

Raadsmemo

Onderwerp Proces restauratie Souburghse Molen

Datum 23 oktober 2014

Afzender A. Kraijo

Tel.nr. (078) 770 6004

Emailadres a.kraijo@alblasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezond stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld.

Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Voor zover van belang treft u nog de volgende korte toelichting aan.

Te verstrekken informatie

Tijdens de besloten vergadering van de Raadscommissie Grondgebied op 14 oktober 2014 heeft uw raad mij gevraagd de gang van zaken rond de subsidieaanvraag voor de Souburghse molen toe te lichten. In dit raadsmemo geef ik op hoofdlijnen een overzicht.

Waterhoven

Aan het eind van de negentiger jaren is gestart met de voorbereiding van plannen voor het gebied Lange Steeg / Waterhoven. Het gebied was in het structuurplan van de provincie aangewezen als woningbouwlocatie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Lange Steeg bleek dat de provincie nadien ook beleid heeft vastgesteld ter bescherming van molens. Een deel van de locatie ligt in het gebied van de molenbiotoop van de niet werkzame Souburghse molen. Daardoor was het gebied slechts voor een deel geschikt om te bebouwen. De gemeente had toen al veel geïnvesteerd in het project. Tussen gemeente en de provincie (later is daar ook het regiobestuur bij betrokken) is overleg gevoerd om Lange Steeg toch tot ontwikkeling te kunnen brengen. Dit heeft geresulteerd in aanpassing van de regels voor het bouwen en het gebruik binnen het gebied van de molenbiotoop. Aan deze tegemoetkoming zijn door de provincie voorwaarden verbonden. De afspraken zijn vastgelegd in een brief van de provincie van 24 april 2007 (**bijlage 1**).

1. De gemeente zal afzien van bebouwing op de kop van het gebied. *(Dit deel is nu ingericht als park.)*
2. Alblasserdam garandeert de restauratie van de molen op de huidige locatie. De gemeente zal zelf zorg dragen voor de financiering van de restauratie. Geen aanspraak zal worden gemaakt op provinciale subsidies ten behoeve van de restauratie van de molen.
3. De Simav (Stichting tot Instandhouding van Molens in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden) zal als toekomstige eigenaar verklaren dat door deze aanvullende en de reeds genoemde besluiten, de molen Souburgh na restauratie adequaat kan functioneren (met voldoende bescherming van windrechten). Deze verklaring zal worden voorzien van een motivatie die ook

in de planologische procedure haar plaats zal vinden ter onderbouwing van de afwijking van de molenbiotoop. *(De gemeente heeft de molenbiotoop alsmede de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd in bestemmingplannen die door de provincie zijn goedgekeurd en voor de beplanting zijn afzonderlijk privaatrechtelijke afspraken vastgelegd in verkoop- en leveringsakten. Op Waterhoven is gebouwd volgens de afgesproken regels.)*

4. Er dient een plan van aanpak (tijd en geld) te worden overgelegd waaruit blijkt dat binnen redelijke termijn kan worden overgegaan tot restauratie van de molen. Ook dient een intentieovereenkomst met de huidige eigenaar te worden opgemaakt, waaruit blijkt dat deze bereid is mee te werken aan restauratie van de molen en onder welke voorwaarden.

Ontwikkelingen Polder Souburgh

De heer Broere is in juni 2007 eigenaar geworden van de Polder Souburgh (in deze polder staan onder andere de Souburghse molen en de Hof Souburgh). In eerste instantie was de inzet dat de polder inclusief de molen door Broere ontwikkeld zou worden. Op 4 november 2008 heeft de gemeente daartoe met hem een intentieovereenkomst gesloten. De afspraken met Broere over de restauratie van de Souburghse molen in een intentieovereenkomst (2008) maakten de weg vrij voor het vaststellen van het bestemmingsplan Lange Steeg / Waterhoven-Oost. De kosten van het opstellen van het structuurplan en het bestemmingsplan voor de polder Souburgh (het plan van Broere) zijn ten laste gebracht van de Grondexploitatie Waterhoven.

In de intentieovereenkomst is ook de realisatie van zes vrijstaande woningen op de locatie van de bestaande arbeiderswoningen afgesproken (op basis van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente). Deze zes woningen zouden tevens geld moeten genereren voor de restauratie van de molen. De provincie is echter niet akkoord gegaan met de bestemmingsplanherziening voor wat betreft de bouw van deze zes woningen. In de brief van GS d.d. 5 juli 2011 wordt gewezen op de afspraak uit 2007 (**bijlage 2**).

In december 2012 heeft de gemeente een kostenverhaalovereenkomst gesloten met de heer Broere. Hierbij is in afwijking van de intentieovereenkomst afgesproken dat de molen door de gemeente zal worden aangekocht voor € 1. De gemeente heeft dit gedaan met de bedoeling de molen door te verkopen aan de Simav, die de molen gaat restaureren en beheren. Ook in afwijking van de intentieovereenkomst heeft Broere de helft van de plankosten vergoed (de helft is € 75.000). Afgesproken was dat de gemeente de plankosten voor haar rekening zou nemen.

Souburghse Molen

In een raadsinformatiebrief van 23 april 2013 is aan u gemeld dat de partij die uiteindelijk gaat restaureren en beheren een inspanningsverplichting heeft om subsidies te verwerven tot een hoogte van 50% van de restauratiekosten. Op deze geraamde restauratiekosten wordt het binnengehaalde subsidiebedrag in mindering gebracht. In de grondexploitatie Waterhoven is rekening gehouden met een bedrag voor de restauratie van de molen. Afgesproken is dat de gemeenteraad voor de restauratie apart een passend krediet zal worden gevraagd wanneer is voldaan aan de gestelde voorwaarden (subsidies en een passend financieel plaatje). De kosten voor de bouwkundige maatregelen (o.a. herstel van de kap) worden uit de grondexploitatie gedekt.

In oktober 2013 koopt de gemeente de molen van Broere.

In een brief aan de Simav van 5 februari 2014 schrijft het college dat wordt ingestemd met het bestek (uitgangspunt is maalvaardig met funderingsherstel) waarvoor subsidie zal worden aangevraagd. Het college spreekt onder voorwaarden uit om mee te gaan in de cofinanciering van de restauratie. De voorwaarden zijn:

1. de gemeente spreekt de intentie uit voor maximaal 50% bij te dragen aan de restauratiekosten van de molen zoals genoemd in de begroting mail Simav d.d. 29 januari 2014 of maximaal 50% van de werkelijke restauratiekosten wanneer deze lager zijn dan geraamd;
2. de Simav heeft de inspanningsverplichting subsidies te verwerven ter hoogte van 50% van de restauratiekosten;
3. de benodigde subsidie ingevolge de subsidieregeling restauratie Rijksmonumenten Zuid-Holland wordt verstrekt;

4. met de beschikbare kredieten wordt efficiënt omgegaan. Uitgegaan wordt van een compleet en gedegen plan. Voor de aanbesteding van het restauratiebestek zal nogmaals kritisch worden gekeken naar de kosten. De hoogte van de verleende subsidie en van eventueel op dat moment bekende meerwerkposten kunnen eveneens aanleiding geven voor bezuinigingen.

Raadsinformatiebrief juli 2014

In een raadsinformatiebrief van 8 juli 2014 is de gemeenteraad geïnformeerd over de gesprekken die met de provincie en de Simav zijn gevoerd over de restauratiesubsidie (een groot deel van de tekst van die brief wordt hieronder geciteerd).

Op 27 februari 2014 is de molen volgens afspraak en planning, onder ontbindende voorwaarden¹, overgedragen aan de Simav. De Simav heeft dezelfde dag een subsidie voor de restauratie aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland ("Subsidieregeling Restauratie Rijksmonumenten Zuid-Holland").

Naar aanleiding van de subsidieaanvraag heeft de provincie contact opgenomen met de gemeente. In april en mei zijn, ambtelijk en bestuurlijk, enkele gesprekken gevoerd over de hoogte van de subsidie. In het kader van de toetsing van de subsidieaanvraag van de Simav was de oude afspraak tussen provincie en gemeente weer op tafel gekomen (brief 24 april 2007). De gesprekken hebben uiteindelijk geleid tot een nieuwe set afspraken.

De afspraken vatten we als volgt samen. De provincie zal niet de maximale subsidie van 50% verstrekken, maar voor het ingediende plan een beschikking afgeven voor een subsidie van € 150.000. De gemeente heeft richting provincie aangegeven met de SIMAV in overleg te willen treden om verder te onderzoeken hoe de restauratie financieel mogelijk gemaakt gaat worden. Hierbij wordt aan planaanpassing en aan het zoeken naar aanvullende financieringsmogelijkheden gedacht. De provincie wordt hierbij betrokken. De verwachting is uitgesproken dat de bijdrage van Alblasserdam in ieder geval hoger dan € 400.000 zal zijn. De restauratie mag geen halve restauratie zijn, die later nog een vervolg moet krijgen. De gemeente zal samen met de Simav op zoek gaan naar andere financieringsbronnen.

Op 30 juni en 16 oktober 2014 heeft de portefeuillehouder een vervolggesprekken gehad met de Simav over de afspraken met de provincie. Afgesproken is de voorwaarden voor de realisatie van het project gedetailleerd te bevestigen in een addendum op de gesloten koopovereenkomst. Het gaat in ieder geval over de uitgangspunten voor de restauratie, de financiering en de mogelijkheden voor fondswerving. Uitgangspunt blijft een volledige restauratie. Met de SIMAV zullen we tot overeenstemming moeten zien te komen over de definitie van een volledige restauratie. Hierbij worden ook de adviezen van de gemeentelijke monumentencommissie en de RCE betrokken. Beide organisaties van deskundigen opteren voor een draaivaardige molen in plaats van een maalvaardige molen. Deze variant is ook financieel aantrekkelijker. Het uitgangspunt van een kostenefficiënte uitvoering van de restauratie blijft van kracht. Wanneer hierover overeenstemming is met de Simav zullen wij u hierover informeren en uw raad een voorstel doen over het beschikbaar stellen van een krediet.

Wat gaan we doen?

Wanneer we met de Simav niet tot een vergelijk kunnen komen is de uiterste consequentie dat de gemeente het rijksmonument Souburghse Molen in eigendom en beheer terugkrijgt. De tot dan toe gemaakte kosten blijven voor rekening van de gemeente en de toegezegde subsidie van de provincie komt dan te vervallen. Wij zullen dan de molen of zelf moeten restaureren en beheren of een nieuwe partij vinden die dit doet.

¹ Bij de levering van de molen aan de Simav zijn ontbindende voorwaarden vastgelegd wanneer:

- de provincie de subsidie niet definitief vaststelt op ten minste 50% van de subsidiabele kosten (verkoper = gemeente kan hierop een beroep doen);
- de voor de restauratie benodigde monumentenvergunning, omgevingsvergunning of een andere vereiste vergunning niet wordt verstrekt (koper kan hierop een beroep doen);
- de voltooiing van de restauratie niet uiterlijk op 31 december 2019 plaatsvindt (verkoper kan hierop een beroep doen);
- geen overeenstemming tussen koper en verkoper wordt bereikt over (de financiële consequenties van) het op te stellen restauratieplan en eventueel meerwerk dat ontstaat tijdens de restauratie. De gemeenteraad moet nog instemmen met de hoogte van de gemeentelijke bijdrage (koper en verkoper kunnen hierop ieder een beroep doen).