

Onderwerp:	Revitalisering Mallemolen
Datum B&W-vergadering:	12 november 2024
Datum raadsvergadering:	12 december 2024
Portefeuillehouder:	E.H.A. Weijers
Ambtenaar:	B. Wouda
e-mailadres:	B.Wouda@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-23-101865
Documentnummer:	VB/Raad/24/2007

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het ontwerp voor revitalisering Mallemolen als onderlegger te zien voor de verdere uitwerking en voorbereidingen te treffen voor start bouw.
2. Het deel van de kapitaallasten die nog niet in onze meerjarenbegroting zijn opgenomen voor een bedrag van € 61.980 nu verwerken in de meerjarenbegroting. Eenmalig wordt een bijdrage gevraagd van € 403.068 ten laste van de algemene reserve.

Inleiding

In 2021 heeft uw raad de toekomstvisie van de Mallemolen vastgesteld. Sindsdien hebben we veel keuzes gemaakt en stappen gezet. In dit raadsvoorstel geven we u een overzicht van de gemaakt keuzes en stappen. Wij vragen u een aantal besluiten te nemen zodat we kunnen starten met de voorbereidingen voor de verbouw van de Mallemolen.

Toekomstvisie vastgesteld

Op 21 oktober 2021 is de Visie Mallemolen vastgesteld door de raad (VB/Raad/21/01). Daarin wordt het sociaal cultureel centrum de Mallemolen als het bruisende hart van Groesbeek gezien. Dit betekent een grondige verbouwing van het bestaande gebouw. Het wordt duurzaam en energiezuinig, een zogeheten BENG-gebouw. In het gebouw is straks plek voor het Agora onderwijs, bestaande organisaties (waaronder de bibliotheek) en nieuwe (zoals fanfare Wilhelmina en OJC Maddogs). Plek voor veel gebruiksfuncties in een multifunctioneel gebouw is noodzakelijk voor een goede exploitatie.

In de visie is aangegeven: "Het revitaliseren van de huidige Mallemolen heeft om kostentechnische redenen de voorkeur boven nieuwbouw" dit is nog steeds het uitgangspunt.

Uw raad heeft destijds een bedrag van € 5,6 mln. met een jaarlijkse exploitatielast van € 375.000 beschikbaar gesteld. Het college heeft de opdracht gekregen binnen deze kaders een plan uit te werken en deze voor te leggen aan de raad.

Met het aannemen van een motie heeft uw raad aan het college gevraagd ook een ontwerp voor revitalisering op te stellen waarbij fanfare Wilhelmina en OJC Maddogs niet verhuizen.

Ontwerp revitalisering Mallemolen

De gemeente heeft een architect aangesteld. Hij is samen met de gemeentelijke projectgroep in overleg gegaan met de gebruikers om hun wensen voor de revitalisering op te halen. De ontwerpen die op basis van deze informatie zijn gemaakt zijn doorgerekend op bouwkosten.

Mondiale ontwikkelingen (zoals de oorlog in Oekraïne) hebben een sterk prijsopdrijvend effect gehad. Hierdoor zijn de bouwkosten hoger dan het beschikbaar gestelde krediet. U bent hier met een informatienota van op de hoogte gesteld (VB/Raad/23/01520).

Thema-avond in de Mallemolen 15 juni 2023

Op 15 juni 2023 was er een thema-avond in het souterrain van de Mallemolen met daarvoor een rondgang door het gebouw. Op die avond zijn de voor- en nadelen van verschillende modellen toegelicht in een presentatie. Wij hebben die avond diverse vragen van raadsleden beantwoord. Het volgende is ondermeer gezegd:

- Probeer overeenstemming te bereiken met fanfare en Maddogs over verhuizen naar de Mallemolen.
- Maak een flexibel gebouw dat kan meegaan in de veranderende vraag.
- Het Agora onderwijs (onderdeel van Montessori) moet een goede plek krijgen in de verbouwde Mallemolen, de huidige plek in het souterrain voldoet niet.
- Maak inzichtelijk of voor de plannen voor revitalisering voldoende parkeerplaatsen zijn.
- Werk een voorstel uit voor de raad zodat besluitvorming kan plaatsvinden.

Bestuur en beheer

Op 6 juli 2023 heeft het college ingestemd met het werven van bestuurders (voor een nieuw op te richten beheersstichting en een nieuwe beheerder voor de Mallemolen (VB/23/06946). In het accommodatiebeleid uit 2016 is vastgelegd dat we onze accommodaties bij voorkeur verzelfstandigen door deze over te dragen aan een stichtingsbestuur of vereniging. Zij komen uit de lokale gemeenschap. Daardoor kunnen zij beter voeling houden met waar gebruikers en inwoners behoefte aan hebben en kunnen zij daar beter op in spelen. Het contract met de bestaande beheerder liep af op 31 december 2023. Begin 2024 zijn het nieuwe bestuur en nieuwe beheerder gestart. Zij hebben het afgelopen jaar al veel ervaring opgedaan met beheren van de Mallemolen en initiëren van nieuwe activiteiten.

Noodlokalen Agora-onderwijs

Op 13 juli 2023 heeft uw raad ingestemd (VB/Raad/23/01589) met het ter beschikking stellen van 400m² aan noodlokalen voor het Agora onderwijs. U heeft dit besluit genomen omdat het souterrain van de Mallemolen niet geschikt is voor onderwijs. De noodlokalen zijn inmiddels geplaatst en in gebruik.

Verhuizing fanfare Wilhelmina en Maddogs

Fanfare Wilhelmina staat positief tegenover verhuizing naar de Mallemolen. Het bestuur heeft richting de gemeente aangegeven om na de verbouwing graag over te gaan naar de Mallemolen.

Op dit moment is het voor de vereniging Maddogs lastig om vrijwilligers aan zich te binden. Het bestuur heeft aangegeven dat zij van een verhuizing veel voordelen verwacht en graag de samenwerking zoekt met de nieuwe beheersstichting, gebruikers zoals het Agora onderwijs en Forte Welzijn. Graag nemen zij het aanbod aan voor een plek in de Mallemolen als die meer ruimte biedt voor jongerenactiviteiten en meer gebruik-comfort dan de bestaande locatie.

Nieuwe Stichting aan het werk

U heeft op 23 november 2023 een persbericht gekregen over nieuwe bestuursleden en beheerder. Het nieuwe bestuur en de nieuwe beheerder spelen een belangrijke rol spelen bij het bruisend maken van de Mallemolen. Zij verbinden nu gebruikers en bezoekers en initiëren activiteiten op het gebied van cultuur, kunst, educatie, informatie en ontmoeting. Zij denken ook graag mee in het verdere traject van revitalisering als uw raad hierover heeft besloten.

Rond afgelopen zomer 2024 heeft de Stichting u en het college uitgenodigd om u bij te praten over hun ervaringen de eerste maanden als beheerders van de Mallemolen. Toen is ook aandacht gevraagd voor de urgentie voor revitalisering van de Stichting.

Beoogd effect

Samen met het nieuwe bestuur, bestaande gebruikers en nieuwe gebruikers uitvoering geven aan de ambitie om van het sociaal cultureel centrum de Mallemolen (nu geheten dorps huis de Mallemolen) een bruisend dorps hart te maken. Met een gebouw dat de verschillende gebruikswensen en het huiskamer gevoel mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 Het uitgewerkte ontwerp is prima als onderlegger te gebruiken voor revitalisering van de Mallemolen.

Het ontwerp dat de architect heeft opgesteld bevat de wensen van de gebruikers die zijn betrokken bij het proces. Zie voor een toelichting op het ontwerp en de daarin opgenomen wensen van gebruikers bijlage 1. Op vele punten is het ontwerp al een gedetailleerd bouwplan. Dit heeft als voordeel dat de gemeente als opdrachtgever van de bouw, maar ook anderen, een goede indruk hebben van hoe het gebouw er straks uit gaat zien en gebruikt kan worden. Als uw raad akkoord gaat met revitalisering volgens dit ontwerp dan kan gestart worden met het voorbereiden van de aanbesteding voor uitvoering.

In de toelichting wordt ingegaan op welke wijze het gebouw door de jaren heen flexibel gebruikt kan worden en welke flexibiliteit in het ontwerp zit.

1.2 Met de instemming van fanfare Wilhelmina en OJC Maddogs om te verhuizen naar de Mallemolen is een model zonder verhuizing niet langer wenselijk.

Fanfare Wilhelmina en OJC Maddogs hebben beiden aangegeven voordelen te zien in verhuizing naar de Mallemolen en willen graag onderdeel uitmaken van het nieuwe bruisende

dorpshart van Groesbeek. Om die reden wordt alleen uitgegaan van het ontwerp dat uitgaat van verhuizing van deze twee organisaties.

1.3 Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid

Uit parkeeronderzoek (2019 en 2023) blijkt dat er zelfs op het drukste moment nog voldoende vrije parkeerruimte beschikbaar is in en rond het centrum (gemiddeld 40% restcapaciteit). Op het Zoma terrein zijn op het drukste moment nog 34 parkeerplaatsen beschikbaar en in de parkeergarage onder het Zoma terrein nog eens 41. Dat betekent dat in de directe omgeving van de Mallemolen (voorterrein, zijterrein en Kloosterstraat), maar ook het Zoma terrein er voldoende parkeergelegenheid is. Een eenvoudige extra maatregel is om het drukste parkeermoment voor de Mallemolen (evenementen in de avonden) niet gelijk te laten zijn aan het drukste parkeermoment in het centrum (zaterdag overdag).

Het is dus mogelijk om (een groot deel van) de parkeervraag van de Mallemolen te faciliteren middels openbare parkeerplaatsen op/onder het Zoma terrein. In het ontwerp voor de Mallemolen is om die reden ingezet op aansluiting op de langzaam verkeersroute van en naar het Zoma terrein.

Wanneer de Mallemolen vernieuwd is kan met gedragscampagnes gericht op parkeren bij evenementen ingezet worden op:

- Parkeren van voertuigen van gebruikers van de Mallemolen op/onder het Zoma terrein.
- Het stimuleren van het komen met een andere vervoerwijze dan de auto naar de Mallemolen.

2.1 Het gevraagde krediet is noodzakelijk voor revitalisering van de Mallemolen

Naast een bouwsom voor de verbouwing bestaat het krediet ook uit kosten voor inrichting gebouw, buitenruimte, plankosten en exploitatiekosten. Deze zijn nader toegelicht in de vertrouwelijke bijlage 2. De reden voor deze vertrouwelijkheid is dat de gemeente straks in concurrentie onderdelen wil aanbesteden bij derden. Het openbaar maken van financiële uitgangspunten is van invloed op de onderhandelingspositie van de gemeente.

De bouwwerkzaamheden aan de Mallemolen hebben een grote impact op gebruikers van de Mallemolen. Om een deel van de btw van de verbouwing terug te kunnen vragen is het noodzakelijk dat de bibliotheek van de Mallemolen gebruik kan blijven maken tijdens deze verbouwing. Ook de omroep blijft tijdens de verbouwing omdat een tijdelijke verhuizing te technisch ingrijpend zou zijn en het ook niet noodzakelijk is.

Met de overige gebruikers moeten we in overleg om voor hen (tijdelijk) ander onderkomen te vinden. Als gemeente voelen wij ons hiervoor verantwoordelijk. We willen graag dat de gebruikers terugkomen naar de vernieuwde Mallemolen. Ook willen wij graag samen met de gebruikers de nieuwe inrichting vormgeven. Daarbij willen wij aandacht voor circulaire inkoop met de nadruk op herbruikbare materialen.

We moeten ook kosten maken voor het aanvragen van vergunningen voor de verbouwing, het inrichten van de ruimtes na de verbouwing en het herinrichten van de buitenruimte. Voor deze zaken hebben we aannames opgenomen in de financiële onderbouwing. Hier zit onzekerheid in omdat we veel zaken nog verder moeten uitwerken en omdat we deze werkzaamheden pas over enige tijd gaan doen. De onzekerheid is ondervangen door een bedrag aan onvoorzien op te nemen.

De gemeente heeft een subsidieaanvraag ingediend voor verduurzaming van de Mallemolen ter waarde van € 716.000. Deze aanvraag is op 29 januari 2024 toegekend. De gemeente heeft 36 maanden om de maatregelen uit te voeren.

We hebben de verschillende kostenposten in een vertrouwelijke memo bijlage 2 toegelicht. Dit geeft inzicht in de geraamde kosten voor revitalisering.

In de bijlage wordt ook ingegaan op de verwachte exploitatie kosten en opbrengsten na revitalisering Mallemolen. Ook dit bevat aannames. Met het nieuwe bestuur en beheerder zitten wij straks na uw besluit vooruitlopend op de nieuwbouw aan tafel om op basis van verwachte evenementen en gebruik van de Mallemolen om meer grip te krijgen op de te verwachte exploitatie.

2.2 Financiële dilemma's

Een deel van de kapitaallasten (à € 61.980) zijn nog niet in onze meerjarenbegroting opgenomen en verwerkt. Daarnaast is voor realisatie eenmalig een bijdrage nodig van € 403.068, welke ten laste komt van de algemene reserve. Deze middelen zijn nodig om tot daadwerkelijke realisatie te komen.

In het bijgaande memo 'Financiële oplegger en dilemma's urgente projecten' staat opgesomd welke financiële dilemma's zich voordoen. Deze dilemma's gelden ook voor dit project. Echter is bij dit project sprake van reeds eerder beschikbare gestelde investeringskredieten. Daarmee heeft uw raad al eens de afweging gemaakt dat realisatie van dit project wenselijk is en heeft u daarvoor ook de benodigde middelen (met dekking) beschikbaar gesteld. De benodigde bijstelling is het gevolg van oplopende (bouw)kosten.

Het project is in een te ver gevorderd stadium om de afweging over het ter beschikking stellen van extra krediet uit te stellen tot de kadernota en begroting van 2026. Verder uitstel maakt de kans groot dat we te maken krijgen met oplopende kosten als gevolg van inflatie. Maar uitstel zorgt ook voor een verhoogde kans op onvoorziene (extra) onderhoudskosten aangezien de technische levensduur van het gebouw gepasseerd is.

Kanttekening

1.1 Risico op vertraging en onvoorziene kostenstijgingen

Een werk en opdracht van de omvang van verbouwing van de Mallemolen en alles wat daarmee samenhangt vraagt bijzondere expertise om alles binnen budget en geraamde tijd te houden tussen gemeente en straks aannemers. Deze werkzaamheden en daarmee

samenhangende kosten zijn meegenomen in het bepalen van de hoogte van kosten. Daar waar nodig huren wij als gemeente expertise in.

Over de gehele verwachte bouwinvestering is gerekend met een risico-opslag, we noemen dit ook wel kosten onvoorzien. Dit en het feit dat mogelijke voordelen (bijvoorbeeld door herontwikkeling pand Kloosterstraat) nog niet zijn meegenomen lijkt ons voldoende om het project binnen budget te realiseren.

Financiële onderbouwing

Voor een uitgebreide toelichting zie de vertrouwelijke memo.

Duurzaamheid

Bij verbouw van de Mallemolen wordt een groot deel van het gebouw en haar fundering opnieuw gebruikt, een mooi voorbeeld van circulair bouwen. Bij verduurzaming van het gebouw wordt ingezet op een BENG-gebouw. Bij bouw- en inrichting wordt gekeken naar mogelijkheden hergebruik en toepassing circulaire materialen.

Communicatie

Huidige en toekomstige gebruikers zijn geïnformeerd over de keuze voor het ontwerp dat voorligt. Wanneer uw raad positief beslist over het voorstel zal dat besluit gecommuniceerd worden via verschillende media outlets (samenbergendal.nl, facebook, Instagram, de Rozet) gecommuniceerd worden naar bewoners en belangstellenden.

Aanpak/uitvoering

Aanbesteding bouw	2025
Gunning (keuze aannemer)	2025
Bestekfase (iom gebruikers)	2025
Uitvoeren tijdelijke maatregelen tijdens verbouwing	2026
Bouwfase	2026
Opleverfase (inrichting binnen en buiten, Vorbereiden terugkeer gebruikers)	2027
Mallemolen weer volledig in gebruik	2 ^e helft 2027

Burgemeester en wethouders,

De secretaris,

De burgemeester,

E.W.J. van der Velde

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Bijlage 1: onderbouwing ontwerp revitalisering Mallemolen

Bijlage 2: memo 'Financiële oplegger en dilemma's urgente projecten'

Bijlage niet openbaar

Memo kosten per rubriek

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2024,

overwegende dat:

- het sociaal cultureel centrum de Mallemolen volgens de door de raad vastgestelde toekomstvisie het bruisende dorpshart moet worden van Groesbeek;
- bestaande en nieuwe gebruikers hun wensen terug zien komen in het opgestelde ontwerp;
- de raad ziet dat het eerder gereserveerde krediet niet voldoende is;

b e s l u i t :

1. Het ontwerp voor revitalisering Mallemolen als onderlegger te zien voor de verdere uitwerking en voorbereidingen te treffen voor start bouw.
2. Het deel van de kapitaallasten dat nog niet in de meerjarenbegroting is opgenomen voor een bedrag van € 61.980 te verwerken in de meerjarenbegroting. Eenmalig wordt besloten tot een bijdrage van € 403.068 ten laste van de algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 12 december 2024.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.W.A.T. Pastoors

mr. M. Slinkman