

Collegevoorstel

Auteur	Datum	Paraaf	
Leidingaevende	Datum	Paraaf	Registratienummer
Manager	Datum	Paraaf	Datum 14 september 2017
Portefeuillehouder M.J.P. Sandmann	Programmawethouder N.T. Stukker		Paraaf deponeren
Presidium/PMA/Raad Nee	Behandelveorstel:		
Voorgesteld besluit	akkoord		

Beslissing burgemeester en wethouders							
	B	W	W	W	W	W	S
		MS	NS	PB	JK	DC	
Akkoord							
Bespreken							

Aantekeningen/vragen

Betrokken eenheden
PVG

Beantwoording brief Werkgroep Herinrichting Complex De Wenumse Watermolen

Voorstel eenheid Projecten Vastgoed en Grond:

- In te stemmen met de beantwoording op de brief van de Werkgroep Herinrichting Complex De Wenumse Watermolen dd 1 september 2016, waarin deze Werkgroep haar reactie geeft op het rapport van Boei betreffende een haalbaarheidsonderzoek mbt de herbestemming van de Wenumse Watermolen.

Openbaarheid

- **voorstel/besluit** niet openbaar i.v.m. belang geadresseerde om als eerste kennis te nemen
- **toelichting** niet openbaar i.v.m. belang geadresseerde om als eerste kennis te nemen
- **bijgevoegde stukken** niet openbaar i.v.m. belang geadresseerde om als eerste kennis te nemen
 - Brief Werkgroep d.d. 1 september 2016
 - Brief ter beantwoording
 - Collegebesluit Toekomst Wenumse Watermolen 16 mei 2017

Afschrift aan

1. Samenvatting

De hier aan de orde zijnde brief bevat een antwoord op de brief van de Werkgroep Herinrichting Complex De Wenumse Watermolen. In deze brief geeft de Werkgroep haar reactie op het haalbaarheidsonderzoek van Boei. De beantwoording is aan de orde geweest in een bestuurlijk gesprek en in het collegebesluit van 16 mei 2017 over de Toekomst van de Wenumse Watermolen. De Werkgroep heeft de gemeente verzocht de brief formeel te beantwoorden. De antwoordbrief gaat puntsgewijs in op de kanttekeningen die de Werkgroep stelt bij het haalbaarheidsonderzoek van Boei.

2. Inleiding

Aanleiding

Op 1 september 2016 heeft de gemeente een brief ontvangen van de Werkgroep Herinrichting Complex De Wenumse Watermolen. In deze brief geeft de Werkgroep haar reactie op het haalbaarheidsonderzoek wat de firma Boei heeft uitgevoerd met betrekking tot de herbestemming van de Wenumse Watermolen.

In het collegebesluit van 16 mei 2017, over de toekomst van de Wenumse Watermolen, is de beantwoording van deze brief meegenomen. De Werkgroep heeft echter aangegeven dat zij het op prijs zou stellen wanneer de brief rechtstreeks aan hen zou worden beantwoord. Met de bijgevoegde concept-antwoordbrief wordt aan dit verzoek tegemoet gekomen. Daarbij kan deze brief worden gezien als de start van het vervolgtraject wat nu ingezet gaat worden.

Bestuurlijk belang

De brief uit 2016 is gericht aan het college van B&W. Beantwoording door het college is dan ook de juiste route.

Centrale vraag

Kan het college instemmen met de bijgevoegde antwoordbrief?

3. Kader

Collegebesluit 'Toekomst Wenumse Watermolen' dd 16 mei 2017

Met dit besluit heeft het college ingestemd om het gehele ensemble van de Wenumse Watermolen in eigendom te behouden. Daarnaast heeft zij ook ingestemd met de antwoorden op de bovengenoemde brief. Deze zijn verwerkt in het collegebesluit. Tot slot is het college akkoord gegaan met de vervolgstap, namelijk het onderzoeken van overdrachtsvoorwaarden, het doen van een exploitatie-onderzoek en het bepalen van de meest passende aanbestedingsvorm.

4. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Met het alsnog separaat beantwoorden van de brief uit 2016 geeft de gemeente gehoor aan het verzoek van de Werkgroep Herinrichting Complex De Wenumse Watermolen. Zij geeft hiermee het signaal af de wensen van deze Werkgroep serieus te nemen en op basis van een goede samenwerking het vervolgproces, om te komen tot een gezonde exploitatie van de Wenumse Watermolen, in te willen zetten.

5. Argumentatie

Op 1 september 2016 heeft de gemeente een brief ontvangen van de genoemde Werkgroep. In deze brief geeft de Werkgroep haar reactie op het haalbaarheidsonderzoek van de firma Boei heeft uitgevoerd met betrekking tot de herbestemming van de Wenumse Watermolen. In een bestuurlijk overleg wat op 24 april 2017 heeft plaatsgevonden, is deze brief onderwerp van gesprek geweest. Ook in het collegebesluit van 16 mei 2017 zijn de antwoorden op deze brief verwerkt. De Werkgroep heeft evenwel te kennen gegeven een formeel antwoord te wensen van de zijde van de gemeente op de door haar verzonden brief. De gemeente heeft op deze wens positief gereageerd.

6. Maatschappelijk draagvlak

Met de beantwoording van de brief voldoet de gemeente aan de wens van de Werkgroep. In deze Werkgroep zijn gebruikers van de Wenumse Watermolen vertegenwoordigd, alsmede de Dorpsraad van Wenum Wiesel.

7. Risico's

N.v.t.

8. Financiële paragraaf

N.v.t.

9. Communicatie van het besluit

De communicatie over dit besluit zal bestaan uit het verzenden van de antwoordbrief.

10. Realisatie van het besluit

Bij een positief besluit zal de antwoordbrief aan de Werkgroep worden verzonden.

Gemeente Apeldoorn
centrale postkamer
ontvangen:

- 1 SEP 2016

129
College van burgemeester en wethouders

Postbus 9033

7300 ES Apeldoorn

Onderwerp: De Wenumse Watermolen; integrale reactie op haalbaarheidsonderzoek
herbestemming complex Boei d.d. mei 2016

Wenum Wiesel, 31 augustus 2016

Geacht college,

Overleg 5 juli 2016. Tijdens een bijeenkomst op 5 juli 2016 in het gemeentehuis hebben vertegenwoordigers van de werkgroep herontwikkeling complex 'De Wenumse Watermolen' e.o. op uitnodiging van de gemeentelijk kennis genomen van de bevindingen van Boei m.b.t. de herontwikkelingsmogelijkheden van de Wenumse Watermolen. Na vele jaren discussie, gesprekken, berekeningen en analyses zou de rapportage van Boei duidelijkheid moeten geven in een bestendige, maar vooral haalbare aanpak voor de herontwikkeling van het complex De Wenumse Watermolen e.o.

Noot: een door ons ontwikkeld scenario met een ondergrondse schietbaan voor DVS en een complex woningen was door Boei in een eerder stadium al doorgerkend en om financiële redenen volstrekt onhaalbaar geacht. Het ging nu om een alternatief scenario.

De rapportage van Boei was ons vanwege allerlei digitale storingen vrij laat toegezonden, en dan ook nog niet aan iedereen. Er was dus geen gelegenheid geweest het verhaal diepgaand te bestuderen en van commentaar te voorzien. Wel hebben we tijdens het overleg een eerste schriftelijke reactie kunnen overhandigen.

Afspraak. Na afloop van de bijeenkomst op 5 juli j.l. spraken we als werkgroep af gezamenlijk na de zomer nogmaals bijeen te komen om het rapport plenair te bespreken, en om een poging te gaan doen tot een gemeenschappelijk standpunt te komen. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 8 augustus 2016 in het verenigingsgebouw van DVS, en heeft inderdaad geleid tot een unaniem standpunt dat verwoord is in deze brief.

Het rapport inhoudelijk. Het rapport op zich omvat veel onderliggende informatie, voor een belangrijk deel overigens door onze werkgroep aangeleverd. Daarnaast worden er berekeningen gehanteerd die naar onze mening niet altijd correct zijn. Verder worden in de rapportage een aantal belangrijke 'onderdelen' gemist, zowel in illustratieve als beschrijvende vorm. Voorbeelden hiervan zijn de bestaande schietbaan van DVS, de bijenstal, rosmolen, maar ook wordt er helaas geen enkele aandacht geschonken aan de omliggende weilanden, waterlopen, landschappelijke elementen en molenwelier die essentieel onderdeel uitmaken van het complex.

Ook is in het rapport op geen enkele wijze aandacht besteed aan de door de werkgroep gewenste, en in de Dorpsvisie vastgelegde sociale functies binnen het projectgebied. Het zou de waarde van het rapport ten goede komen als een beoordeling /analyse van de ontbrekende onderdelen nog aan de rapportage zouden worden toegevoegd. Feitelijk draait het hele verhaal nu alleen om de kaasfabriek, molenaarswoning en korenschuur, terwijl van meet af aan afgesproken was dat het gehele complex integraal beoordeeld, aan bij voorkeur één partij zou moeten worden over gedragen.

Omslag. Vanaf de start van de herontwikkelings-/ verkoopprocedure rond de Wenumse Watermolen was een harde randvoorwaarde van de gemeenteraad de verkoop van het gehele complex tegen de (toen)getaxeerde waarde van € 1.8 miljoen. Wij waren daarom verrast door het voorstel van Boei het complex voor een symbolisch bedrag van € 1,- aan een belangstellende partij over te dragen in erfpacht met daaraan gekoppelde voorwaarde dat daarnaast cascoherstel zal moeten plaatsvinden voor een bedrag van ca. € 500.000.

Geen principiële bezwaar erfpacht . De werkgroep heeft tegen een (erfpacht)scenario in principe geen bezwaar, maar wil daarbij toch een aantal kritische kanttekeningen plaatsen.

Ad.1: Wij vragen ons af of er wel een belangstellende partij bestaat die bereid is tegen de gestelde investeringsvoorwaarden het complex met alle lusten en lasten over te nemen. Stel dat dit niet zo is: bestaat er dan een kans dat de situatie zo zal blijven als deze nu is ?

Ad.2: Als er 1:1 gekozen zal worden voor het voorstel van Boei, wat gaat er dan gebeuren met de onder het kopje ' Het rapport inhoudelijk' genoemde omliggende weilanden, waterlopen, landschappelijke elementen en molenweijer ? Het moet te allen tijde voorkomen worden dat deze essentiële onderdelen versnipperd en aan derden verkocht zullen gaan worden.

Ad.3: Als het complex in erfpacht uitgegeven zal worden zal er jaarlijks een canon betaald moeten gaan worden. Dit zal ongetwijfeld op de een of andere wijze door de erfpachter doorberekend gaan worden aan de gebruikers; wij dus. Ik hoeverre kunnen wij hier invloed op uitoefenen, en onze belangen borgen ? Dit temeer omdat alle gebruikers op dit moment vrijwel niet- of in zeer geringe mate te maken hebben met huur o.i.d.

Functies. Wij maken ernstig bezwaar tegen het voorstel van Boei om voor De Kaasfabriek een exclusieve gebruiker/ huurder te gaan zoeken, die waarschijnlijk niets met de lokale belangen van doen heeft. Als voorbeelden hiervoor zijn ooit een exclusief notaris of advocatenkantoor genoemd. Uit commercieel oogpunt is dit begrijpelijk, maar er zijn wellicht ook ondernemers te vinden in de regio die een bredere binding hebben met Wenum Wiesel. Horeca staat daarbij- mede gezien de unieke ligging t.o.v. fiets- en wandelroutes bij ons bovenaan. Daarbij zal een horecafunctie ook de andere functies binnen het gebied gunstig beïnvloeden en zal het recreatief bezoek aan de watermolen gaan toenemen.

Overname complex door werkgroep. Wij hebben serieus overwogen het gehele complex over te nemen onder de gestelde voorwaarden, maar zien hier vanaf omdat de risico's voor alle betrokken partijen te groot zijn. Dit ligt beslist niet aan onze ambitie en wilskracht, maar aan het ontbreken van liquide middelen.

Wel is de werkgroep in gesprek met een partij die eventueel een substantiële bijdrage wil- en kan leveren aan de algehele financiering van het project. Deze gesprekken zijn echter dermate prematuur dat hierover nog geen concrete uitspraken kunnen worden gedaan.

Samenwerking met Boei. Wat voor ons wel een zeer serieuze, en unanieme optie is de vorming van een Beheersstichting/ coöperatie die samen met de erfpachter, die wat ons betreft Boei mag zijn, het algehele beheer gaat oppakken. Wij denken op deze wijze de belangen van alle partijen goed te kunnen borgen. Daarbij wordt ook gedacht aan het in het leven roepen van een onderdeel/ werkgroep die zich bezig gaat houden met het (extensieve) beheer van de bij het complex behorende landerijen e.d. Een beheerstichting staat daarbij als rechtspersoon ook sterk bij het aanvragen van subsidies voor de algehele instandhouding van het complex.

Nader overleg werkgroep. Over de wijze waarop ons voorstel praktisch vorm gegeven zou kunnen worden treden we nog graag in overleg, voordat uw college en/of de gemeenteraad een besluit zullen nemen over de toekomst van het complex De Wenumse Watermolen.

Hoogachtend en met vriendelijke groet, werkgroep Herinrichting Complex De Wenumse Watermolen



namens:

Schietvereniging DVS

Dorpsraad WWNNA

Imkersvereniging Apeldoorn/ Ugchelen

Stichting Herinrichting, Beheer, Onderhoud c.a.

Stichting De Wenumse Watermolen

Accres

Bijlage: intentieovereenkomst d.d. 03-11-2015



Stichting De Wenumse Watermolen

Stichting tot herinrichting, instandhouding, beheer en onderhoud van het terrein van de Wenumse Watermolen



INTENTIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

Dorpsraad/ buurtvereniging WWNNA, te Wenum Wiesel, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], [redacted] hierna te noemen 'Partij A'

Schietvereniging DVS te Apeldoorn, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], [redacted] hierna te noemen 'Partij B'

Stichting De Wenumse Watermolen te Apeldoorn, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], [redacted] hierna te noemen 'Partij C'

Imkersvereniging Apeldoorn/ Ugchelen, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], [redacted] hierna te noemen 'Partij D'

Stichting tot herinrichting, instandhouding, beheer en onderhoud van het terrein van de Wenumse Watermolen, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], [redacted] hierna te noemen 'Partij E'

hierna individueel te noemen "Partij" en gezamenlijk te noemen "Partijen"

Overwegende dat:

- a. Partijen zich gezamenlijk willen inzetten voor het behoud- en duurzame instandhouding van het gebied 'De Wenumse Watermolen' en omliggende landerijen - e.e.a. zoals met een begrenzing aangegeven is op bijgaande overzichtskaart- vanwege de grote cultuurhistorische betekenis en landschappelijke waarde van het gebied voor de gemeente Apeldoorn, en in het bijzonder voor de buurtschap Wenum Wiesel;
- b. Partijen de wens hebben een aantal afspraken hiervoor nader vast te leggen in onderhavige intentieovereenkomst.

Verklaren het volgende overeengekomen te zijn:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst:

- 1.1. Partijen zullen zich gezamenlijk inzetten om te komen tot een herontwikkeling die het voornaamste doel heeft:
 - a. De duurzame instandhouding van de bestaande rijksmonumenten (watermolen, voormalige kaasfabriek en molenaarswoning) op het complex gelegen aan- en langs de Oude Zwolseweg te Wenum Wiesel;

Akkoord blad 1:

Intentieovereenkomst herontwikkeling Wenumse Watermolen

- b. Het ontwikkelen van huisvesting voor een nader te kiezen zorgpartij en/of de oudere bevolking van de buurtschap Wenum Wiesel;
- c. Het ontwikkelen van een nieuw dorps huis voor de bevolking van de buurtschap Wenum Wiesel;
- d. Het ontwikkelen en borgen van een aantal kleinschalige detailhandels-, horeca-, maatschappelijke-, dienstverlenende- en (para)medische voorzieningen in het kader van de leefbaarheid van de buurtschap Wenum Wiesel;
- e. De duurzame instandhouding en ecologisch beheer van de bij het gebied De Wenumse Watermolen behorende overige bouwwerken, molenweijer, weilanden, houtopstanden, voetpaden en waterlopen.
- f. De handhaving van de bestaande bijenstal van partij D.

Artikel 2 Voorwaarden voor de te sluiten overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst is opgesteld in het kader van een haalbaarheidsonderzoek waarvoor het college van b&w van de gemeente Apeldoorn in april 2015 opdracht gegeven hebben aan herontwikkelingsmaatschappij Boei te Amersfoort. Dit haalbaarheidsonderzoek dient minimaal de volgende onderdelen te omvatten:

- a. Eén of meerdere scenario's m.b.t. de integrale herontwikkeling van het gebied, met als randvoorwaarde en uitgangspunt volledig behoud van de huidige (schie) mogelijkheden van partij B;
- b. Een exploitatieve doorrekening van (de) het scenario('s), zodat voor alle partijen hierover bij hun eigen achterban tot een gedegen en afgewogen besluitvorming kunnen komen.

Artikel 3 Bijzondere bepaling

3.1. Indien na afronding van het onder 2.1 genoemde haalbaarheidsonderzoek blijkt dat één van de partijen hiervan schade zal ondervinden zal dit een opschortende werking hebben op deze overeenkomst.

Artikel 4 Looptijd en eindiging

4.1 Onderhavige intentieovereenkomst is voor de eerste maal ingegaan vanaf het moment dat alle Partijen deze hebben ondertekend, en heeft een formele looptijd van maximaal één jaar.

4.2. De onderhavige overeenkomst eindigt zodra het haalbaarheidsonderzoek zoals in deze artikel 2.1 is afgerond en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn hierover een standpunt ingenomen hebben.

Akkoord blad 2


Intentieovereenkomst herontwikkeling Wenumse Watermolen



4.3. Partijen verklaren tenslotte dat zij gedurende de looptijd van deze overeenkomst elkaar wederzijds zullen informeren en ondersteunen.

Aldus opgemaakt te Apeldoorn/ Wenum Wiesel op 3 november 2015

Partij A:



.....

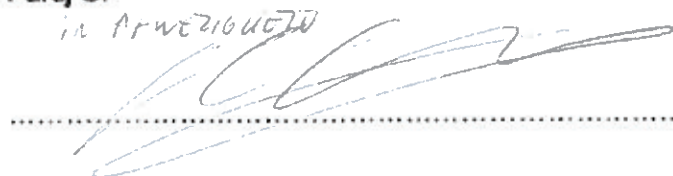
Partij B:



.....

Partij C:

in aanwezigheid



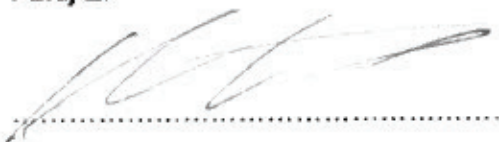
.....

Partij D:

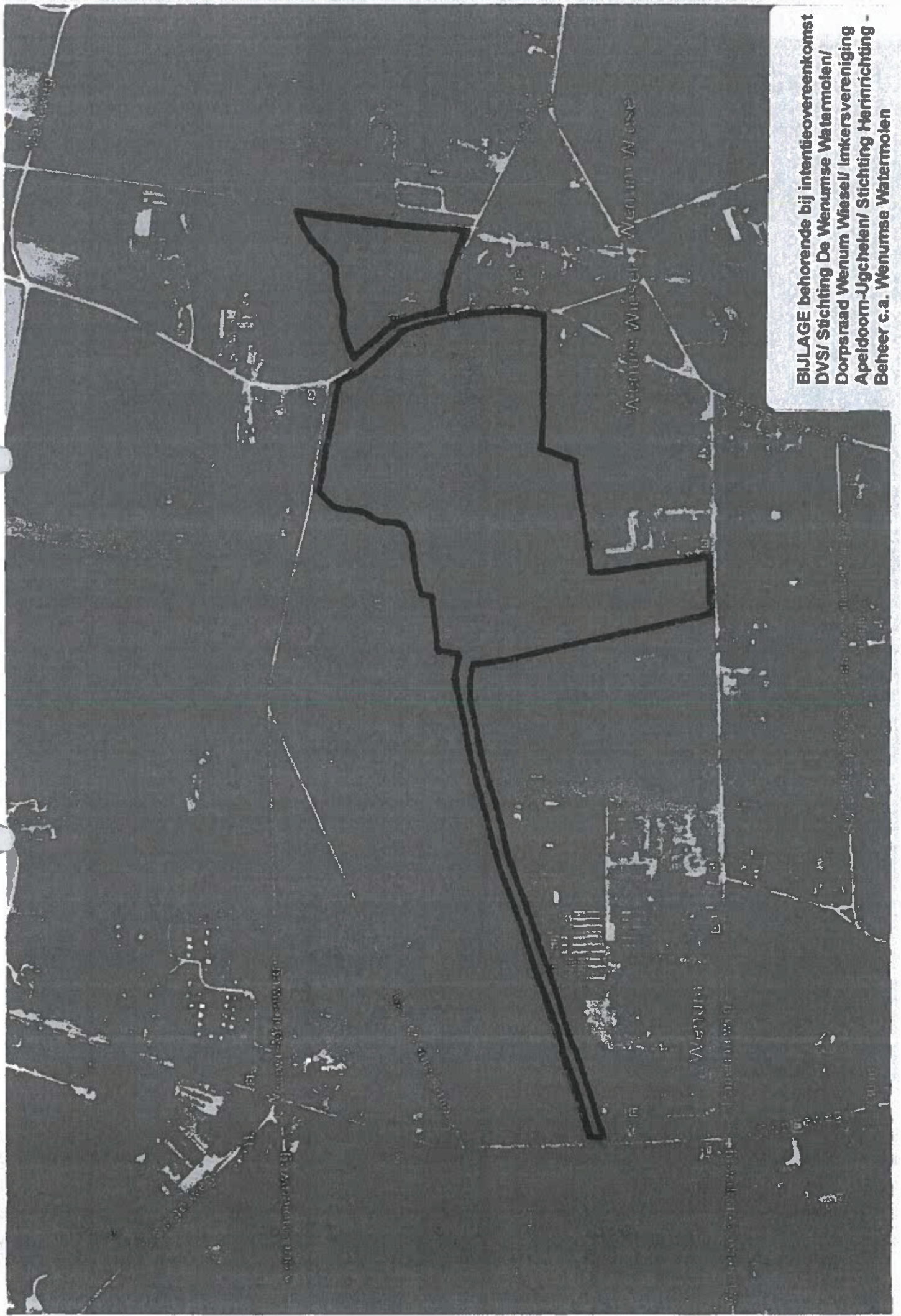


.....

Partij E:



.....



**BIJLAGE behorende bij intentieovereenkomst
DVS/ Stichting De Wenumse Watermolen/
Dorpsraad Wennum Wiesel/ Inkersvereniging
Apeldoorn-Ugchelen/ Stichting Herinrichting -
Beheer c.a. Wenumse Watermolen**

College van burgemeester en wethouders
Postbus 9033
7300 ES Apeldoorn





MIX
Envelope from
responsible sources
FSC® C019249





Gemeente Apeldoorn

Postbus 9033
7300 ES Apeldoorn
Bezoekadres
Stadhuis Marktplein 1
www.apeldoorn.nl
KvK 08223882

T 14 055
Doorkiesnummer
(055) 580 1 1
E-mailadres

Werkgroep Herinrichting Complex De Wenumse Watermolen
T a v

Datum: 16 oktober 2017
Ons kenmerk: PVG/2017-508440
Uw brief d.d.: 31 augustus 2016
Betreft: De Wenumse Watermolen

Geachte

Op 1 september 2016 heeft de gemeente een brief ontvangen van de Werkgroep Herinrichting Complex Wenumse Watermolen. In deze brief geeft u een reactie op het rapport van Boei 'Herbestemming Wenum Wiesel Watermolen, korenschuur en molenaarswoning met bedrijfsruimte'. Dit rapport is op 16 mei 2017 aan het college van de gemeente Apeldoorn voorgelegd. Nu het college een oordeel heeft gevormd over het rapport, kunnen wij overgaan op de beantwoording van uw brief.

In uw brief zet u een aantal vraagtekens bij de bevindingen van Boei. Samengevat betreffen dit de volgende punten:

- U mist een aantal onderdelen in het rapport van Boei

Wij zijn in gesprek met Boei over een vervolgtraject. In september van dit jaar zal Boei aangeven of zij als geïnteresseerde voor het afnemen van het complex in erfpacht het vervolgtraject met de gemeente ingaat. In dat geval gaat Boei aan het werk om haar rapport verder uit te werken en te concretiseren. Uw werkgroep zal bij deze uitwerking betrokken worden. Wij gaan ervan uit dat deze werkgroep de dorpsraad vertegenwoordigt in de gesprekken hierover. Hierbij is ruimte voor het naar voren brengen van uw mening over het rapport van Boei. Het uitgangspunt van de gemeente is de overdracht van het gehele complex in erfpacht aan één partij.

- U plaatst kanttekeningen bij een uitgifte van het complex in erfpacht

Het beleid van de gemeente is gericht op het afslanken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Zoals bekend is het voor de uitvoering van de gemeentelijk taken niet noodzakelijk dat de Wenumse Watermolen in eigendom blijft bij de gemeente Apeldoorn. Om toch invloed te kunnen behouden op de exploitatie en ontwikkeling van dit vastgoed met bijbehorende gronden, in verband met de maatschappelijke en cultuurhistorische waarde, heeft de gemeente besloten het gehele complex vooralsnog in eigendom te behouden en nader onderzoek te doen naar de meest passende aanbestedingsvorm (collegebesluit d.d. 16 mei 2017). Als meest voor de hand liggend scenario wordt uitgifte in erfpacht genoemd. Dit scenario wordt verder onderzocht. Hierbij zullen uw kanttekeningen worden meegenomen. Overigens heeft het college in het genoemde besluit vastgesteld dat het complex van de Wenumse Watermolen bestaat uit de bebouwing inclusief de molenweijer, waterlopen, oevers, weilanden en houtopstanden.

Behandeld door:
Bijlage(n):

Als u reageert datum en kenmerk van deze brief vermelden

- U geeft de frictie weer tussen een commerciële insteek en het maatschappelijk belang voor Wenum Wiesel

Het is duidelijk dat op de wijze waarop het complex op dit moment wordt geëxploiteerd er geen gezonde toekomstige exploitatie mogelijk is, waarbij ruimte is voor het plegen van de benodigde investeringen. We ontkomen er dus niet aan om in ieder geval delen van het complex tegen een commerciële waarde te gaan verhuren. Dit zal eveneens onderwerp zijn van het eventuele vervolgonderzoek van Boei. Wij zullen Boei uw opmerkingen t.a.v. de Kaasfabriek meegeven.

De beantwoording van uw brief maakt eveneens onderdeel uit van het collegevoorstel waarover het college op 17 mei jl. een besluit heeft genomen. Dit voorstel is op 24 april 2017 mondeling aan u toegelicht in een bestuurlijk overleg door wethouder Sandmann. Het collegebesluit is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Wij vertrouwen erop dat wij in de komende periode samen met Boei en de werkgroep Herinrichting Complex De Wenumse Watermolen kunnen komen tot een voorstel voor een gezonde exploitatie van het complex Wenumse Watermolen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de waarnemend secretaris,

de burgemeester,

drs. T.J.H.M. Berben

drs. J.C.G.M. Berends MPA

Bijlage: Collegebesluit Toekomst Wenumse Watermolen 2017-256401

Collegevoorstel

Auteur	Datum 9-05-2017	Paraaf
Leidingsavond	Datum 9-05-2017	Paraaf
Manager	Datum 9-05-2017	Paraaf
Portefeuillehouder M. Sandmann	Programmawethouder n.v.t.	
Presidium/PMA/Raad Ja	Behandelveorstel: actieve informatieplicht	

 Registratienummer
 2017-256401
 Datum
 9 mei 2017

Paraaf deponeren 16-05-2017

 no 2017-20
 zie punt 3

Voorgesteld besluit bespreken

 005-2017-041920 /
 Aantekeningen/vragen

Beslissing burgemeester en wethouders							
	B	W	W	W	W	W	S
		MS	NS	PB	JK	DC	
Akkoord							
Bespreken							2

 Betrokken eenheden
 RL, PVG

Toekomst Wenumse watermolen

Voorstel eenheid Projecten Vastgoed en Grond:

1. Kennis te nemen van het Boei-rapport.
2. In te stemmen met het in eigendom houden van het gehele ensemble vanwege zijn maatschappelijke en cultuurhistorische betekenis. Het ensemble is bebouwing inclusief de molenweijer, waterlopen, oevers, weilanden en houtopstanden.
3. In te stemmen met de antwoorden op de brief van de huidige gebruikers van het watermolencomplex.
4. In te stemmen met het advies om het watermolencomplex zelfstandig te herontwikkelen.
5. In te stemmen met de volgende stap, namelijk het onderzoeken van overdrachtsvoorwaarden, het doen van een exploitatie-onderzoek met Boei naar het gehele ensemble en het bepalen van de meest passende aanbestedingsvorm. Het resultaat van deze stap wordt eind 2017 weer in het college gebracht.
6. Dit besluit ter kennisname aan de gemeenteraad te sturen.

Openbaarheid

- **voorstel/besluit** wel openbaar
- **toelichting** wel openbaar
- **bijgevoegde stukken** wel openbaar

(1) Overzichtkaart, (2) rapport Boei, (3) brief gebruikers, (4) presentatie dorpsraad, (5) collegebesluit n.a.v. schriftelijke vragen CDA-D66 2014

Afschrift aan:

100 100



Samenvatting

Met de oplevering van een rapport van Boei over de toekomst van de Wenumse watermolen komt een einde aan een periode van onderzoek naar de haalbaarheid en de wenselijkheid van afstoot door de gemeente. De uitkomst is dat het moeilijk wordt om verkoop aan een commerciële partij te combineren met alle verschillende wensen, kaders en de eerdere beantwoording van schriftelijke raadvragen uit 2014. En, dat gelet op het unieke karakter van het complex en zijn maatschappelijke waarde voor het dorp verkoop niet voor de hand ligt. Uit het rapport en gesprekken hierover blijkt dat behoud van de watermolen en het terugtrekken van de gemeente ook op andere manieren kan, zoals erfpacht. De volgende stap is dan ook om de voorwaarden hiervoor op stellen. Hierbij worden Boei, de dorpsraad en de gebruikers betrokken.

1. Inleiding

Aanleiding

De afgelopen drie jaar is de Wenumse watermolen onderwerp van overleg en studie geweest. Bij de watermolen komt een aantal zaken samen: de wens van de dorpsraad om een vast, eigen onderkomen te hebben, de raadsopdracht om aan balansverkorting te doen (en dus het niet-strategisch vastgoed zoals het molencolplex af te stoten), behoud van cultureel erfgoed, bekostiging van restauratie en beheer van de monumentale gebouwen en de wens van de dorpsraad om woningen aan het dorp toe te voegen.

Uit vooronderzoek bleek dat de combinatie met woningbouw op het terrein waarschijnlijk onhaalbaar was door de aanwezigheid van een milieucirkel van de schietvereniging DVS. De kosten van het ondergronds brengen van de schietbaan zou de grond- en bouwexploitatie zodanig belasten dat deze een groot financieel verlies zou opleveren.

Medio 2015 werd aan Boei opdracht gegeven om een haalbaarheidsonderzoek te doen. 9 september 2016 leverde Boei haar eindrapport op (zie bijlage 2). Uit en naar aanleiding van dit rapport zijn de volgende conclusies te trekken:

- o Het molencolplex is uniek en het behoud waard;
- o Het ondergronds brengen van de schietbaan in combinatie met de bouw van zorgwoningen is financieel onhaalbaar;
- o Het aantal economische functies dat binnen de kaders past, is volgens Boei klein. Ook vermindert de aanwezigheid van de bovengrondse schietbaan de courantheid van het complex. Boei ziet wel mogelijkheden om de opbrengsten iets te verhogen, maar veel is het niet;
- o Het meest kansrijke scenario is dat het huidige gebruik van de watermolen en de korenschuur wordt gecontinueerd en dat de molenaarswoning, samen met het bedrijfsgebouwe, als één geheel wordt verhuurd aan een ondernemer;
- o De stichtingskosten van dat scenario zijn afgerond € 600.000,- excl. BTW voor zowel de watermolen, korenschuur, kaasfabriek en molenaarswoning. Deze kosten zijn beperkt wegens de matige bouwtechnische (onderhouds)staat van genoemde gebouwen. Het is financieel haalbaar om de stichtingskosten in een exploitatie te verwerken;
- o Boei dicht het clubgebouwe van DVS cultuurhistorische waarde toe en constateert dat er achterstallig onderhoud is (€300.000 - 400.000);
- o Het meest voor de hand liggende, verder te onderzoeken scenario is dat het complex tegen een omzet gerelateerd erfpachtcanon aan een deskundige partij op het vlak van cultuurhistorie en exploitatie wordt overgedragen en dat hierbij wordt gewaarborgd dat de dorpsraad zijn ruimten behoudt.

Op 13 februari 2017 presenteerde de dorpsraad zijn wensen voor de watermolen en de naastgelegen locatie. Nieuw ten opzichte van het Boei-rapport waren (1) het inrichten van een dorpswoning, (2) kleinschalige horeca, streekmuseum en bed & breakfast in de kaasfabriek, (3) een talud om de schiethal, (4) een zorgcentrum / artsencanone en (5) het verplaatsen van de Sjoefarschool Prinses Beatrix naar het complex. Inmiddels houdt een aantal gebruikers en eigenaren van de omliggende gronden gesprekken over het behoud en het beheer van het landschap waar het watermolencolplex deel van uitmaakt.

Bestuurlijk belang

De huidige gebruikers van de watermolen zijn de dorpsraad WWNNA, imkersvereniging Apeldoorn/Ugchelen, schietvereniging DVS, stichting Herinrichting, Beheer, Onderhoud, van de Wenumse Watermolen, stichting Wenumse Watermolen en Accres. Op 31 augustus 2016

stuurden genoemde gebruikers het college een brief met daarin enkele opmerkingen over het Boei-rapport en de wens om in samenwerking met Boei overdracht door de gemeente nader te onderzoeken. Het rapport, de brief en de presentatie van 13 februari 2017 creëren een natuurlijk moment om over het dossier een besluit te nemen.

Centrale vraag

Welke volgende stap wil de gemeente nemen?

2. Kader

De gemeente is bezig haar niet-strategisch (maatschappelijk) vastgoed af te stoten. De lijn bij verkoop is 'ja, tenzij'. Op 27 februari 2014 beantwoordde het college enkele vragen van het CDA en D66 over de voortgang van het project Wenumse watermolen (zie bijlage 5).

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Met het in erfpacht uitgeven van het complex aan een deskundige partij zonder winstoogmerk verzekert de gemeente zich van behoud en herstel van het ensemble en de monumentale onderdelen daarvan. Voorts blijft er op deze manier een plek voor de huidige gebruikers.

4. Argumentatie

Een volgende stap is het inzoomen op de wensen en de voorwaarden van gemeente, gebruikers en Boei zelf. Hieruit zal blijken of die zodanig met elkaar matchen dat er een 'rond' pakket ontstaat en of dus een daadwerkelijke aanbesteding ingezet kan worden. Als dat niet met Boei lukt, wordt naar een andere partij gezocht.

Mede gelet op de aantrekkende economie is gekeken of het te koop zetten van de bebouwde delen van het ensemble toch een optie is. Dat was immers nog niet gedaan en mogelijk ontbrak daardoor informatie over de daadwerkelijke courantheid. Na een eigen analyse en opnieuw een gesprek met Boei op 8 december 2016 is geconcludeerd dat het moeilijk wordt om verkoop aan een commerciële partij te combineren met alle verschillende wensen, kaders en de schriftelijke vragen uit 2014. Er is bijvoorbeeld de wens om het gehele ensemble te ontwikkelen (en niet alleen de renderende gedeelten), alles in één hand te houden en gebruikers zo mogelijk een rol bij het beheer te geven. Verder wordt de noodzaak gezien om cultuurhistorisch onderhoud door deskundigen te laten doen en moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van een milieucirkel van DVS.

Er is geen aanleiding om de wens van de dorpsraad om woningen op het naastgelegen De Heus-terrein te ontwikkelen te verknopen met de herontwikkeling van het watermolencomplex. Het ensemble staat ruimtelijk op zichzelf en Boei laat in zijn rapport zien dat de herontwikkeling financieel haalbaar is. Waarschijnlijk levert een koppeling ook vertraging op. Uit de ruimtelijke kaderstelling voor Wenum-Wiesel - die nu gemaakt wordt - moet nog blijken of en hoe het De Heus-terrein bij de afwegingen over woningbouw wordt betrokken. Een en ander betekent dat het idee van zorgcentrum / huisartsenpost bij de volgende stap niet meegenomen hoeft te worden. Over het idee van het verplaatsen van de Sjofarschool Prinses Beatrix naar het watermolencomplex is eerder aan de dorpsraad gezegd dat de gemeente hier vanwege o.a. de hoge boekwaarde van de school niet mee aan de slag gaat.

5. Maatschappelijk draagvlak

De vraag hoe cultuurhistorisch behoud van het molencomplex en de wensen van de gebruikers op een financieel haalbare manier te verenigen zijn speelt al jaren. Het watermolencomplex wordt door de dorpsraad als een belangrijke plek voor de bewoners gezien.

Op 7 juli 2016 is het eindconcept rapport met de gebruikers besproken. Zij gaven toen aan dat zij na overname (en bij een erfpachtconstructie) in een nog uit te werken vorm van samenwerking een rol bij het beheer van het molencomplex willen spelen. Dit is in genoemde brief aan het college bevestigd, met dien verstande dat de gebruikers niet zichzelf maar een derde partij als contractant met de gemeente zien. Gebruikers vroegen ook naar een eventueel nieuw huurregime en hun zeggenschap nadat de gemeente zich teruggetrokken heeft. Dit wordt bij de volgende stap onderzocht.

6. Risico's

Er moet op korte termijn naar het onderhoud van het clubgebouw van DVS worden gekeken om mogelijke schade te voorkomen. Hiertoe neemt de gemeente als verhuurder contact op. Het resultaat wordt ook meegenomen bij de volgende stap met Boei.

7. Financiële paragraaf

De kosten van de volgende stap zijn voor eigen rekening van de gemeente (apparaatskosten) respectievelijk Boei.

8. Communicatie van het besluit

Op 24 april 2017 zijn de huidige gebruikers door de projectwethouder over dit collegevoorstel geïnformeerd.

9. Realisatie van het besluit

Na het besluit wordt met Boei contact gelegd en een klein plan van aanpak opgesteld. De raad wordt in dit stadium geïnformeerd. Bij het resultaat van de volgende stap (bijvoorbeeld het voornemen tot het sluiten van overeenkomsten) wordt de raad betrokken, gelet ook op genoemde schriftelijke vragen.

