cultureel Centrum De Kinkel, de bibliotheek, SWL, SAB, Beleef Bemmeler, Centrummanager, Historische Kring Bemmeler/Haalderen, Cultuur Oost en Stichting Clinck! gesprekken gevoerd.

b. Welke andere partijen zijn inmiddels uitgenodigd om in gesprek te gaan?

Antwoord: Theaterkerk Bemmeler, Wijkplatform Bemmeler Centrum, Eska, Kulit Bullit, De Minkhof en zo nodig nog meerdere partijen.

c. Wanneer kan de raad het participatieplan inzien?

Antwoord: Het participatieplan is bijgevoegd.

3. Bij verhuizing naar De Assenburg blijft er ca 1600 m<sup>2</sup> over voor de culturele en maatschappelijke functies die nu gebruik maken van ca 3700 m<sup>2</sup>.

a. Waarom kiest het college ervoor om het beschikbare oppervlak voor culturele en maatschappelijke functies in één van haar kernen meer dan te halveren?

Antwoord: we verwachten dat het aantal m<sup>2</sup> in Assenburg door een effectieve en efficiënte inrichting multifunctioneel gebruikt kan worden. Daardoor kan het aantal m<sup>2</sup> beschikbare oppervlak kleiner zijn dan in de huidige situatie, terwijl dezelfde activiteiten kunnen worden gehuisvest. Het vervolgonderzoek moet uitwijzen of dit inderdaad het geval is en zo ja, hoe dit kan.

b. Kan het college garanderen dat er in De Assenburg voldoende ruimte is en tijdvakken zijn voor alle verenigingen die nu gebruik maken van Cultureel Centrum De Kinkel? En dat de activiteiten die nu plaatsvinden in Cultureel Centrum De Kinkel, ook plaats kunnen gaan vinden in De Assenburg?

Antwoord: Het college gaat ervan uit dat niet alle functies naar Assenburg verplaatst hoeven te worden. De kantoorfuncties kunnen bijvoorbeeld prima in de leegstaande Parochie worden ondergebracht. Onze insteek is om alle verenigingen op een goede manier huisvesten.

c. Boven De Assenburg wonen mensen. Kan het college garanderen dat activiteiten met veel geluid (denk aan kindercarnaval, muziekrepetities en voorstellingen) ondanks de nabijheid van woningen mogelijk blijven na de verhuizing?

Antwoord: Dit vergt nader onderzoek. Het gebouw moet voldoen aan de gestelde normen voor overdracht van geluid. Dat geldt voor de wanden en het plafond. Verhuurder doet aanpassingen zodat aan bouwbesluit wordt voldaan.

d. Is er in De Assenburg ruimte voor een zaal met podium, zoals die nu aanwezig is in De Kinkel?

*Toelichting: in het verleden was de aanwezigheid van een zaal in De Kinkel één van de redenen voor de gemeente om niet mee te werken aan de Theaterkerk en geen actie te ondernemen toen de zaal van het Wapen van Bemmeler zou verdwijnen.*

Antwoord: Er is nog geen indeling gemaakt. Uit gesprekken met de huidige gebruikers van De Kinkel, SWL en bibliotheek zal blijken wat minimaal nodig is en hoe dat in de Assenburg wordt ingepast. Ook wordt gekeken of er samengewerkt kan worden met andere locaties in Bemmeler.

Eén van de redenen voor de verhuizing naar De Assenburg is dat de gemeente 'graag levendige en economisch vitale winkelcentra wil'. Voor economisch vitale winkelcentra zijn ondernemers nodig. Afgelopen periode bleken echter weinig ondernemers zich te willen vestigen in het centrum van Bemmeler, en specifiek in De Assenburg.

4. Wij horen dat de huurprijzen voor De Assenburg dusdanig hoog zijn, dat ondernemers dat niet kunnen opbrengen. Behalve uit opmerkingen van ondernemers, blijkt dit ook uit de langdurige leegstand van de ruimte waar voorheen een bakkerij zat, terwijl op een andere locatie in het dorp een pand voor een bakkerij wel direct werd verhuurd.

a. Is het college ervan op de hoogte dat de huurprijzen voor De Assenburg dusdanig hoog zijn, dat ondernemers afhaken of afgehaakt zijn?

Antwoord: Wij hebben van de ondernemers en ondernemersvereniging geen klachten ontvangen.

b. Is de gemeente wél bereid deze hoge huurprijs neer te leggen of wordt de huur voor de organisaties aangepast?

Antwoord: op basis van een onafhankelijke taxatie is gekeken welke huurprijs voor het huisvesten van maatschappelijke functies reëel is. In de intentieovereenkomst is de gemeente een huurtarief overeengekomen die onder de taxatie ligt.

c. Kan dit tot gevolg hebben dat de huurprijzen van winkelpanden in Bemmél onnodig worden opgedreven of hooggehouden?

Antwoord: Dat is niet aannemelijk, gezien het huidige overaanbod aan winkel m2. Kunstmatig hooghouden van huren of opdrijven van prijzen zorgt ervoor dat ondernemers op termijn (eerder) stoppen of verplaatsen. Met meer leegstand tot gevolg. Winkelpassages in heel het land hebben moeite om de ruimte commercieel te verhuren. Dit is geen uniek verschijnsel voor Bemmél. Juist de combinatie van maatschappelijke en commerciële functies (denk aan horeca, winkels) kan heel belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het centrum en in die zin elkaar versterken.

5. Wij hebben vernomen dat een ondernemer de huur van een ruimte in De Assenburg is geweigerd. De gesprekken tussen de verhuurder en de gemeente liepen op dat moment al, en zijn vermoedelijk de achterliggende reden geweest. Is het college hiervan op de hoogte en zo ja, wat vindt zij hiervan?

Antwoord: Dit is een zaak tussen huurder en verhuurder.

6. Op de tekeningen bij de quickscan is te zien dat de bibliotheek gepland is in ruimtes die nu nog in gebruik zijn.

a. Welke winkels betreft dit, wat gaat er gebeuren met deze winkels en zijn de eigenaren al op de hoogte?

Antwoord: De HIP kledingwinkel blijft op deze locatie. Er lopen gesprekken tussen verhuurder en andere huurders met als doel deze te herplaatsen in de passage.

b. Betekent dit dat er in de toekomst meer winkels moeten verdwijnen uit De Assenburg?

Antwoord: Nee, het betreft herplaatsing binnen de Assenburg.

7. In 2015 heeft de raad ca. 700.000 euro beschikbaar gesteld om het huidige gebouw van De Kinkel grondig te renoveren.

a. Waarom is er, ondanks de relatief recente renovatie, nu al een nieuw plan voor deze locatie?

Antwoord: Met het budget dat in 2015 ter beschikking gesteld is, is het gebouw van De Kinkel deels gerenoveerd. Huidige vraagstukken op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid en de wens de bibliotheek naar de culturele centra te verplaatsen zouden ook weer investeringen vragen. Dit, in combinatie met de leegstand in het centrum en de ambitie om zo veel mogelijk maatschappelijke functies goed toegankelijk te maken voor onze inwoners, maakt dat het college gestart is met een onderzoek naar verplaatsing van deze functies naar het centrum van Bemmél.

b. Zijn de investeringen van deze renovatie al volledig afgeschreven?

Antwoord: Per 1 januari 2024 rest nog een boekwaarde van € 424.000. Als het pand gesloopt of verkocht wordt dan zal de resterende boekwaarde direct genomen worden in het desbetreffende boekjaar. Hiertegenover staat een bestemmingsreserve sociaal cultureel centrum. Deze dekt de boekwaarde af. Indien de locatie van De Kinkel een nieuwe bestemming krijgt, kan deze budgettaire neutraal verwerkt worden.

8. Bij verhuizing naar De Assenburg komen er in Bemmelse drie panden leeg te staan: de bibliotheek aan de Dorpsstraat, het pand van SWL aan de Cuperstraat en Cultureel Centrum De Kinkel aan de Van Ambestraat. Zijn er al ideeën over of plannen voor de invulling van deze gebouwen?

Antwoord: Bij mogelijke verhuizing van maatschappelijke functies naar het centrum van Bemmelse, denken we over actualisatie van de Kinkelvisie. Dan nemen we de invulling van deze gebouwen mee.

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,  
de secretaris, de burgemeester,



drs. I.P. van der Valk



dr. P.T.A.M. Kalfs

De tijdsbesteding in financiële zin verbonden aan de behandeling en beantwoording van bovenstaande art. 18 rvo-vragen door de behandelend ambtenaar bedroeg: 4 uur x € 95,-- (uurtarief) = € 380,-.