

Collegevoorstel

Titel	Datum
Rubriek II: Brief van meneer : inzake Wenumse Watermolen	
Betrokkenen	
Auteur :	
Afdeling :	Vastgoed en Grond
Betrokken afdeling(en) :	Vastgoed en grond
Portefeuillehouder :	W. Willems
Programmawethouder :	W. Willems
Behandelwijze	
B&W :	Hamerstuk
Presidium/PMA/Raad :	Ja
Behandelvoorstel :	Brief van het college aan de raad
Openbaarheid	
Voorstel :	Openbaar
Toelichting :	Openbaar
Bijgevoegde stukken :	Openbaar
Bijgevoegde stukken openbaar :	- Raadsbrief - Brief aan - Brief van
Voorstel afdeling	
<p>a) In te stemmen met de wijze van behandeling en de aanvullende brief aan</p> <p>b) In te stemmen de raad te informeren middels bijgevoegde raadsbrief</p>	



0. Samenvatting

In oktober 2021 ontvingen wij de brief van [naam] inzake de Wenumse Watermolen. De brief is beoordeeld als Rubriek II, echter gelet op de inhoudelijke vragen en opmerkingen op het lopende proces, is er in overleg met griffie voor gekozen om eerst het gesprek ambtelijk aan te gaan. [naam] heeft een specifieke verzoek en doel met zijn brief. Hij verwacht dat de plannen van de [naam], door de Dorpsraad aangedragen, initiatiefnemers het niet zullen gaan halen qua bestemming. Hij zou het jammer vinden als de gemeente na al die jaren met de Wenumse Watermolen blijft zitten. [naam] ziet kansen om samen op te trekken met de nabij gelegen ontwikkelingen op de 'kuikenboerderij'.

In januari 2021 heeft de gemeente raad besloten om de Dorpsraad van Wenum Wiesel de kans te geven om zelf met een plan te komen voor de Wenumse Watermolen of om een partij hiervoor aan te dragen. Op 1 september jl. heeft de Dorpsraad als initiatiefnemers, Habitat Lekker Leven (HLL) in samenwerking met de Estea groep aangedragen. Aan de hand van deze voordracht zijn er op ambtelijk niveau een aantal gesprekken geweest om de haalbaarheid te verkennen op privaat- en publiekrechtelijk niveau. Op dit moment vindt er een verkenning van het plan plaats middels een ingediend Principeverzoek. Met de uitkomst hiervan zal de raad geïnformeerd worden. Het is daarom niet gepast om met een ander initiatief, zoals dat van [naam] aan de slag te gaan. [naam] begreep dit en wil dan ook graag gebruik maken van de mogelijkheid tot inspraak op het moment dat de toekomst van de Wenumse Watermolen besproken zal worden in de raad.

De brief aan zowel de gemeenteraad als aan [naam] geeft een goede weergave van het plaatsgevonden gesprek.

1. Inleiding

Aanleiding

In oktober 2021 hebben de initiatiefnemers, HLL + Estea, een informatiemiddag georganiseerd om geïnteresseerden te informeren over hun toekomstplannen voor de Wenumse Watermolen. [naam] is ook naar deze bijeenkomst geweest en dit was voor hem de reden een brief te schrijven naar de gemeenteraad.

Bestuurlijk belang

Middels het ambtelijke gesprek dat heeft plaatsgevonden op 20 december jl. is [naam] voor nu voldoende geïnformeerd als het gaat om de inhoud van de situatie en traject dat doorlopen dient te worden. Beiden partijen hebben in het gesprek aangegeven het als prettig ervaart te hebben. [naam] zal bij de behandeling van de toekomst voor de Wenumse Watermolen gebruik maken van zijn mogelijkheid tot inspraak. Zijn verzonden brief zal daarom t.z.t. toegevoegd worden aan de stukken.

Centrale vraag

Hoe kunnen we [naam] van dienst zijn?



Gemeente Apeldoorn

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

T 14 055
Doorkiesnummer

Emailadres

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: DOS 2021-051468
Datum: 21 december 2021
Betreft: Reactie op Brief Rubriek II Wenumse Watermolen

Beste leden van de gemeenteraad,

Op maandag 20 december jl. heeft er telefonisch een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met [naam] inzake zijn ingezonden brief over de toekomst van de Wenumse Watermolen.

[naam] inwoner van Wenum Wiesel en zou graag actiever betrokken zijn bij de toekomst van het watermolencomplex. In zijn brief presenteert hij zijn plan en dit plan heeft hij in het gesprek kunnen toelichten. [naam] ziet er geen noodzaak in om de Watermolen in de verkoop te zetten. Hij zou graag zien dat de gemeente eigenaar blijft van dit monument.

In het gesprek was er ruimte om uit te leggen wat de redenen zijn voor verkoop en welke fase dit traject inmiddels bereikt heeft. De Wenumse Watermolen behoort niet tot de kernportefeuille en levert geen bijdrage meer aan gemeentelijk beleid. Verkoop zou een kans kunnen bieden om weer nieuw leven te blazen in het complex. De gemeente kijkt daarbij niet naar eenmalige opbrengst, maar kijkt ook naar dat wat het op de lange termijn kan bijdragen aan Wenum Wiesel.

Op dit moment is de verwachting dat er in het eerste kwartaal van 2022 bekend zal zijn of het plan van de initiatiefnemers, aangedragen door de dorpsraad, zowel financieel als publiekrechtelijk haalbaar is. Van de uitkomst en een bijbehorend advies zullen wij u in een gemeenteraadsvergadering op de hoogte brengen. [naam] is daarom afgesproken hem hiervan op de hoogte te brengen, zodat hij gebruik kan maken van de mogelijkheid tot inspraak.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

[naam] de burgemeester,

T.J.H.M. Berben

A.J.M. Heerts

Behandeld door: [naam]
Bijlage(n): Brief [naam] inzake de Wenumse Watermolen d.d.20-10-2021

Als u reageert datum en kenmerk van deze brief vermelden



Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Apeldoorn
Aan alle leden daarvan
Postbus 9033
7300 ES Apeldoorn

Betreft: een nieuwe propositie en toekomst voor de Wenumse Watermolen

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Wenum Wiesel 20-10-21

Recent mocht ik kennisnemen van de mogelijke plannen op het terrein van de Wenumse Watermolen.

Daaruit begreep ik dat het de intentie van de initiatiefnemer is tot 36 Woon/zorg appartementen (gestapelde bouw) nieuw te willen bouwen.

Daarmee zal het historisch en landschappelijk karakter van deze, voor Apeldoorn waardevolle, locatie geheel te niet gaan.

Ook stedenbouwkundig gezien zal dit initiatief volstrekt detoneren met de van oudsher aanwezige bebouwing.

In de verdere behandeling daarvan, waarvan verkoop en aansluitend een bestemmingsplan aanpassing de eerste stap zijn, mag u daarom rekenen op de nodige weerstand.

Dit kan betekenen dat de gemeente – als zij hoe dan ook – deze plannen wenst door te zetten, mogelijk jarenlange juridische procedures (tot aan de RvS) , te wachten staat.

Daar zit natuurlijk niemand op te wachten en je maakt er als gekozen gemeenteraad sowieso geen vrienden mee.

Er is wellicht een oplossing die voor alle partijen acceptabel is.

Sterker nog je maakt er ook andere partijen blij mee.

In het nu volgende wil ik u de stappen daar naar toe voorleggen:

1, De gemeenteraad trekt de verkoopopdracht, die tien jaar geleden door de (toenmalige) gemeenteraad aan het (toenmalige) college werd gegeven, per direct in.

De aanleiding daarvoor was toen de slechte financiële toestand van de gemeente ten gevolge van grondaankopen van het grondbedrijf.

Het gevolg was onder andere een (tijdelijke) artikel 12-status en provinciaal toezicht.

In de jaren daarna zijn die problemen echter allemaal opgelost en heb ik de wethouder financiën recent zien mededelen dat de gemeente er, 'financieel goed voor staat.'

Er is dus geen enkele noodzaak meer het tafel zilver (zo mag je een rijksmonument toch minimaal noemen) op de markt uit te venten aan de meest biedende.

Ook hebben we gezien dat opvolgende colleges al meer dan tien jaar pogingen hebben gedaan en doen, de Watermolen en alles wat er bij hoort te verkopen.

Er was zelfs op enig moment sprake van verkoop om niet of voor een symbolische prijs. Tot op heden zonder resultaat.

Ook het college (en daarmee vele ambtenaren) zal dus blij zijn van die "molensteen" verlost te worden.

Mocht de gemeente echter hoe dan ook willen volharden in de verkoop van de Wenumse Watermolen, dan plaatst de Stichting Apeldoornse Monumenten (SAM) m.i. terecht de volgende kanttekening:



“Zorg er in dat geval hoe dan ook voor dat de koper in de koopakte verplicht wordt een depot via een derdengeldrekening of bankgarantie af te geven ,om daarmee zekerheid te krijgen dat de nieuwe eigenaar de kosten voor achterstallig, regulier en toekomstig onderhoud aan beide monumenten kan (blijven) voldoen.”

Maar hoe dan verder?

2. Verplaats het nu voorliggende initiatief voor de watermolen naar de potentiële bouwlocatie aan de Asta weg (voormalige kuikenbroederij).

Deze, nu nog bedrijfslocatie) is in eigendom van de familie

Als ik de familie enigszins ken, zullen zij een dergelijk initiatief waarschijnlijk positief verwelkomen.

Zoals u bekend zult zijn bestaan er al jaren plannen om op dit terrein (deels sociale) woningbouw te realiseren

Echter kwamen de vele planologische voorstellen en volumestudies van architect binnen de gemeente maar niet verder.

Het is bekend dat een zeker volume (aantal woningen) zeker in een combinatie-plan sociale huur/verkoop noodzakelijk is voor financiële haalbaarheid.

Omdat er nu sprake is van een exploitant (Habitat) die kan, en wil ,investeren en van de ontwikkelaar risicoloos afneemt, is dat haalbaarheidsprobleem wat dat betreft grotendeels opgelost.

Het wordt wellicht zelfs mogelijk ook nog wat betaalbare huurwoningen toe te voegen.

Dit zult u en de inwoners van Wenum Wiesel zeker toejuichen,

Je zou ook kunnen kijken of de nu bestaande bebouwing mogelijk in te passen is.

Wij moeten er dan natuurlijk vanuit dat de gemeente hier proactief aan mee wil werken.

Resultaat: Een verlaten bedrijfslocatie nieuw leven ingeblazen en (sociale) woningen toegevoegd !

Ik ga er overigens van uit dat de bij de locatie inmiddels goed ingevoerde architect ook de opdracht voor de Woon/zorg appartementen mag krijgen.

Dat heeft hij m.i. wel verdiend.

3. Als het voorgaande mogelijk wordt, wat betekent dat dan voor de Wenumse Watermolen?

a. Er komt geen detonerende nieuwbouw en het historisch en karakteristieke beeld blijft behouden binnen het Wenumse Beekdal.

Omdat er geen nieuwbouw komt is een acute bodemsanering niet langer noodzakelijk.

Dat bespaart enorm veel kosten, tijdverlies en gedoe.

De te verwachten weerstand van gebruikers, inwoners van Wenum Wiesel en stedenbouwkundigen die er echt verstand van hebben zal substantieel afnemen.

b. De huidige gebruikers kunnen hun activiteiten normaal voortzetten en lopen niet langer het risico voor hun voortbestaan te moeten vrezen.

c. De gemeente en/of de nieuwe eigenaar bespaart zich jarenlange juridische procedures om de vrije hand op het terrein te krijgen. Er is niet langer noodzaak niet inpasbare gebruikers weg te procederen.

d. De gemeente bespaart zich een uiterst ingewikkelde en maatschappelijk gevoelige bestemmingsplan procedure, waarvan de haalbaarheid onzeker is.



Denk hierbij aan Planologische perikelen, Milieuproblematiek (Hindercirkels en Bodem) en maatschappelijke weerstand.

e. De op het terrein aanwezige molenaarswoning kan worden toegewezen aan de, kort geleden aangetreden vrijwillige molenaar of een andere vrijwilliger/hulp molenaar. Hij woont dan naast de molen, heeft toezicht en doet onderhoud op het gehele terrein. Op dit moment heeft de gemeente er een tijdelijke anti-kraak bewoner in geplaatst.

f. Ik zou ervoor willen pleiten dat de huidige gebruikers een nieuwe beheerstichting oprichten.

Daar zou de nieuwe molenaar ook in moeten participeren.

Doel van de stichting is beheer, onderhoud, verhuur van molenzaal (inkomsten); exploitatie in ruime zin.

Een koffie terras, winkeltje met streekproducten (in tuin van de molenaarswoning) zou mogelijk moeten zijn, net als in andere gemeenten.

Daarmee genereer je inkomsten voor de exploitatie.

g. Met dit alles blijft het Watermolen complex een aantrekkelijk toeristen punt en sier voor de trotse gemeente Apeldoorn (gelukkig nog de eigenaar op "afstand")

Zoals u ziet is bijna iedereen winnaar in het voorgaande scenario.

De stichting Apeldoornse Monumenten wil ook bij dit scenario nog iets meegeven:

"Ontwikkel een stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied dat globaal wordt begrensd door de Nieuwe Molenweg, Papegaaieweg en Zwolseweg.

In dit plan krijgt de locatie van de Wenumse Watermolen als rijksmonument een centrale en beeldbepalende positie.

Het voorliggende (Habitat-) plan kan dan elders, tezamen met andere bouw mogelijkheden het nieuwe hart van Wenum worden, dat zich globaal kan concentreren tussen de beek en de Papegaaieweg."

Wat moet u doen als Gemeenteraad om dit mogelijk te maken?

1. Trek het 10 jaar geleden genomen verkoopbesluit in. (niet langer nodig)

2. Geef het college de nieuwe opdracht om proactief mee te werken aan de realisatie van het Habitat initiatief, maar nu op de locatie Astaweg.

3. Geef het college als start daarvan de opdracht om initiatief te nemen een gesprek tussen Habitat, de ontwikkelaar (De Heus), de architect en de nodige ambtenaren te organiseren.

4. Behoud de huidige eigendomssituatie, maar dring wel aan op een Beheerstichting die namens alle (toekomstige) gebruikers beheer en onderhoud van het terrein gaat regelen. Daarmee bespaart u veel werk voor de gemeente.

5. Voor de Molenkop (rijksmonument) hoeft u niets te doen: de huidige status en de rol van de Stichting Wenumse Watermolen kan worden voortgezet.

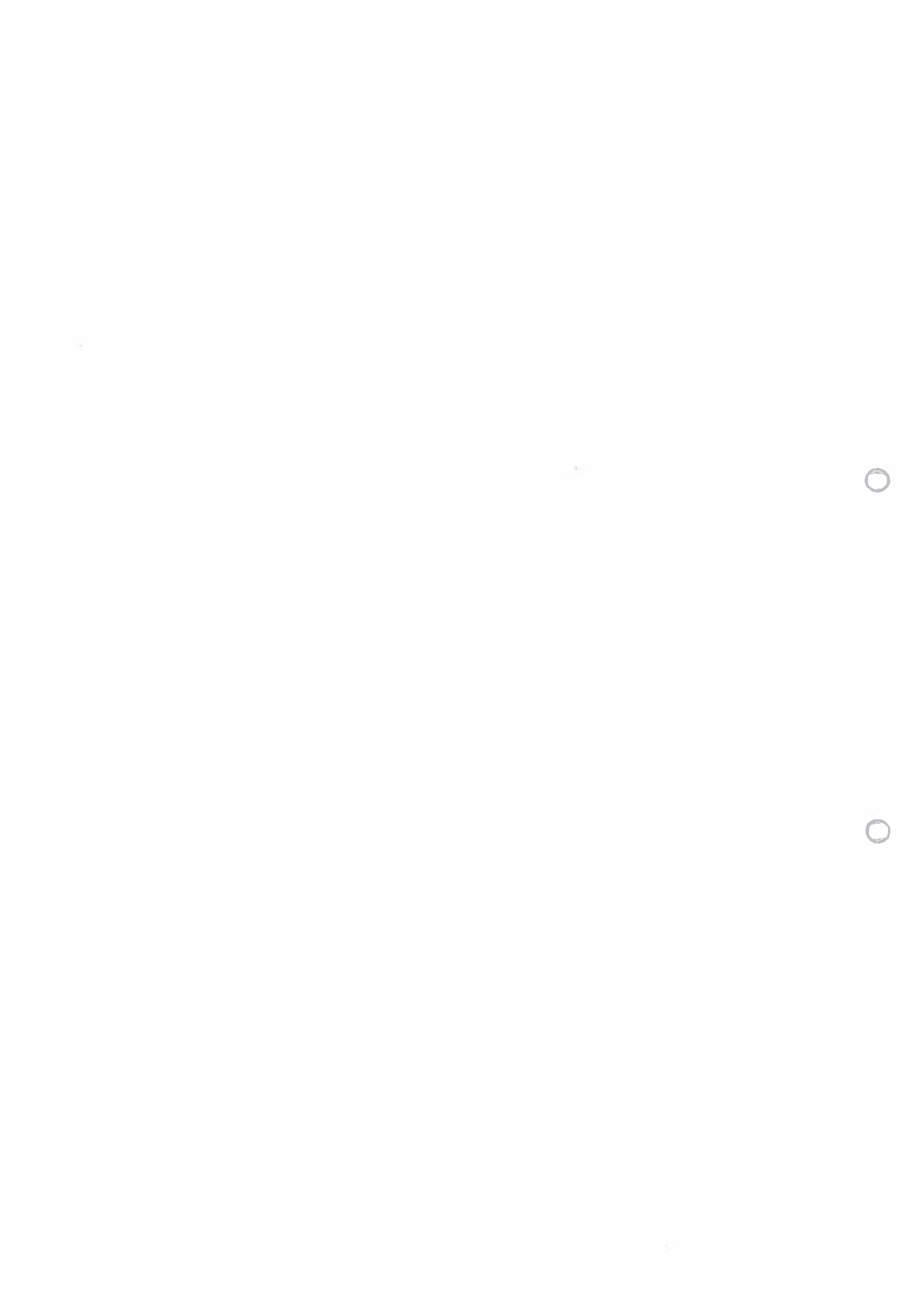
Maak samen met hen een restauratie- en onderhoudsplan en werk achterstallig onderhoud weg.

En ja, dat kost de gemeente ook wat jaarlijkse monumenten subsidie, maar daar heb je dan ook wat voor !

Natuurlijk ben ik bereid dit voorstel nader toe lichten, dan wel als intermediair op te treden om de betreffende partijen om de tafel te krijgen.

Dit is een kans om jarenlange inspanningen en impasses definitief op te lossen.

Het is nu aan u !



Vertrouwend op uw wijsheid,

Met vriendelijke groeten,



Gemeente Apeldoorn

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

T 14 055
Doorkiesnummer
(055) 580
E-mailadres

Datum: 21 december 2021
Ons kenmerk: Brief Rubriek II aan Gemeenteraad
Uw brief d.d.: 20 oktober 2021
Betreft: Toekomst Wenumse Watermolen

Beste meneer XXXXXXXXXX,

Op maandag 20 december jl. spraken wij elkaar telefonisch inzake de door u verzonden brief aan onze gemeenteraad. Tijdens ons gesprek heeft u een toelichting op uw plan voor de Wenumse Watermolen gegeven.

Als inwoner van Wenum Wiesel zou u graag actiever betrokken zijn bij de toekomst van het watermolencomplex. In het gesprek gaf u aan dat er wat u betreft geen reden is voor verkoop en dat u graag zou willen meedenken voor andere mogelijkheden. Wij beschouwen het als een goed en uitgebreid gesprek en stellen uw enthousiasme en de kansen die u voor het watermolencomplex ziet op prijs.

Wij hebben u wat meer uitleg kunnen geven over de redenen voor verkoop en welke fase dit traject inmiddels bereikt heeft. De Wenumse Watermolen behoort niet tot de kernportefeuille en levert geen bijdrage meer aan gemeentelijk beleid. Verkoop zou een kans kunnen bieden om weer nieuw leven te blazen in het complex. De gemeente kijkt daarbij niet naar eenmalige opbrengst, maar kijkt ook naar dat wat het op de lange termijn kan bijdragen aan Wenum Wiesel.

Op dit moment is de verwachting dat er in het eerste kwartaal van 2022 bekend zal zijn of het plan van de initiatiefnemers, aangedragen door de dorpsraad, zowel financieel als publiekrechtelijk haalbaar is. Met de uitkomst en een bijbehorend advies zullen wij de gemeenteraad informeren. Wij spraken af dat wij u op de hoogte zullen houden van deze gemeenteraadsvergadering, zodat u gebruik kunt maken van de mogelijkheid tot inspraak.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

Vastgoed en Grond

Behandeld door:
Bijlage(n):

Als u reageert datum en kenmerk van deze brief vermelden



Vindt u deze brief niet direct duidelijk?
Kijk op www.apeldoorn.nl/duidelijk
hoe u ons dat kunt laten weten.

