

Raadsbesluit

Nr. 3-2021

De raad van de gemeente Apeldoorn;

gelezen het raadsvoorstel nummer 3-2021, in verband met toekomst Wenumse Watermolen

besluit:

- Instemmen met de strategiewijziging ten aanzien van het complex De Wenumse Watermolen. Voorgesteld wordt om deze te wijzigen van 'aanhouden' naar 'verkoop'.
- De dorpsraad de mogelijkheid geven om gedurende een half jaar te onderzoeken of zij tot aankoop kan overgaan of om geïnteresseerde partijen aan te dragen. Hiervoor kan de dorpsraad een aanvraag indienen in het kader van 'Right for Challenge'.
- Instemmen met de beantwoording van de brieven van de dorpsraad van 26 juni en 5 oktober jl. en deze namens uw raad te versturen (brief wordt gewijzigd en afgedaan door het presidium)
- Instemmen met het voorstel om bij het uitblijven van een gedegen plan met aankoopvoorstel van de dorpsraad, binnen een half jaar na dagtekening van de te verzenden brief, het complex van de Wenumse Watermolen in verkoop te nemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 januari 2021

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Arjan Oudbier
op 04-02-2021

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 04-02-2021

A.J.M. Heerts
voorzitter



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

21 januari 2021

Onderwerp

Toekomst van de Wenumse Watermolen

Voorstel nr

3-2021

Datum

14-01-2020

Portefeuille

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

- Instemmen met de strategiewijziging ten aanzien van het complex De Wenumse Watermolen. Voorgesteld wordt om deze te wijzigen van 'aanhouden' naar 'verkoop'.
- De dorpsraad de mogelijkheid geven om gedurende een half jaar te onderzoeken of zij tot aankoop kan overgaan of om geïnteresseerde partijen aan te dragen. Hiervoor kan de dorpsraad een aanvraag indienen in het kader van 'Right for Challenge'.
- Instemmen met de beantwoording van de brieven van de dorpsraad van 26 juni en 5 oktober jl. en deze namens uw raad te versturen.
- Instemmen met het voorstel om bij het uitblijven van een gedegen plan met aankoopvoorstel van de dorpsraad, binnen een half jaar na dagtekening van de te verzenden brief, het complex van de Wenumse Watermolen in verkoop te nemen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het complex van de Wenumse watermolen vormt door zijn hoge ouderdom en (voormalige) functies de historische kern van het dorp Wenum. Het heeft daarmee zeer hoge erfgoedwaarde en hoge identiteitswaarde voor het dorp.

In 2017 heeft het college een besluit genomen over de toekomst van de Wenumse Watermolen. Dit besluit is ter kennisname aan uw raad toegezonden. Er is toen gekozen voor het in eigendom houden van het complex vanwege het maatschappelijk belang voor het dorp Wenum Wiesel en de wens van de dorpsraad. Als vervolg op dit besluit zijn gesprekken gestart met een externe partij om het complex in erfpacht uit te geven. De gesprekken hierover lopen echter vast.

De ontwikkelingen zijn de aanleiding voor een heroverweging van de gekozen strategie en over te gaan tot verkoop van het complex, waarbij de restauratie als verplichting wordt doorgelegd naar de nieuwe eigenaar. De verkoop betreft de gronden en opstallen zoals is aangegeven op de bij dit voorstel gevoegde G-tekening.

Bestuurlijk belang

Het Watermolencomplex is een belangrijke plek voor de bewoners van Wenum Wiesel. Daarnaast kent het verschillende belanghebbenden en gebruikers: de dorpsraad WWNNA, imkersvereniging Apeldoorn/Ugchelen, schietvereniging DVS, Stichting Herinrichting, Beheer, Onderhoud van de Wenumse Watermolen en de Stichting Wenumse Watermolen. Terwijl er wordt gewerkt aan het veiligstellen van de toekomst van de Wenumse Watermolen zien deze partijen de fysieke toestand van het complex steeds verder achteruitgaan. Om de gebouwen,

deels rijksmonumenten, te behouden voor de toekomst is het nodig om op korte termijn actie te ondernemen en te starten met restauratie.

Naast de urgentie vanuit de noodzakelijke restauratie komen we niet verder met de onderhandelingen over een uitgifte in erfpacht. Deze onderhandelingen zijn gestart in mei 2017 nadat het college een besluit had genomen over de toekomst van de Wenumse Watermolen. Sinds die tijd zijn verschillende stappen gezet:

- Er is gesproken over de omvang van het erfpachtgebied: het wel of niet meenemen van het gehele ensemble, zoals verwoord in het besluit van 2017, of de keuze om het erfpachtgebied te beperken tot de percelen zoals opgenomen op de grondtekening bij dit voorstel.
- De kwestie rond de schietvereniging DVS: Het wel of niet onderdeel laten zijn van de opstallen die deze schietvereniging van de gemeente huurt tot het erfpachtcomplex.
- Vervolgens is er onderzoek naar de financiële haalbaarheid van een uitgifte in erfpacht gedaan en is er hierover onderhandeld.
- De volgende stap was het zoeken naar aanvullende financieringsmiddelen om financiële haalbaarheid te bewerkstelligen. Hiervoor is een traject gestart in het kader van het programma Steengoed Benutten van de provincie Gelderland. Uiteindelijk, na een aantal gesprekken met de provincie te hebben gevoerd, werd er geen subsidie toegekend. Het project voldeed niet aan de gestelde subsidievoorwaarden.
- Gelijktijdig met de vorige stappen is gewerkt aan het erfpachtcontract. Met uitzondering van de financiële haalbaarheid is hierover overeenstemming.
- Als onderdeel van het erfpachtcontract is een bodemonderzoek uitgevoerd. Deze heeft als doel een 0-situatie vast te stellen. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn slechter dan van tevoren verwacht. Gezien de functie van het terrein in het verleden (kopermolen) was de verwachting dat er koper in de bodem zou worden aangetroffen. Echter, er is meer koperverontreiniging aanwezig dan gedacht en daarbij zijn ook andere verontreinigingen aangetroffen waaronder asbest. Er hoeft niet direct gesaneerd te worden, maar bij het aanvragen van een omgevingsvergunning kan de situatie ontstaan dat dit wel moet gebeuren. Ook bij het oppervlakkig graven in de grond is sanering aan de orde. Wanneer het complex in erfpacht wordt uitgegeven, is het beleid dat deze kosten voor rekening van de eigenaar, in dit geval de gemeente, komen.

Centrale vraag

Op welke wijze kunnen wij de toekomst van de Wenumse Watermolen veiligstellen als cultureel historisch erfgoed en belangrijke plek voor Wenum Wiesel zonder dat dit aanvullende investeringen van de gemeente vergt?

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

- Collegebesluit d.d. 16 mei 2017 over de toekomst van de Wenumse Watermolen
- MPV 2019-2020 vastgesteld d.d. 23 april 2020: In het Meerjaren Perspectief Vastgoedexploitaties 2019-2020 is geen strategiewijziging voorgesteld voor het complex van de Wenumse Watermolen. De strategie in het MPV 2019-2020 is 'aanhouden'. Dit voorstel is dus een wijziging hierop.
- Bestuursakkoord 'De kracht van Apeldoorn': In het bestuursakkoord wordt als strategisch doel aangegeven het Toeristisch Toplandschap. De Wenumse Watermolen levert hier een belangrijke bijdrage aan. Toeristen stoppen graag bij de molen om deze van buiten en binnen beter te bekijken. Op het moment dat de molen en de andere gebouwen zijn gerestaureerd, dan bestaat de mogelijkheid dat het toeristisch element van het complex verder wordt uitgebreid.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Wanneer het complex wordt verkocht, kan worden gewerkt aan het zeker stellen van het complex voor de toekomst. Het complex is van grote betekenis voor de bewoners van Wenum Wiesel, toeristen en bevat rijksmonumentale panden.

4. Argumentatie

De gesprekken die zijn gevoerd met een externe partij over een uitgifte in erfpacht zijn vastgelopen. Dit heeft twee oorzaken:

- De financiële haalbaarheid bij het erfpachtcontract is onder druk komen te staan door het uitblijven van een beoogde provinciale subsidie en de slechte staat waarin de watermolen, korenschuur, molenaarswoning en kaasboerderij zich bevinden. Dit zijn

overigens alle rijksmonumentale gebouwen. Door het feit dat het complex in het verkoopprogramma van het vastgoedbedrijf is opgenomen, wordt alleen voorzien in het noodzakelijke onderhoud. Door de vertraging in het herontwikkelingstraject, de noodzakelijke asbestsanering in de panden en een onderspoeling, die enkele jaren geleden heeft plaatsgevonden bij de molen, zijn er dringend restauratiewerkzaamheden nodig. De geraamde kosten hiervan worden toegelicht in de niet openbare financiële bijlage.

- Een bodemonderzoek maakt onderdeel uit van het erfpachtcontract. Deze heeft als doel een 0-situatie vast te stellen. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn echter slechter dan van tevoren verwacht. Gezien de functie van het terrein in het verleden (kopermolen) was de verwachting dat er koper in de bodem zou worden aangetroffen. Echter, er is meer koperverontreiniging aanwezig dan gedacht en daarbij zijn ook andere verontreinigingen aangetroffen waaronder asbest. Er hoeft niet direct gesaneerd te worden, maar bij het aanvragen van een omgevingsvergunning kan de situatie ontstaan dat dit wel moet gebeuren. Ook bij het oppervlakkig graven in de grond is sanering aan de orde. Wanneer het complex in erfpacht wordt uitgegeven, is het beleid dat deze kosten voor rekening van de eigenaar, in dit geval de gemeente, komen.

De voornaamste zorg is nu de restauratie van het complex op korte termijn, zodat het complex behouden blijft voor de toekomst. Het voortzetten van de onderhandelingen over een erfpacht is alleen nog opportuun wanneer er voor de levering in erfpacht gerestaureerd wordt. Dit is echter alleen mogelijk wanneer de gemeente deze investering financiert. Een deel hiervan kan worden verdisconteerd in de erfpachtcanon. Dit zal echter lang niet het gehele bedrag zijn en is de uitkomst van verdere onderhandeling. Daarbij blijft de gemeente verantwoordelijk voor de bodemverontreiniging en toekomstige saneringen.

Bij een verkoop wordt verkocht op basis van de huidige bestemming. Met het huidige gebruik hoeft er niet direct gesaneerd te worden (met uitzondering van het genoemde asbest). Het toekomstige risico van bodemsanering kan bij de koper worden neergelegd. Daarbij is er in dit scenario geen investering van de gemeente benodigd. Het staat de koper vanzelfsprekend vrij om een bestemmingsplanprocedure op te starten.

De dorpsraad en gebruikers zullen hun bedenkingen hebben bij de keuze van de gemeente ten aanzien van de verkoop van het complex: jaren is er in hun ogen weinig voortgang geboekt met een uitgifte in erfpacht en nu de gebouwen in een steeds slechtere staat komen te verkeren, wordt toch besloten om te verkopen.

Argumenten voor verkoop:

- Een veel ernstiger bodemverontreiniging dan gedacht.
- Een ernstige achteruitgang van de staat van de gebouwen in de laatste jaren.
- Publiekrechtelijk en privaatrechtelijk kan de gemeente regelen dat aan de belangrijkste wensen van gebruikers tegemoetgekomen gaat worden.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

De koers, ingezet met het collegebesluit uit 2017, is een uitkomst van een onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid van afstoot door de gemeente van het complex. Dit onderzoek wees uit dat het moeilijk zou worden om verkoop aan een commerciële partij te combineren met alle verschillende wensen en kaders. Daarbij lag verkoop, gezien het unieke karakter van het complex en zijn maatschappelijke waarde voor het dorp, niet voor de hand. Voor het dorp en de dorpsraad is met name dit element van groot belang: Dat door het in eigendom blijven van het complex bij de gemeente de maatschappelijke waarde van het complex gewaarborgd zou blijven.

De dorpsraad, gebruikers van het complex en de bewoners van Wenum Wiesel hebben hun bedenkingen hebben bij de strategiewijziging van 'aanhouden' naar 'verkoop'. Wij zijn met de dorpsraad en de gebruikers het gesprek aangegaan en hebben aan hen onze overwegingen uitgelegd. Dit heeft geresulteerd in de toezegging aan de dorpsraad en gebruikers dat zij de mogelijkheid verkrijgen om als eerste een onderzoek te doen naar een mogelijke aankoop van het complex. Hiervoor hebben zij voortvarend gewerkt aan een plan wat niet binnen de gestelde termijn kon worden afgerond. Wij stellen voor deze termijn te verlengen met een half jaar door middel van het versturen van onze antwoordbrief op het schrijven van de dorpsraad van 5 oktober j.l.

De strekking van de brief van de dorpsraad van 5 oktober j.l.is:

- Verlenging van de onderzoekstermijn met een jaar
- Het indienen van een plan op basis van erfpacht
- Het uitstellen van het voorleggen van een voorstel om over te gaan tot verkoop aan de raad tot nader order.

In de bijgevoegde antwoordbrief stellen wij voor de onderzoekstermijn te verlengen met een half jaar. De dorpsraad heeft dan alles bij elkaar een jaar de tijd gehad voor haar onderzoek. Daarbij geven wij aan dat er een plan wordt verwacht waarbij verkoop door de gemeente de basis is en niet erfpacht. Wij geven er de voorkeur aan uw raad een gecombineerd voorstel voor te leggen over het in verkoop nemen van het complex en de beantwoording van de brief. Wij kunnen niet de dorpsraad gedurende een half jaar laten werken aan een plan voor aankoop door haar of andere partijen met het risico dat de raad niet instemt met verkoop van het complex van de Wenumse Watermolen. Het spreekt van zelf dat wij gedurende de onderzoekstermijn van de dorpsraad zelf geen stappen gaan ondernemen om te komen tot verkoop.

6. Risico's

Bij verkoop loopt de gemeente financieel gezien geen risico. Deze wordt doorgelegd naar de toekomstige koper. Wel moeten we nog een partij zien te vinden die het complex van de gemeente wil kopen met de overname van de risico's omtrent bodemsanering, restauratie en bestemmingsplanwijziging.

Het belangrijkste risico is het maatschappelijk draagvlak. De kans is aanwezig dat een besluit tot verkoop niet gedragen zal worden door de dorpsraad Wenum Wiesel en de gebruikers van het complex.

7. Financiële paragraaf

Bij verkoop wordt de restauratieverplichting doorgelegd naar de toekomstige eigenaar. Ook de kosten ivm een eventuele toekomstige bodemsanering komen voor rekening en risico van de nieuwe eigenaar. Dit zal vanzelfsprekend effect hebben op de verkoopprijs. In de niet openbare financiële bijlage is de raming opgenomen van de restauratiekosten.

8. Communicatie van het besluit

Het college heeft inmiddels met betrokken partijen gecommuniceerd over dit voorstel.

9. Realisatie van het besluit

Wanneer uw raad instemt met dit voorstel, dan zullen zo snel mogelijk vervolgstappen worden genomen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,


Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 15-01-2021

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,


Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 15-01-2021

A.J.M. Heerts

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: VG/2021-210118

Datum: 18 januari 2021

Betreft: Voorstel Toekomst van de Wenumse Watermolen

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 7 januari jl. is een voorstel in uw PMA aan de orde geweest over de toekomst van de Wenumse Watermolen. Het college stelt voor over te gaan op verkoop van dit complex.

Bij de bespreking van het voorstel is, begrijpelijk, de vraag gerezen of verkoop de juiste manier is om de toekomst van de Wenumse Watermolen veilig te stellen of dat hiertoe een instrument als erfpacht beter toegepast zou kunnen worden.

In deze brief willen wij deze beide instrumenten relateren aan ons uiteindelijke gezamenlijke doel: het behoud en de restauratie van de Wenumse Watermolen waarbij ruimte blijft voor maatschappelijke functies.

Dit streven hangt samen met de vraag of de gemeente voldoende invloed heeft op de ontwikkelingsrichting en gebruik wanneer zij geen eigenaar meer zou zijn.

Bij erfpacht geeft de gemeente het complex in erfpacht uit aan de erfpachter. Het is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak te houden en te gebruiken. De erfpachter is geen eigenaar van de onroerende zaak, maar heeft wel een heel sterk recht. Erfpacht kun je voor een bepaalde tijd aangaan, maar je kunt het ook eeuwigdurend (dat wil zeggen zonder eindtijd) aangaan. In Apeldoorn wordt erfpacht in de meeste gevallen voor een bepaalde tijd aangegaan. Bij complexen als de Wenumse Watermolen is een periode van dertig jaar gebruikelijk. Bij erfpacht is geen koopprijs verschuldigd, maar kun je afspreken dat de erfpachter jaarlijks een vergoeding, de zogenaamde canon, betaalt. Afkoop van de canon voor de gehele looptijd van de erfpacht is ook niet ongebruikelijk.

In het geval de gemeente de Wenumse Watermolen in erfpacht uitgeeft, zal zij als voorwaarde stellen, dat de erfpachter de verplichting op zich neemt om de restauratie ter hand te nemen van het complex. De erfpachter zal, voordat zij de overeenkomst ondertekent, willen onderzoeken op welke wijze zij een rendabele businesscase kan realiseren. Een bestemmingsplanwijziging zal hier onderdeel van uitmaken. Vervolgens heeft zij, binnen de overeenkomst, de ruimte om haar businesscase te realiseren.

Bij een verkoop geldt hetzelfde. De gemeente zal als voorwaarde stellen dat de koper het complex restaureert conform de voorwaarden van de gemeente.

Erfpacht verschilt dan ook op een groot aantal punten niet van een verkoop. Bij een verkoop zal aan geïnteresseerde partijen worden gevraagd een businesscase te presenteren. Daarbij kunnen in het verkoopcontract allerlei privaatrechtelijke eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld het maatschappelijke gebruik van de molen of een recht van eerste koop door de gemeente. Gunning gaat in dit geval op basis van plan, niet op basis van prijs. Toekomstige ontwikkelingen kunnen publiekrechtelijk via het bestemmingsplan/omgevingsplan worden gestuurd.

Behandeld door.

Bijlage(n):

De vraag die vervolgens opkomt is wat de toevoeging zou zijn van een erfpacht, in plaats van verkoop. Bij erfpacht kan de gemeente na verloop van de erfpachtperiode bezien wat zij met het complex wil doen. Zij kan het complex weer opnieuw in erfpacht uitgeven, maar is vrij wat te doen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het de vraag is of een partij bereid is om voor dit complex een erfpacht aan te gaan voor dertig jaar zonder verlengingsoptie. De gemeente blijft belast met de administratieve taken die bij een erfpacht behoren.

Bij verkoop van het complex heeft de gemeente invloed op de activiteiten via de publiekrechtelijke weg (bestemmingsplan/omgevingsplan) en kan zij in het koopcontract met de koper overeenkomen dat de gemeente een recht van eerste koop verkrijgt.

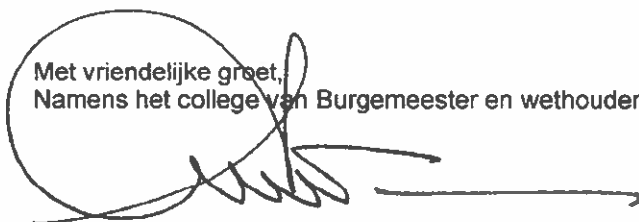
Ook voor wat betreft de onbebouwde grond kan de gemeente bij zowel een erfpacht als een verkoop afspraken maken over de staat waarin het complex geleverd wordt. Bij een erfpacht, zo is ons beleid, blijft de gemeente verantwoordelijk voor eventuele bodemsaneringen. Bij een verkoop kan de afspraak worden gemaakt dat in de huidige staat wordt geleverd. Eventuele toekomstige bodemsaneringen komen dan ten laste van de koper. Dit heeft vanzelfsprekend invloed op de verkoopprijs.

Het veiligstellen van de toekomst, conform de gemeentelijke doelstellingen en de doelstellingen van de dorpsraad Wenum Wiesel kunnen door zowel een erfpacht als een verkoop gerealiseerd worden. In de Kadernota Vastgoed 2012, vastgesteld door de raad op 25 oktober 2012, is de Wenumse Watermolen in de groep te verkopen vastgoed opgenomen. In de periode vanaf 2012 tot heden is een omvangrijk deel van het gemeentelijk vastgoed verkocht, waarbij de nodige voorbeelden van verkopen zijn te onderscheiden waarbij kopers hebben aangetoond betrokken te zijn bij de panden en zijn duurzame herontwikkelingen tot stand gebracht. Bijvoorbeeld de panden aan de Marktstraat-Beekstraat, de Finse school, de panden aan de Kerklaan en Paul Krugerstraat en heel recent de verkoop aan Molenstraat Centrum 1.

De kadernota vastgoed uit 2012 verwoordt het treffend: De gemeente faciliteert ontmoeten indien nodig door inhoudelijke programma's en niet door het bezit van maatschappelijk vastgoed.

Wij hopen u met deze brief voldoende informatie te hebben gegeven om een goede afweging te maken.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van Burgemeester en wethouders,



Vastgoed en Grond