

Gemeente Apeldoorn

Postadres
Postbus 9033
7300 ES Apeldoorn
Bezoekadres
Marktplaats 1
www.apeldoorn.nl
KvK 08223882

T 14 055
Doorkiesnummer
(055) 580 2830
E-mailadres

Uitsiennummer
DOS.

Dorpsraad Wenum Wiesel
T.a.v.

Datum: 09-02-2021
Ons: 2021-008454
Uw brief: 26 juni 2020 en 5 oktober 2020
Betreft: Toekomst van de Wenumse Watermolens

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 5 oktober j.l. hebben wij van uw dorpsraad, mede namens de Stichting Wenumse Watermolen, Schietvereniging DVS en de Imkersvereniging Apeldoorn-Ugchelen een brief ontvangen. In deze brief doet u een voorstel voor de toekomstige exploitatie van de Wenumse Watermolen.

Dit voorstel komt voort uit de bijeenkomst van 15 juni jl. waarin de gemeente u op de hoogte heeft gesteld van haar voornemen de Wenumse Watermolen te verkopen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in mei van dit jaar ingestemd met deze verkoop. In de genoemde bijeenkomst is de dorpsraad toegezegd dat het college zou wachten om het voorstel tot verkoop aan onze gemeenteraad voor te leggen, om u de gelegenheid te geven met een eigen voorstel te komen. Dit voorstel zou dan bestaan uit een plan waarvan zowel de invulling als de financiële onderbouwing deel van uit zouden maken.

Wij begrijpen dat u in de bijeenkomst van 15 juni jl. onaangenaam verrast bent door het voornemen van het college om tot verkoop van de watermolen over te gaan. Dit heeft u ook zo verwoord in uw brief van 26 juni jl. De aanwezige wethouders bij deze bijeenkomst, de heren Stukker en Willems, hebben echter hun overwegingen uiteengezet en wij gaan ervan uit dat bij een eventueel vervolgtraject ons gezamenlijk belang, namelijk het behoud en herstel van het complex, voorop komt te staan.

In het nu volgende deel van deze brief zullen wij ingaan op uw voorstel. Als eerste heeft u het over een erfpacht-model. Zowel in de bijeenkomst van 15 juni jl. als in de memo, die aan u verstrekt is als basis voor uw verkenning, is duidelijk aangegeven dat het college de raad zal voorstellen het complex in verkoop te nemen. Op 21 januari jl. heeft de raad ingestemd met het in verkoop nemen van het complex, met dien verstande dat u als eerste de mogelijkheid verkrijgt om aan te kopen, c.q. kopers aan te dragen. Dit gedurende een periode van een half jaar na dagtekening van deze brief.

Wanneer u echter een plan ontwikkelt, gebaseerd op erfpacht, dat voldoet aan de voorwaarden van de gemeente, dan nemen wij dit plan in overweging. Is erfpacht hier dus een essentieel onderdeel van, dan is dit bespreekbaar. Daarbij kan de termijn van een half jaar verlengd worden wanneer er na afloop van de gestelde periode zicht is op een nagenoeg afgerond plan. De termijn kan maximaal tot 31 december 2021 worden verlengd.

Uw onderzoek heeft betrekking op het complex zoals op kaart in de genoemde memo is aangegeven.

Behandeld door:
Bijlage(n):

Als u reageert datum en kenmerk van deze brief vermelden

Vooruitlopend op het vervolg van deze brief kunnen wij u dus melden dat wij de dorpsraad een half jaar de tijd zullen geven, vanaf de dagtekening van deze brief, om haar onderzoek verder vorm te geven. Zoals u heeft aangegeven is door u de afgelopen maanden al het nodige voorwerk verricht. Daarom schat het college in dat een extra half jaar voldoende is om het onderzoek (hopelijk succesvol) af te ronden.

In uw brief benoemt u een aantal principe besluiten. Hieronder zullen wij deze punt voor punt beantwoorden:

- 1. Uw punt: Het college opdracht te geven haar Raadsvoorstel van 13 mei 2020 (vooralsnog) in te trekken.*
Inmiddels heeft de raad besloten tot verkoop over te gaan, met dien verstande dat wij de dorpsraad gedurende een half jaar de mogelijkheid geven haar onderzoek naar een mogelijke aankoop verder vorm te geven. Daarbij in acht genomen de eerdere opmerkingen over de mogelijkheden een plan op basis van erfpacht in te dienen en het verlengen van de onderzoekstermijn.
- 2. Uw punt: Het College opdracht te geven (onderzoek naar) verkoop van het complex en alle mogelijke activiteiten daarmee samenhangend te beëindigen.*
Wij hebben het college gevraagd haar onderzoek naar een mogelijke verkoop op te schorten gedurende het traject van uw dorpsraad.
- 3. Uw punt: De Dorpsraad, mede namens de andere gebruikers en belanghebbenden, toe te staan in samenwerking met en ondersteuning van ambtenaren van de gemeente, een beheer en exploitatiemodel gebaseerd op erfpacht te ontwikkelen.*
Medewerkers van de gemeente kunnen u voorzien van aanvullende informatie indien nodig.
- 4. Uw punt: Ons daar maximaal 1 jaar (of zoveel korter als mogelijk is), gelet op het vele werk en de mogelijkheden van onze vrijwilligers, de tijd voor te geven.*
Eén jaar de tijd is voor ons te ruim. Wij verkorten de door u gevraagde tijdsperiode naar een half jaar na dagtekening van deze brief. Dit betekent dat u vanaf de start op 15 juni 2020 ongeveer een jaar de tijd heeft gekregen. Maar, mocht er na afloop van deze termijn een nagenoeg afgerond plan vanuit de dorpsraad beschikbaar zijn, dan kunnen wij de termijn verlengen tot uiterlijk 31 december 2021.

De volgende punten van uw brief zijn gebaseerd op een erfpachtconstructie. Zoals gezegd is de gemeente voornemens het complex van de Wenumse Watermolen te verkopen, maar zoals eerder vermeld, wanneer u een plan ontwikkelt op basis van erfpacht, wat voldoet aan de voorwaarden van de gemeente, dan zullen wij dit plan in overweging nemen.

In het derde punt betreft u de landerijen bij uw onderzoek. Deze laten wij buiten beschouwing. Wij zien geen redenen om de beheerstructuur hiervan te herzien. De korenschuur en de voormalige molenaarswoning behoren wel tot uw onderzoek.

In uw vierde punt gaat u in op de molenaarswoning en geeft u aan een bestemmingswijziging niet uit te sluiten. De gemeente ziet de noodzaak van een bestemmingswijziging om het complex voor de toekomstige eigenaar rendabel te laten zijn. Wij kunnen echter geen bestemmingsplanwijziging garanderen, maar zullen meewerken aan een bestemmingsplanwijziging als deze door de gemeente wenselijk en haalbaar wordt geacht.

Zoals gezegd is het uitgangspunt verkoop. Hierbij is de nieuwe eigenaar verantwoordelijk voor de restauratie. Dit hebben wij ook zo in de aan u verstrekte memo vermeld. Daarbij wordt de nieuwe eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van het onbebouwde deel van het complex. Uitgangspunt is dat dit gebied openbaar toegankelijk blijft.

Wij zijn het met u eens dat de Molenkop een uniek monument is dat voor de toekomst behouden dient te blijven. Net zoals dit geldt voor alle bebouwing die deel uitmaakt van het complex. Op welke wijze dit gegarandeerd gaat worden, is onderwerp van overleg met de toekomstige verantwoordelijke partij. Dit geldt eveneens voor de plek van de huidige gebruikers, DVS en de imkervereniging.

Samengevat: Wij geven u een half jaar de tijd vanaf de dagtekening van deze brief om uw plan voor de Wenumse Watermolen verder uit te werken. Dit op basis van een verkoop waarbij de punten uit de memo van 16 juni jl. leidend zijn en een businessplan onderdeel van uw voorstel uitmaakt. Wanneer u echter een plan ontwikkelt op basis van erfpacht, wat voldoet aan de voorwaarden van de gemeente, dan zullen wij dit plan in overweging nemen. Mocht u na afloop van de gestelde periode een nagenoeg afgerond plan beschikbaar hebben, dan kunnen wij de termijn verlengen tot uiterlijk 31 december 2021.

De memo is nog een keer als bijlage bij deze brief gevoegd.

Wij hopen op een spoedige reactie van uw kant.

Hoogachtend,
de gemeenteraad van Apeldoorn.

Digitaal getekend door Arjan Oudbier
op 05-02-2021

drs. A. Oudbier
Raadsgriffier

Digitaal getekend door A.J.M. Heerts
op 05-02-2021

A.J.M. Heerts
Voorzitter

Bijlage: Memo dd 16 juni 2020

Memo

Aan
Betrokkenen bij de Wenumse Watermolen

Van

Telefoon

E-mail

Datum

16 juni 2020

Kopie aan

Betreft
Aandachtspunten bij het toekomstplan

In ons bestuurlijke overleg van 15 juni jl. hebben wij de afspraak gemaakt dat u als betrokkenen bij de Wenumse Watermolen een plan gaat opstellen dat gaat over de toekomst van het complex. Dit plan gaat zowel over de invulling als de financiële onderbouwing. Ook is de afspraak gemaakt dat wij vanuit de gemeente nadere informatie en eisen zouden aanreiken om dit plan vorm te geven. Deze nadere informatie vindt u in deze memo. Bij eisen moet u denken aan zaken die wij ook zouden doorleggen aan een eventuele andere koper.

Wij zijn benieuwd naar uw standpunt ten aanzien van een mogelijke verkoop en gaan ervan uit dat u de beschikbaar gestelde informatie vertrouwelijk zult behandelen.

In het collegebesluit van mei 2017 zijn een aantal onderwerpen benoemd die wij ook bij een eventuele verkoop overeind houden:

- De dorpsraad dient gebruik te kunnen maken van ruimten in de korenschuur.
- Er moet een plek blijven voor de huidige gebruikers.
- De wens van betrokkenen in 2017 was om het gehele ensemble in één hand te houden. Deze wens respecteren wij nog steeds, maar we gaan wel voorstellen om het ensemble te verkleinen tot alleen het deel ten oosten van de Oude Zwolseweg:



Dit houdt dus in dat de wens van betrokkenen om het complex zoveel mogelijk in één hand te houden wordt gerespecteerd. Bij een eventuele verkoop is dit het uitgangspunt: verkoop van het gehele complex aan één koper.

Milieu:

- In 2019 is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er mogelijke sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De Imkervereniging is in bezit van het complete rapport. Mocht u het rapport nogmaals willen ontvangen, dan kan dit natuurlijk. De conclusiebrief van de provincie over dit onderzoek is als bijlage bij deze memo gevoegd. Hieruit blijkt dat er momenteel geen saneringsplicht is, maar bij het aanvragen van een omgevingsvergunning kan de situatie ontstaan dat er gesaneerd moet gaan worden. Ook bij het oppervlakkig graven in de grond is sanering aan de orde.
- Asbest: uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er rond de bijenstal sprake is van asbestverontreiniging. Al hoewel de provincie geen directe saneringsplicht heeft opgelegd, is conform gemeentelijk beleid saneren wel aan de orde. Wij hebben hierover met de Imkervereniging afspraken gemaakt. De sanering bestaat uit het afgraven van de toplaag van de tuin rond de bijenstal. Hier worden 'kunststof matten' op aangebracht waarop schone grond wordt aangebracht en vervolgens kan weer een tuin worden aangelegd. De grotere bomen blijven staan. De gemeente draagt de kosten voor deze sanering en de inrichtingskosten van de tuin. Het gedeelte met dichte begroeiing wordt niet aangepakt. Aan de rand van de beek wordt het deel waar asbest is aangetroffen, afgezet met een hek. In overleg met de imkers is afgesproken dat de werkzaamheden in het vierde kwartaal van 2020 worden uitgevoerd.
- Uitgangspunt is dat het risico van de sanering overgaat op de toekomstige eigenaar van het complex.
- Vanuit het gebruik van DVS ligt er een hindercirkel over het terrein. Hiermee moet rekening worden bij het ontwikkelen van het plan.

Restauratie en onderhoud:

- Bij deze memo is een overzicht opgenomen van de restauratiekosten per 1 januari 2020. Dit zijn dus alleen de restauratiekosten, niet de onderhoudskosten. Deze informatie is niet openbaar. Wij vragen u dan ook, net als met de andere informatie in deze memo, hier vertrouwelijk mee om te gaan.
- De restauratiekosten zijn geraamd op ruim € 0,9 mln excl. BTW. Dit zijn de molen, korenschuur, woning en kaasboerderij.
- Bij een eventuele verkoop zijn deze kosten voor de kopende partij.
- Dit geldt ook voor de onderhoudskosten: deze gaan over op de kopende partij.

Rol van de gemeente:

- Het doel van de gemeente is het behoud van het complex voor de toekomst.
- Behoud door continuïteit van het huidige gebruik met aanvullende kostendekkende functies.
- Het in eigendom hebben van de Wenumse Watermolen behoort niet tot de kerntaak van de gemeente.
- Het voorstel van het college aan de raad is het verkopen van het complex (conform de tekening op de eerste pagina van deze memo), waarbij de inzet van de gemeente is om er kostenneutraal uit te komen. Dit houdt in dat zij, met in achtname van de punten in deze memo, een verkoop om niet bespreekbaar acht.
- Het gehele complex is dus inclusief de drie panden en het openbare gebied.
- Verkoop vindt plaats op basis van de huidige bestemming. De gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging, maar kan niet meer toezeggen dan dat zij zich zal inspannen om de met koper afgestemde bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Het gaat om een publiek spoor waarvan de uitkomst ongewis is. De kosten hiervan zijn voor de koper.

Huidige gebruikers / huurders:

- De gebruikers (DVS, Imkers, Stichting de Wenumse Watermolen) moeten hun plek kunnen behouden tegen de huidige afspraken die zij hierover met de gemeente hebben gemaakt. Voor de imkers geldt dat deze nog vastgelegd dienen te worden.

Planning:

Met elkaar hebben wij de afspraak gemaakt dat u in september van dit jaar u bevindingen gereed zult hebben. Wij geven u dan ook tot 20 september de tijd om met een plan en financiële onderbouwing te komen voor de toekomst van de Wenumse Watermolen.

Mocht u in de tussentijd nog nadere vragen hebben, dan horen wij deze natuurlijk graag.

Bijlagen:

- Raadsvoorstel Toekomst van de Wenumse Watermolen
- Conclusiebrief provincie Gelderland n.a.v. bodemonderzoek
- Overzicht restauratiekosten