



Een duurzame toekomst voor het Wenums Watermolencomplex

De uitgangspunten

Inhoudsopgave



1. Inleiding
2. Een duurzame toekomst voor het Wenumse Watermolencomplex
3. Archiefoto's Wenumse Watermolen
4. Toekomst
5. Gebiedsbeschrijving
6. Verkoopbeschrijving
7. Een toekomstbestendige invulling
 - 7.1 Molengebouw
 - 7.2 Korenschuur
 - 7.3 Molenaarswoning en Kaasboerderij
 - 7.4 Graanpakhuis
 - 7.5 Terrein/ erf, Rosmolen en Bijenstal
8. Het watermolencomplex biedt perspectief
 - 8.1 Uitbreidingsscenario 1
 - 8.2 Uitbreidingsscenario 2
 - 8.3 Uitbreidingsscenario 3
 - 8.4 Uitbreidingsscenario 4
 - 8.5 Uitbreidingsscenario 5: Buitenplaats
9. Historische verkenning
 - 9.1 Restauratie Molengebouw
 - 9.2 Historische toevoegingen
10. Huidige gebruiksmogelijkheden
11. Ruimtelijke procedure
12. Kansen op het watermolencomplex
13. Buitenruimte en parkeren
14. Voorbeeld in het land

1. Inleiding

Voor het Wenums watermolencomplex zoekt de gemeente een nieuwe eigenaar die er een duurzame toekomst aan kan geven. Door te investeren in de restauratie van de gebouwen, de invulling en het omliggende erf kan er weer nieuw elan worden gegeven aan deze bijzondere plek voor volgende generaties. De uitgangspunten daarvoor kunt u teruglezen in dit document.

Een unieke locatie

Het molengebouw met het waterrad, de korenschuur, de molenaarswoning en de oude kaasboerderij zijn samen met het erf rijksmonumentaal. De rosmolen op het terrein is een gemeentelijk monument en het voormalig graanpakhuis heeft de aanwijzing beeldbepalend. Dit bijzondere complex is uniek gelegen in het Wenums Beekdal waar volop gewerkt wordt aan natuurherstel en -ontwikkeling. En dat werpt zijn vruchten af! Langs de beek zijn bloemrijke oevers waar kikkers, padden, salamanders, vlinders en bijen hun weg weer kunnen vinden. Daarmee is dit onderdeel van het beekdal in oude luister hersteld.

Uitgangspunten voor een duurzame toekomst

Dit document biedt uitgangspunten voor de ontwikkeling naar een duurzame toekomst. Ze zijn bedoeld om kwaliteit te geven aan de ontwikkeling, maar zeggen niet exact hoe de gebouwen ontwikkeld moeten worden. Belangrijk is het collectieve karakter van de gebouwen op het complex, dat in de opzet samen met het erf een belangrijke samenhang kent. Het mag gaan om één nieuwe eigenaar of juist om een samenwerking, zolang het ingediende plan maar voor het gehele complex is. Dit plan mag in fases worden uitgevoerd, maar het gewenste eindresultaat moet van te voren duidelijk zijn.



2. Een duurzame toekomst voor het Wenums Watermolencomplex

Al voor 1313 was de Wenumse Watermolen een belangrijke kernwaarde voor Wenum-Wiesel. Er waren ooit vijf watermolens langs de Wenumse Beek. De Wenumse Watermolen is verreweg de oudste en de enige die bewaard is gebleven. Anno nu vormt dit cultureel erfgoed met het prachtige terrein, het fraaie water en het vele groen een uniek ensemble dat behouden moet blijven voor de toekomst.

De gemeente denkt bij een duurzame toekomst aan het behoud van het complex, aan het toevoegen van duurzaamheidsmaatregelen, aan deels nieuwe duurzame invullingen en aan het behoud van de kennis en kunde op het gebied van de molen.

Heeft deze plek ook uw hart veroverd?

Wij nodigen u uit om uw plan te presenteren voor dit prachtige watermolencomplex vol historie én kansen. In dit document met uitgangspunten vindt u handvatten, zodat u goed op hoogte bent van het watermolencomplex en de ins & outs van al haar historische opstallen. Wat zijn de mogelijkheden? Wat is realiseerbaar? Wat is een must? En wat levert pluspunten op tijdens de gunning?

In het kort:

Vereisten voor de toekomst	Pluspunten tijdens de gunning
<ul style="list-style-type: none">• Behoud van - en respect voor de monumentale bebouwing in zijn geheel door de opzet en de samenhang van het monumentale ensemble op het terrein te behouden.• Integraal inrichtingsplan waarbij het waardevolle bestaande groen moet worden ingepast.• Instandhouding van cultuurhistorische waarden en het eigen karakter van het complex tijdens de restauratie.• Parkeren op eigen terrein conform gemeentelijk parkeerbeleid.• Het gehele complex blijft openbaar toegankelijk.• Verduurzaming van het monument vraagt om zorgvuldigheid: behouden van bestaande materialen en ingrepen die zijn terug te draaien.• Respecteren van bestaande afspraken (contracten) die bijdragen aan een duurzame invulling en aan een dorpshart voor Wenum-Wiesel.• Ontwikkelen van goede voorwaarden voor het ontstaan van sociale en fysieke duurzaamheid door een ruimte beschikbaar te houden voor het verenigingsleven (huur).• Ruimtelijk proces uitvoeren passend binnen de uitkomsten van het Ruimtelijk Kansenlab.	<ul style="list-style-type: none">• Collectieve en maatschappelijke ruimte die kansen biedt voor educatie, spelen, ontspanning en ontmoeting.• Realisatie van een fijne plek in de buitenruimte om te recreëren en om activiteiten te organiseren.• Collectiviteit in de gebouwen vasthouden en benadrukken.• Realiseren van meer groen op het complex rondom de schiethal, zodat deze beter past in landschap.



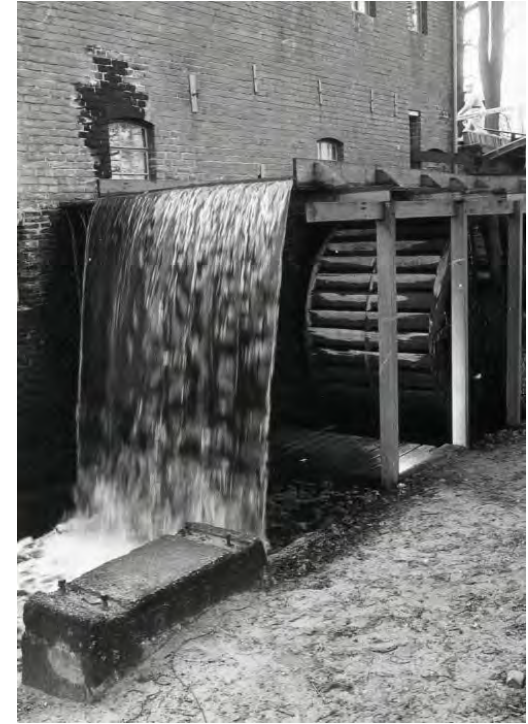
3. Archieffoto's Wenumse Watermolen



Molenkop met Wijerd en brug



Molenaarswoning met Kaasboerderij



Molenkop en Korenschuur



4. Toekomst

De watermolen heeft een rijke historie en heeft door de eeuwen heen verschillende molenfuncties gehad. Het werd gebouwd als korenmolen en is achtereenvolgens ook ingezet als kopermolen, runmolen en later weer als korenmolen. De laatste jaren is er een houtzaagmechanisme toegevoegd dat ook kan werken op de waterkracht. Op het terrein staan nog altijd de oude Molenaarswoning met kaasboerderij en het Graanpakhuis met voorheen de perronfunctie voor de goederentrein. Later zijn aan het complex de rosmolen en de bijenstal toegevoegd. Het complex vervult verder al decennia lang een onofficiële rol als dorpshart voor Wenum-Wiesel.

Toekomstplannen

Voor de toekomst staat behoud en herstel voorop. We zoeken naar een passende invulling, zodat inwoners en recreanten kunnen genieten van deze unieke plek die nog zo veel moois te bieden heeft. Gaat u de uitdaging aan? Wij zijn benieuwd naar uw plannen en kijken ernaar uit om door uw plannen verrast te worden!



Het complex is ontstaan met een bedrijfsmatige functie. In de huidige tijd kan het een waardevolle betekenis krijgen door het combineren van dagrecreatie en het verenigingsleven. Er lopen namelijk al fraaie en goed bezochte klompenpaden vanaf de molen langs de beek en bieden een uitstekende basis voor verdere ontwikkeling. Bovendien worden enkele opstallen nu al gebruikt voor maatschappelijke initiatieven vanuit diverse verenigingen.

De unieke locatie is gelegen in het Beekdal van Wenum-Wiesel en vervult door de groene invulling een waardevolle bijdrage aan landschap en natuur, die met extra aandacht nog verbeterd kan worden.

Het collectieve karakter van alle historische gebouwen, gekoppeld aan de samenhang met het omliggende terrein, is van cruciaal belang. Een ontwikkelwijze die aansluit bij de samenhang van het hele complex is daarom het vertrekpunt.





5. Gebiedsbeschrijving



6. Verkoopbeschrijving



Het watermolencomplex is gelegen aan de Oude Zwolseweg, omsloten tussen de Astaweg en de Wenumse beek. In de Oude Zwolseweg ligt de monumentale brug over de beek tussen de wijerd en de watermolen.

Een 'wijer', 'wijerd' of 'molenvijver' is een kunstmatige vijver bovenstrooms van een watermolen. Hij vervult de functie van buffer, zodat er steeds voldoende water beschikbaar is als met de molen wordt gewerkt.



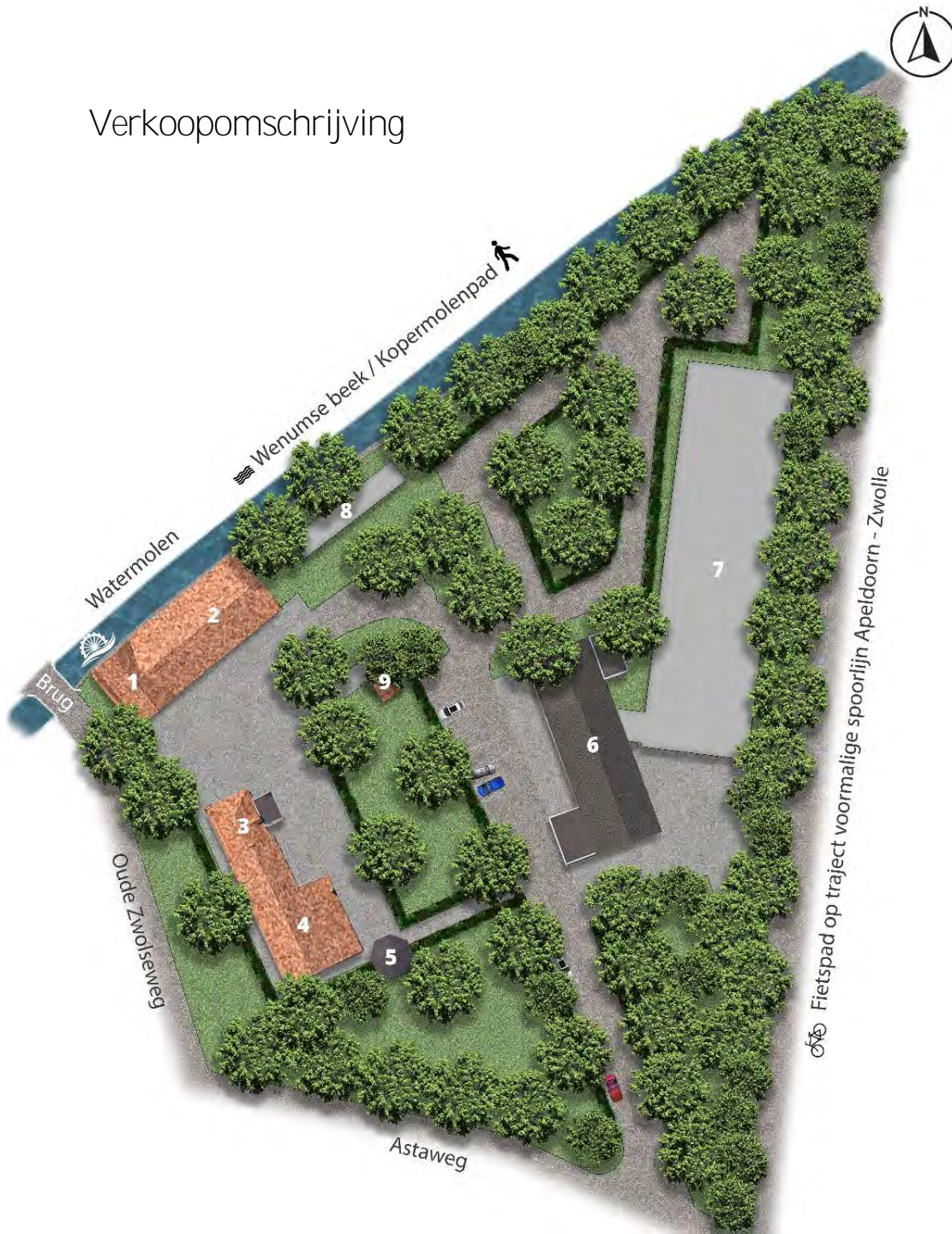
Aan de oostzijde (Astaweg) van het complex worden op termijn 24 woningen gebouwd. Deze komen aan de andere zijde van het fietspad (de voormalige spoorlijn).



Klompenpaden

Tweemaal is de Wenumse Watermolen het startpunt van een klompenpad. Via drie klompenpaden langs de watermolen ontdekken recreanten het mooie buitengebied van Wenum-Wiesel. Wandelen langs beken, over historische paden en enken, door weilanden en beekdalen.

Verkoopomschrijving



Opstallen op het watermolencomplex

- | | |
|---------------------|-----------------|
| 1. Watermolengebouw | 6. Graanpakhuis |
| 2. Korenschuur | 7. Schiethal |
| 3. Molenaarswoning | 8. Bijenstal |
| 4. Kaasboerderij | 9. Waterput |
| 5. Rosmolen | |



7. Een toekomstbestendige invulling

Met de verkoop van het gehele watermolencomplex kunnen we zorgen voor een duurzame toekomst. Het complex is van grote betekenis voor de bewoners van Wenum-Wiesel én voor recreanten. Het bevat hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het hoofddoel van de gemeente is dan ook het veiligstellen van dit cultureel historisch erfgoed als kwaliteitsdrager van Wenum-Wiesel.

Deze ambitie heeft de gemeente Apeldoorn omarmd in haar omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'. Vervolgens is het verder uitgewerkt in het ontwikkelperspectief 'De blauwe motor van Wenum-Wiesel', waarin het watermolencomplex een waardevolle, recreatieve, groenblauwe kwaliteitsdrager vormt tussen Veluwe en IJsselvallei. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0200.sv1009-vas1/d_NL.IMRO.0200.sv1009-vas1.pdf

De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het gehele complex zijn onderzocht door een **Ruimtelijk Kansenlab**. De uitkomsten hiervan worden hieronder per object beschreven. Hiermee krijgt u een goed beeld van wat de gemeente, de inwoners van Wenum-Wiesel en de huidige gebruikers willen voor de bestemming.



7.1 Molengebouw en mechanisme

De watermolen werkt nog altijd, dankzij de aanwezige kennis en kunde van de vrijwilligers van de Stichting Wenumse Watermolen. Op dit moment vervult de molen vooral een *educatieve* rol en heeft het tevens een *museumfunctie*. Het draaien van de watermolen heeft een hoge attractieve en leerzame waarde. Het is dan ook een absolute must dat dit behouden blijft voor de toekomst. De gemeente heeft daarom besloten eenmalig de restauratie van het molengebouw, ook wel bekend als de Molenkop, en het mechanisme aan de Oude Zwolseweg 162 voor haar rekening te nemen. Om het behoud, het beheer en de werkzaamheid van de molen te kunnen waarborgen, legt de gemeente nadrukkelijk vast dat de Stichting Wenumse Watermolen verbonden moet blijven aan dit historische gebouw.

De geschiedenis van de watermolen en de stichting zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Stichting Wenumse Watermolen

Al ruim 40 jaar draagt de stichting zorg voor de Wenumse Watermolen. Dankzij de stichting kan de molen op twee momenten in de week draaien. De stichting houdt zich bezig met de dagelijkse gang van zaken, het organiseren van open dagen en is actief met de werving en opleiding van nieuwe molenaars. Als het gaat om het beheer en behoud heeft de stichting een actieve rol in het melden van onderhoud of eventuele gebreken en doet onderzoek naar de subsidiemogelijkheden.

De bestaande maatschappelijke invulling van dit Rijksmonument is van wezenlijk belang. Voorstellen die daar afbreuk aan doen zijn op voorhand niet kansrijk.





7.2 Korenschuur

De korenschuur heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming. De huidige invulling heeft met name een belangrijke rol als *dorpshart* van Wenum-Wiesel. Het gaat dan om ontmoeten, maar ook om de basisvoorzieningen, zoals de AED en de vergaderplek van de dorpsraad. Het biedt ruimte aan een aantal kleine maatschappelijke initiatieven. Met het oog op de toekomst zou deze functie verder uitgebreid en geïntensiveerd mogen worden, zodat er op meerdere momenten per dag wat te doen is. De volgende toekomstige bestemmingsmogelijkheden worden daarom als kansrijk gezien:

- Maatschappelijk t.b.v. verenigingsleven, *dorpshart* of voor educatie/museum
- Detailhandel: kleinschalige winkel wellicht i.c.m. informatiepunt
- Horeca: restaurant, brasserie, theeschenkerij

Het is belangrijk dat het verenigingsleven voor iedereen toegankelijk blijft. Daarom moet de prijs voor het huren van één van de zalen maatschappelijk en kostendekkend blijven. De combinatie met een informatiepunt en theeschenkerij kan een belangrijke rol vervullen, naast de start van het klompenpad. Ook het betrekken van de huidige gebruikers en vrijwilligers is een pré als het gaat om de maatschappelijke rol voor het *dorpshart* van Wenum-Wiesel.





7.3 Molenaarswoning en kaasboerderij

De Molenaarswoning en de bedrijfsruimte in de vorm van de kaasboerderij hebben op dit moment een woonbestemming. Deze bestemming kan eventueel behouden blijven voor (een deel van) het pand, als beheerderswoning. Vanwege de beleving van de cultuurhistorische waarden is een openbare functie en anders een periodieke toegankelijkheid voor publiek een must. Afscherming van het erf door schuttingen, hoge hagen of het plaatsen van ontsierende voorzieningen, zoals carports of zwembaden is hier niet mogelijk.

Na onderzoek in het Ruimtelijk Kansenlab ziet de gemeente mogelijkheden voor een bestemmingswijziging in de volgende richtingen, of een combinatie daarvan:

Molenaarswoning	Kaasboerderij/ bedrijfsgedeelte
Horeca: Bed & Breakfast, Restaurant Maatschappelijk Detailhandel Ondergeschikt Wonen, zoals een beheerderswoning	Horeca: Bed & Breakfast, Restaurant Maatschappelijk Detailhandel



De Rijksmonumentale molenaarswoning en kaasboerderij zijn onlosmakelijk verbonden door hun bouw en rijke geschiedenis, en moeten ook bij een toekomstige invulling verbonden blijven.



7.4 Graanpakhuis

Het oude graanpakhuis is in gebruik als clubhuis voor de schietvereniging door een huurovereenkomst. De schietvereniging heeft met behulp van een opstalrecht zelf een schietbaan aan het graanpakhuis gekoppeld. Beide opstallen hebben een sportbestemming. Voor de toekomst kan de gemeente andere opties eveneens voorstellen. De gemeente staat positief tegenover een bestemmingswijziging naar bijvoorbeeld: Horeca: Hotel of een Restaurant of naar Maatschappelijke bestemming t.b.v. verenigingsleven en dorpshart. En eventueel kleinschalige detailhandel passend binnen het complex.

Het graanpakhuis vertegenwoordigt een belangrijke historische waarde en maakt onlosmakelijk deel uit van het gehele complex. Het pand is daarom aangewezen als *beeldbepalend* en daarmee geldt er een verplichting tot instandhouding.

De schietbaan heeft geen historische meerwaarde. Op de plek van de schietbaan kan de mogelijkheid voor wonen ook onderzocht worden. Wanneer de schietbaan behouden blijft in de toekomstplannen moet er aandacht worden besteed aan een meer groene inpassing op het terrein.

Op de schiethal is een recht van opstal gevestigd voor de schietvereniging (opstalhouder). Het opstalrecht is gekoppeld aan de huurovereenkomst voor het graanpakhuis.



7.5 Terrein/erf, rosmolen en de bijenstal

Het huidige terrein is deels aangemerkt als monumentaal. Er geldt hierdoor een hogere onderhoudswaarde van het groen. Het terrein kan bij een toekomstige invulling van het gehele complex een rol spelen als buitenplaats ondersteunend aan de dan aanwezige functies. Het terrein biedt verder mogelijkheden om parkeren te optimaliseren en verdere vergroening passend bij de historie aan te vullen.

De bijenstal heeft een hoge natuur- en educatiewaarde. De gemeente heeft daarom door een opstalrecht onlangs haar aanwezigheid op het complex geborgd. Direct voor de bijenstal is een bloemrijke tuin aangelegd die tevens fungeert als deelsanering van de bodem en zal daarom in stand moeten worden gehouden.

De rosmolen direct naast de kaasboerderij heeft de status van gemeentelijk monument. Ook al is deze later aan het complex toegevoegd, wordt het nog altijd als een blijvende en waardevolle toevoeging gezien.



8. Het Watermolencomplex biedt perspectief

Uit de rijks- en gemeentelijke ruimtelijke verkenning is duidelijk geworden dat het toevoegen van een zelfstandig extra gebouw het watermolencomplex niet verrijkt. Wel kan gedacht worden aan een uitbreiding die later weer weg kan, zoals een grote serre of een bijgebouw aan de molenaarswoning en de voormalige kaasboerderij.

Uitbreidingsscenario's

De gemeente heeft door een Ruimtelijk Kansenlab de mogelijkheden voor de Wenumse Watermolen verkend. Hierbij stond behoud en invulling op de eerste plek. Om u een denkrichting mee te geven waar de mogelijkheden liggen voor een eventuele uitbreiding zijn er 5 scenario's uitgewerkt. Alle uitbreidingsscenario's liggen uitsluitend achter de Molenaarswoning en de Kaasboerderij.

Het zijn met name varianten om extra binnenruimte te creëren door het bouwen van een *transparant reversibel bijgebouw* bij de molenaarswoning met kaasboerderij (Rijksmonumenten) of door te werken met tentdoeken en daarmee een Buitenplaats te creëren.

Er zou een soort binnenterras kunnen komen als het een horecafunctie mocht krijgen, maar het kan ook om detail-, kantoor- of multifunctionele maatschappelijke ruimte gaan. Een kans kan gezocht worden door aansluiting te zoeken met de buitenplaats, zodat recreanten de mogelijkheid hebben om langer te verblijven op dit unieke complex.

De uitbreidingsscenario's zijn geen wens van de gemeente, maar indicaties voor een mogelijke uitbreiding. De scenario's zijn uitgewerkt voor wanneer deze noodzakelijk zijn voor passende nieuwe functies die een duurzame invulling met zich meebrengen. De gemeente ziet dit historische ensemble als uniek en zou het liefst zien dat het in de huidige vorm gerestaureerd kan worden.

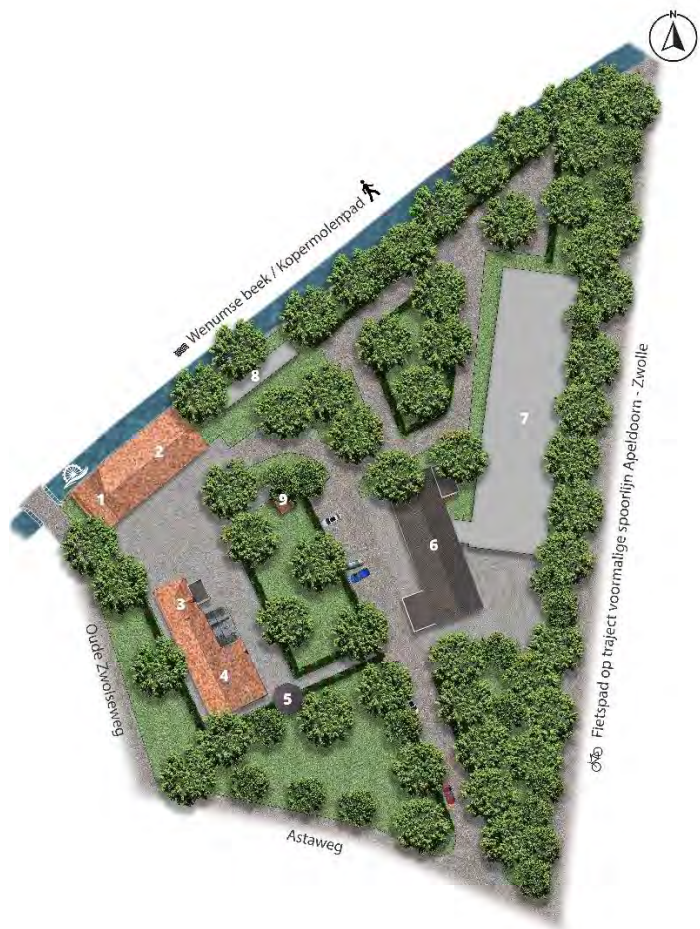
De hieronder getoonde artist impressions zijn goedgekeurd op basis van een quick scan door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke commissie Omgevingskwaliteit. De impressies zijn opgesteld als denkrichting en niet bouwkundig onderbouwd. Slechts één van de scenario's zou gerealiseerd kunnen worden. Een uitwerking van meerdere scenario's is niet passend op het complex.

De volledige informatie inzake deze uitbreidingsscenario's zijn tevens als losse bijlagen toegevoegd aan de verkoopinformatie.



8.1 Uitbreidingsscenario 1





Binnen de contouren aan de achterzijde van het gebouw kan gedacht worden aan een uitbreiding. Om het karakter van het pand te behouden, moet er een opening te zijn tussen de molenaarswoning (3) en de kaasboerderij (4) met de uitbreiding. Aandachtspunten hier zijn met name de helling van het dak en de lichtinval in het bestaande gebouw.



8.2 Uitbreidingsscenario 2





De uitbreiding van deze tweede variant moet achter het bestaande gebouw komen te liggen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de positie van de bestaande naastgelegen monumentale rosmolen. Graag speciale aandacht tijdens de uitwerking van deze variant voor de bestaande goot en de nieuwe goot.

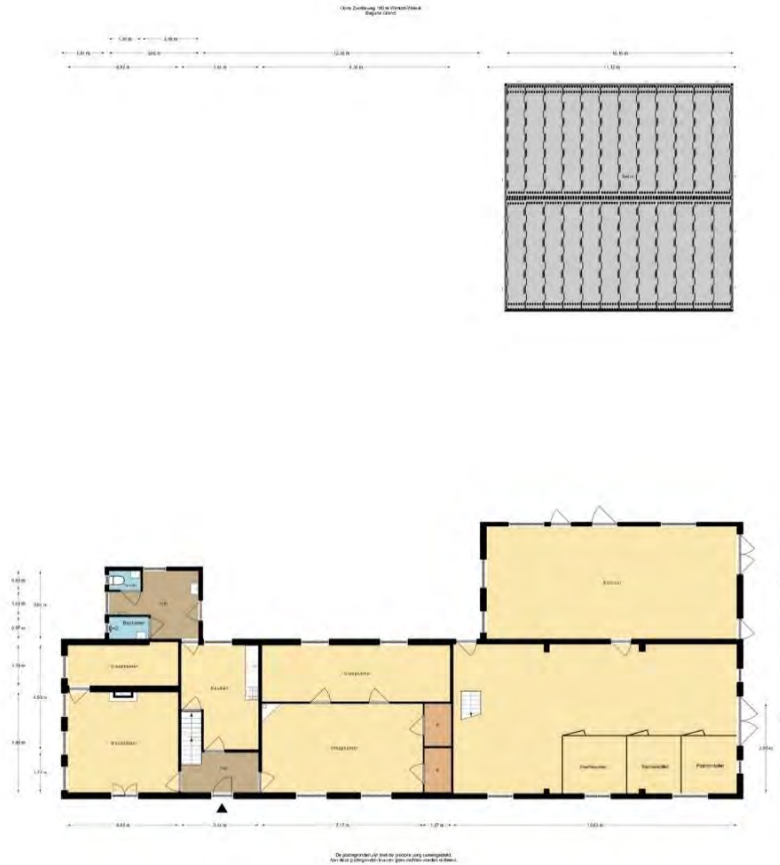


8.3 Uitbreidingsscenario 3





De uitbreiding van dit derde scenario staat los in de beoogde buitenplaats. Deze variant verdient aandacht in de verhouding tot de groene buitenruimte.



8.4 Uitbreidingsscenario 4





Het vierde scenario is een uitwerking van de 'losse' variant. Het bijgebouw is gedraaid en kan benaderd worden via een ruimtelijke en lichte corridor.



8.5 Uitbreidingsscenario 5: Buitenplaats

Het rustieke gebied tussen en rondom de monumentale gebouwen van het watermolencomplex kan worden beschouwd als een buitenplaats. Een lommerrijke en waardevolle buitenplaats in monumentaal groen waar natuur, recreatie en herinnering samen kunnen komen.

Dit is een plek in het midden van het historische complex waar je langer kunt verblijven, waar je meer kunt leren over de geschiedenis, waar je elkaar kunt ontmoeten en waar kinderen op ontdekkingstocht kunnen. Het is een prachtige start van het klompenpad in de richting van het Kroondomein, maar ook zeker een mooi begin van een lange fietstocht naar de IJsselvallei.

Ontsnappen aan de drukte

Voor een wat intiemer karakter en beschutting kan bijvoorbeeld gedacht worden aan tentdoeken, zoals in onderstaande sfeerimpressie. Het geheel jaarrond overdekken met tentdoeken heeft zeker niet de voorkeur. Het moet een aanvulling zijn en een mogelijkheid om wat langer te kunnen verblijven als bezoeker van het complex: in de zon of juist in de schaduw met een kop koffie genietend van de rust, de monumentale gebouwen en het groen.



9. Historische verkenning

De Wenumse watermolen en het omliggende gebied vormen een bijzonder waardevol ensemble in de gemeente Apeldoorn. Een paar eeuwen terug lagen er vele watermolens aan de voet van de Veluwe stuwwal: zij vormden de basis voor de industriële bedrijvigheid in de hele regio. De meeste van die watermolens zijn helaas verdwenen in de loop der tijd. Gelukkig geldt dat niet voor de Wenumse Watermolen. Deze is gelegen in een prachtige landelijke omgeving op een terrein met meerdere monumenten, waardevol groen en een hele mooie beek met molenwijd.

Al voor 1313 werd de watermolen gebouwd als korenmolen, maar later werd het achtereenvolgens kopermolen (1768), runmolen en korenmolen (1858), fabriek voor de bereiding van Zwitserse kaasjes (ca.1900), en na restauratie rond 1980 werd het een museummolen voor graan en sinds een paar jaar ook houtzagerij.

Direct achter de watermolen (huisnr. 162) ligt de voormalige koren/graanschuur (nr.164), die nu twee zalen voor bijeenkomsten en enige voorzieningen bevat. Op het terrein staat ook de monumentale molenaarswoning met bedrijfsruimte (kaasboerderij/stal/schuur; nr.160), een monumentale rosmolen en een voormalig graanpakhuis (nr.158). Naast de watermolen ligt ook nog een monumentale brug over de beek. Samen met het fraaie water en het vele groen vormt dit een prachtig ensemble in een mooie landelijke omgeving.

Cultuurhistorisch beleid

De Watermolen met de achtergelegen koren/graanschuur en het molenwerk in de beek zijn rijksmonument, evenals de molenaarswoning met bedrijfsgedeelte.

De rosmolen, de brug en de wijd zijn gemeentelijke monumenten. Het graanpakhuis is een waardevol pand, dat aangewezen is als 'beeldbepalend pand' en hiermee geldt er een instandhoudingsverplichting. Hoofdrede hiervoor is de historische waarde als essentieel onderdeel van het watermolencomplex en de bescherming tegen sloop.



De bescherming van de monumenten heeft betrekking op zowel de buitenkant als de binnenkant, plus de samenhang tussen de onderdelen in het ensemble.

Daarnaast zijn er cultuurhistorisch waardevolle elementen die niet als monument zijn beschermd, maar die ook behouden moeten worden als onderdelen van het historische ensemble: het graanpakhuis, de beek met oevers, waardevolle bomen en ander waardevol groen, historische bestrating voor toegang van de diverse historische gebouwen.



Figuur 1. Aanduiding Monumenten

Figuur 1: Aanduiding monumenten. Groen is gemeentelijk monument. Blauw is rijksmonument. (N.B. een gedeelte van de beek met de molengoot en het waterrad is hier niet donkerblauw aangegeven, maar is ook deel van het rijksmonument)

De beleefbaarheid van het erfgoed is een essentiële factor in de waarde ervan. Daarom is het belangrijk dat de onderdelen van het complex zichtbaar zijn voor publiek, het terrein zoveel mogelijk toegankelijk is, de gebouwen bij voorkeur een (semi-)openbare functie hebben, en de stichting Wenumse Watermolen zijn werk kan blijven doen in en om het molengebouw (molen draaien en regelmatig toegang en informatie bieden aan publiek).

Zorgvuldigheid

Voor herontwikkeling van het complex en/of zijn onderdelen, zijn nieuwe functies voor de gebouwen en het terrein zeker wel denkbaar, maar deze mogen niet strijdig zijn met het behoud van de cultuurhistorische waarden. Aanpassingen in de aanleg van het terrein en de gebouwen zijn mogelijk als deze verantwoord nieuw gebruik ten goede komen. Met name bij de monumenten komt dat zeer nauw: de monumentwaarden mogen niet worden aangetast door ingrepen. Voor de monumenten is bij verbouwingen een monumentenvergunning vereist. Het is bij planvorming voor eventuele ingrepen zinvol en belangrijk om tijdig vooroverleg te voeren met de vakgroep erfgoed van de gemeente.



Beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten

De bescherming van de rijks- en gemeentelijke monumenten op het complex hebben betrekking op de buitenkant, de binnenkant en het erf. Het gaat daarbij met name om de monumentale delen en de historische constructies van de panden. Ook de stedenbouwkundige opzet van het complex is van belang bij de toekomstplannen. Het erf en de ruimtelijke opzet is kenmerkend in het landschap. De waarden van de monumenten staan beschreven in de zogenoemde 'redengevende omschrijving'. Bij veranderingen, zoals herbesteding wordt gekeken hoe de ingrepen passen bij de monumentale karakteristieken. Behoud van oorspronkelijke samenhang, vorm en materiaal zijn belangrijke uitgangspunten. Ook is de leesbaarheid en de beleefbaarheid van de geschiedenis heel belangrijk.

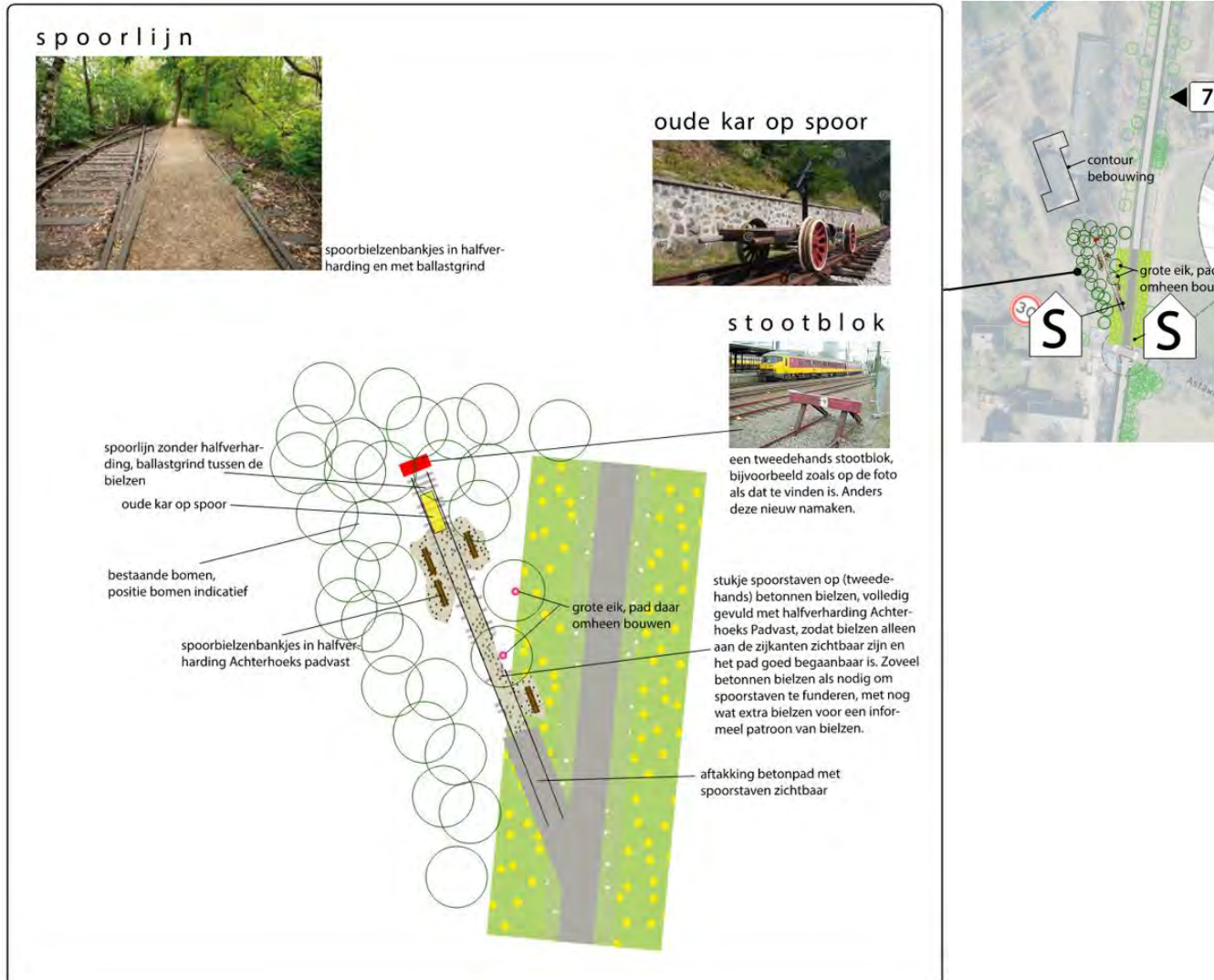
9.1 Restauratie Molengebouw

De afgelopen maanden heeft de gemeente het molengebouw laten restaureren en zelfstandig gemaakt. De werkzaamheden rond het draaiend mechanisme van het waterrad wordt de komende maanden nog uitgevoerd. Het nieuwe rad staat al klaar in de werkplaats en kan straks, na de plaatsing van de nieuwe as, ook gemonteerd worden. Hiermee is de eerste stap gezet naar duurzame toekomst als het gaat om het behoud van de invulling en het bestaan van het gebouw. Een toekomstig eigenaar kan aan de slag met een regulier MJOP en de stichting Wenumse Watermolen ondersteunt bij het onderhoud en het verkrijgen van mogelijke subsidies.



9.2 Historische toevoegingen

Vanuit het project *Spoorfietspad Apeldoorn - Vaassen* worden onder andere enkele historische toevoegingen geplaatst langs het tracé. Hiervoor worden ook op het terrein ter hoogte van het Graanpakhuis, waar vroeger de spoorlijn direct langs liep, een aantal historische elementen toegevoegd. Hiervoor zal in de toekomst een zakelijk recht moeten worden gevestigd.



10. Huidige gebruiksmogelijkheden

In het Omgevingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden van het perceel weergegeven in het bestemmingsplan 'Wenum-Wiesel en Buitengebied'. Daarin heeft de locatie de bestemmingen; Maatschappelijk, Wonen en Sport. De volledige mogelijkheden van die bestemmingen zijn te zien op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. Per bestemming worden hieronder enkele kenmerken benoemd.

Maatschappelijk

- Rechtstreeks [toegestaan](#) zijn de maatschappelijke voorzieningen apotheken, openbaar bestuur (kantoren e.d.), artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken en uitvaartcentra. Met een reguliere omgevingsvergunning kan er ook medewerking worden verleend aan vergelijkbare functies, als die functies ook een vergelijkbare invloed hebben op de omgeving.
- Bedrijfswoning van 700 m³ is toegestaan.
- In de bedrijfswoning zijn de 'gewone' beroepen en activiteiten aan huis toegestaan.

Wonen

- Binnen de bestemming '[Wonen - 2](#)' is één bouwvlak opgenomen waar maximaal 2 woningen op mogen staan.
- Er ligt geen specifieke gebruiksaanduiding op de woonbestemming.
- Naast de 'gewone' beroepen en activiteiten aan huis, zijn hier ook nevenactiviteiten in de vorm van Bed & Breakfast en recreatief rustpunt toegestaan (maximaal 75 m² binnen het hoofdgebouw). Hobbymatig agrarisch gebruik (minder 20 NGE) is ook als nevenactiviteit toegestaan.

Sport

- De bestemming [Sport](#) is bestemd voor sportvoorzieningen in [categorie 1](#), zoals benoemd in het bestemmingsplan.
- Aanduiding: specifieke vorm van sport- en schietinrichting
- Er is géén bedrijfswoning toegestaan.

Gebiedsaanduidingen

Naast de bestemmingen gelden in het plangebied ook gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen om specifieke waarden te beschermen. Het betreft:

- Cultuurhistorisch gebied, waarmee zaken als historische laanstructuren, boomsingels en waterlopen worden beschermd.
- Bijzondere boom. Binnen de woonbestemming wordt met deze aanduidingen een aantal bomen beschermd.



Bestemmingsplan: Bruin = maatschappelijk, geel = wonen en groen = sport.

- Waarde - Archeologie hoog, waarin onder andere is bepaald dat voor het oprichten van nieuwe bouwwerken groter dan 50 m2 archeologisch onderzoek is vereist.
- A-watergang, Ecologisch water en Waarde - beken en sprengen, waarmee de instandhouding van de a-watergang en haar ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden geborgd.



Denken in passende mogelijkheden

De bestemmingen en aanduidingen geven aan wat qua ruimtelijk gebruik op dit moment rechtstreeks wel en niet is toegestaan. Vanuit andere regelgeving (zoals bijvoorbeeld voor milieu of drank en horeca) kunnen aanvullende regels gelden. Als een functie niet is toegestaan dan zijn er mogelijkheden om af te wijken van het Omgevingsplan of het Omgevingsplan te wijzigen. Afhankelijk van de omvang daarvan zal dat moeten worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouder of aan de gemeenteraad. Op voorhand kan niet worden aangegeven wat wel of niet zal worden toegestaan. Er zijn wel ontwikkelingen die we als kansrijk zien. Zie hiervoor Hoofdstuk 7. Een toekomstbestendige invulling en kijk eens op: <https://www.apeldoorn.nl/wonen-en-leven/verbouwen-en-milieu/verbouwen/bestemmingsplan>

11. Ruimtelijke procedure

Waarschijnlijk is het nodig een ruimtelijke procedure te starten om uw plannen mogelijk te maken. Sinds 1 januari 2024 werken we met de Omgevingswet. De bekende procedures voor het veranderen van gebruiksmogelijkheden zijn daardoor veranderd. Welke procedure voor een nieuwe functie nodig is en wat voor informatie daarvoor nodig is, moet per ontwikkeling bekeken worden. We willen graag een aantal aandachtspunten meegeven die bij een ruimtelijke procedure waarschijnlijk van belang zijn.

- **Stikstof.** We merken in de praktijk dat stikstof voor ruimtelijke projecten een lastige uitdaging kan vormen. Het is verstandig is een vroegtijdig stadium van uw planvorming hiervoor een expert in te schakelen.
- **Onderzoeken.** Bij een ruimtelijke procedure moeten verschillende onderzoeken aangeleverd worden. Denk hierbij een onderzoeken voor milieuaspecten, zoals bodem, geluid en ecologie. Welke onderzoeken nodig zijn, is afhankelijk van de (omvang van een) ontwikkeling. Een stedenbouwkundig bureau kan u hier eventueel in bijstaan.
- **Participatie.** De gemeente hecht waarde aan een goede participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dat houdt in dat u als initiatiefnemer de omgeving goed betrekt. Bij uw aanvraag moet u laten zien hoe u dat gedaan heeft en wat dit heeft betekent voor het plan. Meer informatie hierover vindt u op <https://www.apeldoorn.nl/wonen-en-leven/verbouwen-en-milieu/omgevingsvergunningen/ik-heb-een-plan-waar-begin-ik-en-hoe-betrek-ik-anderen-daarbij>
- **Conceptverzoek.** Een check op de kansrijkheid van plannen in het vergunningentraject kan door een conceptverzoek in te dienen. Hoe dit proces normaal gesproken loopt, los van deze verkoopprocedure, kunt u lezen op: <https://www.apeldoorn.nl/wonen-en-leven/verbouwen-en-milieu/omgevingsvergunningen/omgevingsvergunning-ver-bouwen-en-renoveren-en-reclame>

Behandeltijd

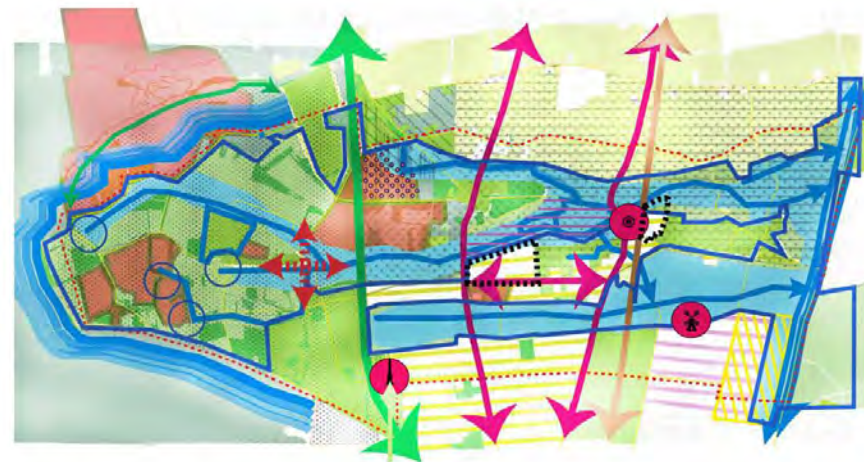
Een ruimtelijke procedure kost tijd. Die tijd zit deels in de formele ruimtelijke procedure zelf, maar ook in de fase daaraan voorafgaand. Het afstemmen over plannen en uitvoeren van onderzoeken kost tijd. De ervaring leert dat het wijzigen van het omgevingsplan (wat voorheen het maken van een nieuw bestemmingsplan was) al snel een jaar duurt. Wordt er daarna ook beroep aangetekend, dan komt daar nog extra tijd bij.



12. Kansen op het Watermolencomplex

Ontwikkeldkader Klimaatrobuust Wenum-Wiesels beekdal

Het watermolencomplex vormt een belangrijke schakel in de ontwikkeling van het Wenum- Wiesels beekdal. De ontstaansgeschiedenis van de beken is onlosmakelijk verbonden met die van het complex Wenumse Watermolen. Er ligt een ontwikkelopgave voor het Wenum-Wiesels beekdal tot klimaatrobuuste groen/blauwe verbinding tussen de Veluwe en IJsselvallei. De omgevingsvisie 'Woest Aantrekkelijk Apeldoorn 2040' stelt hiervoor het kader en in het ontwikkelperspectief 'De blauwe motor van Wenum-Wiesel 2040' is die verder uitgewerkt.



https://apeldoorn.parlaeus.nl/user/councildocument/env=help/action=showannex/gdb=5008/Bijlage_1_ontwikkelperspectief_De_blaue_motor_van_Wenum_Wiesel_2040_1.pdf

De ontwikkeling van het Wenums Watermolencomplex moet positief bijdragen aan de ambitie voor het Wenum-Wiesels beekdal: de realisatie van een gebied waar het voor de toekomstige generaties goed wonen en werken is, waar bezoekers kunnen genieten en ontspannen, waar natuur floreert en klimaatadaptatie het hoofd is geboden met ruimte voor natuur, ecologie en biodiversiteit.



In het ontwikkelperspectief is het volgende opgenomen: 'We zetten speciaal in op het behoud van het complex de Wenumse Watermolen door te zoeken naar een derde partij die een nieuwe maatschappelijke economische invulling creëert voor het object, met meerwaarde voor het dorp en met respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De sprengenbeken waren de economische drager van de watermolenindustrie en dienden maar één doel: watermolens draaiende houden voor productie. Deze economische drager is verleden tijd, maar het sprengenbekenlandschap staat voor nieuw economisch perspectief als 'de blauwe motor' voor activiteiten gericht op o.a. recreatie en toerisme. Dit biedt volop kansen voor de ontwikkeling van het Wenumse Watermolencomplex in de toekomst.

13. Buitenruimten en parkeren

De buitenruimte op het complex is nu al erg groen. Met andere invulling in de toekomst moet er op een andere manier naar de buitenruimte worden gekeken. Groen blijft daarbij een belangrijk uitgangspunt. Het parkeren van auto's op het terrein moet mogelijk zijn voor de toekomstige invulling en passen bij de parkeernorm zoals vastgesteld voor de gemeente Apeldoorn. Zie hiervoor de Beleidsregel Parkeren 2024. Fietsparkeren moet informeel worden opgelost op het terrein. Op een verkeersveilige manier en passend in de omgeving. Bij een inrichtingsplan moet dus zowel gedacht worden aan de opstelplaats voor auto's als voor fietsen.



14. Voorbeelden in het land

Boerderij Mossel



De Carolinahoeve



Molecaten Hatterm



Villa Augustus Dordrecht



Haaksbergen Twente



Eibergen Achterhoek



Borculo Achterhoek



Winterswijk Achterhoek



Molen van Bels - Mander



Disclaimer

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door de gemeente Apeldoorn echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een aanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding conform het geschetste biedproces.

De uitkomst van een ruimtelijke procedure is niet op voorhand te garanderen in verband met de vele afhankelijkheden en omstandigheden. De gemeente treft geen aansprakelijkheid voor wat betreft uitkomsten.

gemeente Apeldoorn, 2024