
Van:
Verzonden: maandag 27 mei 2024 14:56
Aan:
Onderwerp: FW: Boei

Van:
Verzonden: dinsdag 10 maart 2015 08:22
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Boei

Beste

We hebben een concept van Boei ontvangen. Dit gaat echt om plan van aanpak voor de locatie met een kostenplaatje.

De bedoeling is dat we dit donderdag met wethouder Stukker en wethouder Prinsen bespreken. Het lijkt me goed om kort daarna met jullie om tafel te gaan.

Concreet Boei heeft dus een onderzoeksopzet aangeleverd hoe ze tot een aantal scenario's denken te komen met daarbij een kosten/batenanalyse en vooral een exploitatieopzet voor langere periode.

Groet,

Van:
Verzonden: zaterdag 7 maart 2015 23:49
Aan:
CC:
Onderwerp: Boei

Dag !

Wet je al wanneer er een reactie te verwachten is van Boei? We hebben de 10e een bestuursvergadering en het bestuur is nieuwsgierig.

Groet,



Van:
Verzonden: maandag 27 mei 2024 14:58
Aan:
Onderwerp: FW: Wenum Wiesel, watertoren

Van:
Verzonden: dinsdag 30 juni 2015 09:46
Aan:
Onderwerp: FW: Wenum Wiesel, watertoren

Beste,

heeft mij jullie namen doorgegeven met de aanbeveling met jullie een overleg te plannen omtrent de toekomst van de watermolen in Wenum Wiesel.

Ik heb geen telefoonnummers alleen email adressen.

Is het mogelijk, dat één van jullie mij belt en wij iets afspreken over hoe we een overleg kunnen arrangeren.

Met vriendelijke groet,

BOEi Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

Postbus 2641
3800 GD Amersfoort
M 0654 687 688
T 033 760 0660



BOEi

NATIONALE MAATSCHAPPIJ
TOT BEHOUD, ONTWIKKELING
EN EXPLOITATIE VAN
INDUSTRIEEL ERFGOED

Projecten van BOEi worden mede mogelijk gemaakt door de [BankGiro Loterij](#)

Alle afspraken, opdrachten, overeenkomsten en andere verplichtingen zijn onder het voorbehoud van goedkeuring door de directie van BOEi. De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 033 760 0660) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.



Herbestemming Wenum Wiesel
Watermolen, korenschuur en molenaarswoning met bedrijfsruimte
Oude Zwolseweg 160.
7345 DG Wenum Wiesel

September 2016



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	6
1.1 Achtergrond en vraagstelling	6
1.2 Uitgangspunten en kaders	7
1.3 Opbouw rapport	8
2. Profiel Wenum Wiesel	9
2.1 Doelen en ambities	9
2.2 Relevante ontwikkelingen	10
2.3 Deelconclusie	13
3. Object en locatie	14
3.1 Architectuur en historie	14
3.2 Object	17
3.3 Locatie	21
3.4 Bestemmingsplan	22
3.5 Deelconclusie	23
4. Mogelijke functies	24
4.1 Ruimte in de markt	24
4.2 Deelconclusie	25
5. Meest haalbare scenario	26
5.1 Scenario	26
5.2 Watermolen en Korenschuur	26
5.3 Molenaarswoning en bedrijfsruimte	28
6. Subsidiemogelijkheden	30
6.1 Rijk	30
6.2 Provincie	30
6.3 Gemeente	31
7. Exploitatiemodellen	32
7.1 Investing	32
7.2 Financiering	34
7.3 Exploitatie	34
8. Kritische succesfactoren en risico's	35
8.1 Succesfactoren	35
8.2 Risico's	35
9. Conclusies en aanbevelingen	36
9.1 Conclusies	36
9.2 Aanbevelingen	36
10. Colofon	38
11. Over BOEi	39
Bijlagen.	

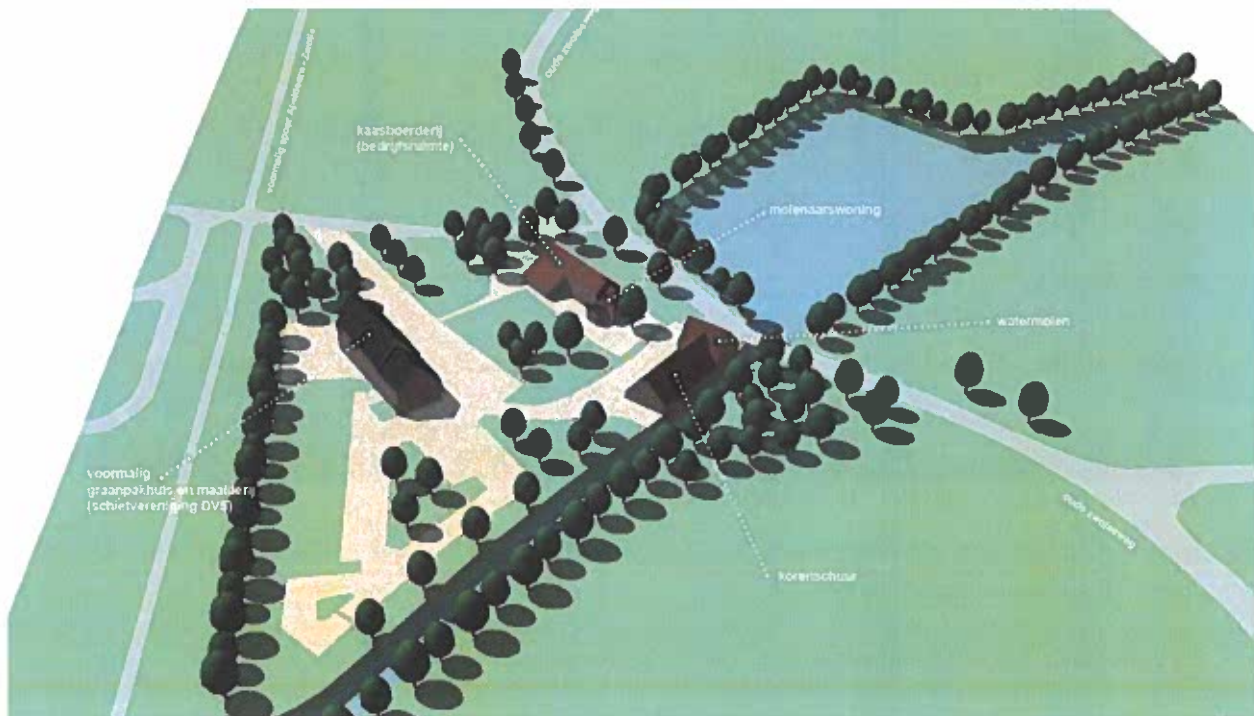
1. Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

De gemeente Apeldoorn heeft in 2015 opdracht gegeven aan BOEi om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijk toekomstige herbestemming van de gebouwen op het perceel van de watermolen in Wenum Wiesel. Het gehele complex, bestaande uit een watermolen, korenschuur, molenaarswoning en kaasboerderij (bedrijfsruimte) het voormalige graanpakhuis met maalderij, wat kleinere objecten als een rosmolen, bakoven en bijenstal, in een omgeving met weilanden met waterlopen en landschappelijke elementen, zijn eigendom van de gemeente Apeldoorn. De gemeente Apeldoorn heeft besloten de herbestemming niet zelf ter hand te nemen maar de gebouwen te verkopen.

Het complex is gelegen aan de Oude Zwolseweg op nummer 160 in Wenum Wiesel. De molen, oorspronkelijk gebouwd als Korenmolen, wordt al genoemd in archiefstukken vanaf het jaar 1313. De Wenumse watermolen wordt rond 1750 verbouwd tot Kopermolen en een eeuw later opnieuw ingericht tot Korenmolen. De molenaarswoning met het bedrijfsgedeelte (kaasfabriek) komt al voor op een kaart uit 1708. Het voormalig graanhuis met maalderij ligt aan de oostkant van het complex en dateert vermoedelijk uit 1931. Het station (1887) uit de tijd van het "barronnenlijntje" is gesloopt. Het fietspad herinnert aan het spoorlijn tussen Apeldoorn en Zwolle.

Het haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden zou in eerste instantie voortborduren op een plan van de dorpsraad. In het voorstel, Herontwikkeling Wenumse Watermolen uit maart 2013, wordt het gehele complex betrokken.



Afbeelding 1. Overzicht complex Wenum Wiesel.

Gebouw 1: Watermolen, Rijksmonumentaal en verhuurd aan de stichting Wenumse Watermolen.

Gebouw 2: Korenschuur verhuurd aan de stichting Wenumse Watermolen en geëxploiteerd door Accres.

Gebouw 3: Molenaarswoning met bedrijfsgedeelte verhuurd/in gebruik door antikraak bewoning.

Gebouw 4: Graanpakhuis en maalderij in erfpacht gegeven aan schietvereniging De Veluwe Schutters.

Dit haalbaarheidsonderzoek moet de gemeente Apeldoorn en potentiële kopers inzicht geven in de haalbaarheid van herbestemming. Dit rapport geeft de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken weer. Dit zijn:

- een verkenning naar passende nieuwe functies die gerealiseerd kunnen worden in de gebouwen;
- een vlekkenplan als beeld van toekomstige functies;
- een bouwtechnische opname;
- een bijbehorende kostenraming;
- een exploitatiebegroting.



Afbeelding 2: vogelvluchtfoto van de gebouwen

1.2 Uitgangspunten en kaders

In onderhavig haalbaarheidsonderzoek gelden onderstaande uitgangspunten en kaders.

Gemeente

De gemeente is eigenaar van het complex en wil weten of er mogelijkheden zijn de objecten een duurzame toekomst te geven. Van belang voor behoud van de objecten is dat er een sluitende exploitatie gerealiseerd kan worden, dat wil zeggen een exploitatiemodel waarmee de kosten van restauratie en onderhoud middels de huur (of middels een aanvangssubsidie) gedekt kunnen worden. Het is daarbij specifiek de wens van de gemeente om ook te onderzoeken of een maatschappelijke functie (dorpshuis) mogelijk is als bestemming van één van de panden.

Dorpsraad

Aangegeven is dat het op prijs wordt gesteld om de dorpsraad van Wenum-Wiesel, met daarin een vertegenwoordiging van bewoners van Wenum Wiesel en gebruikers van het complex als onder meer de stichting Wenumse Watermolen en de bijenvereniging, te betrekken bij het herbestemmingsproces en de zoektocht naar haalbare herbestemmingsfuncties.

Schietbaan

Het plan van de dorpsraad behelsde een combinatie van een schietbaan en woningen. Voor een schietbaan geldt als standaard richtafstand een milieuzone voor geluid van 200 meter. Echter, als geluidsgevoelige functies bouwkundig worden afgescheiden en gesitueerd opdat de geluidsbelasting minder dan 50 dB(A) bedraagt kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden bereikt. Het door de dorpsraad geïnitieerde plan stelde voor de schietbaan bouwkundig af te scheiden en de situeren in een schietbunker gedeeltelijk onder de grond met een 15-tal woningen boven de grond op de schietbunker.

In het voorjaar van 2016 heeft BOEi onderzoek gedaan naar de kosten gemoeid met dit plan en is tot de conclusie gekomen dat het financieel onuitvoerbaar is (zie hiervoor bijlage 1). In samenspraak met de gemeente Apeldoorn en de verschillende stakeholders is besloten het onderzoek naar een ondergrondse schietbaan af te sluiten en te focussen op de herbestemming van de Rijksmonumentale gebouwen. Echter als in de toekomst de schietvereniging het complex verlaat ontstaat er nieuwe situatie die weerslag heeft op de herbestemming van de Rijksmonumenten. Daarover meer in hoofdstuk 9.2.

1.3 Opbouw rapport

Om een goed beeld te krijgen van de opgave is kennis van de locatie, de omgeving en de mogelijk toekomstige gebiedsontwikkeling essentieel. Deze informatie wordt beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de afzonderlijke gebouwen van het complex en de directe omgeving daarvan. Ook de mogelijkheden die de milieuwetgeving en het vigerende bestemmingsplan bieden voor nieuwe functies van het complex komen in dit hoofdstuk aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de resultaten weergegeven van de marktverkenning voor mogelijk nieuwe functies van het gebied rond de watermolen. De resultaten van de voorliggende stappen komen samen in hoofdstuk 5 waar het scenario voor herbestemming worden beschreven. In hoofdstuk 6 worden de mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidie aangekaart. De beschrijving van het meest kansrijke scenario tot herbestemming, uitgewerkt met een financiële onderbouwing, vind u in hoofdstuk 7. Bij het scenario wordt ingegaan op zowel de stichtingskosten als de kosten en opbrengsten in de exploitatiefase. Het daaropvolgend hoofdstuk 8 weergeeft de kritische factoren en risico die de exploitatie van de gebouwen met zich meebrengt. De conclusies en aanbevelingen op basis van deze analyse treft u aan in hoofdstuk 9.

2. Profiel Wenum Wiesel

2.1 Doelen en ambities

Ruimtelijk profiel

Wenum-Wiesel is een tweelingdorp in de gemeente Apeldoorn in de provincie Gelderland. Een tweelingdorp is een term voor enkele dorpen met verschillende namen die dicht bij elkaar zijn ontstaan en zowel geografisch als sociaal en economisch één geheel vormen. Het ligt ten noorden van de gemeente tegen Vaassen, gemeente Epe aan. Wenum en Wiesel worden gescheiden door de Zwolseweg welke loopt van Apeldoorn naar Vaassen. Aan de oostkant ligt Wenum en aan de westkant Wiesel. Er woonden per 1 januari 2015 in Wenum-Wiesel 3.100 mensen. Dit is over een oppervlakte van 31 km². Hiervan is meer dan de helft bosgebied. Wenum, van de Zwolseweg tot het Apeldoorns kanaal, bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied met boerenbedrijven. Wiesel grenst aan de kroondomeinen, hier woonden de werknemers van het nabijgelegen Paleis het Loo. Wenum-Wiesel staat ook bekend om het jaarlijkse Oranjefeest, een herdenking aan de verjaardag van Koningin Wilhelmina die gedurende het laatste deel van haar leven op het Loo woonde.



Afbeelding 3. Overzicht van Wenum (oostelijk) en Wiesel (westelijk), met als hoofdontsluiting de Zwolseweg.

Geschiedenis

De geschiedenis van Wenum en Wiesel is terug te voeren tot de voorlaatste ijstijd, ca 200.000 – 125.000 geleden. Pas ongeveer 10.000 jaar geleden ontstond een gebied begroeid met bos en alle daarbij behorende flora en fauna. In de buurt van beken en vennen

ontstonden kleine agrarische nederzettingen, die vanaf de negende eeuw een meer permanent karakter kregen. In de Middeleeuwen werd door de vroegere bewoners de basis gelegd voor het huidige natuurhistorisch landschap door intensieve beweiding en het kappen van bomen. Door oprukkende zandverstuivingen werden gebieden die net hun bestaansrecht als landbouwgebieden hadden verworven, terug geworpen in armoede. Men wierp zandwallen op om te voorkomen dat het zand steeds verder op zou rukken tot in het bewoonde gebied. Zo ontstond het landschap dat heden ten dagen zo zorgvuldig wordt gekoesterd. De originele Veluwe boerderijen en het natuurschoon maken het oorspronkelijk hart van het buurtschap Wiesel tot een interessant erfgoed. Wiesel is in 2001 aangewezen als beschermd dorpsgezicht.¹ De beken vormen een belangrijk onderdeel van het landschap van Wenum en Wiesel. Het landschappelijk patroon is sinds 1850 vrijwel niet veranderd. Een groot deel van de beken is niet oorspronkelijk maar aangelegd, vergraven, opgeleid en omgeleid, om een bepaalde hoeveelheid water te krijgen voor de aandrijving van watermolens. Ooit hebben er aan de Wenumse Beek vijf watermolens gestaan. Daarvan is tegenwoordig de Wenumse watermolen de bekendste. De molen wordt al genoemd in de archiefstukken vanaf 1313.

De dorpsraad

Sinds 1923 bestaat de dorpsraad in Wenum-Wiesel, met als doel om individuele en collectieve belangen van de bewoners te behartigen, en de goede verstandhouding tussen de leden en bewoners te bevorderen.

De dorpsraad en het Noordelijk gedeelte van Noord-Apeldoorn (WWNNA) heeft in 2012 een dorpsvisie opgesteld. De gemeente Apeldoorn was aanvankelijk begonnen met het opstellen van een structuurvisie en heeft de dorpsraad uitgenodigd samen met de bewoners van Wenum Wiesel te onderzoeken welke ontwikkelingen wenselijk zijn en welke niet. Met betrekking op het complex watermolen is bij de dorpsraad, verwoord in een brief uit 2012, de zorg ontstaan dat door vrije verkoop (van de gehele locatie of losse verkoop in percelen) een belangrijk cultuurhistorisch ensemble voor het buurtschap Wenum Wiesel verloren zal gaan. De nadrukkelijke wens van de dorpsraad en daarmee van de inwoners van Wenum Wiesel is om het totale complex voor de toekomst te behouden en duurzaam in stand te houden.

2.2 Relevante ontwikkelingen

Relevant ruimtelijk beleid

Structuurvisie Apeldoorn Biedt Ruimte

De structuurvisie Apeldoorn Biedt Ruimte is in maart 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het concept dat de structuurvisie introduceert is "Buitenstad": Apeldoorn biedt de leefkwaliteit van zowel een stad als een groot dorp. Aan Buitenstad hangen vijf principes:

1. Elk initiatief dat past bij de Buitenstad is welkom (*gemeente faciliteert initiatieven, zoal herbestemming van De Wenumse Watermolen*).
2. In de Buitenstad heeft elk gebouw een eigen of gemeenschappelijke tuin én is openbaar groen op loopafstand aanwezig.
3. Kleinschalige voorzieningen in de buurten en dorpen zijn belangrijk voor het wooncomfort van de Buitenstad (*investeren waar nodig, de Watermolen kan geschikt zijn om het voorzieningenniveau aan te vullen*).
4. De Buitenstad is goed bereikbaar per auto én fiets.
5. In de Buitenstad wordt zorgvuldig omgegaan met schaarse ruimte en eindige hulpbronnen (*een duurzaam hart*).

¹ Dorpsvisie Wenum Wiesel 2012-2020 (januari 2012).

Wenum Wiesel ligt in het kleinschalig landschap de IJsselvallei. Het behouden van de kwaliteiten van dit gebied richt zich op het handhaven van de openheid en de afwisseling met landschappelijke coulissen, het reliëf en de cultuurhistorische en ecologische waarden.²

Dorpsvisie Wenum Wiesel 2012 – 2020

De bewoners van Wenum Wiesel zijn betrokken bij hun dorp. Zo hebben bewoners (waaronder scholieren) in enkele maanden een dorpsvisie opgesteld. Hierin zijn aandachtspunten aangegeven voor het maken van plannen. Voor de herbestemming van de watermolen zijn twee onderwerpen relevant: cultuurhistorie en het voorzieningenniveau.

Cultuurhistorie

De bewoners van Wenum Wiesel willen een optimale wettelijke bescherming van de unieke cultuurhistorische waarden in het dorp. Dit is niet alleen in het belang van bewoners (en bezoekers), maar tevens ter bescherming van de unieke fauna en flora. Zo kent het dorp een beekdal, mossen, verschillende soorten bessen, kraaiheide en dopheide. Het is tevens het leefgebied van reeën, dassen, uilen en verschillende roofvogels.³

Voorzieningenniveau

Een wens van de dorpsraad is dat er meer voorzieningen komen in Wenum Wiesel. Een idee dat wordt geopperd is een Multifunctioneel Centrum, voor bijvoorbeeld spel, toneel, vergaderen, ouderen- en jongerensoos, bibliotheek, muziek, en een politiepост. Een dergelijk multifunctioneel centrum zou mogelijk goed te combineren zijn met onder meer een dokterspost, geldautomaat (al is een minimum aantal transacties per jaar nodig om dit te behalen), postkantoor, een buurtsuper en gemeentelijke diensten. In de dorpsvisie wordt voorgesteld deze voorzieningen te realiseren in één van de leegstaande gebouwen in Wenum.

² Gemeente Apeldoorn (maart 2013), *Apeldoorn Biedt Ruimte*

³ *Wandelroute: Wandelen in Wenum Wiesel (2016)*,

<http://www.geheugenvanapeldoorn.nl/wandel-en-fietsroutes/wandelen-in-wenum-wiesel/route>

	Inw. 01-01-'11	Buortheuis	Basis onderwijs	Huisarts	Sportacc.	Gymzaal	Super	Postkant. Bank.
Radio Kootwijk	98	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗
Hoog Soeren	244	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Dosterhuizen	896	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗
Bierthe- Broefland	988	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗
Klarenbeek	1.654	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hoenderloo	1.674	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Uddel	2.861	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Wenum Wiesel	3.100	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗
Loenen	3.160	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Beetbergen- Lieren	4.830	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ugchelen	6.268	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Afbeelding 4. Aanwezigheid aan voorzieningen in o.a. Wenum Wiesel (bron: Dorpsvisie Wenum Wiesel 2012 – 2020)

Individualisering en vergrijzing

De grootte van huishoudens neemt af: steeds meer mensen gaan alleen wonen en het aantal kinderen in gezinnen is minder dan voorheen. Bovendien neemt het aantal eenpersoonshuishoudens in Apeldoorn toe (zie onderstaande tabel). De behoefte om elkaar te ontmoeten neemt (mede dankzij individualisering) een andere vorm aan, zoals social media. Anderzijds stijgt het aantal 65-plussers, die meer "fysieke" vormen van ontmoeting belangrijk vinden.

	Bevolking	Huishoudens	Eenpersoons huishoudens	0-19 jaar	20-64 jaar	65 +
Apeldoorn	104	114	142	98	86	177

Tabel 1. Demografische groeicijfers Apeldoorn tussen 2010-2040 (2010 = 100)⁴

Statushouders

Op 12 april 2016 heeft het college besloten om onder voorwaarden akkoord te gaan met het tijdelijk huisvesten van 70 tot 100 statushouders in Huize Vrijland in Wenum-Wiesel. Deze statushouders zijn vanuit een AZC aan Apeldoorn toegewezen. De voorwaarden zijn een omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijkend gebruik voor maximaal vier jaar en het uitvoeren van noodzakelijke aanpassingen voor ventilatie en brandveiligheid door de eigenaar. Vooralnog is het plan om na een jaar de instroom te stoppen waarna de bewoners geleidelijk

⁴ Planbureau voor de Leefomgeving (april 2013), Demografische Ontwikkelingen 2010-2040, pp. 65

uitstromen totdat Huize Vrijland weer leeg kan worden opgeleverd. Gezien de mogelijkheid dat de toestroom van vluchtelingen hoog blijft, wordt echter rekening gehouden met verlenging tot maximaal vier jaar.⁵ Dorpelingen konden tijdens een informatieavond en op de website van de gemeente hun mening geven over het plan. Van de 305 reacties waren er 238 negatief.

Leegstand maatschappelijk vastgoed

Recentelijk is gebleken dat op 1 januari 2014 veertien op de honderd maatschappelijke vastgoedobjecten in Nederland leeg stond. Dit betreft bijvoorbeeld om scholen, musea, sportaccommodaties en ziekenhuizen. De leegstand van maatschappelijk vastgoed was hoger dan die van woningen, maar lager dan die van kantoren en industriële objecten. Gelderland staat op de (gedeelde) derde plaats wat betreft het hoogste percentage leegstaand maatschappelijk vastgoed.⁶

2.3 Deelconclusie

Wenum-Wiesel is een tweelingdorp met een rijke cultuurhistorie. Dit is een thema waar de gemeente volgens haar structuurvisie op inzet, door bestaande kwaliteiten te behouden of te versterken. Vanuit de bewoners bestaat behoefte aan verschillende voorzieningen die meegenomen kunnen worden in de marktverkenning. In de Dorpsvisie wordt aangegeven dat een leegstaand gebouw de voorkeur treft voor het onderbrengen van een behoefte voorziening. Daarnaast is een ontwikkeling gaande waarin virtuele vormen van ontmoeting de overhand krijgen ten opzichte van fysieke vormen van ontmoeting. Echter, in Wenum Wiesel stijgt het aantal 65-plussers waardoor een behoefte zal blijven aan fysieke vormen van ontmoeting.

⁵ Gemeente Apeldoorn, *Veel gestelde vragen over de tijdelijke huisvesting in Wenum Wiesel*, geraadpleegd op 28 april 2016, <https://www.apeldoorn.nl/ter/vluchtelingenopvang/Huisvesting-statushouders-in-Wenum-Wiesel/Veelgestelde-vragen-over-de-tijdelijke-huisvesting-in-Wenum-Wiesel.html>

⁶ CBS (22 april 2016), 14 procent van het maatschappelijk vastgoed staat leeg, geraadpleegd op 28 april 2016), <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/16/14-procent-van-het-maatschappelijk-vastgoed-staat-leeg>

3. Object en locatie

3.1 Architectuur en historie

Van de watermolen, korenschuur, de molenaarswoning en het aangebouwde bedrijfsgedeelte is helaas weinig bekend. Een bouwhistorische verkenning is nooit opgesteld. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt voor het historisch onderzoek en de beschrijving van beide gebouwen verwezen naar de beschrijving uit het monumenten register van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed. De tekst uit het register is hieronder integraal overgenomen.

Monumentnummer 8192, complexnummer 514500.

Watermolencomplex DE WENUMSE WATERMOLEN, bestaande uit een WATERMOLEN (monumentnummer 514502) en een WONING/BEDRIJFSGEBOUW (monumentnummer 514501). Het complex is gelegen op een terrein aan de Oude Zwolseweg. Op dit terrein bevinden zich verder nog enkele gemeentelijke monumenten: een bakstenen brug, een molenvijver, een rosmolen. Op het terrein bevindt zich karakteristieke beplanting.

De watermolen komt voor het eerst voor in de archieven rond 1313 en kent daarna een roerige geschiedenis. In 1768 wordt de waterkorenmolen verbouwd tot een kopermolen met drie raderen. Kort daarvoor werd de aan de overzijde van de straat een molenvijver aangelegd. Na 1858 werd de molen weer tot korenmolen omgebouwd. Daarna functioneerde het molencomplex als runmolen (schorsmaalterij voor de leerlooierij) en vanaf 1885 als fabriek voor Zwitserse kaasjes. In 1917 vindt er nieuwbouw plaats als de molen wordt omgebouwd tot korenmolen. De achzijdige houten rosmolen van het complex is afkomstig van een boerderij in Woudhuizen. De bakstenen boogbrug draagt een steen met het jaartal 1798 en de initialen D en J. De beschermde MOLENAARSWONING met aangebouwd BEDRIJFSGEDEELTE bevindt zich aan de straatzijde, naast de WATERMOLEN

Waardering

- *Van architectuurhistorische waarde als historisch gegroeid complex waarop zich diverse gebouwen, bouwsels en landschapselementen bevinden die samen de karakteristiek van dit uitgebreide watermolencomplex bepalen. Diverse elementen op dit terrein (de watermolen en de molenaarswoning met aangebouwd bedrijfsgedeelte) hebben een belangrijke typologische waarde en ook een zekere zeldzaamheidswaarde.*
- *Van stedenbouwkundige waarde vanwege de karakteristieke en landschappelijk waardevolle ligging van dit complex en van de diverse gebouwde elementen op dit terrein ten opzichte van elkaar. De diverse elementen op dit terrein hebben een belangrijke ensemblewaarde.*
- *Van cultuurhistorische waarde vanwege de complexe en lange historie en vanwege de nog afleesbare geschiedenis van de diverse elementen op dit terrein.*

Omschrijving complexnummer 514502

De WATERMOLEN bestaat uit een rechthoekig, aan de straatzijde éénlaags, gebouw, waarvan het zadeldak is belegd met rode Hollandse pannen en de nok parallel aan de straat is geplaatst. Het dak heeft een overstek op klossen met windveren boven de topgevels. De molen is opgetrokken in baksteen in kruisverband met gepleisterde lateien met rollagen boven de venster- en deuropeningen. De vensters hebben 8-ruits bovenlichten. In de rechter zijgevel bevindt zich een dubbele bedrijfsdeur en in de topgevel een opgeklampte deur. Het bovenslagrad bevindt zich voor de linker zijgevel in de onderbouw. In deze gevel zijn rondboogvensters en segmentboogvensters geplaatst. De voorgevel is symmetrisch

met een opgeklampte deur in de middenas en links en rechts een venster. De laag gelegen maalterij tegen de achtergevel heeft een zadeldak met rode Hollandse pannen. Een houten dakkapel met lessenaars dak en opgeklampte deur geeft vanaf het terrein toegang tot de zolder van de maalterij. Het molenwerk is nog aanwezig.

Waardering

WATERMOLEN van algemeen cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang:

- *vanwege de complexe en lange historie die nog afleesbaar is*
- *vanwege de typologie*
- *als functionele kern van het watermolencomplex*
- *vanwege de karakteristieke en landschappelijk waardevolle ligging.*

BESCHRIJVING complexnummer 514501

MOLENAARSWONING met aangebouwd BEDRIJFSGEDEELTE, gelegen ten zuiden van de watermolen. Het pand wordt omgeven door de grotendeels behouden erfstructuur, bestaande uit een grindpad met aan de straatzijde een rij leilinden. De molen en de waarschijnlijk toen al bestaande woning met achterhuis komt al voor op een kaart uit 1708. In 1858 was het pand als runmolen in gebruik onder Peter Kok Ankersmit, een leerfabrikant uit Apeldoorn. In 1882 liet C.H. Weverink het pand verbouwen voor de vervaardiging van Zwitserse kaas. Hiervoor werd het achterhuis van de molenaarswoning voorzien van een extra verdieping voor het drogen van de kaas. Rond de eeuwwisseling heeft men een oorspronkelijk losstaande schuur aan de achterzijde van de linker zijgevel aangebouwd. Onder molenaar Van Bree werden het pand en de molen weer gebruikt voor het malen van graan, waarvoor het nu nog bestaande pakhuis op nummer 158 werd gebouwd. Ook werd aan de linker zijgevel van de molenaarswoning een aanbouw van één bouwlaag geplaatst.

Het gedeeltelijk onderkelderde pand heeft een rechthoekige plattegrond en bestaat sinds de wijziging in 1882 eigenlijk uit twee in elkaar geschoven bouwdelen. De lagere molenaarswoning heeft boven een gecementeerde plint wit gepleisterde gevels met schijnvoegen en telt een enkele bouwlaag. Aan de onderzijde van de verschillende vensters bevinden zich gecementeerde lekdorpels. De gevels worden afgesloten door een aangekapt schilddak met verbeterde Hollandse pannen en een omlopende bakgoot. Het bedrijfsgedeelte telt twee bouwlagen en heeft boven een omlopende gecementeerde plint in kruisverband gemetselde gevels onder een zadeldak met verbeterde Hollandse pannen en twee zinken mastgoten. Het pakhuis heeft op de begane grond gemetselde lekdorpels (tenzij anders vermeld) en op de verdieping een doorgetrokken gemetselde waterslaglijst. De gevel op de verdieping is voorzien van naar binnen draaiende 3-ruits ramen, afgesloten door halfsteens rollagen.

De op de molen georiënteerde, symmetrisch ingedeelde VOORGEVEL heeft boven de plint vier T-schuiframes. Boven de bakgoot is het dakschild voorzien van een aangekapte dakkapel, voorzien van een 4-ruits schuifraam en eenvoudig uitgevoerde wangen. De dakkapel wordt afgesloten door een beschoten topgevel met daarboven een zadeldak met eenvoudige windveer. Achter het aangekapte schilddak bevindt zich de verhoogde gevel van het bedrijfsgedeelte, voorzien van een windveer en een gemetselde schoorsteen.

De LINKER ZIJGEVEL heeft een in kruisverband gemetselde aanbouw, voorzien van een trasraam dat wordt afgesloten door een halfsteens rollaag. Alle ramen van de aanbouw zijn voorzien van gemetselde lekdorpels. De rechter zijgevel van de aanbouw is voorzien van een T-schuifraam, afgesloten door een halfsteens rollaag. Het schuifraam wordt geflankeerd door twee klapramen, afgesloten door steense rollagen. De voorgevel van de aanbouw heeft een

T-schuifraam met gecementeerde lekdorpel en wordt afgesloten door een halfsteens rollaag. De linker zijgevel van de uitbouw is voorzien van een deurkozijn met recente deur. De gevels van de uitbouw worden aan de bovenzijde afgesloten door een geprofileerde daklijst. Boven de aanbouw heeft het dakschild een identiek uitgevoerde dakkapel als het dakschild van de voorgevel. Links van de aanbouw heeft de gevel op de begane grond boven de plint twee rechthoekige vensters met gecementeerde lekdorpels. De vensters worden afgesloten door wit gepleisterde geprofileerde lateien. Binnen de vensters bevinden zich 4-ruits stolpramen met 2-ruits bovenlicht geflankeerd door twee opgeklampte zonneluiken. Links van de vensters bevindt zich een deurkozijn met opgeklampte houten deur. Boven de vensters is de verdieping voorzien van vijf 3-ruits draairamen. Deze worden met uitzondering van de meest linkse paarsgewijs van elkaar gescheiden door drie lisenen. De belendende rechter zijgevel van de aangebouwde schuur heeft boven de plint op de begane grond een deurkozijn, voorzien van een opgeklampte deur die wordt afgesloten door een steense segmentboog. Boven de deur is de gevel op de verdieping voorzien van een 3-ruits draairaam. Links naast de deur bevindt zich een dwarsgeplaatst stalraam met opgeklampte zonneluiken. Het raam wordt afgesloten door een halfsteens segmentboog. Links van het raam bevindt zich voor de gevel de oorspronkelijke waterpomp. Het aangekapte lessenaarsdak van de aanbouw is boven de gevel voorzien van een eenvoudige houten windveer. Achter de windveer bevindt zich in het dakschild een hoge gemetselde schoorsteen. Aan het uiteinde is het dakschild voorzien van een zinken mastgoot. De voorgevel van de aangebouwde schuur heeft aan de rechterzijde een dwars geplaatst 3-ruits venster met steense rollaag. Links hiervan heeft de gevel een tweedelig opgeklampte deur. Links naast deze deur bevindt zich een enkele opgeklampte deur. Aan de linkerzijde van deze deur heeft de gevel een dwarsgeplaatst kozijn, voorzien van een 2-ruits raam en afgesloten door een halfsteens segmentboog.

De RECHTER ZIJGEVEL heeft op de begane grond van de gevel van de molenaarswoning een deurkozijn, voorzien van twee gekoppelde enkelruits naar binnen draaiende deuren met enkelruits bovenlicht. Rechts hiervan bevindt zich in een niet gepleisterd deel van de gevel de toegang. Deze bestaat uit een deurkozijn met paneeldeur, voorzien van twee glaspanelen met daarvoor art nouveau roosters. Rechts van de toegang is de gevel van het bedrijfsgedeelte ingedeeld in verdiepte muurvlakken die worden gescheiden door (op de begane grond) getrapte lisenen. Tussen de verdiepingen bevindt zich een uitgekraagde doorlopende horizontale band. Rechts van de ingang heeft de gevel van het bedrijfsgedeelte naast elkaar twee T-schuiframen binnen vensters met gepleisterde dagkanten en een gepleisterde geprofileerde latei. Onder de schuiframen bevinden zich gecementeerde lekdorpels. Rechts van de schuiframen heeft de gevel in de drie verdiepte muurvlakken tussen de hoeklisenen telkens één tweedelig kozijn met twee 4-ruits draairamen, afgesloten door anderhalfsteens strekken. De verdieping van de gevel is tussen de lisenen voorzien van telkens twee naast elkaar aangebrachte 3-ruits draairamen. Het meest rechtse gevelvlak van de verdieping heeft slecht één 3-ruits draairaam. De ACHTERGEVEL is tussen twee hoeklisenen in het midden voorzien van een dubbele deel deur, afgesloten door een steense segmentboog. De deel deuren worden aan beide zijden geflankeerd door 2-ruits ramen afgesloten door halfsteens rollagen. Boven de deel deuren bevindt zich een dubbel opgeklampt zolderluik. Aan beide zijden van het luik zijn sporen zichtbaar van voormalige vensters. Boven twee muurankers bevindt zich in de topgevel nog een enkel opgeklampt zolderluik, afgesloten door een halfsteens rollaag. Boven de topgevel bevindt zich een eenvoudige houten windveer. Naast de rechter hoekliseen bevindt zich het iets terugspringende gevelvlak van de aangebouwde schuur. Hierin bevindt zich op de begane grond aan de linkerzijde een enkele opgeklampte deur, afgesloten door een steense segmentboog. Boven de deur heeft de gevel een opgeklampt zolderluik, eveneens afgesloten door een steense rollaag. Rechts hiervan bevindt zich een rond 4-ruits stalraam. De rechterzijde van de gevel heeft op de begane grond een dubbele opgeklampte deel deur, afgesloten door een steense segmentboog. Boven het gevelvlak van de aanbouw bevindt zich een eenvoudige windveer.

Het INTERIEUR van woonhuis en bedrijfsgedeelte is grotendeels intact gebleven. De indeling van het huis bestaat uit een woonvertrek links van de toegang met oorspronkelijk schouwomhulsel van hout (betegeling 50er jaren), met daarachter een slaapkamer. Rechts van de slaapkamer bevindt zich de onderkelderde keuken (eertijds liep de kelder veel verder door), met schouw en fraaie tegelvloer van rond ca. 1882. Rechts van de toegang bevindt zich een vertrek waar de rechter zijwand nog de oorspronkelijke bedsteerimten bevat. De bovenverdieping heeft enkele slaapvertrekken met oorspronkelijke verticale lambrizing van kraaldelen. Het pand bezit nog de oorspronkelijke balklagen, paneeldeuren en vloeren. Het voormalige, later verbouwde, achterhuis heeft een middenlangsdeel met een bestrating van klinkers. Hierboven bevindt zich een betimmerde zolder waar men de kaas kon opslaan. In het achterhuis bevinden zich vijf ankerbalkgebinten.

Waardering

- *Van architectuurhistorische waarde als gaaf bewaard voorbeeld van een molenaarswoning met later tot kaasfabriek uitgebreid achterhuis. Het pand valt op door hoogwaardige esthetische kwaliteiten zoals zichtbaar in de rijk uitgevoerde gevels van de molenaarswoning en de vlakverdeling met lisenen binnen de zijgevels.*
- *Van cultuurhistorische waarde door de verschillende uit het pand afleesbare bouwfases. Het pand heeft een typologische waarde als zeldzaam voorbeeld van een voormalige kaasfabriek.*
- *Het pand heeft ensemblewaarde als bijgebouw van de watermolen en situeringswaarde door de markante ligging naast de Oude Zwolse weg, waardoor het pand sterk beeldbepalend is voor de omgeving.*

Uit de waardenstelling komt naar voren dat het complex bijzonder is wegens de historische groei als complex, die nog steeds zichtbaar is aan de gebouwen. Daarnaast hebben een aantal gebouwen een typologische (zeldzame) waarde. Ook de landschappelijke ligging in het natuurlijke Wenum-Wiesel wordt als waardevol beschouwd.

3.2 Object

De bouw- en constructieve staat

Gezien het feit dat het eigendom van beide gebouwen in handen is van de gemeente Apeldoorn en dat de gemeente zorg draagt voor haar monumenten is de constructieve staat van beide gebouwen goed en de bouwkundige staat variërend van matig, redelijk tot goed. Een uitgebreide omschrijving van de constructieve- en bouwkundige staat van de gebouwen is opgetekend in een inspectierapport opgesteld door BOEi d.d. januari 2016 (zie bijlage 2).

De werktuigbouwkundige en elektrische installaties in de watermolen en korenschuur zijn goed op orde. Die van de molenaarswoning en het bedrijfsgedeelte zijn aan vervanging toe.

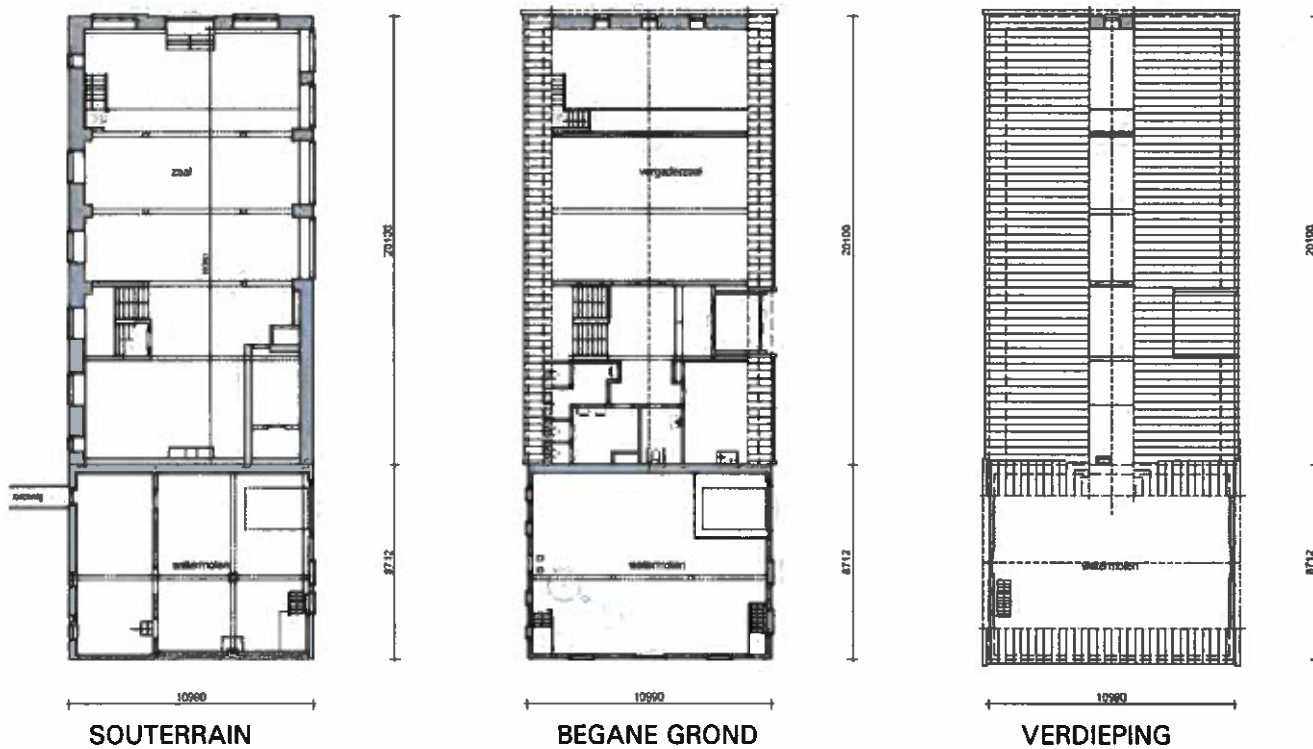
Metrages en afmetingen

Naast de architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten zijn de ruimtelijke factoren, oppervlakten, hoogte en indeling van het gebouw bepalend voor de herbestemming. Hieronder zijn per gebouw de plattegronden en metrages weergegeven.

De watermolen en korenschuur



Afbeelding 5: foto van watermolen en korenschuur



Het gebouw, twee gedeelten (korenschuur en watermolen) die haaks op elkaar staan, is in totaal 28,8 meter lang en 11 meter breed. Onderstaande Tabel geeft overzicht in de verdeling van de vierkante meters BVO.

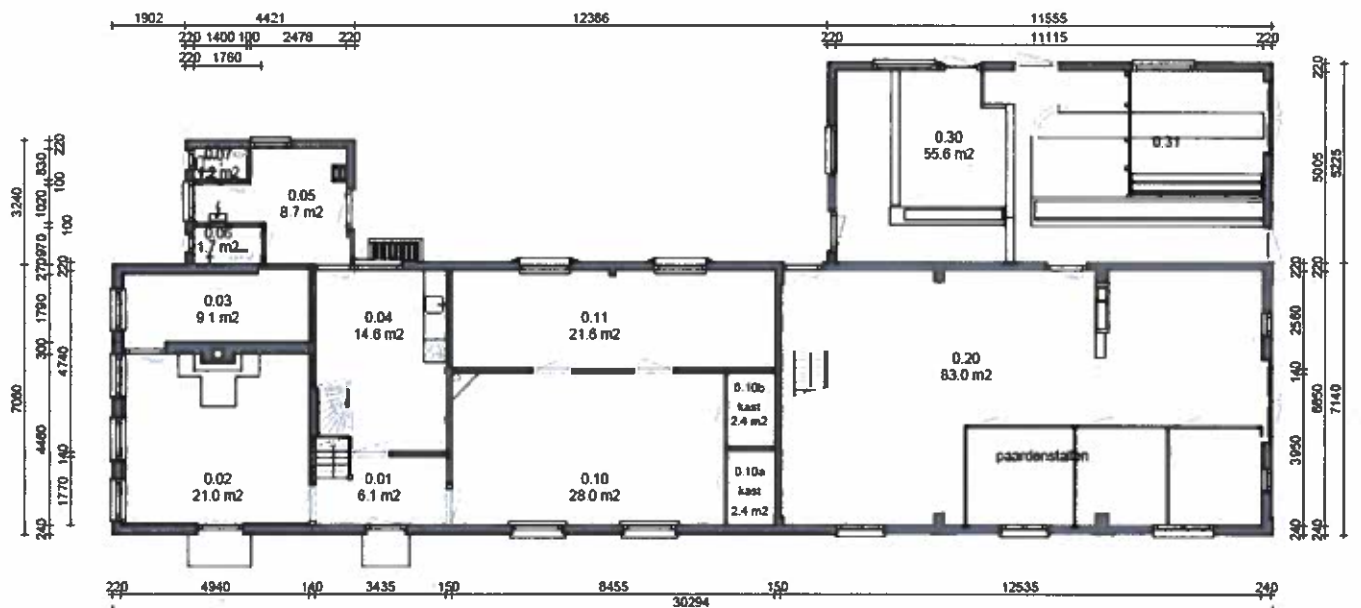
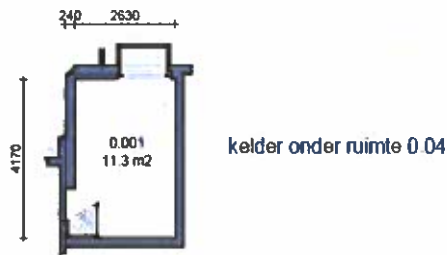
Oppervlakte per onderdeel	
Watermolen souterrain	95,7 m ²
Watermolen begane grond	93,6 m ²
Korenschuur souterrain	220,9 m ²
Korenschuur begane grond	176,4 m ²
Korenschuur verdieping	7,0 m ²
Totaal	593,5 m ²

Tabel 2: metrages watermolen en korenschuur

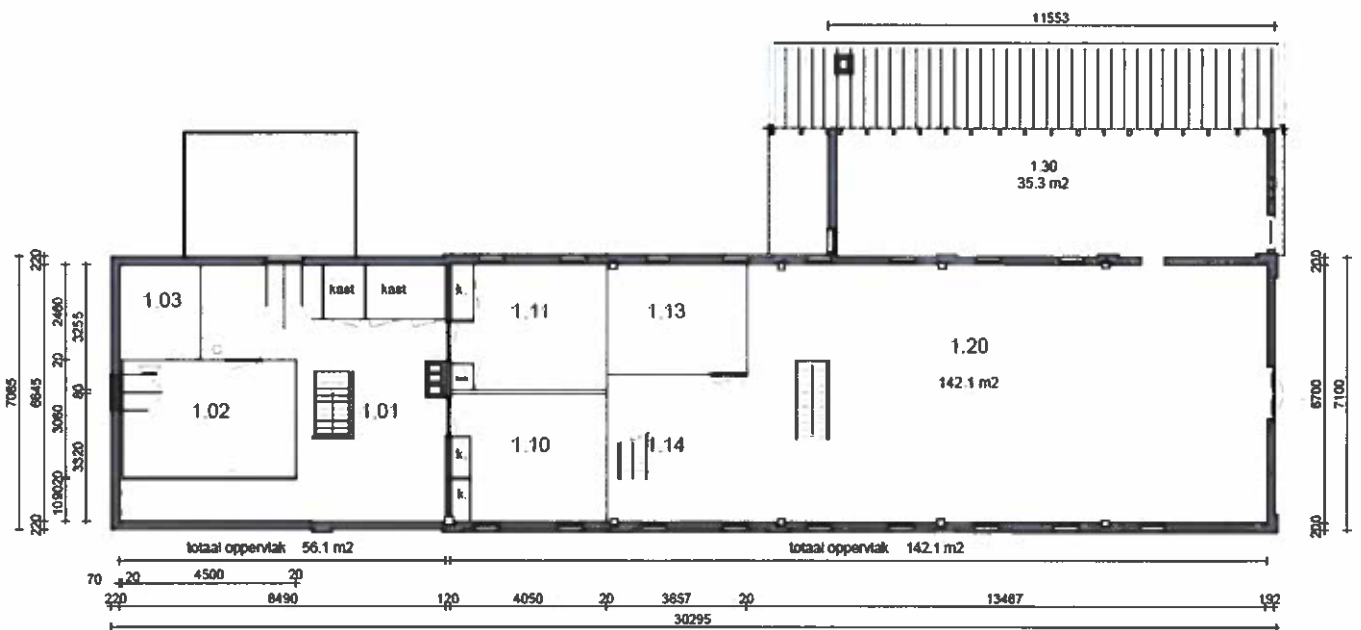
Molenaarswoning en bedrijfsgedeelte



Afbeelding 6: foto van Molenaarswoning en bedrijfsgedeelte



PLATTEGROND BEGANE GROND
 Bruto vloeroppervlak 289.7 m²



PLATTEGROND VERDIEPING
 BRUTO VLOEROPPERVLAK 253.0 m²

Het gebouw is 30,2 meter lang, en variërend van uitbouw woning tot bedrijfsruimte, 7, 10 en 12,3 meter breed. De woning is onderkelderd. De nok van het zadeldak van de woning ligt op 7,2 m hoogte die van het bedrijfsgedeelte op 8,5 m. Onderstaand tabel geeft overzicht in de verdeling van de vierkante meters.

Oppervlakten per gebouwonderdeel	
Molenaarswoning kelder	11,3 m ²
Molenaarswoning begane grond	126,6 m ²
Molenaarswoning verdieping	91,2 m ²
Bedrijfsgedeelte begane grond	151,7 m ²
Bedrijfsgedeelte verdieping	160,0 m ²
Totaal	546,8 m ²

Tabel 3: metrages Molenaarswoning en bedrijfsgedeelte

3.3 Locatie

Bereikbaarheid

Wenum Wiesel ligt 4 kilometer ten noorden van het centrum van Apeldoorn en is via de doorgaande route van Apeldoorn naar Vaassen goed te bereiken. Vanaf de A50 ligt het watermolen complex binnen 5 minuten rijden. De buslijn Apeldoorn – Zwolle doorkruist Wenum Wiesel. Streekbussen rijden deze route tweemaal per uur.

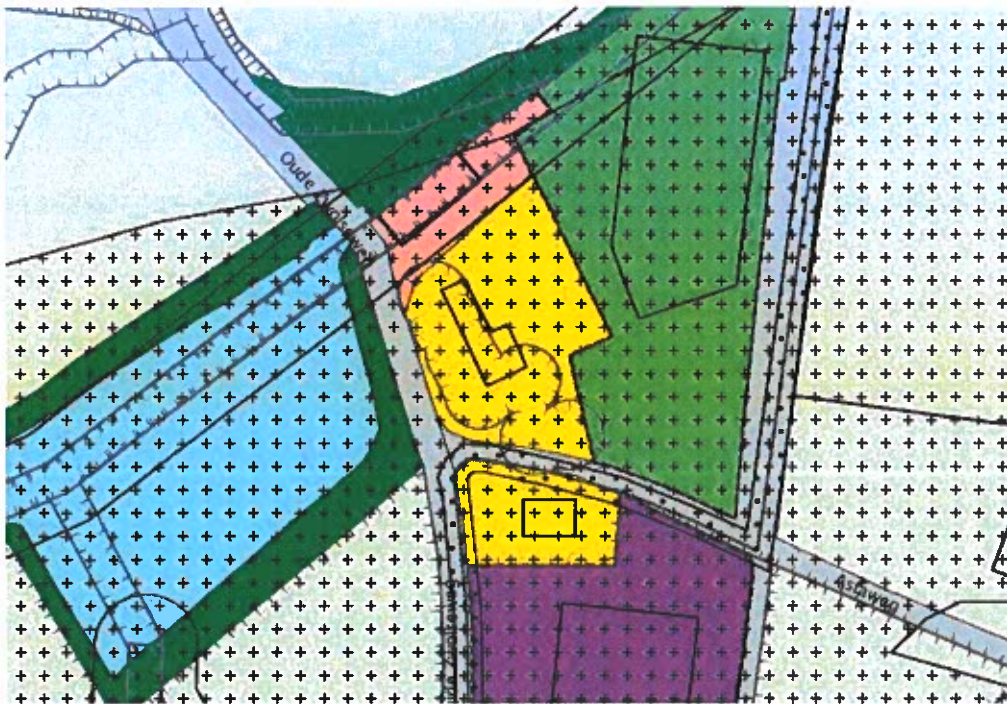


Afbeelding 7: ligging watermolen complex, aangegeven met pijl, t.o.v. Apeldoorn.

3.4 Bestemmingsplan

De bestemmingsplankaart van het complex watermolen binnen het vigerende bestemmingsplan van Wenum Wiesel en buitengebied zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Apeldoorn bij besluit van 3 oktober 2013.⁷

⁷ Ruimtelijke Plannen, www.ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding 8: bestemmingsplankaart complex Wenumse watermolen

Op het perceel gelden de bestemmingen maatschappelijk voor de watermolen en de korenschuur, wonen voor de molenaarswoning en sport/recreatie voor het voormalig station. Dat betekent dat de watermolen en de korenschuur bestemd zijn voor *“educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en onderwijsvoorzieningen en overige maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven”*

Voor de molenaarswoning geldt een bestemming *“wonen, begeleid wonen of wonen met een beroepsuitoefening aan huis”*

Voor het station geldt een bestemming als *“specifieke vorm van sport- schietinrichting”*

De huidige bestemming biedt derhalve geen mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld bedrijfsfunctie, kantoorfuncties of horecafuncties. Bij het realiseren van dergelijke functies dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, dan wel een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden aangevraagd. De gemeente Apeldoorn heeft aangegeven dat zij bij een haalbaar plan bereid is planologische medewerking te verlenen.

3.5 Deelconclusie

Voor een herbestemming van de korenschuur naar een horecafunctie is een bestemmingsplanwijziging nodig. De gemeente Apeldoorn heeft aangegeven dat zij bij een haalbaar plan bereid is om planologische medewerking te verlenen.

4. Mogelijke functies

4.1 Ruimte in de markt

Eén van de grootse uitdagingen bij het herbestemmen van monumenten is het vinden van huurders/kopers. De terughoudendheid in kredietverstrekking door de financiële instellingen belemmeren particulieren en ondernemers in investeringen op de vastgoedmarkt. Ondanks deze ontwikkelingen zijn er nog steeds mogelijkheden tot herbestemming van karakteristieke gebouwen als het op het watermolen complex.

Om te zien waar de kansen liggen, zijn een aantal gesprekken (deels telefonisch) gevoerd met vertegenwoordigers van organisaties en bedrijven die weten welke ontwikkelingen gaande zijn in het buitengebied Wenum Wiesel. Hiervoor zijn benaderd:

- Accres, als huidige huurder van de korenschuur;
- Een Apeldoornse makelaar;
- Ambtenaren van de gemeente;
- Leden van de dorpsraad;
- Gesprekken met stakeholders van het huidige terrein.

Na het bestuderen van de typologie van de gebouwen, en een interne brainstormsessie zijn een aantal opties voor herbestemming van het terrein afgewezen en een aantal naar voren gekomen. Zie tabel 4 en 5.

Watermolen en Korenschuur

	Omgeving	Gebouw	Exploitatie	Bestemming	Overall
Wonen	--	--	--	--	--
Maatschappelijk	++	++	-	++	++
Bedrijf (licht)	--	--	--	--	--
Logies	--	--	--	--	--
Onderwijs	+	--	--	++	--
Sport	--	--	--	--	--
Retail	--	--	--	--	--
Kantoor	--	--	--	--	--
Horeca	+	++	+	--	+
Museaal	+	+	-	+	+

Tabel 4: kansrijke functies watermolen en korenschuur

Molenaarswoning en bedrijfsruimte

	Omgeving	Gebouw	Exploitatie	Bestemming	Overall
Wonen	++	++	++	++	++
Maatschappelijk	+	+	+	-	+
Bedrijf (licht)	+	+	+	+	+
Logies	--	+	-	--	--
Onderwijs	+	-	-	--	--
Sport	-	-	-	+	-
Retail	-	+	+	-	-
Kantoor	+	+	+	+	+
Horeca	+/-	+	+	--	--
Museaal	+	--	-	--	-

Tabel 5: kansrijke functies Molenaarswoning en bedrijfsruimte

Wonen in combinatie met kantoor en/of lichte bedrijvigheid

Een gedeelte van het complex als (enige) woonruimte bestemmen zal een toegevoegde waarde hebben. De molenaarswoning samen met het bedrijfsgedeelte (kaasfabriek) verhuren aan een ondernemer die valt onder de noemer "vrije beroepen" voldoet aan het geldende bestemmingsplan (kantoor of lichte bedrijfsruimte) en genereert naar verwachting voldoende huurinkomsten.

Maatschappelijk

De bewoners willen graag dat er meer voorzieningen komen in Wenum Wiesel. Een idee dat wordt geopperd is een Multifunctioneel Centrum, voor bijvoorbeeld spel, toneel, vergaderen, ouderen- en jongerensoos, bibliotheek, muziek, en een politiepost. Een dergelijk multifunctioneel centrum zou mogelijk goed te combineren zijn met onder meer een dokterspost, geldautomaat, postkantoor, een buurtsuper en gemeentelijke diensten. In de dorpsvisie wordt voorgesteld deze voorzieningen te realiseren in één van de leegstaande gebouwen in Wenum.

Een aantal van deze functies, spel, toneel, vergaderen ouderen-en jongerensoos, is te realiseren in de Korenschuur. Andere maatschappelijke voorzieningen als kinderdagverblijf of dagbesteding zijn wel mogelijk binnen het bestemmingsplan maar worden als onwenselijk gezien door de milieuzonering van de schietclub.

Horeca

De korenschuur wordt momenteel verhuurd aan Accres. De zaal wordt door Accres op bescheiden schaal verhuurd voor feesten, bruiloften en recepties. In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in deze functie maar gezien het feit dat er geen geluid of anderszins overlast ontstaat, worden de activiteiten oogluikend toegestaan.

Verhuur aan Accres of een soortgelijke partij met dezelfde activiteiten past niet in het vigerende bestemmingsplan maar past wel in de omgeving en in het gebouw en voorziet in voldoende huurinkomsten.

Museaal

De watermolen wordt beheerd en in stand gehouden door de stichting De Wenumse Watermolen. De molen is op de eerste zaterdag van de maand te bezoeken. De molen draait op vrijwillige basis graan voor veevoer.

Alle overige functies genoemd in de tabellen 4 en 5 zijn, ofwel door het vigerende bestemmingsplan ofwel door de milieuzonering om het gebouw van de schietclub, niet kansrijk voor vervolgonderzoek.

4.2 Deelconclusie

Als meest kansrijk scenario wordt beschouwd: de watermolen en korenschuur als bestaand, d.w.z. museaal voor de watermolen en een horecafunctie voor de korenschuur. Voor de molenaarswoning en het bijbehorend bedrijfsgedeelte is verhuur aan een ondernemer met beroepsuitoefening aan huis een haalbare optie.

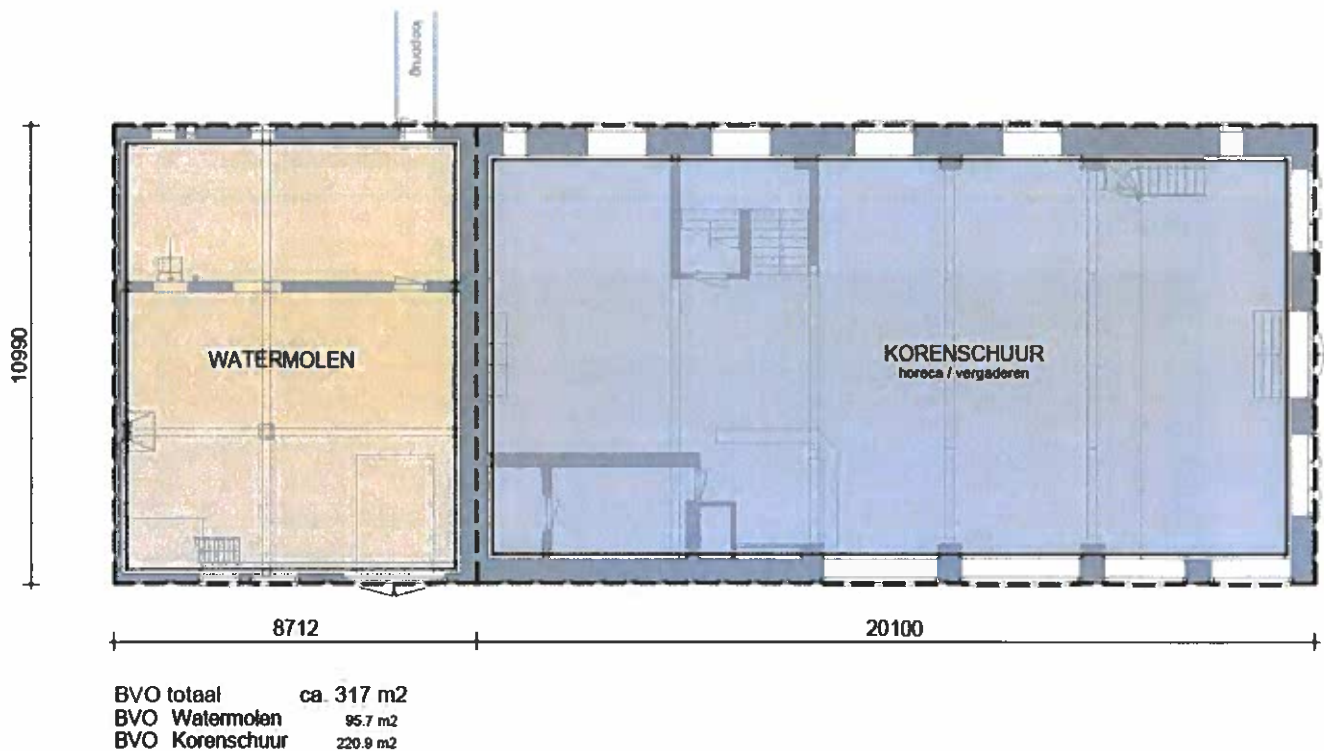
5. Meest kansrijke scenario

5.1 Scenario

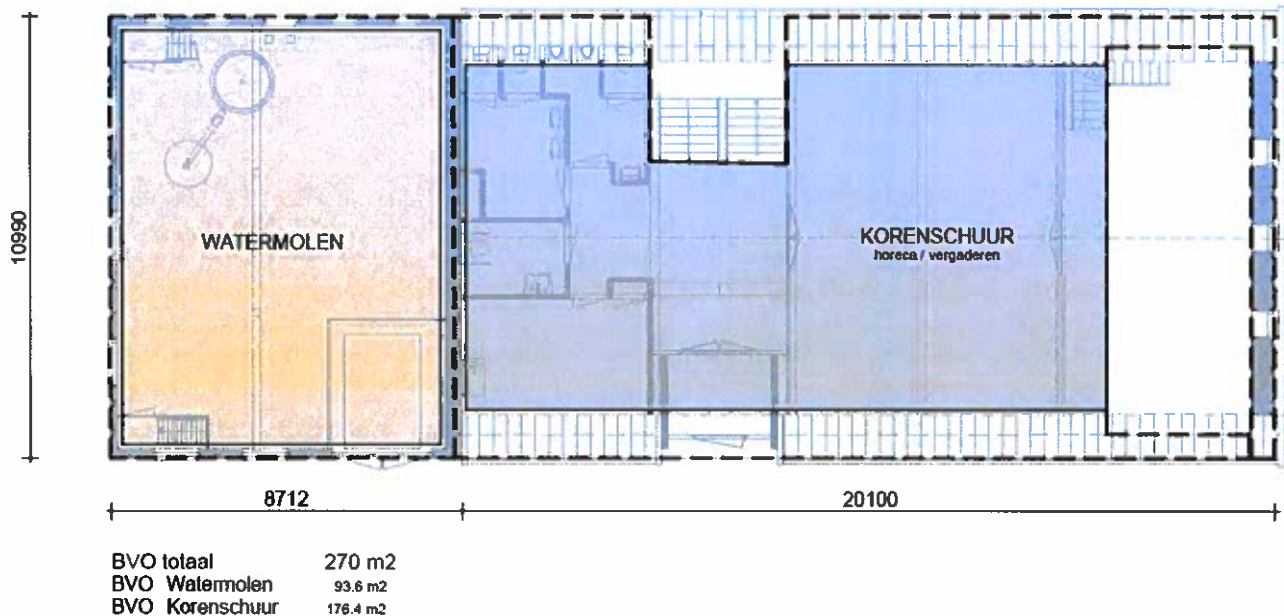
Als conclusie in het vorig hoofdstuk is al aangegeven dat het meest kansrijke scenario voor het complex watermolen Wenum Wiesel is dat het huidige gebruik van de watermolen en de korenschuur worden gecontinueerd en dat de molenaarswoning samen met het bedrijfsgedeelte als één geheel wordt verhuurd aan een ondernemer.

Om de continuïteit duurzaam te borgen is het aan te raden het complex, met uitzondering van het voormalig graanpakhuis en maalderij, over te dragen aan een onderneming met hart voor restaureren en ervaring op het gebied van het exploiteren. De gemeente Apeldoorn kan het complex uitgeven in erfpacht en vervolgens voorwaarden verbinden aan de restauratie, onderhoud en bestemming. Dit voorkomt dat een nieuwe koper het complex restaureert en opnieuw (met eventuele winst en zonder nieuwe bestemming) verkoopt.

5.2 Watermolen en Korenschuur



Afbeelding 9. vlekkenplan van watermolen en korenschuur souterrain.



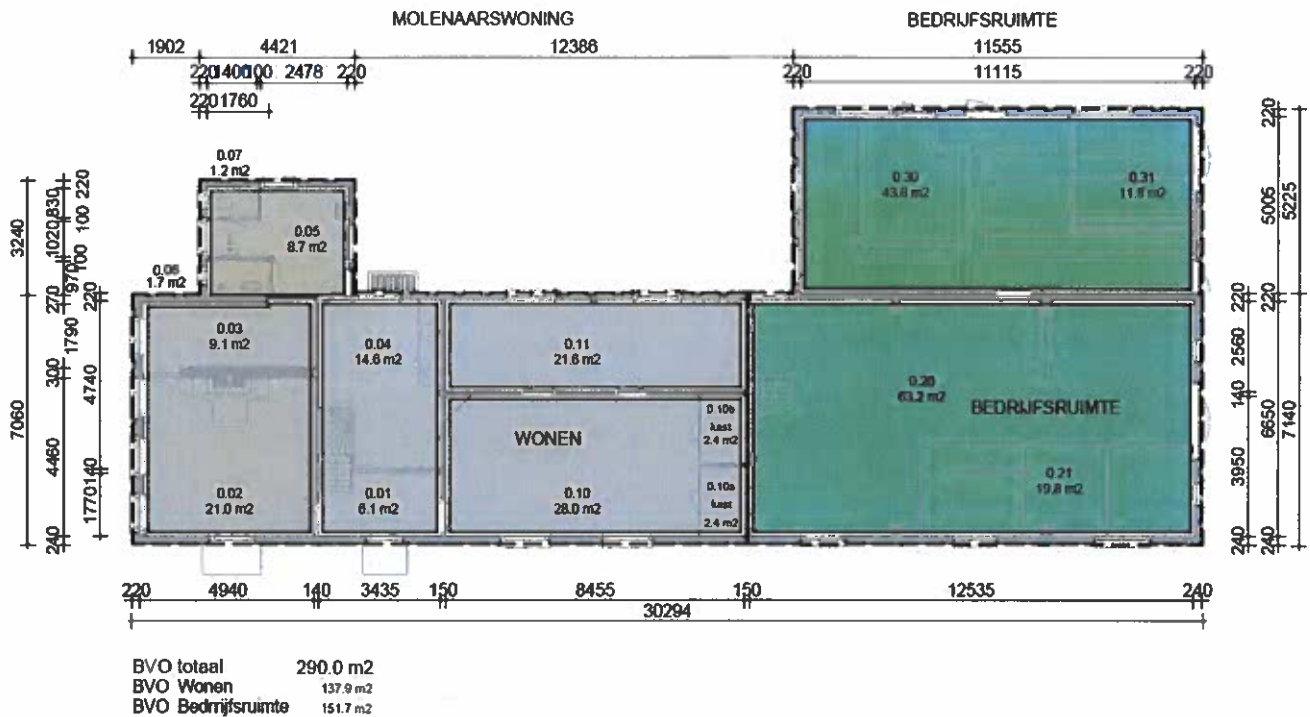
Afbeelding 10. watermolen en korenschuur begane grond.

Voor het de bezoeker/museumfunctie van de watermolen is het gewenst, zeker gedurende het toeristenseizoen, dat de openingstijden worden verruimd van eenmaal per maand naar eenmaal per week. De Korenschuur met in het souterrain een bescheiden bar en keuken zal met gerichte vermarkting meermalen per week/weekend moeten worden verhuurd. 's Avonds, op werkdagen, kan er plaats zijn voor de dorpsraad, ouderensoos en/of vergaderen.

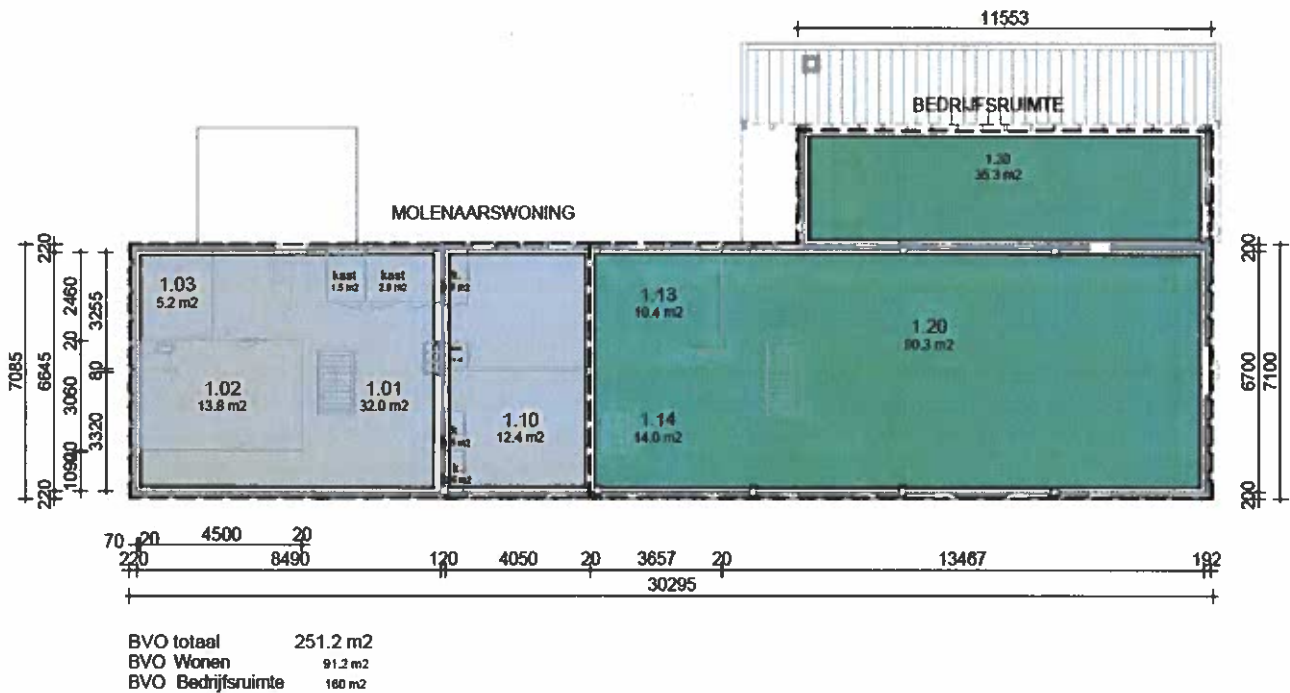


Afbeelding 11. Referenties van café of vergaderruimte

5.3 Molenaarswoning en bedrijfsruimte



Afbeelding 12. Vlekkenplan molenaarswoning en bedrijfsgedeelte begane grond



Afbeelding 13. vlekkenplan molenaarswoning en bedrijfsruimte verdieping.

Een dergelijke herbestemming is geschikt voor een ondernemer uit het "vrije beroep". De woning en de bedrijfsruimte worden casco gerestaureerd en herbestemd. De aankleding/inrichting voor bewoning en praktijk/kantoor of werkplaats moet door de ondernemer worden geïnvesteerd.



Afbeelding 14. Referentie van degelijke inrichting woning als (zakelijk) kantoor

6. Subsidiemogelijkheden

6.1 Rijk

Brim/Sim

Wanneer een rijksmonument niet primair een woning is, kan er voor dat monument een subsidie worden aangevraagd voor het planmatig onderhoud. Het gaat dan om een tegemoetkoming in de reguliere kosten voor het sober en doelmatig onderhoud van het monument voor een periode van 6 jaar. De instandhoudingsregeling bestaat uit het Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten (Brim 2013) en de daaraan gekoppelde Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim). De maximale subsidiabele kosten zijn bepaald op 3% van de herbouwwaarde van het monument of zelfstandig onderdeel daarvan. Voor maximaal 50% van de subsidiabele kosten kan vervolgens subsidie worden aangevraagd.

Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

Het Rijk kent naast een regeling voor het onderhoud van monumenten, ook een regeling om herbestemming verder op weg te helpen. Het rijk kan een bijdrage leveren in de kosten voor een onderzoek naar de haalbaarheid van een herbestemming (eerste onderzoek of een vervolgstap in het proces) en de kosten om een bouwwerk tussentijds wind- en waterdicht te houden. De subsidiabele kosten zijn voor de haalbaarheidsonderzoeken maximaal € 25.000,- en voor het wind- en waterdicht maken maximaal € 50.000,-. Voor 70% van deze subsidiabele kosten kan dan vervolgens subsidie worden aangevraagd. Woningen zijn ook voor deze regelingen uitgesloten, tenzij deze deel uit maken van een groter complex met een andersoortige functie.

Restauratiefondshypotheek

De restauratiefondshypotheek is bedoeld voor de financiering van de restauratie van een rijksmonument. Voor de grote restauraties is er ook de restauratiefondsplus-hypotheek. De restauratiefonds-hypotheek betreft een annuïtaire lening over een periode van 30 jaar, met een rentevaste periode van 10 jaar. De restauratiefonds-hypotheek kent gunstige rentecondities (5% onder de marktrente met een minimum van 1,5%).

Fiscale voordelen

Wanneer het monument een eigen woning is, kan de rente fiscaal aftrekbaar zijn. Daarnaast kan een in Nederlandse belastingplichtige eigenaar van een rijksmonumentale woning de kosten voor het onderhoud aan het pand fiscaal verrekenen met zijn inkomen. Aan deze persoonsgebonden aftrek zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Het gaat hier om de zogeheten Voorfinanciering Belastingteruggave.

6.2 Provincie

De Provincie Gelderland heeft het nieuwe beleidsprogramma ten aanzien van subsidiering cultureel erfgoed, getiteld Beleef het mee in het najaar van 2016 gepresenteerd.

De provincie geeft 6 deelgebieden (gebiedsopgaven) van Gelderland extra aandacht in gebiedsontwikkeling. Ieder gebied staat voor zijn eigen complexe uitdaging en heeft zijn eigen bijzondere mogelijkheden. De provincie wil, samen met partijen in het gebied, die mogelijkheden benutten. De keuzes die we daarbij maken, zijn voor ieder gebied anders. Wenum-Wiesel valt in ieder geval onder twee verschillende deelgebieden, te weten:

- De Veluwe: Opgave voor de Veluwe is de balans tussen de natuurlijke kwaliteiten en de economie die daarvan afhankelijk is, op een hoger niveau te brengen.

- De Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer en Zutphen en omgeving): Doel van deze opgave is het versterken van de economische kracht en het vestigingsklimaat van de regio, onder de noemer Cleantech.

6.3 Gemeente

Er zijn geen mogelijkheden voor aanvullende subsidies bij de gemeente Apeldoorn.

7. Exploitatiemodellen

In hoofdstuk 5 is een scenario omschreven dat op basis van de huidige markt en de milieu zoning van de schietclub het meest reëel lijkt om het complex Wenumse Watermolen een nieuwe bestemming te geven. In dit hoofdstuk wordt dit scenario nader uitgewerkt. Allereerst wordt ingegaan op de noodzakelijke investeringen aan het casco (de cascorestauratie). Vervolgens zal worden ingegaan op de kosten voor de bouwkundige aanpassingen die voor een nieuwe herbestemming nodig zijn (de herbestemmingskosten). Deze inzichten worden vervolgens vertaald in een exploitatiemodel die volgens de cashflowmethode nader wordt uitgewerkt.

7.1 Investering

Voor alle bouwkundige ingrepen die nodig zijn wordt gerekend met een opslag van 17 % voor de staartkosten. De staartkosten, ook wel indirecte kosten genoemd, bestaande uit de algemene bouwplaatskosten (ABK, 7%), de algemene kosten (AK, 7%), winst & risico (W&R, 3%). Er is nog geen rekening gehouden met de kosten voor architecten, directie, adviseurs op het gebied van constructies, milieu of bouwfysica, bouwtoezicht, bouwmanagement en dergelijke. Er is eveneens nog geen rekening gehouden met onvoorziene kosten, dit volgt in de volgende paragraaf. Alle genoemde bedragen in deze en de volgende paragraaf zijn exclusief BTW.

In algemene zin zijn de verschillende ramingen opgezet op basis van de eenheidsprijzen van de te verwerken materialen en de met de werkzaamheden gemoeide manuren.

Cascorestauratie

Op basis van de bouwtechnische verkenning is een raming gemaakt van de kosten voor de casco restauratie. De kosten per gebouw onderdeel worden weergegeven in tabel 6. De onderhoudscondities van de gebouwen lopen zeer uiteen. De watermolen en de korenschuur verkeren in goede staat. De molenaarswoning is in matige staat en het bedrijfsgedeelte zijn in redelijke staat, beiden behoeven wat extra onderhoud.

	Cascorestauratie	Incl. staartkosten
Watermolen	€ 21.750,-	€ 25.448,-
Korenschuur	€ 4.900,-	€ 5.733,-
Molenaarswoning	€ 48.500,-	€ 56.745,-
Bedrijfsgedeelte	€ 18.500,-	€ 21.645,-
Totaal kosten cascorestauratie	€ 93.650,-	€ 109.571,-

Tabel 6. Kosten voor cascorestauratie

Inbouwpakket (herbestemmingskosten)

Voor het inbouwpakket is een raming gemaakt met behulp van kengetallen.

De watermolen en korenschuur behoeven minder voorzieningen en nauwelijks bouwkundige ingrepen/aanpassingen dan de woning en het bedrijfsgedeelte. De woning en het bedrijfsgedeelte worden casco opgeleverd. De herbestemmingskosten per gebouwonderdeel worden weergegeven in tabel 7.

	Herbestemming	Incl. staartkosten
Watermolen	€ 12.500,-	€ 14.625,-
Korenschuur	€ 51.200,-	€ 59.904,-
Molenaarswoning	€ 45.575,-	€ 53.323,-

Bedrijfs gedeelte	€ 86.180,-	€ 100.830,-
Totaal kosten herbestemming	€ 195.455,-	€ 228.682,-

Tabel 7. Kosten voor inbouwpakket

De totale investeringskosten bestaan in het BOEi model uit de volgende onderdelen:

- Grondkosten i.c. aankoopkosten gebouw met grond
- Bouwkosten
- Bijkomende kosten
- Overige kosten

Een meer gedetailleerde omschrijving van deze onderdelen volgt hieronder.

Grondkosten

De eigenaar heeft in dit stadium geen aankoopbedrag genoemd. Het aankoopbedrag wordt in de berekening op € 1,- gesteld. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met overdrachtsbelasting van 6% en aankoopkosten zoals notariskosten en kosten voor het kadaster.

Bouwkosten

De bouwkosten bevatten de geraamde bouwkosten (tabel 6 en 7) plus de aanleg buitenterrein, aansluitingen nutsbedrijven en kosten voor de projectleider/management.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten bestaan uit kosten voor:

- Leges voor de omgevingsvergunning;
- Architect;
- Bouwadviesbureaus zoals: advies over constructies, bouwfysica, brandveiligheid, installaties, juridische en fiscale constructies;
- Kosten voor verzekering, OZB, gas water licht gedurende de ontwikkel- en bouw periode.

Overige kosten

Hierin zijn opgenomen:

- Post onvoorzien, 10% van de bouwkosten;
- Algemene kosten;
- Communicatiekosten t.b.v. het aantrekken van huurders zoals: bouwen website, organiseren promotiedagen, plaatsen van advertenties;
- Niet verrekenbare BTW (de woning en de watermolen worden niet met BTW verhuurd, de BTW over de restauratie- en herbestemmingskosten kan niet worden verrekend)

Niet meegenomen kosten

Niet in de exploitatieberekening zijn meegenomen kosten voor:

- historische kosten (in het verleden gemaakte kosten);
- Asbestsanering;
- bodemsanering;
- planschade en planschadeonderzoek;
- bestemmingsplanwijziging.

Grondkosten	€ 3.001,--
Bouwkosten	€ 387.853,--
Bijkomende kosten	€ 55.923,--
Overige kosten	€ 127.015,--
Totaal investeringen	€ 573.791,-- (alle bedragen exclusief BTW)

Tabel 8. Totale investeringskosten

7.2 Financiering

Bij de financiering is uitgegaan van marktconforme annuïtaire financiering van 4%. Voor het cascorestauratie gedeelte is gerekend met een Restauratiefondsplus hypotheek van 1.5%. Om vreemd vermogen aan te trekken is de inbreng van eigen vermogen gesteld op 35%, deze verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen wordt vereist door de hypotheekverlener. In de financieringsopstelling is geen rekening gehouden met het verkrijgen van subsidies, wanneer deze toegekend worden zullen deze de cashflow positief beïnvloeden.

7.3 Exploitatie

Uitgangspunt voor het exploitatiemodel is dat de exploitatie na herbestemming kostendekkend is. Daarbij wordt cashflow benadering toegepast waarbij de kasstromen van de eigenaar voor de komende 10 jaar in beeld worden gebracht. Uitgangspunt van deze benadering is dat de cumulatieve cash flow na ongeveer 10 jaar minimaal € 0,- moet zijn. Dit betekent dat er in de eerste jaren een negatief resultaat op de exploitatie kan zijn (als gevolg van de eenmalige investeringen) dat in de jaren erna ingelopen moet worden.

Wat betreft de afschrijvingen is aangenomen dat de gebouwen in 50 jaar en de installaties in 15 jaar worden afgeschreven. De afschrijvingen zorgen voor een jaarlijkse kostenpost van ca. € 13.500,--

De financieringskosten en exploitatielasten, bestaande uit onder andere de posten rente en aflossingen, belastingen en verzekeringen, beheerkosten, de voorziening groot onderhoud en niet de verrekenbare BTW, bedragen in het eerste jaar € 60.000,-. Een Brim subsidie voor onderhoud kan alleen aangevraagd worden wanneer het geen woning betreft, de molenaarswoning valt dus buiten de subsidie. In de exploitatieberekening is vooralsnog geen rekening gehouden met een Brim subsidie.

Resultaat

Bij een realistische aanvangshuur van in totaal € 62.000,- per jaar voor het gehele complex is een gezonde financiële exploitatie mogelijk. Na 3 jaar ontstaat een positieve cash flow en na 10 jaar ontstaat een positieve cumulatieve cash flow van circa € 2.400,-.

In bijlage 3 is een gedetailleerd overzicht investering- financiering en exploitatie opgenomen.

8. Kritische succesfactoren en risico's

8.1 Succesfactoren

Bestemmingsplan – milieu wetgeving.

Om herbestedding met de functie horeca mogelijk te maken zal een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Milieuwetgeving

De Omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft bij nader onderzoek geen knelpunten geconstateerd t.o.v. de geluidzonering van de schietclub.

8.2 Risico's

Leegstandsrisico

Er bestaat het risico dat ruimtes niet verhuurd worden, tijdelijk leegstaan of dat huurders niet meer in staat zijn te huur te voldoen. In het onderzoek is rekening gehouden met een bezettingsgraad van 95% gedurende de gehele periode, wat in feite neer komt op een frictieleegstand van 6 maanden in 10 jaar.

Risico bouwkostenoverschrijding

In de kostenramingen zijn percentages opgenomen voor onvoorziene werkzaamheden. Voor de restauratie- en herbesteddingswerkzaamheden is gerekend met 10% onvoorziën. In dit scenario is voor de woning en het bedrijfsgedeelte gekozen voor een sobere herbestedding, casco plus. Extra investeringen moeten worden verricht door de huurder. In deze berekening zijn daar geen budgetten voor opgenomen.

Huurprijsniveau

Naast het leegstandsrisico bestaat ook het risico dat de verhuur plaatsvindt tegen een lagere huur dan waar oorspronkelijk in het rekenmodel rekening mee is gehouden. De marktsituatie speelt hierbij een belangrijke rol.

Eventuele asbest en bodemverontreiniging

In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en bodemverontreiniging. Eventuele onderzoekskosten en saneringskosten zijn niet meegenomen.

9. Conclusies en aanbevelingen

9.1 Conclusies

Herbestemming van het watermolen-complex in Wenum Wiesel is aanvankelijk begonnen met een plan om de schietbanen van de schietvereniging DVS in een bunker onder de grond te plaatsen met daarboven op zorgappartementen. Uit verschillende bijeenkomsten is gebleken dat dit financieel niet haalbaar is, waarnaast ook milieutechnische eisen de haalbaarheid beïnvloeden. Daarom is gekeken naar een alternatieve, haalbare nieuwe bestemming voor de twee rijksmonumenten en is de schietvereniging buiten beschouwing gelaten.

Uit een marktverkenning blijkt dat het meest kansrijke scenario voor het watermolen-complex is dat het huidige gebruik van de watermolen en de korenschuur worden gecontinueerd en dat de molenaarswoning samen met het bedrijfsgedeelte als één geheel wordt verhuurd aan een ondernemer.

De stichtingskosten van een dergelijk scenario komen uit op een post van € 573.791,- excl. BTW voor zowel de watermolen, korenschuur, molenaarswoning en het bedrijfsgedeelte. Deze kosten zijn beperkt wegens de redelijke bouwtechnische (onderhouds)staat van de gebouwen. Dit, met als uitgangspunt dat de inbrengwaarde van het monument met terrein op nihil wordt gesteld. Wat betreft de financiering zijn geen subsidies geïntegreerd, en wordt er een annuïtaire leningen ter waarde van € 370.000,- afgesloten. Het resterende bedrag, circa € 204.000,- wordt aflossingsvrij gefinancierd door inzet van eigen vermogen. Met een redelijk marktconforme prijs wordt de cumulatieve cashflow vanaf jaar 7 voorzichtig positief met een resultaat van circa € 300,-

9.2 Aanbevelingen

Op basis van het onderzoek en de conclusies kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan:

- Vervolgonderzoek zal bestaan uit presentatie van de uitkomsten van dit onderzoek met de bij dit proces betrokken wethouder. Aangezien de gemeente niet langer eigenaar wil zijn van het complex, maar alleen de lage aankoopprijs van € 1,- voor verwerving kan worden betaald, zal de gemeenteraad in moeten stemmen met de plannen. Het is een optie dat er op zoek kan worden gegaan naar een partij die het complex in de toekomst in erfpacht zou kunnen nemen om de herbestemming in gang te zetten. Deze erfpachtconstructie tackelt de bezorgdheid van de gemeenteraad bij eventuele verkoop. In een erfpachtconstructie blijft de gemeente immers eigenaar van de grond.
- Wanneer de gemeenteraad instemt met verkoop voor € 1,-, kan gestart worden met de zoektocht naar een toekomstige gebruiker voor de molenaarswoning en bijbehorende bedrijfsruimte.
- Om het verhuurrisico te beperken is het een aanbeveling om pas te starten met de feitelijke restauratiewerkzaamheden als het huurcontract is ondertekend.
- Als in de toekomst de schietvereniging het voormalige graanpakhuis en maalderij verlaat ontstaat er een nieuwe situatie die weerslag heeft op de herbestemming van de Rijksmonumenten. Een doorkijk naar de mogelijke consequenties bij het vertrek van de schietvereniging staan beschreven in de Toekomstvisie (bijlage 4). Inspectie rapport

graanpakhuis en maalderij (bijlage 5). en investering en exploitatie graanpakhuis en maalderij (bijlage 6).

- Nader onderzoek naar de concrete subsidiemogelijkheden zal mogelijk een positief resultaat kunnen opleveren. De subsidiemogelijkheden van de provincie Gelderland lijken kansrijk. Een gesprek met een betrokken ambtenaar van de provincie Gelderland is daarom aan te raden.

10. Colofon

Dit haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Apeldoorn.

Auteurs

- BOEi
- BOEi
- BOEi
- BOEi

Met dank aan

Gemeente Apeldoorn
Dorpsraad Wenum Wiesel
Stichting behoud Wenumse Watermolen
- Hurenkamp Architecten

BOEi
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort

Bezoekadres:

Lieve Vrouw ter Eem Klooster
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort

Tel 033 760 0660
E-mail info@BOEi.nl
Bank NL20 RABO 0265 866 316
KvK 08075587
BTW nr. 8071.23.298



11. Over BOEi

De Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbesteden van Cultureel Erfgoed, kortweg BOEi, is een non-profit organisatie die als doelstelling heeft: het behoud van cultureel erfgoed door herbesteding. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur. De mogelijkheid tot herbesteden kan op alle soorten gebouwen van toepassing zijn, bijvoorbeeld fabrieken, kazernes, scheepswerven, kerken, boerderijen, oude magazijnen en loodsen enzovoort. Het maakt hierbij niet uit of deze gebouwen nu beschermd zijn door de overheid of dat het publiek en/of de eigenaar het monument de moeite van behouden waard vindt.

BOEi is door het ministerie van OCW erkend als Professionele Organisatie voor Monumentenbeheer (POM). Dit staat borg voor kwaliteit en geeft voorrang bij het verkrijgen van subsidies (voor rijksmonumenten).

BOEi is opgericht op initiatief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en kent geen winstoogmerk. BOEi (Industrieel – Agrarisch – Religieus) heeft een formatie van ca. 20 fte. Daarmee wordt de portefeuille beheerd die sinds 2002 is opgebouwd (ca. 52 gebouwen en complexen). Daarnaast heeft BOEi c.s. gemiddeld ca. 20 haalbaarheidsonderzoeken tegelijk onder handen en investeert zij in de acquisitie van ca. 20 objecten en/of complexen.

BOEi is een vennootschap met aandeelhouders: AM, RaboVastgoed N.V., NS Stations, BNG Bank, Vesteda, Stichting Vrienden van BOEi, VolkerWessels en het Oranje Fonds. Het bestuur van BOEi bestaat uit een Raad van Commissarissen met 7 leden inclusief een onafhankelijk voorzitter. Dividend wordt niet uitgekeerd, maar in projecten geïnvesteerd.

De werkwijze is die volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbesteding, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

Restauratie en herbesteding worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal van de aandeelhouders. Daarnaast ontvangt BOEi jaarlijks financiële steun van de BankGiro Loterij. Naast het voor eigen rekening en risico herbesteden van erfgoed wordt BOEi door ontwikkelaars en overheden veel gevraagd om hen te adviseren over het herbesteden van erfgoed. De adviesopdrachten variëren van het onderzoeken van de haalbaarheid tot het concreet begeleiden van herbestedingsprojecten. De combinatie van de rol van ontwikkelaar/belegger en adviseur is uniek en staat borg voor gedegen adviezen. Wat wij adviseren durven wij zelf ook te doen.

De organisatie en dagelijkse bedrijfsvoering van BOEi zijn ondergebracht bij Fondsenbeheer Nederland. Fondsenbeheer faciliteert het gehele werkapparaat van BOEi. Naast BOEi faciliteert zij dit voor nog drie andere fondsen: het Nationaal Restauratiefonds, Nationaal Groenfonds en Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Bijlage 1. Investering complex Wenum Wiesel met schietbunker en
zorgwoningen.

09.02.2016

Investerings complex Watermolen Wenum Wiesel
met schietbunker en zorgappartementen



Investerings

Aankoopkosten

Aankoopkosten		PM	
Overdrachtsbelasting	6%		
Aankoopkosten			+
<u>Totale aankoopkosten</u>			<u>PM</u>

Restauratiekosten

Watermolen		25.448	
Korenschuur		5.733	
Kaasfabriek		21.645	
Woning		56.745	
Clubgebouw DVS		<u>311.805</u>	+
<u>Totale restauratiekosten</u>			421.376

Herbestemmingskosten

		<u>220.200</u>	+
<u>Totale herbestemmingskosten</u>			220.200

Nieuwbouw

Schietbunker		3.556.443	
Zorgwoningen		<u>1.350.000</u>	+
<u>Totale nieuwbouwkosten</u>			4.906.443

Bijkomende kosten

Vergunningen / leges		55.480	
Projectbegeleiding		252.000	
Bouwadviesbureaus		443.841	
Overige advieskosten		<u>110.960</u>	+
<u>Totale bijkomende kosten</u>			862.282

Overige Kosten

Kosten Onvoorzien		615.830	
Dekking AK		277.401	
Voorfinancieringsrente		60.641	
BTW		<u>1.522.091</u>	+
<u>Totale overige kosten</u>			<u>2.475.962</u>

<u>Totale investering</u>			<u><u>8.886.263</u></u>
---------------------------	--	--	-------------------------

**Bijlage 2. Inspectierapport van de Rijksmonumenten op het complex
Wenum Wiesel.**



INSPECTIERAPPORT

Oude Zwolseweg 160
Wenum-Wiesel

Opgemaakt door :
Datum : 07-01-2016
Gewijzigd: :
versie : 1
projectnummer : 2015-15.78
Status : Definitief



BOEI
RESTAUREREN EN
HERBESTEMMEN VAN
CULTUREEL ERFGOED

Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens

1.1	Opdrachtgever	pag. 3
1.2	Keuringsinstantie	pag. 3
1.3	Objectgegevens	pag. 3
1.4	Gegevens inspectie	pag. 3

2. Inleiding

2.1	Algemeen	pag. 4
-----	----------	--------

3. Inspectie

3.1	Doel inspectie	pag. 5
3.2	Het bouwtechnische rapport	pag. 5
3.3	Beoordeling van het object	pag. 6
3.4	Werkwijze	pag. 6
3.5	Methodiek conditiemeting	pag. 7
3.6	Raming van kosten	pag. 8

4. Rapportage Bouwkundig

4.1	Foto overzicht / gebrekenlijst Watermolen	pag. 9
4.2	Foto overzicht / gebrekenlijst Korenschuur	pag. 18
4.3	Foto overzicht / gebrekenlijst Woonhuis	pag. 22
4.4	Foto overzicht / gebrekenlijst Kaasfabriek	pag. 31

5. Bevindingen / Kosten

5.1	Algemene bevindingen	pag. 40
-----	----------------------	---------

6. Vervolgstappen

pag. 43

7. Conclusie

pag. 44

1. Algemene gegevens

Referentie code **Oude Zwolseweg 160 / 2015-15.78**

1.1 Opdrachtgever

Naam Gemeente Apeldoorn
Adres Marktplein 1
Postcode en plaats 7311 LG Apeldoorn
Contactpersoon
Mail

1.2 Keuringsinstantie

Adviseur BOEi
Adres Daam Fockemalaan 22
Postcode en plaats 3818 KG Amersfoort
Telefoon T. +31 (0)331 760 0660
Contactpersoon
Mail

1.3 Objectgegevens

Objecttype Schietclub
Adres Oude Zwolseweg 160
Postcode en plaats 7345 DG Wenum-Wiesel
Bouwjaar
Uitbreiding
Bruto vloeroppervlak

1.4 Gegevens inspectie

Weersomstandigheden Droog
Opmerking inspectie :

2. Inleiding

2.1 Algemeen

Er is door BOEi een zogenaamde nulmeting uitgevoerd o.b.v. de NEN 2767 conditiescore meting.

De meest belangrijkste werkzaamheden welke behoren bij goed opdrachtgeverschap waardoor er wordt voldaan aan wet- en regelgeving zijn uitgevoerd. Dit betreft op hoofdlijnen o.a. werkzaamheden waarbij de veiligheid van de bezoeker gegarandeerd moet worden zoals veilige vluchtwegen en nooduitgangen, corrosie bestendige ophangconstructie van de plafonds, goedgekeurde elektra en brandmeldinstallatie en goed werkende verlichting.

Deze rapportage bevat een opsomming van de werkzaamheden voor de komende jaren op basis van de bijgevoegde NEN 2767 conditie score meting.

De NEN 2767 is opgesteld m.b.t. de bouwkundige en installatietechnische aspecten. Op deze manier wordt inzicht verkregen over de nog te nemen maatregelen, de urgentie en de financiële meerjaren begroting.

Bij de NEN 2767 meting is gebruik gemaakt van:

- De Nederlandse norm NEN2767 "conditiemeting van gebouwen"
- Tekenprogramma zoals Allplan of Autocad

De panden zijn ter plaatse opgenomen 4 augustus 2015

3. Inspectie

3.1 Doel inspectie

Een bouwkundig en E&W inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de opstallen. Daarbij wordt aangegeven ook aangegeven wat de kosten zijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, hetgeen niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie m.b.t het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

3.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel,
- eventueel foto's van gebreken
- Kostenraming voor herstelkosten c.q vervangingswerkzaamheden welke op korte termijn noodzakelijk zijn omdat de functieervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.; - onderzoek naar houtborende insecten,
- onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),

- constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
- onderzoek naar betonrot, - onderzoek naar asbest.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke.

3.3 Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken;

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

3.4 Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

3.5 Methodiek conditiemeting

BOEI inspecteert op basis van de NEN 2767 conditiemeting van bouw delen. De resultaten met betrekking tot zowel bouwkundige bouw delen als installaties zijn opgenomen in deze rapportage.

Conditie meting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwwerken en bouw delen. De conditie meting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouwwerk of bouw deel kan worden gemeten. In de conditie meting is een direct verband gelegd tussen het op een bouw deel aan te treffen gebrek en de conditie van dat bouw deel.

Deze conditie representeert zowel de ernst van de aangetroffen degradatie (effect van de degradatie op de verschillende typen prestaties, waarbij het belang op de veiligheid ernstiger is dan de invloed op esthetische prestaties) als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: begin stadium, gevorderd stadium of eind stadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouw deel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een waardering. De drie hiervoor genoemde kenmerken bepalen samen de technische conditie van het element of het bouw deel.

In de volgende tabel wordt aangegeven hoe een conditiescore wordt bepaald

Conditie score						
Gebrek		OMVANG				
		<2% Incidenteel	2 - 10% Plaatselijk	10 - 30% Regelmatig	30 - 70% Aanzienlijk	>70% Algemeen
GERING	intensiteit					
	Begin					2
	Duidelijk				2	3
	Eind			2	3	4
SERIEUS	Begin				2	3
	Duidelijk			2	3	4
	Eind		2	3	4	5
ERNSTIG	Begin			2	3	4
	Duidelijk		2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6

Zo zou bij ernstige scheurvorming in het gevelmetselwerk dat regelmatig voorkomt de volgende waarnemingen kunnen worden vastgelegd:

- Ernstig gebrek.
- Hoge intensiteit.
- Regelmatige omvang.

Uiteindelijk is uit de tabel af te leiden dat het betreffende bouw deel een conditiescore 4 krijgt.

Deze uiteindelijke waardering gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht. Zie onderstaande tabel.

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1. Nieuwbouw kwaliteit	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2. Goed	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3. Redelijk	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4. Matig	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5. Slecht	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6. Zeer slecht	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

3.6 Raming van kosten

De herstelkosten zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn excl. btw. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technische noodzakelijke onderhoud ten einde het pand terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de ramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een schatting van het noodzakelijk herstel vast te stellen.

4. Rapportage Bouwkundig

4.1 Foto/overzicht gebrekenlijst Watermolen



Oude Zwolseweg 160
Wenum-Wiesel

Element: Buitenwanden

Funcatieklasse: Metselwerk

Conditie 1 uitstekende conditie

Plaats: Zijgevel

Toelichting:

In het metselwerk zijn op diverse plaatsen gaten in stenen en afbrokkelende stenen aanwezig, Verder zijn er ankers in het metselwerk aanwezig waarop roestvorming is ontstaan.

Gebrek: Beschadigingen

Omvang: 2 plaatselijk

Intensiteit: 2 Midden

Ernst gebrek: gering gebrek

Kosten:

Direct: € 2.000,-



Conditie: 1 uitstekende conditie

Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk/lood

Conditie 4 Matige conditie

Plaats: Zijgevel opgaand
metselwerk

Toelichting:

In het metselwerk ontbreekt voetlood en loketten.

Advies:

Nazien bestaande loketten en voetlood.
Loketten aanbrengen en bestaande
loketten nazien. Goot aanbrengen.

Gebrek: Afdichting Manco

Omvang: 3 regelmatig

Intensiteit: 3 eindstadium

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 7.500,-



Conditie: 4 Matig

Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk

Conditie 4 Matige conditie

Plaats: Zijgevel opgaand
metselwerk

Toelichting:

Optrekkend vocht in de buitenmuur,
Hierdoor aantasting van metselwerk en
voegwerk. Ook aanslag op metselwerk

Advies:

Reinigen gevel, voegwerk vernieuwen van
de rollagen. Groen verwijderen tussen
stenen.

Gebrek: Optrekkend Vocht

Omvang: 4 aanzienlijk

Intensiteit: 2 Midden

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 2.500,-

Conditie: 4 Matig



Element: Constructie

Functieklasse: Hoofddraagconstructie

Conditie 3 redelijke conditie

Plaats: Dakconstructie

Toelichting:

Op zolder is een spantbeen verwijderd, hierdoor hangt het dak door.

Advies:

Advies z.s.m. spantbeen plaatsen.

Gebrek: Verzakking constructief

Omvang: 2 plaatselijk

Intensiteit: 3 eindstadium

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 1.000,-

Conditie: 3 Redelijk



Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk

Conditie 3 Redelijk conditie

Plaats: Zijgevel opgaand
metselwerk

Toelichting:

Veel aanslag op metselwerk gevels
Ontstaan door lekwater vanaf de rollagen
onder de kozijnen. Doordat gevels nat zijn
ontstaat er sneller een vuile laag op het
metselwerk. Dit zal het metselwerk en
voegwerk aanvreten.

Advies:

Reinigen gevel. Mogelijkheid is om onder
de kozijnen een zinken lekdorpel aan te
brengen met een kraal die 3 cm buiten
het metselwerk valt. Hierdoor loopt het
water niet langs de gevels maar zal het
van de gevel af vallen.

Gebrek: Optrekkend Vocht

Omvang: 4 aanzienlijk

Intensiteit: 3 Hoog

Ernst gebrek: gering gebrek

Kosten:

Direct: € 5.000,-

Conditie: 3 Redelijk



Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk
Conditie: 3 Redelijk conditie
Plaats: Zijgevel opgaand
metselwerk

Toelichting:

In voorgevel en zijgevel zijn ter plaatse van de onderdorpels en hoeken bovendorpels scheuren aangetroffen in het metselwerk. Het is op dit moment niet te achterhalen of het oude of nieuwe scheuren zijn. Bij het cosmetisch dichtzetten van scheuren in metselwerk dient men er rekening mee te houden dat scheuren op termijn kunnen terugkeren / weer zichtbaar kunnen worden

Advies:

.In dit geval zou je het metselwerk kunnen inboeten en in de voegen wapening opnemen en daarna opnieuw voegen.

Gebrek: Scheurvorming niet constructief

Omvang: 4 aanzienlijk
Intensiteit: 3 Hoog
Ernst gebrek: serieus gebrek

Kosten:

Direct: € 2.000,-



Conditie: 3 Redelijk

Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk
Conditie: 2 Goede conditie
Plaats: Gevels

Toelichting:

Gevels en rollagen zijn zeer vervuild met groen aanslag.

Advies:

Reinigen van de gevels

Gebrek: Vuil, aanslag, verkleuring

Omvang: 4 aanzienlijk
Intensiteit: 2 midden
Ernst gebrek: gering gebrek

Kosten:

Direct: € 1.750,-

Conditie: 2 goede conditie



Element: Funderingsconstructies

Functieklasse: Fundering
Conditie 5 Slechte conditie
Plaats: Onder vloer

Toelichting: Bij het droogleggen van een stukje onderbeek door de aannemer, de firma Vaags uit Aalten, zag de aannemer na het verwijderen van een specielaag de gaten en de onderspoeling onder het molengebouw. Er is toen direct besloten het water terug te brengen en het werk stil te leggen. De molen bouwer was bezig de werkzaamheden uit te voeren waar voor wij een BRIM subsidie.

Advies:

Verder onderzoeken wat de beste oplossing in deze.

Gebrek: Verzakking constructief

Omvang: 4 aanzienlijk
Intensiteit: 3 Hoog
Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Nader te bepalen na onderzoek en plan van aanpak.



4.2 Foto/overzicht
gebrekenlijst Korenschuur



Oude Zwolseweg 160
Wenum-Wiesel

Element: Goten

Functieklasse: Goten

Conditie 3 Redelijke conditie

Plaats: Goten dakvlak

Toelichting:

Er is veel blad geconstateerd in de goten. Daar de panden in bosrijke omgeving staan dient er rekening mee gehouden te worden dat de goten geregeld schoon gemaakt dienen te worden. Dit om lekkage en verstoppingen te voorkomen.

Gebrek: Vuil

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 2 Midden

Ernst gebrek: Gering gebrek

Kosten:

Direct: € 150,-

Conditie: 3 redelijk



Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk

Conditie 4 matig conditie

Plaats: Gevels

Toelichting:

Op diverse plekken van de zijgevels is het voegwerk aangetast door vocht.

Advies:

Inboeten van het voegwerk.

Algemeen:

Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.

Gebrek: Afdichting Manco

Omvang: 3 regelmatig

Intensiteit: 3 hoog

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 1.500,-

Conditie: 4 matig



Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk

Conditie 4 Matige conditie

Plaats: Lood in Zijgevel
opgaand metselwerk

Toelichting:

Door het ontbreken van een goot van het dakje valt het water op de pannen en spat het vuile water tegen de gevel en het lood en vervuilt de gevel. Deze vervuiling tast het lood het metselwerk en het voegwerk aan.

Advies:

Advies is om op het hogere dak aan weerszijden een goot aan te brengen.

Gebrek: Aangroei, Mos, Vervuiling

Omvang: 5 Algemeen

Intensiteit: 3 hoog

Ernst gebrek: gering gebrek

Kosten:

*Schoonmaken gevels, aanbrengen
bakgoten incl. steigerwerk*

Direct: € 2.500,-



Conditie: 4 matig

Element: Buitenwanden

Functieklasse:

Metselwerk/stucwerk

Conditie 4 Matige conditie

Plaats: Stucwerk rechterzijgevel

Toelichting:

Er is een schuur aangetroffen zijgevel.
Door schuur water het in en knapt het
stucwerk van de gevel

Advies:

Advies is om ode losse delen te
verwijderen en de delen opnieuw te
stukadoren. Tevens onderzoeken
achterliggend metselwerk.

Gebrek: Losgescheurde gevelvlakken

Omvang: 3 regelmatig

Intensiteit: 3 hoog

Ernstig gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

*Verwijderen loszittend stucwerk,
onderzoeken scheurvorming, opnieuw
stucwerk aanbrengen.*

Direct: € 750,-



Conditie: 4 matig

A photograph showing the exterior of a house with a tiled roof and four windows. The house has a light-colored facade and a dark base. The windows are dark, and there are some signs of wear or damage, particularly around the window frames and the roofline. The image is overlaid with a blue banner at the top right and a blue banner at the bottom left.

4.3 Foto/overzicht
gebrekenlijst Woning

Oude Zwolseweg 160
Wenum-Wiesel

Element: Buitengevel openingen

Functieklasse: Kozijnen deuren ramen

Conditie 3 Redelijke conditie

Plaats: Gevels

Opmerking:

Diverse plaatsen is houtaantasting geconstateerd. Afbladeren van verflaag.

Advies:

De kozijnen en houten geveldelen rondom vertonen t.p.v. de verbindingen en onderdorpels houtrotaantasting. Geadviseerd wordt de verbindingen en onderdorpels na te lopen en waar nodig lokaal te herstellen. Reparaties dienen echter uitgevoerd te worden met een kwalitatief goed vulmiddel en aangetast hout moet voldoende verwijderd worden. Na reparatie dienen de kozijnen liggers en standers en geveldelen voorzien te worden van een nieuwe verflaag.

Algemeen:

Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek: Houtrot, afbladeren, ka

Omvang: 3 regelmatig

Intensiteit: 2 midden

Ernst gebrek: Ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 3.000,-



Conditie: 3 redelijk

Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk

Conditie 6 zeer slechte conditie

Plaats: Zijgevel opgaand
metselwerk

Toelichting:

In het metselwerk is geen voetlood en loketten opgenomen voor de afdichting.

Advies:

Aanbrengen voetlood en loketten incl.
verwijderen bestaande lood in gevel.

Gebrek: Afdichting Manco

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 3 eindstadium

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 10.000,-



Conditie: 6 Zeer slecht

Element: elektriciteit

Funcatieklasse: Stroomvoorziening

Conditie 6 zeer slechte conditie

Plaats: Zolder verdieping

Toelichting:

Wcd zijn niet voorzien van aarde en er zijn nog stalen buizen aanwezig.

Advies:

Wcd vervangen door wcd met aarde dat wil zeggen dat de bekabeling ook moet worden vervangen. Verder zullen de stalen pijpen vervangen dienen te worden.

Na vervangen voldoet het weer aan de huidige eisen.

Gebrek: Afdichting Manco

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 3 eindstadium

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 8.000,-



Conditie: 6 Zeer slecht



Element: Binnenwand afwerking

Functieklasse: Plafond

Conditie 6 zeer slechte conditie

Plaats: Zolder

Toelichting:

De betimmering van de schuine dakvlakken is zeer slecht. Door lekkages zijn er planken verrot en is het verf gaan bladderen.

Advies:

Verwijderen en vervangen van de slechte delen. Daarna de gehele afwerking voorzien van een nieuwe verflaag.

Gebrek: Afdichting Manco

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 3 eindstadium

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 7.500,-



Conditie: 6 Zeer slecht

Element:

Functieklasse: Metselwerk

Conditie 3 redelijke conditie

Plaats: Zijgevel opgaand
metselwerk op
verdieping

Toelichting:

Dit is geen recentelijke scheur. Bij het cosmetisch dichtzetten van scheuren in metselwerk dient men er rekening mee te houden dat scheuren op termijn kunnen terugkeren / weer zichtbaar kunnen worden.

Gebrek: Scheuren

Omvang: 3 regelmatig

Intensiteit: 2 midden

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 5.000,-



Conditie: 3 redelijk

Element: Buitenwanden

Functieklasse: Metselwerk

Conditie 6 zeer slechte conditie

Plaats: Zijgevel metselwerk 1^e
verdieping

Toelichting:

Stucwerk laat los van gevel door vocht en lekkages daardoor laat ook behang los.

Advies:

Gehele wanden kaal maken stucwerk verwijderen.

Wanden isoleren d.m.v. een voorzetwand.

Gebrek: Vocht, doorslaand

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 3 eindstadium

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 12.500,-



Conditie: 6 zeer slechte conditie

Element: Dakopeningen

Funcieklasse: Dakraam

Conditie 6 zeer slechte conditie

Plaats: Dakvlakken

Toelichting:

De stalen dakramen zijn aan vervanging toe. Inclusief de betimmering

Gebrek: Afdichting Manco

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 3 eindstadium

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 2.500,-



Conditie: 6 zeer slechte conditie

Element: Plafondafwerking

Functieklasse: Plafond

Conditie 6 zeer slechte conditie

Plaats: Plafond in douche

Toelichting:

Doordat er geen goede ventilatie aanwezig is zijn er vochtplekken ontstaan aan het plafond.

Verder is het tegelwerk gedateerd en zullen de kitvoegen nodig vervangen moeten worden.

Advies:

De douche voorzien van een mechanische afzuiging en een natuurlijke toevoer.

Verder de kitvoegen vervangen van het tegelwerk.

Gebrek: vocht

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 3 eindstadium

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 1.000,-



Conditie: 6 zeer slechte conditie



4.4 Foto/overzicht
gebrekenlijst Kaasfabriek

Oude Zwolseweg 160
Wenum-Wiesel



Element: Verdiepingsvloer

Functieklasse: Vloer constructief

Conditie 6 Zeer slechte conditie

Plaats: Verdieping schuur

Toelichting:

De houten verdiepingsvloer is aan het einde van zijn levensduur. De planken zijn niet meer beloopbaar.

Advies:

Advies is om deze verdiepingsvloer te vervangen zodat men weer over de vloer kan lopen en het als een bergruimte te gebruiken.

Gebrek: Vuil

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 3 Hoog

Ernst gebrek: Ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 7.500,-



Conditie: 6 Zeer slecht

Element: daken constructief

Functieklasse: dakbeschot

Conditie 2 Goede conditie

Plaats: Gehele dakvlak

Toelichting:

In de aanbouw is in het dakvlak asbest geconstateerd. Het is niet bekend of op de hoofdbouw ook asbest aanwezig is en of er nog andere plekken zijn waar eventueel asbest aanwezig zou kunnen zijn.

Advies:

Advies is om een asbestinventarisatie rapport (SC 530) te laten maken.

Gebrek: Vuil

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 1 laag

Ernst gebrek: Gering gebrek

Kosten:

Direct: Offerte opvragen

Conditie: 2 goed



Element: Elektriciteit

Functieklasse: Electra

Conditie 4 matige conditie

Plaats: Schuur

Toelichting:

De bekabeling en de wcd hebben de technische levensduur bereikt.

Advies:

Advies is om bij wijziging van de functie de electra bekabeling en de wcd te vervangen.

Gebrek: Beschadigingen, brosheid

Omvang: 4 aanzienlijk

Intensiteit: 2 midden

Ernst gebrek: Ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 2.500,-

Conditie: 4 Matig



Element: Terrein, bomen

Functieklasse: Groenvoorzieningen

Conditie 5 Slechte conditie

Plaats: Gelegen naast het pand

Toelichting:

Er staan veel bomen om en dicht aan het gebouw. De takken van deze bomen hangen op het dak van de kaasfabriek. Deze takken zorgen voor veel blad wat dan in de dakgoot zich gaat ophopen. Verder beschadigd hierdoor de deklijsten en windveren van de zijgevel.

Advies:

De bomen terugsnoeien zodat ze vrij komen te staan van het gebouw.

Gebrek: Vuil, aanslag verkleuring

Omvang: 4 aanzienlijk

Intensiteit: 3 hoog

Ernst gebrek: Ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 500,-



pagina 36

van 45

Conditie: 5 slechte conditie



Element: Buitenlampen

Functieklasse: Verlichting

Conditie 6 Zeer slecht

Plaats: Hoek achtergevel rechter zijgevel

Toelichting:

Lamp is niet meer aanwezig.

Gebrek: intensiteit eindstadium

Omvang: 5 algemeen

Intensiteit: 3 Hoog

Ernst gebrek: Ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 150,-



Conditie: 6 zeer slecht

Element: Buitengevel

Funcatieklasse: Voegwerk

Conditie 4 matige conditie

Plaats: Rechter zijgevel

Toelichting:

Op diverse plekken van de zijgevels is het voegwerk en metselwerk aangetast door vocht

Advies:

Inboeten van het metselwerk en voegwerk.

Algemeen:

Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.

Gebrek: Afdichting Manco

Omvang: 3 regelmatig

Intensiteit: 3 hoog

Ernst gebrek: ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 5.000,-

Conditie: 4 matig



Element: Buitengevelopeningen

Functieklasse: Kozijnen en deuren

Conditie 4 matige conditie

Plaats: gevels

Toelichting:

Geconstateerd is dat de onderzijde van de deuren verrot zijn. Verder zijn er kale delen, de dekking onvoldoende

Advies:

Advies is om aankomend jaar een complete schilderbeurt uit te voeren.

Gebrek: Rotting kale delen, onvoldoende dekking

Omvang: 3 algemeen

Intensiteit: 3 hoog

Ernst gebrek: Ernstig gebrek

Kosten:

Direct: € 3.000,-

Conditie: 4 matig





pagina 40

van 45



5. Bevindingen / Kosten

5.1 Algemene bevindingen:

Bouwkundig:

Onderstaande kosten zijn ter indicatie, ca. prijzen niet gebaseerd op offertes maar ervaring!

1) Watermolen

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
Reparatie metselwerk	a € 2.000,-		
Reparatie Loodwerk en aanbrengen goten	a € 7.500,-		
Reinigen gevels	a € 2.500,-		
Hoofddraagconstructie / spantbeen	a € 1.000,-		
Reinigen gevels aanbrengen lek-Dorpels	a € 5.000,-		
Scheurvorming metselwerk	a € 2.000,-		
Reinigen Gevels	a € 1.750,-		
Oplossing onder spoeling fundatie	Nader te bepalen		
TOTAAL	€ 21.750,-		
		TOTAAL	€ 21.750,-

pagina 41

van 45

Elektrotechnische installatie en werktuigbouwkundige installatie

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
TOTAAL			
		TOTAAL	

2) Korenschuur

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
Schoonmaken van de goten	a € 150,-		
Voegwerk buitengevels	a € 1.500,-		
Aanbrengen goten	a € 2.500,-		
Repareren stucwerk zijgevel	a € 750,-		
TOTAAL	€ 4.900,-		
		TOTAAL	€ 4.900,-

- Schilderwerk van de buitengevels is goed..
- Schilderwerk binnenzijde is goed
- Er zijn geen constructieve gebreken

Elektrotechnische installatie en werktuigbouwkundige installatie

- Geen toegang tot technische ruimte
- Onderhoud gegevens zijn niet aanwezig.
- Keukeninrichting en apparatuur zijn gedateerd maar goed onderhouden.
- Sanitair is goed

pagina 42

van 45

3) Woning

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
Houtaantasting en schilderwerk	a € 2.000,-		
Aanbrengen voetlood en loketten	a € 10.000,-		
Vervangen van de dakbetimmering zolder	a € 7.500,-		
Scheuren in borstwering zolder repareren	a € 5.000,-		
Voorzetwanden 1 ^o verdieping	a € 12.500,-		
Dakramen vervangen	a € 2.500,-		
Plafond afwerking wc douche	a € 1.000,-		
TOTAAL	€ 40.500,-		
		TOTAAL	€ 40.500,-

Elektrotechnische installatie en werktuigbouwkundige installatie

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
Vervangen electra	a € 8.000,-		
TOTAAL	€ 8.000,-		
		TOTAAL	€ 8.000,-

4) Kaasfabriek

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
Nieuwe constructieve vloer	a € 7.500,-		
Voegwerk buitengevels	a € 5.000,-		
Bomen snoeien	a € 500,-		
Verwijderen asbest (dakbeschot)			
Schilderwerk kozijnen deuren	a € 3.000,-		
TOTAAL	€ 16.000,-		
		TOTAAL	€ 16.000,-

pagina 43

van 45

- Schilderwerk van de buitengevels is slecht
- Dakbeschot is van asbest

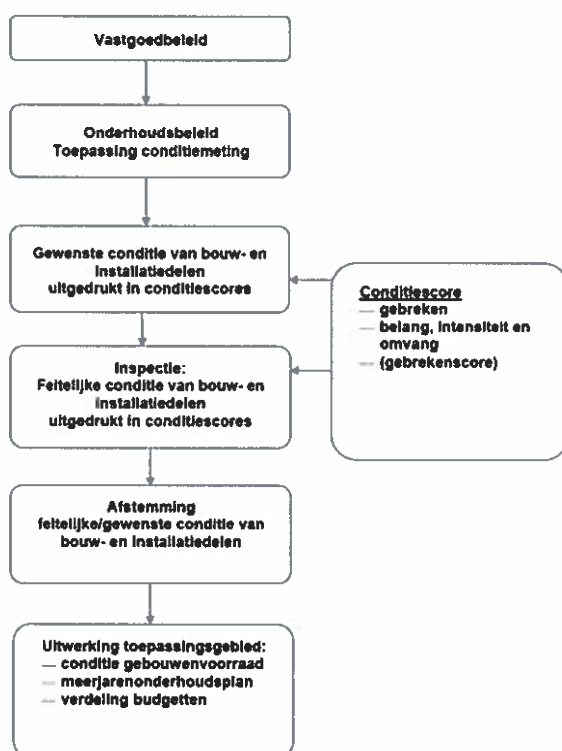
Elektrotechnische installatie en werktuigbouwkundige installatie

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
Electra vervangen binnen	a € 2.500,-		
Buitenlap vervangen gevel	a € 150,-		
TOTAAL	€ 2.500,-		
		TOTAAL	€ 2.500,-

6. Vervolgstappen

In onderstaande figuur staan de stappen m.b.t. het vastgoedbeleid weergegeven. De stappen t/m inspectie zijn inmiddels uitgevoerd en zijn in het voorliggende rapport weergegeven.

De stap "afstemming" en de stap "uitwerking" dient in nader overleg met de opdrachtgever te worden bepaald. BOEI kan hierin adviseren.



Figuur 1 — Kader conditiemeting vanuit perspectief toepassingsgebieden

7. Conclusie

Op basis van de ouderdom van het gebouw is de conditie redelijk.
Dit betekent een redelijke conditie maar met zichtbare veroudering waarbij de functie
vervulling van bouw – en installatie onderdelen niet in gevaar zijn.

Dit betekent NIET dat er voorlopig geen onderhoud hoeft te worden uitgevoerd.
Juist t.g.v. de ouderdom is een aantal bouw (dakbedekking) en installatie onderdelen al lang
aan het einde van haar technische levensduur en daardoor zijn onderdelen niet meer
verkrijgbaar. Indien een dergelijk onderdeel niet meer functioneert dan dient ook direct het
geheel vervangen te worden en derhalve zijn de vervangingskosten hoger dan normaliter de
onderhoudskosten.

**Bijlage 3. Investerings- financiering en exploitatiebegroting voor de
Rijksmonumenten op complex Wenum Wiesel.**



Investerings-, financierings- en verkoop/exploitiemodell BOEI
(alle bedragen x Euro 1,-)

Project: **Project Wierum Wisel**
Opgesteld door: **u-r-u-u-w**
RvC goedkeuring (op begroting): **Voorfase / Begroting / Prognose**
Versie: **10.05.2016**
Bijgewerkt: **10.05.2016**
Principaal: **EXCLUSIEF BTW**
BTW

UITSLUITEND GEEL GEANDEERDE CELLEN INVULLEN

Inventarisering	aard van de investering (in %)				Totaal	aard van de investering (in bedrag)				
	grond	gebouw	installaties	huurders-investering		grond	gebouw	installaties	huurders-investering	
Totaal aankoopkosten					3.001					
aanloopkosten	20%	80%			100%	0	1	0	0	1
aanloopkosten	20%	80%			100%	0	0	0	0	0
aanloopkosten	100%				100%	0	3.000	0	0	3.000
Totaal aankoopkosten					3.001	0	3.001	0	0	3.001
Restauratiekosten										
Kosten restauratie	100%				100%	0	25.448	0	0	25.448
Watermolen	100%				100%	0	5.733	0	0	5.733
Korrelmolen	100%				100%	0	21.645	0	0	21.645
Koogdierik	90%		0%		100%	0	31.071	5.675	0	36.746
Woning	100%		10%		100%	0	0	0	0	0
Schietverenigingsclubgebouw	100%				100%	0	0	0	0	0
Schietbunker	100%				100%	0	0	0	0	0
- kosten H	100%				100%	0	0	0	0	0
Zorgwoningen	100%				100%	0	0	0	0	0
	100%				100%	0	0	0	0	0
Kosten beheerzamenning	100%				100%	0	182.946	46.276	0	229.222
Projectbeheersing	80%		20%		100%	0	31.140	3.460	0	34.600
Terreinrichting	90%		10%		100%	0	10.000	0	0	10.000
Aanbidding nutsvoorzieningen	100%				100%	0	0	0	0	0
	100%				100%	0	5.000	0	0	5.000
Totaal restauratiekosten					387.853	0	332.962	54.871	0	387.833
Blijvende kosten										
Kosten vergoedingen / leas	100%				100%	0	14.130	0	0	14.130
Kosten architecten	100%				100%	0	14.130	0	0	14.130
Bouwbedrijfskosten	100%				100%	0	10.598	0	0	10.598
Overige bijkomende kosten	100%				100%	0	7.065	0	0	7.065
Totaal blijvende kosten					55.923	0	45.923	0	0	45.923
Overige kosten										
Kosten onroerend	100%				100%	0	40.918	0	0	40.918
Delging voor Algemene kosten	100%				100%	0	17.663	0	0	17.663
Delging projecturen eigen personeel	100%				100%	0	2.500	0	0	2.500
Communicatie	100%				100%	0	5.000	0	0	5.000
Voortfinancieringsrente	100%				100%	0	11.251	0	0	11.251
Overige kostendekking BOEI	100%				100%	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	100%				100%	0	49.684	0	0	49.684
(betreft uitsluitend het niet verrekenbare deel van de BTW)										
Totaal overige kosten					127.045	0	127.045	0	0	127.045
Totaal investering					573.791	0	518.929	54.871	0	573.791



Investerings-, financierings- en verkoop/exploitiatiemodel BOEI

Financieringen

- Subsidies
- Subsidie EU
- Subsidie bijz. inzake B&C&A
- Subsidie rijk overng
- Subsidie Provincie
- Subsidie Gemeente
- Subsidie VSB Fonds
- Subsidie bank(GroLoren)
- Subsidie derden (overige fondsen)

Totaal subsidies 0

0 0 0 0 0 0 0 0 0

Verloopen

- Unit A prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit B prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit C prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit D prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit E prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit F prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit G prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit H prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit I prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit J prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit K prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit L prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit M prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit N prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit O prijs exact BTW (exact OV8)
- Unit P prijs exact BTW (exact OV8)

Totaal verlopen 0

0 0 0 0 0 0 0 0 0

Leningen

- Partij A annuïteit of aflossingsprijs
- Partij B annuïteit
- Partij C annuïteit
- Partij D instellende RIR (restaurant)
- Partij E bank
- Partij F
- Partij G
- Partij H

Totaal Leningen 370.000

Loopijd (jr)	rente%	annuïteit aflossingsprijs
30	4,50%	0
15	4,00%	4.497
30	1,50%	2.315
30	4,00%	14.458
0	0,00%	0
0	0,00%	0
0	0,00%	0
0	0,00%	0
0	0,00%	0

EG&L Eigen Vermoeden BOEI

annuïteit of aflossingsprijs

300.791

Loopijd (jr)	rente%	annuïteit aflossingsprijs
0	4,00%	0
0	4,00%	10.190

totale financiering

35,1%

342.791

Controlegraaf (exploitatieproject) / Verkoopresultaat (verkoopproject)

0 PROJECTRESULTAAT

Investerings-, financierings- en verkoop/exploitatiemodel BOEI

Exploitatie	jaar									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Algemene gegevens										
Index huur per jaar	1,70%									
daadwerkelijke verhuur of: markt huur per m2 vvo	190	397	230	311						
functies	190	397	230	311						
Waternolen	190	397	230	311						
Korenschuur	190	397	230	311						
Woning	190	397	230	311						
Kaasfabriek	190	397	230	311						
Totaal verhuurd vloeroppervlak	1128									
huur bij 100% verhuur	63.238	63.286	64.302	65.456	66.569	67.700	68.851	70.022	71.212	72.423
inkomsten										
huur	4.513	4.589	4.667	4.747	4.827	4.909	4.993	5.078	5.164	5.252
Waternolen	16.972	17.260	17.554	17.852	18.156	18.464	18.778	19.097	19.422	19.752
Korenschuur	13.110	13.333	13.560	13.790	14.024	14.263	14.505	14.752	15.003	15.258
Woning	24.522	24.522	24.522	24.522	24.522	24.522	24.522	24.522	24.522	24.522
Kaasfabriek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
servicelasten	59.117	59.705	60.303	60.911	61.530	62.159	62.799	63.449	64.111	64.784
Waternolen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korenschuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaasfabriek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
waarde ontwikkeling pond										
historische kostprijs (investering minus bijlagen/subsidies minus afschrijvingen gebouw)	563.413	553.034	542.656	532.278	521.899	511.521	501.142	490.764	480.386	470.007
marktwaarde										
factor =										
waardeontwikkeling cumulatief (zodra marktwaarde hoger is dan historische kostprijs)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
waardeontwikkeling per jaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale inkomsten per jaar	59.117	59.705	60.303	60.911	61.530	62.159	62.799	63.449	64.111	64.784



Investerings-, financierings- en verkoop/exploitiemodel BOEI

Luizen

financieringskosten

externe rente (zie investering voor rente)
toegerekende interne rente (zie investering voor rente)

g/schrijvings	over	loop	tijd
grond	0	geen	afschrijving
gebouw (vervangingsinvestering)	518.920	50	jaar
installaties (vervangingsinvestering)	54.871	15	jaar
huurinvestering (eenmalige investering)	0	15	jaar
	573.791		

in % van huur
25,00%
10,00%
3,00%
0,00%
3,00%
10,77%
0,00%
51,77%

Totale kosten per jaar

Exploitatieresultaat per jaar

Bereidement geïnvesteerd vermogen
exploitatie resultaat
rendement op geïnvesteerd (eigen) vermogen van

Cashflow	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
exploitatie resultaat	5.550	-5.121	-4.679	-4.222	-3.751	-3.265	-2.763	-2.245	-1.710	-1.150
afschrijvingen (vervangingsinvesteringen)	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036
voorziening onderhoud	15.557	15.821	16.090	16.364	16.642	16.925	17.213	17.505	17.803	18.106
interne renteberekening	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190
daadwerkelijke dividend/rente	-8.819	-9.125	-9.443	-9.773	-10.115	-10.470	-10.839	-11.221	-11.618	-12.031
aflossing financieringen	-15.557	-15.821	-16.090	-16.364	-16.642	-16.925	-17.213	-17.505	-17.803	-18.106
periodiek onderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
waarde ontvankelijk pand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow per jaar	333	210	95	41	170	301	434	570	708	848
Cashflow cumulatief	-133	-443	-618	-587	-417	-116	318	888	1.596	2.443

13.050	12.744	12.426	12.094	11.754	11.401	11.031	10.648	10.251	9.839
10.190	10.190	10.190	10.190	10.190	10.190	10.190	10.190	10.190	10.190
23.240	22.933	22.616	22.286	21.944	21.589	21.220	20.838	20.440	20.028
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.378	10.378	10.378	10.378	10.378	10.378	10.378	10.378	10.378	10.378
3.658	3.658	3.658	3.658	3.658	3.658	3.658	3.658	3.658	3.658
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036
15.557	15.821	16.090	16.364	16.642	16.925	17.213	17.505	17.803	18.106
6.223	6.329	6.436	6.546	6.657	6.770	6.885	7.002	7.121	7.262
1.867	1.899	1.931	1.964	1.997	2.031	2.066	2.101	2.136	2.173
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.867	1.899	1.931	1.964	1.997	2.031	2.066	2.101	2.136	2.173
1.877	1.909	1.941	1.974	2.008	2.042	2.077	2.112	2.148	2.184
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.390	27.856	28.329	28.811	29.301	29.799	30.306	30.821	31.345	31.878
64.866	64.826	64.892	65.133	65.281	65.424	65.562	65.695	65.822	65.942

-5.550	-5.121	-4.679	-4.222	-3.751	-3.265	-2.763	-2.245	-1.710	-1.150	
-2,7%	-2,5%	-2,3%	-2,1%	-1,8%	-1,6%	-1,4%	-1,1%	-0,8%	-0,6%	
jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
-5.550	-5.121	-4.679	-4.222	-3.751	-3.265	-2.763	-2.245	-1.710	-1.150	
14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	14.036	
15.557	15.821	16.090	16.364	16.642	16.925	17.213	17.505	17.803	18.106	
-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	-10.190	
-8.819	-9.125	-9.443	-9.773	-10.115	-10.470	-10.839	-11.221	-11.618	-12.031	
-15.557	-15.821	-16.090	-16.364	-16.642	-16.925	-17.213	-17.505	-17.803	-18.106	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
333	210	95	41	170	301	434	570	708	848	
-133	-443	-618	-587	-417	-116	318	888	1.596	2.443	

Bijlage 4. Toekomstvisie

Toekomstvisie

Intro

Vanuit de gemeente Apeldoorn is de vraag naar voren gebracht welke ruimtelijke en financiële consequenties het heeft wanneer de activiteiten van de binnenschietbaan, gelegen aan de Oude Zwolseweg 158, in de toekomst niet meer plaats vinden. De schietvereniging DVS heeft een erfpachtrecht/opstalrecht tot 2032. Hieronder worden de bevindingen toegelicht.

Milieuzonering vervalt

Een milieuzonering heeft als doel om hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies te voorkomen of zoveel mogelijk beperken. In de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009), wordt de term "milieugevoelige functie" gehanteerd. Als voorbeelden worden daar woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfrecreatie genoemd.

Volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' valt de betreffende binnenschietbaan onder milieucategorie 4.1, met als uitgangspunt dat de activiteiten plaatsvinden in een rustige woonwijk. Voor de binnenschietbaan betreft geluid het maatgevende milieuaspect. De richtafstand tussen de binnenschietbaan en andere gevoelige functies betreft een uitwaartse zonering van 200 meter, zie ook onderstaande tabel.

SBI-2008	NUMMER	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	
931	1	binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	10	4.1

Tabel 1: uitsnede van de Richtafstandenlijst volgens de VNG (2009)

Het vervallen van de schietactiviteiten en dus het vervallen van de milieuzonering leidt tot meer bestemmingsmogelijkheden voor de omliggende gebouwen, waaronder de watermolen, korenschuur en de molenaarswoning met bedrijfsruimte en het voormalig graanpakhuis met maalderij. Uit milieutechnisch oogpunt kunnen deze gebouwen worden herbestemd naar "meer gevoelige" functies als bijvoorbeeld kinderdagverblijf, dagbesteding, overnachtingsaccommodatie of woningen. Het vrijkomen van de gebouwen van de schietvereniging biedt mogelijkheden het gehele terrein in samenhang te ontwikkelen en aantrekkelijker te maken voor recreatieve/toeristische doeleinden.

Herbestemming/exploitatie

BOEi heeft een investerings- en exploitatiemodel opgezet voor herbestemming van het voormalige graanpakhuis en maalderij. De functies die vallen onder een huurprijsniveau van ong. € 75,- / m² gemiddeld, voor casco restauratie en inbouw zijn bijvoorbeeld een dagbesteding, buitenschoolse opvang, horeca, en kantoor- en bedrijfsfuncties. De schietbunker wordt daarbij gesloopt, en het graanpakhuis en maalderij herbestemd.

Alleen het cascoherstel van de schil van het gebouw is door een bouwkundige bekeken. De overige bedragen zijn geraamd op basis van kengetallen en inschattingen. Er heeft geen in pandige opname (m² BVO en inspectie) door een bouwkundige plaatsgevonden. De opstelling is gebaseerd op het kostenniveau van 2016. Wat er de komende jaren gaat gebeuren ten aanzien van kosten- en

huurprijs niveaus is, zeker gezien de afgelopen periode 2008-2013, niet te voorspellen. De investerings- en exploitatieopzet geeft een indicatie van wat er, in de toekomst, mogelijk zou kunnen zijn.

Uit het investerings- en exploitatiemodel blijkt dat de totale investering circa €789.872,- zal bedragen. De totale investering komt neer op een bedrag van circa €1.296,- per m² (ter referentie: de investeringskosten voor herbestemming van de watermolen, korenschuur, molenaarswoning en bedrijfsruimte bedragen gemiddeld €459,- per m²).¹

Om de restauratie, herbestemming en exploitatie mogelijk te maken met een huurprijsniveau van € 75,- / m² is een eenmalige subsidie van ong. € 350.000 benodigd. In dit scenario is de BTW te verrekenen. Als de BTW niet valt te verrekenen zal de benodigde subsidie circa. € 500.000 bedragen en de gemiddelde huurprijs ong. € 85.- / m².

Daarbij moet vermeld worden dat de begroting is opgesteld uitgaande van de huidige bouwkundige staat. In de toekomst kunnen de restauratiekosten hoger (bij beperkt onderhoud) of lager (bijvoorbeeld bij groot onderhoud) uitvallen.

Het is niet zeker of marktpartijen interesse hebben in huur van het gebouw. Wanneer daadwerkelijk gebruik uit blijft, zal sprake zijn van huurderiving.

Conclusie

Het vrijkomen van de schietbaan heeft als voornaamste ruimtelijke consequenties dat de huidige milieuzonering vervalt en dat de gebouwen van de schietvereniging vrij komen. Dit betekent dat de herbestedingsmogelijkheden voor gebouwen in de omgeving verruimen, zo wordt het mogelijk om "milieugevoelige functies" binnen een straal van 200 meter te realiseren. De haalbaarheid van de business case voor de watermolen, korenschuur, molenaarswoning en bedrijfsruimte vergroot. Uit het investerings- en exploitatiemodel voor herbestemming van het graanpakhuis en maalderij is echter krap en behoeft subsidie, al kan de haalbaarheid veranderen wanneer de gebouwen tot aan daadwerkelijke herbesteding en transformatie goed worden onderhouden.

Het is voor de gemeente Apeldoorn te overwegen om bij het in erfpacht geven van de Rijksmonumenten van het complex watermolen Wenum Wiesel tevens het erfpacht- en opstalrecht van de schietvereniging over te dragen aan de nieuwe eigenaar.

¹ Note: op schietbanen worden doorgaans verhoogde gehalten aan lood, antimoon (legeringselement van lood) en mogelijk ook koper aangetroffen.

**Bijlage 5. Inspectierapport voormalig graanpakhuis en maalderij
(schietvereniging DVS).**

INSPECTIERAPPORT

Schietclub DVS.
Voormalig graanpakhuis en maalderij.
Wenum-Wiesel

Opgemaakt door :
Datum : 07-01-2016
Gewijzigd: :
versie : 1
projectnummer : 2015-15.78
Status : Concept

BOEI
RESTAUREREN EN
HERBESTEMMEN VAN
CULTUREEL ERFGOED

Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens

1.1	Opdrachtgever	pag. 3
1.2	Keuringsinstantie	pag. 3
1.3	Objectgegevens	pag. 3
1.4	Gegevens inspectie	pag. 3

2. Inleiding

2.1	Algemeen	pag. 4
-----	----------	--------

3. Inspectie

3.1	Doel inspectie	pag. 5
3.2	Het bouwtechnische rapport	pag. 5
3.3	Beoordeling van het object	pag. 6
3.4	Werkwijze	pag. 6
3.5	Methodiek conditiemeting	pag. 7
3.6	Raming van kosten	pag. 8

4. Rapportage Bouwkundig

4.1	Foto overzicht	pag. 9
-----	----------------	--------

5. Bevindingen / Kosten

5.1	Algemene bevindingen	pag. 16
-----	----------------------	---------

6. Vervolgstappen

pag. 17

7. Conclusie

pag. 18

1. Algemene gegevens

Referentie code **Schietclub / 2015-15.78**

1.1 Opdrachtgever

Naam Gemeente Apeldoorn
Adres Marktplein1
Postcode en plaats 7311 LG Apeldoorn
Contactpersoon
Mail

1.2 Keuringsinstantie

Adviseur BOEi
Adres Daam Fockemalaan 22
Postcode en plaats 3818 KG Amersfoort
Telefoon T. +31 (033) 760 0660
Contactpersoon
Mail

1.3 Objectgegevens

Objecttype Schietclub
Adres Oude Zwolseweg 160
Postcode en plaats 7345 DG Wenum-Wiesel
Bouwjaar
Uitbreiding
Bruto vloeroppervlak

1.4 Gegevens Inspectie

Weersomstandigheden Droog
Opmerking inspectie :

2. Inleiding

2.1 Algemeen

Er is door BOEi een zogenaamde nulmeting uitgevoerd o.b.v. de NEN 2767 conditiescore meting.

De meest belangrijkste werkzaamheden welke behoren bij goed opdrachtgeverschap waardoor er wordt voldaan aan wet- en regelgeving zijn uitgevoerd. Dit betreft op hoofdlijnen o.a. werkzaamheden waarbij de veiligheid van de bezoeker gegarandeerd moet worden zoals veilige vluchtwegen en nooduitgangen, corrosie bestendige ophangconstructie van de plafonds, goedgekeurde elektra en brandmeldinstallatie en goed werkende verlichting.

Deze rapportage bevat een opsomming van de werkzaamheden voor de komende jaren op basis van de bijgevoegde NEN 2767 conditie score meting.

De NEN 2767 is opgesteld m.b.t. de bouwkundige en installatietechnische aspecten. Op deze manier wordt inzicht verkregen over de nog te nemen maatregelen, de urgentie en de financiële meerjaren begroting.

Bij de NEN 2767 meting is gebruik gemaakt van:

- De Nederlandse norm NEN2767 "conditiemeting van gebouwen"
- Tekenprogramma zoals Allplan of Autocad

De panden zijn ter plaatse opgenomen 4 augustus 2015

3. Inspectie

3.1 Doel inspectie

Een bouwkundig en E&W inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de opstallen. Daarbij wordt aangegeven ook aangegeven wat de kosten zijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, hetgeen niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie m.b.t het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

3.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel,
- eventueel foto's van gebreken
- Kostenraming voor herstelkosten c.q vervangingswerkzaamheden welke op korte termijn noodzakelijk zijn omdat de functie vervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a. ; - onderzoek naar houtborende insecten,
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen),

- onderzoek naar betonrot, - onderzoek naar asbest.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volièren enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke.

3.3 Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken;

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

pagina 6

van 18

3.4 Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

3.5 Methodiek conditiemeting

BOEI inspecteert op basis van de NEN 2767 conditiemeting van bouwdelen. De resultaten met betrekking tot zowel bouwkundige bouwdelen als installaties zijn opgenomen in deze rapportage.

Conditiemeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwwerken en bouwdelen. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouwwerk of bouwdeel kan worden gemeten. In de conditiemeting is een direct verband gelegd tussen het op een bouwdeel aan te treffen gebrek en de conditie van dat bouwdeel.

Deze conditie representeert zowel de ernst van de aangetroffen degradatie (effect van de degradatie op de verschillende typen prestaties, waarbij het belang op de veiligheid ernstiger is dan de invloed op esthetische prestaties) als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een waardering. De drie hiervoor genoemde kenmerken bepalen samen de technische conditie van het element of het bouwdeel.

In de volgende tabel wordt aangegeven hoe een conditiescore wordt bepaald

Conditiescore						
Gebrek	intensiteit	OMVANG				
		<2% Incidenteel	2 - 10% Plaatselijk	10 - 30% Regelmatig	30 - 70% Aanzienlijk	>70% Algemeen
GERING	Begin					2
	Duidelijk				2	3
	Eind			2	3	4
SERIEUS	Begin				2	3
	Duidelijk			2	3	4
	Eind		2	3	4	5
ERNSTIG	Begin			2	3	4
	Duidelijk		2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6

pagina 7

van 18

Zo zou bij ernstige scheurvorming in het gevelmetselwerk dat regelmatig voorkomt de volgende waarnemingen kunnen worden vastgelegd:

- Ernstig gebrek.
- Hoge intensiteit.
- Regelmatige omvang.

Uiteindelijk is uit de tabel af te leiden dat het betreffende bouwdeel een conditiescore 4 krijgt.

Deze uiteindelijke waardering gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht. Zie onderstaande tabel.

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1. Nieuwbouw kwaliteit	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2. Goed	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3. Redelijk	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4. Matig	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5. Slecht	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6. Zeer slecht	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

3.6 Raming van kosten

De herstelkosten zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn excl. btw. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technische noodzakelijke onderhoud ten einde het pand terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de ramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een schatting van het noodzakelijk herstel vast te stellen.

4. Rapportage Bouwkundig

4.1 Foto overzicht















5. Bevindingen / Kosten

5.1 Algemene bevindingen:

Bouwkundig:

Onderstaande kosten zijn ter indicatie, ca. prijzen niet gebaseerd op offertes maar ervaring!

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
Vervangen kozijnen	a € 8.500,-		
Reinigen gevels	€ 7.500,-		
Metselwerk en voegwerk reparatie	a € 12.500,-		
Nieuwe dakkapellen	a € 30.000,-		
Nieuwe daken	a € 175.000,-		
Nieuw glas	a € 1.500		
Nieuw schilderwerk buiten	a € 15.000,-		
Post Onvoorzien	a € 10.000,-		
TOTAAL	€ 260.000,-		
		TOTAAL	€ 260.000,-

pagina 16

van 18

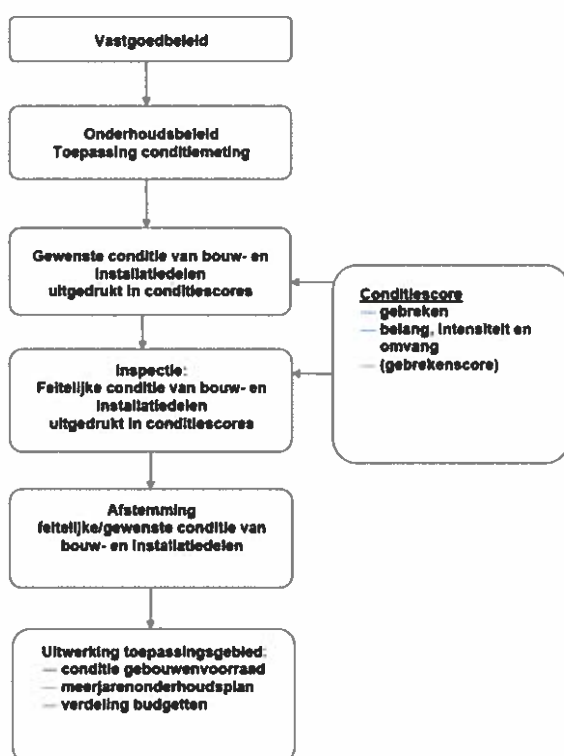
Elektrotechnische installatie en werktuigbouwkundige installatie

Onderdeel en locatie	Directe kosten 2016	Kosten tot 2020	Kosten 2020 tot 2025
Vervangen goten en hemelwaterafvoeren	a € 6.500,-		
TOTAAL	€ 6.500,-		
		TOTAAL	€ 6.500,-

6. Vervolgstappen

In onderstaande figuur staan de stappen m.b.t. het vastgoedbeleid weergegeven. De stappen t/m inspectie zijn inmiddels uitgevoerd en zijn in het voorliggende rapport weergegeven.

De stap "afstemming" en de stap "uitwerking" dient in nader overleg met de opdrachtgever te worden bepaald. BOEI kan hierin adviseren.



Figuur 1 — Kader conditiemeting vanuit perspectief toepassingsgebieden

7. Conclusie

Op basis van de ouderdom van het gebouw is de conditie redelijk.
Dit betekent een redelijke conditie maar met zichtbare veroudering waarbij de functie vervulling van bouw – en installatie onderdelen niet in gevaar zijn.

Dit betekent NIET dat er voorlopig geen onderhoud hoeft te worden uitgevoerd.
Juist t.g.v. de ouderdom is zijn kozijnen, schilderwerk, voegwerk dakwerk, dakkapellen al lang aan het einde van haar technische levensduur.

Bijlage 6. Investerings- financiering en exploitatiebegroting voormalig graanpakhuis en maalderij.



Investerings-, financierings- en verkoop/exploitiemodellen BOEI

(alle bedragen in Euro 1.-)

Project: **Project Wenum Wiesel**
 Opgeleid door: **00-00-00**
 Versie: **30.08.2016**
 Bijgewerkt: **EXCLUSIEF BTW**
 Pristdatum:
 BTW

UITSLUITEND DEEL GEARCEERDE CELLEN INVULLEN

	aard van de investering (in bedrag)				totaal
	grond	gebouw	installaties	huurders-investering	
Totale aanloopkosten	0	3.000	0	0	3.000
Restauratiekosten	0	0	0	0	0
Kosten restauratie	0	0	0	0	0
Grondpakkhuis en maaiwerk	0	0	0	0	0
Sloop schetsbunker	0	0	0	0	0
Herbestemming	0	0	0	0	0
Kosten herbestemming	0	0	0	0	0
Projectbestemming	0	0	0	0	0
Terreemeting	0	0	0	0	0
Aansluiting nutsvoorzieningen	0	0	0	0	0
Totale aanloopkosten	0	3.000	0	0	3.000

	aard van de investering (in %)				totaal
	grond	gebouw	installaties	huurders-investering	
Totale aanloopkosten	20%	80%	0%	0%	100%
Restauratiekosten	20%	80%	0%	0%	100%
Kosten restauratie	20%	80%	0%	0%	100%
Grondpakkhuis en maaiwerk	20%	80%	0%	0%	100%
Sloop schetsbunker	20%	80%	0%	0%	100%
Herbestemming	70%	30%	0%	0%	100%
Kosten herbestemming	100%	0%	0%	0%	100%
Projectbestemming	100%	0%	0%	0%	100%
Terreemeting	80%	20%	0%	0%	100%
Aansluiting nutsvoorzieningen	100%	0%	0%	0%	100%
Totale aanloopkosten	20%	80%	0%	0%	100%

	aard van de investering (in bedrag)				totaal
	grond	gebouw	installaties	huurders-investering	
Totale restauratiekosten	0	513.773	73.443	0	587.217
Bijkomende kosten	0	22.617	0	0	22.617
Kosten vergunningen / leges	0	22.617	0	0	22.617
Kosten architecten	0	16.962	0	0	16.962
Bouwadviseurs	0	11.308	0	0	11.308
Overige advieskosten	0	10.000	0	0	10.000
Overige bijkomende kosten	0	83.504	0	0	83.504
Totale bijkomende kosten	0	513.773	73.443	0	587.217

	aard van de investering (in %)				totaal
	grond	gebouw	installaties	huurders-investering	
Overige kosten	0	64.892	0	0	64.892
Kosten onvoorzien	0	28.271	0	0	28.271
Dekking voor Algemene Kosten	0	2.500	0	0	2.500
Dekking projecturen eigen personeel	0	5.000	0	0	5.000
Communicatie	0	15.488	0	0	15.488
Voorjaarsrekening	0	0	0	0	0
Overige kosten BOEI	0	0	0	0	0
het verrentbare BTW	0	0	0	0	0
Totale overige kosten	0	116.151	0	0	116.151

	aard van de investering (in bedrag)				totaal
	grond	gebouw	installaties	huurders-investering	
Totale investering	0	718.429	73.443	0	791.872

(betreft uitsluitend het niet verrentbare deel van de BTW)



Investerings-, financierings- en verkoop/exploitatiemodel BOEI

Financieringen

Subsidies	0
Subsidie EU	0
Subsidie Rijk inzake RACM	0
Subsidie rijk overig	0
Subsidie Provincie	0
Subsidie Gemeente	150.000
Subsidie VSB Fonds	0
Subsidie Bank(GroenLeren)	0
Subsidie deciden (overige fondsen)	0

Totaal subsidies 150.000

0 317.466 31.544 0 150.000

Verkoop

Unit A	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit B	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit C	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit D	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit E	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit F	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit G	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit H	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit I	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit J	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit K	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit L	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit M	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit N	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit O	prijs excl BTW (excl OVB)	0
Unit P	prijs excl BTW (excl OVB)	0

Totaal verkoop 0

0 0 0 0 0

Leningen

Partij A	annuïteit of aflossingsvrij	0
Partij B	annuïteit	70.000
Partij C	annuïteit	0
Partij D	annuïteit	225.000
Partij E	annuïteit	0
Partij F	annuïteit	0
Partij G	annuïteit	0
Partij H	annuïteit	0

Totaal leningen 295.000

0 0 0 0 0

Eigen Vermogen BOEI

totale financiering	31,9%
---------------------	-------

Controlecijfer (exploitatieproject) / Verkoopresultaat (verkoopproject)

looptijd (jr)	rente%	annuïteit aflossingsvrij
30	4,50%	0
15	4,00%	0
30	1,50%	6,2%
30	4,00%	13,012
0	0,00%	0
0	0,00%	0
0	0,00%	0
0	0,00%	0

looptijd (jr)	rente%	annuïteit aflossingsvrij
0	5,00%	0
0	0	7,244

0 PROJECTRESULTAAT

Investerings-, financierings- en verkoop/exploitatiemodel BOEI

Eenheid	jaar									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Algemene gegevens	1,70%									
index huur per jaar	1,70%									
dischvettelijke verhuur of markthuur per m ² v.o.graanpakhuis en maalders)	100%									
functies beganegrond zolder	100%									
aantal m ²	100%									
huurprijs/m ²	100%									
serviciekosten per m ²	100%									
daadwerkelijk verhuurd	100%									
Totaal verhuurd vloeroppervlak	100%									
Totaal verhuurd vloeroppervlak	100%									
huur bij 100% verhuur	45.982	46.763	47.558	48.367	49.189	50.025	50.876	51.741	52.620	53.515
Inkomsten										
huur	25.696	26.132	26.577	27.028	27.488	27.955	28.430	28.914	29.405	29.905
Graanpakhuis en maalders)	17.987	18.293	18.604	18.920	19.242	19.569	19.901	20.240	20.584	20.934
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
servicekosten Graanpakhuis en maalders)	43.683	44.425	45.180	45.948	46.730	47.524	48.332	49.153	49.989	50.839
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
waarde ontwikkeling pond	431.893	423.913	415.934	407.955	399.975	391.996	384.016	376.037	368.057	360.078
historische kostprijs (investering minus afschrijven/gebouw)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
marktwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
waardeontwikkeling cumulatief (toesla marktwaarde hoger is dan historische kostprijs)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
waardeontwikkeling per jaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten per jaar	43.683	44.425	45.180	45.948	46.730	47.524	48.332	49.153	49.982	50.832

historische kostprijs (investering minus afschrijven/gebouw) factor = 0

marktwaarde factor = 0

waardeontwikkeling cumulatief (toesla marktwaarde hoger is dan historische kostprijs)

waardeontwikkeling per jaar

Investerings-, financierings- en verkoop/exploitiatiemodel BOEI

Levens

financieringskosten
 externe rente (zie investering voor rentes)
 toegerekende interne rentelast (zie investering voor rentes)

afschrijvingen	over	loopijd
grond	0	geen afschrijving
gebouw (vervangingsinvestering)	308.972	50 jaar
installaties (vervangingsinvestering)	40.900	15 jaar
huurderinvestering (éénmalige investering)	0	15 jaar
	-439.872	

in % van huur
25,00%
10,00%
1,00%
0,00%
3,00%
0,00%
0,00%
-41,00%

zorgkosten

voorziening onderhoud

belastingen en verzekeringen

overige kosten

beheerskosten direct

beheerskosten gebouwgebruik

nieuwe verkembare BTW

doorbelaste service kosten

Totale kosten per jaar

Exploitatieresultaat per jaar

Brandend geïnvesteerd vermogen

exploitatie resultaat

rendement op geïnvesteerd (eigen) vermogen van

Cashflow

exploitatie resultaat

afschrijvingen (vervangingsinvesteringen)

voorziening onderhoud

interne renteontlasting

daadwerkelijke dividend/rentelast

aflossing financieringen

periodiek onderhoud

waarde aanvulling spaar

Cashflow per jaar

Cashflow cumulatief

	11.000	11.500	11.107	10.863	10.535	10.173	9.808	9.428	9.033	8.632
	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244
	19.044	18.743	18.431	18.106	17.768	17.417	17.052	16.672	16.277	15.866
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	7.979	7.979	7.979	7.979	7.979	7.979	7.979	7.979	7.979	7.979
	2.727	2.727	2.727	2.727	2.727	2.727	2.727	2.727	2.727	2.727
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706
	11.095	11.691	11.890	12.092	12.297	12.506	12.719	12.935	13.155	13.379
	4.998	4.676	4.756	4.837	4.919	5.003	5.088	5.174	5.262	5.351
	1.379	1.403	1.427	1.451	1.476	1.501	1.526	1.552	1.579	1.605
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1.379	1.403	1.427	1.451	1.476	1.501	1.526	1.552	1.579	1.605
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	18.852	19.173	19.499	19.830	20.167	20.510	20.859	21.214	21.574	21.941
	48.602	48.622	48.636	48.653	48.672	48.693	48.717	48.751	48.787	48.823
	-4.930	-4.197	-3.456	-2.694	-1.912	-1.110	-285	562	1.432	2.326
	-4.930	-4.197	-3.456	-2.694	-1.912	-1.110	-285	562	1.432	2.326
	3,4%	2,9%	2,4%	1,9%	1,3%	0,8%	0,2%	0,4%	1,0%	1,6%
jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	-4.930	-4.197	-3.456	-2.694	-1.912	-1.110	-285	562	1.432	2.326
	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706	10.706
	11.095	11.691	11.890	12.092	12.297	12.506	12.719	12.935	13.155	13.379
	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244	7.244
	-7.244	-7.244	-7.244	-7.244	-7.244	-7.244	-7.244	-7.244	-7.244	-7.244
	-7.508	-7.808	-8.120	-8.445	-8.783	-9.134	-9.500	-9.880	-10.275	-10.686
	-11.095	-11.691	-11.890	-12.092	-12.297	-12.506	-12.719	-12.935	-13.155	-13.379
	-1.721	-1.392	-920	-433	11	463	923	1.383	1.864	2.347
	-1.721	-1.392	-920	-433	11	463	923	1.383	1.864	2.347
	-1.721	-3.020	-3.890	-4.323	-4.312	-3.850	-2.928	-1.540	324	2.670

cumulatief

