

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 19 juni 2023
Onderwerp: Toekomstscenario Polfermolen

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Na de sluiting van het zwembad en de fitnessruimte van de Polfermolen (eerste kwartaal 2021) heeft het lange tijd geduurd voordat er een richting uit is gesproken ten aanzien van de gewenste toekomst van de Polfermolen.

Bij de verkiezingen was de toekomst van de Polfermolen dan ook nog een belangrijk aandachtspunt voor de politieke partijen. Uiteindelijk is een richtinggevende uitspraak gedaan in het coalitieakkoord. Vanuit deze richting is een nader onderzoek uitgevoerd naar verschillende varianten voor de toekomst van de Polfermolen. Het onderzoek is afgerond.

Het doel van dit raadsvoorstel is om te komen tot definitieve besluitvorming omtrent de toekomst van Polfermolen, met specifieke aandacht voor duurzaamheid en een optimale exploitatievorm.

Het advies van ons college is om de voorkeur van de sociaal-culturele verenigingen over te nemen en variant 1A (Sloop: Zwembad, fitness; Renoveren: Sporthal, horeca, theaterzaal, foyer/entree) te kiezen als voorkeursvariant voor de verdere uitvoering. Tevens adviseren wij uw Raad het bijbehorende investeringskrediet (€ 4,25 miljoen) te voteren voor de verdere uitvoering.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

In het eerste kwartaal van 2021 zijn het zwembad en de fitnessruimte van de Polfermolen gesloten. De hoge kosten voor instandhouding, in combinatie met een te geringe maatschappelijke functie voor enkele onderdelen van de accommodatie, waren in het verleden aanleiding om een taakstelling voor wat betreft de Polfermolen in de gemeentelijke begroting op te nemen.

Met het sluiten van het zwembad en de fitnessruimte kon aan de taakstelling worden voldaan. Daarmee is echter ook een groot deel van het Polfermolencomplex niet meer in gebruik. Er heeft nog geen besluitvorming over het gewenste eindbeeld van het Polfermolencomplex plaatsgevonden.

3. Relatie met bestaand beleid

De volgende uitgangspunten zijn opgenomen in het coalitieakkoord:

- Beide sporthallen (Polfermolen en Bosdries) in onze gemeente worden behouden middels renovatie of nieuwbouw op de bestaande locaties;
- Specifiek voor de Polfermolen geldt dat - op de huidige locatie- naast of in combinatie met de sporthal ook wordt voorzien in een horeca-, vergader- en repetier/theatervoorziening bedoeld als gemeenschapsvoorziening. De plek van het voormalige zwembad wordt passend binnen de visie Valkenburg- West ontwikkeld;

Wat betreft de Bosdries volgt er later dit jaar nog een separaat voorstel richting uw Raad.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Vanuit de uitgangspunten van het coalitieakkoord zijn nog verschillende varianten (renovatie danwel (deels) sloop/nieuwbouw) mogelijk. Op 13 oktober 2022 hebben wij u middels een raadsinformatiebulletin (registratienummer 22.81) geïnformeerd over de onderzoeksopdracht die wij hebben uitgezet bij een extern adviesbureau.

Maandag 24 april 2023 is uw Raad uitgebreid geïnformeerd over de (concept)resultaten van het onderzoek. Het onderzoeksbureau heeft in de tussentijd haar onderzoek afgerond en de eindrapportage opgeleverd (zie bijlage).

In hoofdstuk 3 van het onderzoeksrapport zijn alle onderzochte varianten (en subvarianten) beschreven, tevens zijn deze voorzien van een beoordeling. De subvarianten 1A en variant 1C zijn de varianten die het hoogste scores in de beoordeling.

De kern van hoofdvariant 1 is dat, behalve het zwembad en de fitness, zoveel mogelijk onderdelen van De Polfermolen behouden blijven en stevig worden gerenoveerd en verduurzaamd. De gedachte achter deze hoofdvariant is dat deze onderdelen van De Polfermolen in bouwkundig goede staat verkeren, goed geschikt zijn voor de functies die zij vervullen en tevreden gebruikers kennen. Ook geldt dat de levensduur van deze ruimten, na renovatie, met minimaal 20 jaar kan worden verlengd.

Grootste verschil tussen de varianten 1A en 1C betreft de horecaruimte. In variant 1A wordt deze ingepast in de ruimte van de voormalige Amstel Gold Race Xperience. Bij variant 1C is ervoor gekozen om een nieuwe horecaruimte in te passen, met zicht op de sporthal (dit sluit aan bij wens van de gebruikers van de sporthal) en ontstaat er ruimte om nog een nieuwe functie in te passen (nader te bepalen) in de voormalige Amstel Gold Race Xperience. Door deze nieuwe indeling en toevoeging in het gebouw kan de ruimte in variant 1C efficiënter worden vormgegeven (met name entree/foyer), dat maakt de exploitatiekosten gunstiger. Variant 1A kent daarentegen weer een lagere investering, tevens wordt daarin uitgegaan van behoud/verduurzaming van de huidige entree/foyer ruimte, wat rekent op extra draagvlak bij de sociaal culturele verenigingen. Meer informatie over de varianten en de beoordeling daarvan is terug te vinden in de bijlage.

5. Samenwerking

In paragraaf 1.3 van het onderzoeksrapport is de werkwijze weergegeven en aangegeven hoe de verschillende partijen zijn betrokken in dit onderzoek.

6. Aanbestedingen

Indien uw Raad instemt met de verder uitwerking en uitvoering zullen voor de verschillende vervolgstappen aanbestedingen worden opgestart cf. het gemeentelijke inkoopbeleid.

7. Duurzaamheid

Belangrijk uitgangspunt voor alle varianten is een verregaande verduurzaming. Dat geldt zowel voor de varianten waarin De Polfermolen wordt gerenoveerd als de varianten waarbij wordt uitgegaan van nieuwbouw. In de renovatievarianten is bijvoorbeeld als uitgangspunt gehanteerd dat alle aanwezige installaties worden verwijderd en nieuw worden geplaatst, dat gevels worden verbeterd,

et cetera. Ook is een toeslag opgenomen voor verregaande verduurzaming in de stichtingskostenramingen. In de nieuwbouwvarianten wordt vanzelfsprekend uitgegaan van een accommodatie die aan de laatste duurzaamheidseisen voldoet.

8. Financiën

Voor alle varianten zijn de stichtingskosten geraamd en vervolgens is er een exploitatiebegroting gemaakt. De structurele lasten van de renovatievarianten passen binnen de door de Raad gestelde financiële kaders. Uitgebreide informatie is terug te vinden in het onderzoeksrapport.

Gelijktijdig met het voorstel voor de voorkeursvariant vragen wij uw Raad om ook het investeringskrediet behorende bij deze variant te voteren. Daarmee kan vervolgens doorgepakt worden richting de verdere voorbereiding en uitvoering. Uiteraard zullen wij uw Raad tussentijds meermaals informeren over de voortgang.

De afschrijvingen behorende bij de gevraagde investering maken onderdeel uit van de nieuwe exploitatielast. Deze past binnen het door de raad afgegeven kader van € 600.000,- per jaar.

9. Communicatie

In paragraaf 1.3 van het onderzoeksrapport is de werkwijze weergegeven en aangegeven hoe de verschillende partijen zijn betrokken in dit onderzoek.

Na besluitvorming over de voorkeursvariant zal de volgende stap gezet worden in de voorbereiding richting de uitvoering en zal ook uitgebreid aandacht gegeven worden aan de verdere communicatie. Niet alleen richting de gebruikers ook naar de omgeving en andere belangstellenden.

10. Afwegingen en Advies

In het onderzoeksrapport is een beoordeling van de varianten opgenomen, ook is het draagvlak van de gebruikers in dit overzicht opgenomen. De voorkeur van het onderzoeksbureau gaat uit naar (sub)variant 1C, zijnde sloop: Zwembad, fitness, foyer/entree; Renoveren: Sporthal, ruimte voormalig Amstel Gold Race Xperience, theaterzaal; nieuwbouw: Horecaruimte.

Het college stelt voor om de voorkeur van de sociaal-culturele verenigingen over te nemen en variant 1A (Sloop: Zwembad, fitness; Renoveren: Sporthal, horeca, theaterzaal, foyer/entree) te kiezen als voorkeursvariant voor de verdere uitvoering. Tevens adviseren wij uw Raad het bijbehorende investeringskrediet (€ 3,7 miljoen + 15% onvoorzien = € 4,25 miljoen) te voteren voor de verdere uitvoering.

Wij adviseren uw Raad dan ook om:

- (sub)Variant 1A te kiezen als voorkeursvariant en kader voor de verdere uitvoering;
- Een bedrag van € 4,25 miljoen excl. BTW te voteren als investeringskrediet voor de verdere uitvoering.

11. Bijlagen

- Onderzoeksrapport "Toekomst Polfermolen" d.d. 1 mei 2023, kenmerk: 1748/R230135DL/RM

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,



mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris



D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 16 mei 2023;

Gehoord de raadscommissie Sociaal Domein de dato 1 juni 2023;

Besluit:

- (sub)Variant 1A (Sloop: Zwembad, fitness; Renoveren: Sporthal, horeca, theaterzaal, foyer/entree) te kiezen als voorkeursvariant en kader voor de verdere uitvoering.
- Een bedrag van € 4,25 miljoen excl. BTW te voteren als investeringskrediet voor de verdere uitvoering.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 19 juni 2023.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter

