

Interne mededeling

Aan
Wethouder P. Messerschmidt

Van

Telefoon

E-mail

Datum

19 mei 2022

Kopie aan

Betreft
Toekomst Wenumse Watermolencomplex

Inhoud:

1. Tijdljn (kort) Wenumse Watermolencomplex
2. Plan van aanpak (korte termijn)
3. Toekomst Wenumse Watermolen
4. Huidige invulling en bestemming
5. Onderhoud, onderspoelingsproblematiek en bodemkwaliteit
6. Langere termijn (2023 en verder)

1. Tijdljn (kort) Wenumse Watermolen complex

15 januari 2021

De gemeenteraad besluit tot verkoop van het Wenumse Watermolencomplex over te gaan, maar geeft eerst de dorpsraad een half jaar de tijd om zelf een plan in te dienen of hiervoor een partij aan te dragen. Doel is verkoop, maar als het plan alleen kan middels erfpacht dan zal dit eventueel in overweging worden genomen.

16 maart 2021

De Dorpsraad presenteert ambtelijk het plan met & van Habitat Lekker Leven (HLL) . Plan is om op het complex ruimte te bieden aan:

- Appartementencomplex (24st) tbv Respijt wonen ouderen / Logeershuis voor ouderen en Wonen met een WLZ-indicatie;
- Gezinshuis/locatie beheer
- B&B
- Landwinkel, horeca en ontmoetingsplek
- Dagbesteding groen

22 juli 2021

De Dorpsraad heeft een gesprek met wethouder Wim Willems in de B&W-kamer. Reden: Ze willen toch geen verkoop, maar echt alleen erfpacht. Wim Willems geeft aan graag de plannen in te willen zien, omdat uiteindelijk dit de basis zal zijn voor verdere gesprekken.

1 september 2021

HLL presenteert in de raadszaal de plannen aan de wethouder, alle gebruikers van het Watermolencomplex en de Dorpsraad. Aan het plan is een tweede appartementencomplex toegevoegd. Wim Willems geeft iedereen de kans te reageren. Er zijn twijfels over het tweede appartementencomplex, maar men blijft allen achter het plan staan.

De gesprekken worden ambtelijk voortgezet. HLL krijgt een aanbod, waarbij duidelijk is wat de Gemeente nog wel zal doen en wat niet meer. Ook de voorwaarden vanuit de diverse gemeenteraadsvergaderingen

zijn verwerkt in de conceptkoopovereenkomst. HLL geeft aan liever te willen kopen, omdat alleen dan de businesscase rond te krijgen is.

Hierover zijn in totaal 2 afspraken geweest. Er is ambtelijk duidelijk uitgesproken dat het Didam-Arrest mogelijk invloed zal hebben op deze mogelijke transactie.

Om te checken of de plannen van HLL op ruimtelijk gebied kansrijk worden geacht wordt besloten dat er een Verkenning aangevraagd dient te worden van de plannen. Dit doet HLL middels Omgevingsloket op 23 december 2021.

Medio januari 2022

Er blijkt een beleidskader voor Wenum Wiesel te gelden waarbij het toevoegen van Wonen niet is toegestaan om verdere verstedelijking tegen te gaan. Dit betekent dat een PPI onderzoek op voorhand al niet kansrijk is en de verdere verkenning moet stoppen.

Medio februari 2022

Op basis van de adviezen van Nysingh en de door de dorpsraad aangevlogene route voor het vinden van een partij wordt geconcludeerd dat het traject niet Didam-proof is geweest.

31 maart 2022

In verband met de Rijksmonumentale status is er een gesprek op locatie met Rijksdienst om te onderzoeken of het plan van HLL, los van de woon- en Didam-kwestie, kans van slagen zou hebben. Het oordeel: Wanneer een plan als dit voorgelegd zou worden dan zouden zij hier niet positief op adviseren. Het toevoegen van massa omdat er in het verleden bebouwing heeft gestaan is een onjuiste vergelijking.

Conclusie:

Het initiatief HLL aangedragen door de dorpsraad stopt:

- als gevolg van het Didam-arrest;
- op basis van het advies van de Rijksdienst inzake de monumentale status en
- omdat het toevoegen van Wonen in Wenum Wiesel niet is toegestaan

2. Plan van aanpak (korte termijn)

Nu het aangedragen initiatief van de Dorpsraad stopt is het voorstel om:

- **HLL**
te informeren over de uitkomsten en afscheid voor nu te nemen.
- **Dorpsraad + de andere gebruikers van het Watermolencomplex**
ook te informeren voor deze uitkomsten en iets te vertellen over het plan van aanpak op de korte termijn.

Gelet op de gevoeligheid van het dossier is het voorstel dat de wethouder bij deze gesprekken aanwezig is.

3. Toekomst

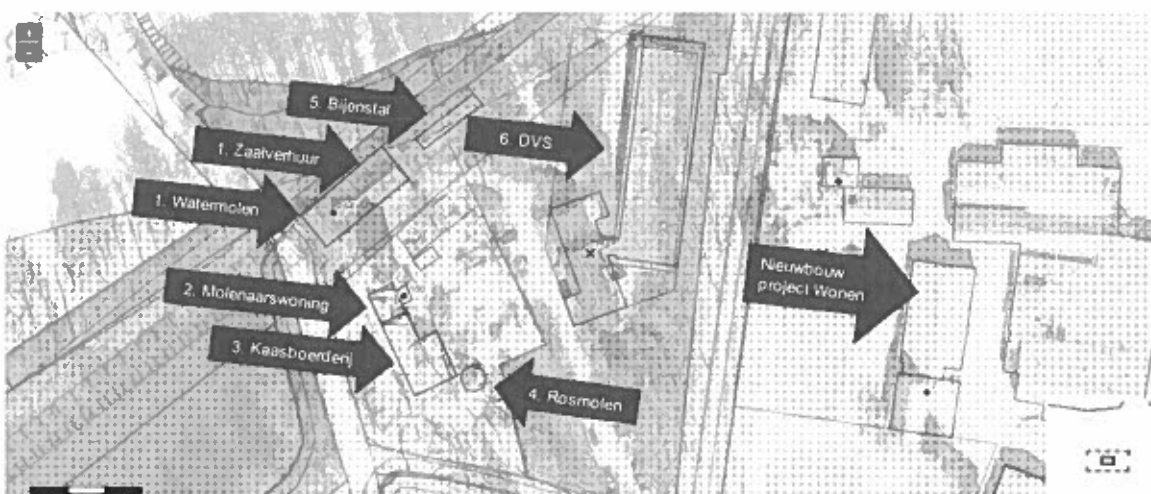
Om op welke wijze dan ook invulling te geven aan de nu over het algemeen leegstaande gebouwen op het complex zou het goed zijn om eerst verder Ruimtelijk onderzoek te doen naar de mogelijkheden en onmogelijkheden. Hiermee kunnen we bij welke uitvraag voor de invulling we ook zullen doen een betere afweging maken. Op die manier kunnen we als gemeente echt kiezen voor die duurzame en levendige invulling.

Met de uitkomsten hiervan de verkoopuitvraag formuleren om zo een duurzame toekomst voor de Wenumse Watermolen te realiseren.

4. Huidige invulling en bestemming

Het Wenumse Watermolencomplex omvat 12.553 vierkante meter grond, kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn, Sectie AD, de nummers 6559, 7587 en 7588, met daarop de volgende opstallen:

1. **Watermolen**
met bedrijfsgedeelte (Korenschuur/zaalverhuur)
→ In beheer door Stichting Wenumse Watermolen
→ Rijksmonument
→ Oude Zwolseweg 164
→ Bestemming: Maatschappelijk
2. **Molenaarswoning**
→ Bewoond middels vastgoedbescherming
→ Rijksmonument
→ Oude Zwolseweg 160
→ Bestemming: Wonen
3. **Kaasboerderij**
→ Niet in gebruik
→ Rijksmonument
→ Oude Zwolseweg 160
→ Bestemming: Wonen
4. **Rosmolen**
→ Niet in gebruik
→ Gemeentelijk monument
→ Oude Zwolseweg 160
5. **Bijonstal**
van de Imkersvereniging
Middels een gebruiksOVK/ recht van opstal exclusief een retributie.
Deze keuze zal worden vastgelegd bij overdracht door de Imkersvereniging.
→ Oude Zwolseweg 164 (achter)
Bestemming: Maatschappelijk
6. **Het verenigingsgebouw met schiethal**
van schietvereniging De Veluwe Schutters (DVS)
→ verenigingsgebouw verhuurd aan DVS;
→ schiethal door middel van een recht van opstal bij Stichting Beheer D.V.S. in eigendom
→ Oude Zwolseweg 158
→ Bestemming: Sport



5. Onderhoud, onderspoelingsproblematiek en bodemkwaliteit

- In 2019 zijn de gebouwen op het complex (excl. schietvereniging) opgenomen in het kader van direct onderhoud, niet zijnde renovatie. De raming die hieruit naar voren kwam bedroeg 850K. Gelet op o.a. de stijging in bouwkosten is dit bedrag anno nu niet meer betrouwbaar.
- De Watermolen, de loopbrug en de Wijer kampen met onderspoelingsproblematiek. Dit moet nu aangepakt worden om veel erger te voorkomen. De komende tijd zullen hiervoor maatregelen en onderzoeken worden gedaan. De kosten hiervoor starten met circa . De daadwerkelijke werkzaamheden zullen additioneel circa . bedragen en wanneer het tegenzit kan het zijn dat er < nodig zal zijn. Bij dit laatste scenario zou de onderspoeling ervoor gezorgd hebben dat niet alleen de molen, de brug en de wijer in problemen zijn geraakt maar ook de direct achtergelegen Korenschuur.
Met het oog de op de verkoop is altijd gezegd dat de kosten voor de onderspoelingsproblematiek voor de gemeente zijn, omdat deze grotendeels in het openbaar gebied liggen.

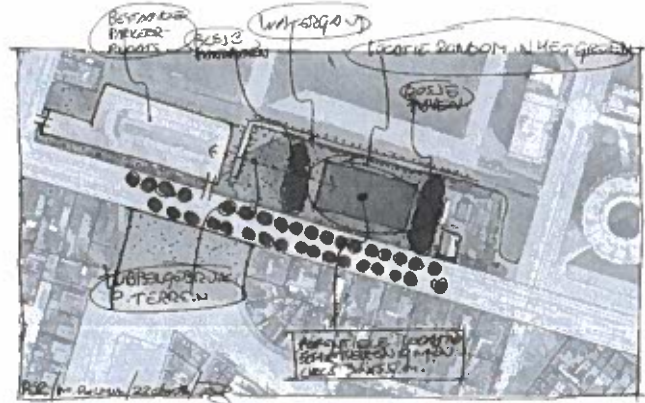
- In aanloop van de verkoop is de bodem onderzocht van het gehele complex. Wanneer de grond niet geroerd zal worden is er geen acuut probleem. Zijn er plannen waarbij de grond wel geroerd zal worden, dan is er een sanering noodzakelijk. De inschatting in 2021 was dat de kosten hiervoor circa € 1.000.000,- zouden bedragen.

Wat de werkelijke kosten zijn anno nu zullen we de komende periode achterhalen. Op die manier kunnen we een onderbouwd advies geven over de toekomst richting onze gemeenteraad en alle andere betrokkenen van het watermolencomplex

6. Schietvereniging DVS

Mogelijkheden voor fusie en nieuwe locatie onderzoeken die zijn ontstaan door de verplaatsing van de andere schietvereniging nabij De Sprenkelaar.

Dit zou een verbreding van de mogelijkheden van het watermolencomplex kunnen betekenen.
→ Projectleider van de afdeling PPIM hiervoor inzetten.



7. Langere termijn (2023 en volgend)

Met een ruimtelijke advies op zak en een eventuele aanpassing in de bestemming (en een mogelijke verhuizing/fusie van de schietvereniging) kan op zoek worden gegaan naar invulling. De gebouwen op het Watermolencomplex verkeren allen in zeer slechte staat van onderhoud. Op korte termijn zullen er waarschijnlijk toch zaken aangepakt moeten worden om erger te voorkomen.

Doel is om een partij in de markt te vinden die voldoende rendement uit de businesscase zal halen om het complex technisch te consolideren. Hiertoe zal uitvraag worden geformuleerd die Didam-proof is, wat betekent dat marktpartijen (incl. HLL) worden uitgenodigd een plan en een prijs in te dienen aan de hand van ruimtelijke voorwaarden vanuit onze gemeente.