

VERWIJZINGSBLAD

Klassificatienr. _____

Zie voor stukken betreffende _____

91399

-2.07.351.13

Ruiling.

VAN BERLO ONTWIKKELING B.V. DE LEVERINGSRECHTEN
T.A.V. EEN PERC. GROND AAN DE BOUWHOFWEG. 2001.

dossier _____

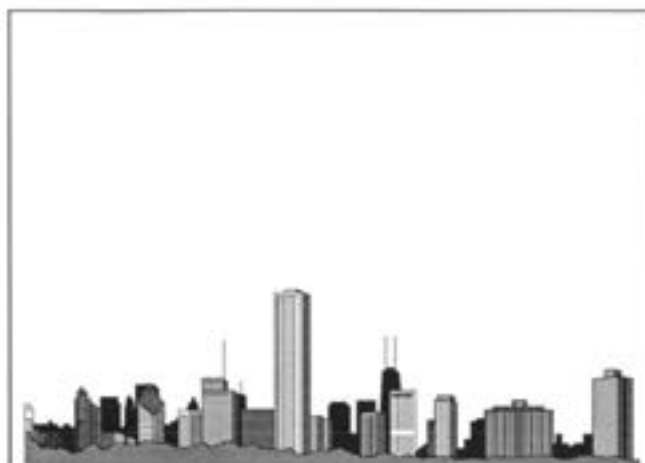


Restauratie en herontwikkeling opstallen/perceel
voormalige papiermolen "De Bouwhof" te Ugchelen

INLEIDING

In mei 1997 is in opdracht van het bureau Monumenten een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de mogelijkheden om dit laatste voormalige watermolencomplex in het stedelijke gebied te behouden.

In die periode heeft Van Berlo Ontwikkeling het perceel in eigendom verworven en zijn met de betrokken gemeentelijke diensten gesprekken gevoerd over de varianten voor herontwikkeling/herstel van deze locatie/opstallen.



Dit heeft geleid tot een voor alle direct betrokken partijen (MMO, ROW, GEP) aanvaardbaar plan, dat recht doet aan het behoud van deze unieke locatie en opstallen in Ugchelen. De bedoeling is om ter uitwerking van dit voorstel een (concept-)exploitatieovereenkomst met Van Berlo Ontwikkeling te sluiten, waarbij de bijgevoegde tekening als uitgangspunt wordt genomen voor de partiële bestemmingsplanherziening. De exploitatieovereenkomst en het kredietvoorstel in verband met een bijdrage uit de bestemmingsreserve Stedelijke Ontwikkeling van het Grondbedrijf (zie verder) wordt dan ter bekrachtiging aan de gemeenteraad voorgelegd.

HISTORIE

De voormalige watermolen "De Bouwhof" vormde een onderdeel van drie bij elkaar gelegen papiermolen; Methusalem, Hattem (ook wel Klein Hattem genoemd) en De Bouwhof. Hattem is vrijwel zeker de papiermolen die de Arnhemse boekdrukker Jan Jansen in 1613 stichtte op het terrein van de bouwhof Klein Hattem. Hij heeft hiervoor de Ugchelse beek omgelegd, hetgeen hem vele processen van boeren in de omgeving heeft opgeleverd. Deze molen is reeds voor 1935 geheel afgebrand; op een foto zijn nog de resten van de muren te zien.

De tweede molen op dit terrein, de papiermolen Methusalem bestond reeds in 1717 en was toen genoemd "de Koopmansmolen". Pas in 1828 duikt de naam Methusalem op. De dwarsgelegen molen stond even boven de naast elkaar gelegen molens Hattem en De Bouwhof en draaide op een zijwaartse aftakking van de molenbeek ter plaatse.

De Bouwhof is eveneens gesticht op het terrein van de bouwhof Klein Hattem. Ook deze molen wordt reeds genoemd in 1747. De stichtingsdatum is niet bekend. In 1876 wordt de molen De Bouwhof, als allereerste papiermolen in Apeldoorn omgebouwd tot wasserijmolen; eigenaar was toen E. Uyt den Boogaard. Later volgden ook de andere molens in deze omgeving. Voor de ombouw waren geen grote ingrepen nodig, het waterrad zorgde voor het draaien van de wastonnen en het zuivere beekwater kon tevens worden gebruikt als waswater. Later is men op De Bouwhof overgegaan op stoomkracht en verdween het oorspronkelijke molenwerk of bleef het zonder functie gehandhaafd. Thans is het gehele molenwerk, zowel inwendig als uitwendig, verwijderd. Slechts een deel van het molenhoofd is nog aanwezig.

In 1912 is het oorspronkelijke woonhuis gesloopt ten behoeve van het huidige woonhuis. De rechterzijbeuk van het molenhuis was toen al vervangen door een platte aanbouw. In 1915 heeft deze aanbouw een nieuw dak met zaagkappel (shaddaken) gekregen en vindt er nogmaals een uitbreiding plaats met nog eens twee zaagkappen. Nog later is de opening tussen de wasserij en de werkplaats dichtgezet. Rond 1912 heeft de oude schoorsteen plaatsgemaakt voor een nieuwe.

HUIDIGE SITUATIE

Het complex De Bouwhof is gelegen in een "groene enclave" (de oude molenplaats met bleekveld, wei- en bouwland), dat geheel wordt ingesloten door een betrekkelijk jonge woonwijk. Aan de Westzijde wordt het complex begrensd door de beek de Bouwhofspreng die hier voor een groot deel ondergronds stroomt. Aan de Zuidzijde ligt de perceelsgrens tussen de tuinen op enkele meters afstand van het molenhuis en aan de Noord- en Oostzijde wordt het complex begrensd door een parkachtige grote tuin tot de Bouwhofweg. Rondom het complex staat een aantal zeer oude en waardevolle bomen.

Het complex ligt dicht tegen het centrum van Ugchelen. Voor kleine bedrijven of ateliers biedt het molencomplex zekere mogelijkheden. Ook woonwijk gebonden functies als een crèche, buurthuis, kruisgebouw zijn eventuele opties. Voor de categorie praktijkwoningen (huisarts, tandarts, notariskantoor o.i.d.) is het complex zeer geschikt. Een deel van het overige terrein is uitermate geschikt voor woningbouw, met name in de vrije sector.

Opgemerkt wordt dat in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse de bestemming "Handel en Bedrijven" geldt. Dat een dergelijke bestemming ook niet gewenste en onvoorziene situaties tot gevolg kan hebben is zichtbaar aan de Ugchelseweg (Car Sales). Middels het voorliggende plan en de daarvoor benodigde partiële planherziening wordt dit soort ontwikkelingen in dit gebied op voorhand uitgesloten; Van Berlo Ontwikkeling heeft overigens geenszins de intentie een dergelijke situatie ter plekke te laten ontstaan.

ESSENTIE VOORGESTELD PLAN

Ten aanzien van het voormalige watermolencomplex zijn een aantal scenario's mogelijk, waarvan er door een extern adviesbureau vier zijn uitgewerkt. Scenario IV doet het meest recht aan het handhaven van het totale industriële complex. Om echter tot een financieel haalbaar plan te komen, is gekozen voor de minimum-variant: handhaven van het 17e eeuwse deel. De volgende maatregelen worden op deze lokatie dan ook voorgesteld:

- * Restauratie molenhuis, molenhoofd, bijbehorende woning en waterrad.
- * Sloop wasserij en werkplaats.
- * Herstel van de waterloop van de beek achter het molenhuis.
- * Aanleg wandelpad en bruggen over de beek, waardoor er een openbare wandelroute ontstaat vanaf de Bouwhofweg achter het molenhuis (en spreng) langs en weer uitkomend op de Bouwhofweg.
- * Sanering bodemvervuiling.
- * Toevoegen 5 vrije sector woningen aan de zijde van de Bouwhofweg.

"Fase II":

De bestemming "Handel en Bedrijven" ligt ook op het perceel dat op de bijgevoegde tekening met "fase II" is aangeduid. Dit perceel is echter zodanig gesitueerd en ingericht dat - gelet ook op de ontsluiting daarvan - het ontstaan van een situatie als aan de Ugchelseweg hier uitgesloten moet worden geacht.

De bedoeling was dit - eveneens unieke - gebiedje te betrekken bij het plan. Daardoor zou de (afgetakte) waterloop van de spreng ook daar hersteld - en de wandelroute doorgetrokken - kunnen worden. Aangezien de eigenaar op dit moment geen plannen heeft het perceel te verkopen is dit nu - om (prijs-)strategische redenen - niet aan de orde. Mocht het perceel in de toekomst - in dit geval bij voorkeur door Van Berlo Ontwikkeling - gekocht kunnen worden, dan zal het herstel van dit gedeelte van de spreng en het doortrekken van de openbare wandelroute betrokken worden in de gesprekken over de planvorming voor - dit gebiedje. In die zin ware de aanduiding "fase II" te lezen.

EXPLOITATIE

Het plan heeft een tekort heeft van maximaal f 310.000,--. Voorgesteld wordt dat tekort - gelet op het behoud van dit gemeentelijk erfgoed - ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Stedelijke Ontwikkeling van het Grondbedrijf. Daarvan is maximaal f 100.000,-- nodig als bijdrage in het herstel van de waterloop van de spreng en de aanleg/inrichting van de (openbare) wandelroute, inclusief twee bruggetjes (totale kosten f 200.000,--). De resterende f 210.000,-- is een bijdrage aan Van Berlo Ontwikkeling in de onrendabele top van dit project.

Voor het herstel van de spreng c.a. wordt door de Provincie Gelderland een bijdrage verleend van 50% van maximaal f 200.000,--. De dienst MMO tracht tevens nog een subsidie van het Rijk en het Waterschap te verkrijgen. De gesprekken daarover zijn gaande. Die eventuele subsidie wordt dan in mindering gebracht op de bijdrage van het Grondbedrijf. De subsidie is geraamd op f 85.000,--.

Voor de restauratie is door de provincie - uit het restauratiebudget provinciale monumentenzorg - een bedrag van f 35.000,-- toegezegd. De gemeente heeft in het restauratiebudget gemeentelijke monumenten een bedrag van 2 x f 40.000,-- gereserveerd. De totale restauratie-subsidie bedraagt f 115.000,--.

De kosten voor de partiële bestemmingsplanherziening (circa f 20.000,--) zijn voor rekening van Van Berlo Ontwikkeling. Dat geldt ook voor de bodemsaneringskosten; de kosten daarvan worden geraamd op f 65.000,--. De geraamde grondopbrengsten voor de 5 villa's langs de Bouwhofweg bedragen f 875.000,--.

In de bijlage is de exploitatie-opzet neergelegd. De definitieve besluitvorming is voorzien bij de voorlegging van de exploitatie-overeenkomst en het kredietvoorstel.



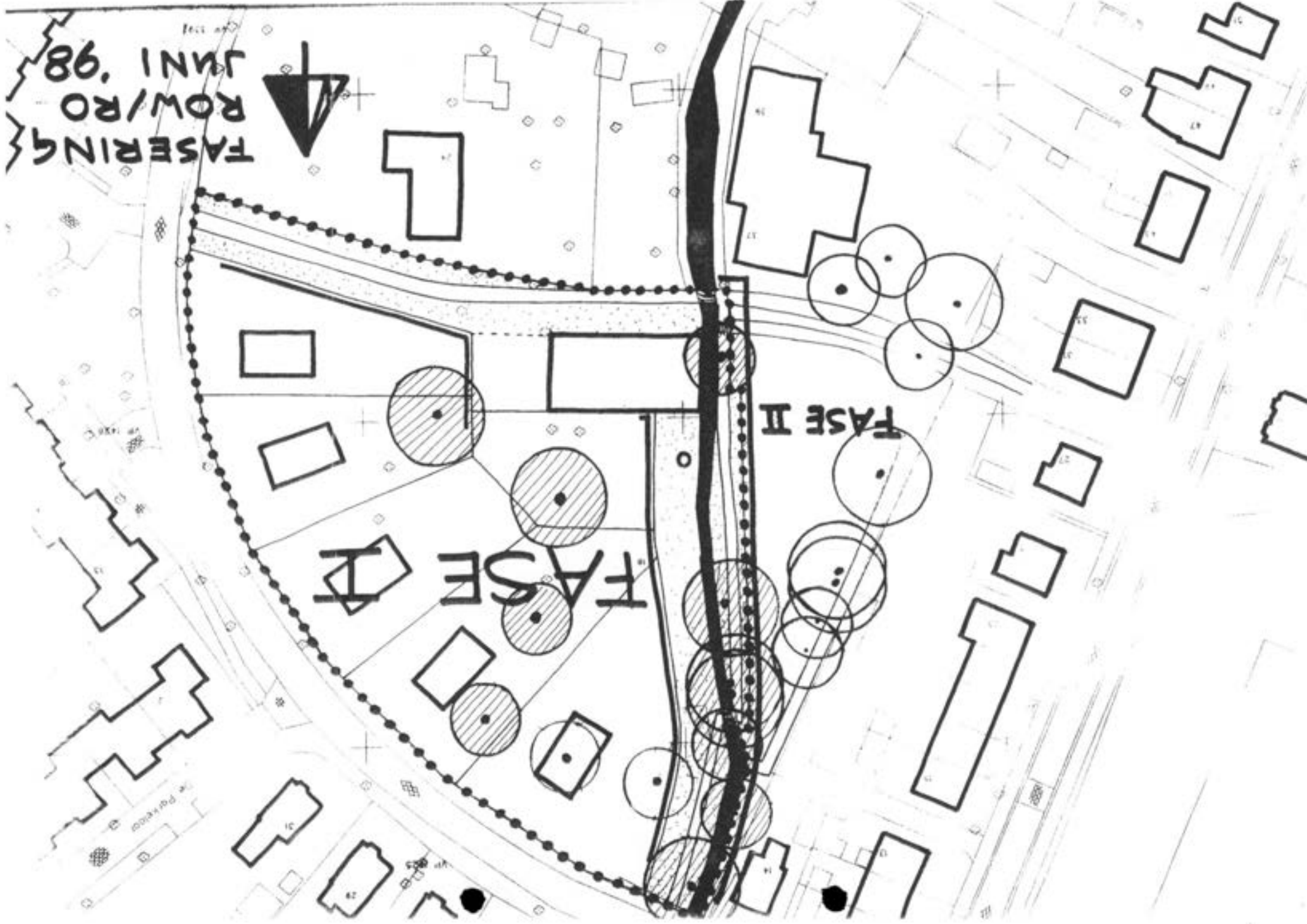
EXPLOITATIE-OPZET HERONTWIKKELING/RESTAURATIE "DE BOUWHOF"

Kosten:

* Verwerving perceel en opstallen	f	1.100.000
* Restauratie molenhuis, molenhoofd, waterrad en bijbehorende molen versus verkoop molenhuis en woning (restauratiekosten minus subsidie minus verkoopopbrengst)		<i>budgettair neutraal</i>
* Herstel spreng, aanleg openbaar wandelpad en twee bruggetjes	f	200.000
* Bodemsanering en kosten partiële bestemmingsplanherziening	f	85.000
Totaal	f	<u>1.385.000</u>

Opbrengsten:

* Grondopbrengst 5 villa's (5 x f 175.000)	f	875.000
* Bijdrage Grondbedrijf	f	310.000
* Restauratie-subsidie	f	115.000
* Subsidie Rijk/Waterschap in het kader van het herstel sprengen en beken	f	85.000
Totaal	f	<u>1.385.000</u>



FASERING
ROW/RO
JANI. 98

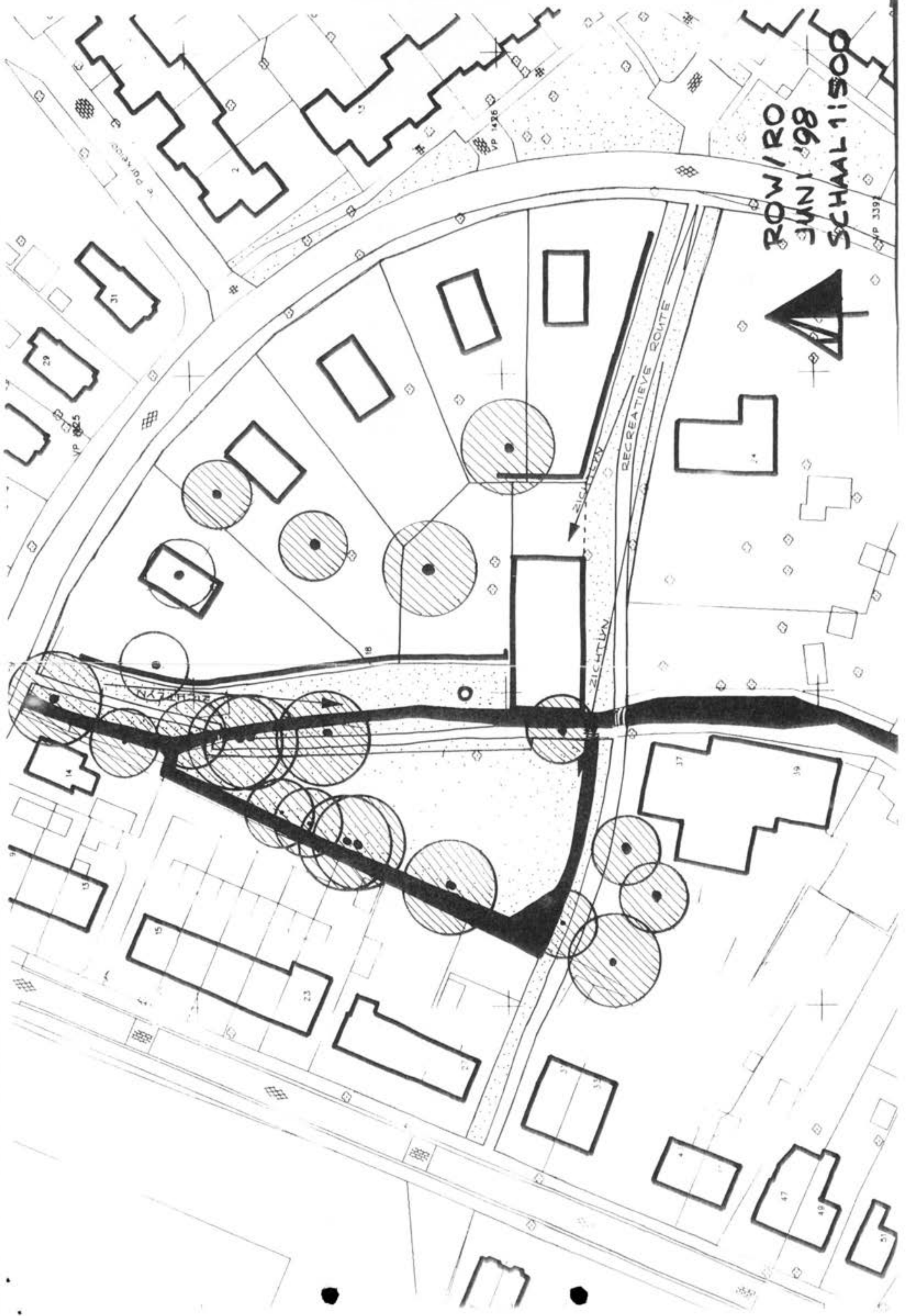


FASER II

FASER I

Paralelo

ROWIRO
JUNI '98
SCHAAL 1:500



MOLENCOMPLEX DE BOUWHOF TE UGCHELEN



een haalbaarheidsstudie naar rehabilitatiemogelijkheden
in opdracht van de gemeente Apeldoorn

Mazzola Partners Architecten, mei 1997

INHOUD

1. Inleiding
2. Beknopte geschiedenis
3. Huidige situatie
4. Mogelijkheden locatie
5. Mogelijkheden van de opstallen
6. Kostenraming van de verschillende opties
7. Conclusies en aanbevelingen
8. Bronnen
9. Afbeeldingen

Geldermalsen,
mei 1997

INLEIDING

De voormalige watermolen Bouwhof in het dorp Ugchelen, gemeente Apeldoorn, is de laatst overgebleven watermolen van het complex van drie watermolens genaamd Hattem. Slechts het casco is nog aanwezig, het molenwerk is reeds lange tijd verwijderd. De eigenaar is voornemens het gehele, voorzover nog aanwezige complex, te verkopen.

Door de gemeente Apeldoorn is aan Mazzola Partners te Geldermalsen gevraagd een studie te verrichten naar de toestand van de verschillende bouwdelen en de mogelijkheden tot restauratie en hergebruik.

In het voorliggend rapport zal hier nader op worden ingegaan.

In hoofdstuk 2 zal een beknopt overzicht worden gegeven van de geschiedenis van de molen. Hoofdstuk 3 gaat verder in op de huidige bouwkundige en stedenbouwkundige situatie. In hoofdstuk 4 worden de verschillende te ontwikkelen modellen behandeld met een globale kostenraming. Tenslotte zal in hoofdstuk 5 het advies worden samengevat in een aantal conclusies en aanbevelingen.

BEKNOPTE GESCHIEDENIS

De voormalige watermolen "De Bouwhof" vormde een onderdeel van drie bij elkaar gelegen papiermolens Methusalem, Hattem (ook wel Klein Hattem genoemd) en De Bouwhof gelegen in de Wormingermark.

Hattem of Klein Hattem is vrijwel zeker de papiermolen die de Arnhemse boekdrukker Jan Jansen in 1613 stichtte op het terrein van de bouwhof Klein Hattem. Hij heeft hiervoor de Ugchelse beek omgelegd, hetgeen hem vele processen van boeren in de omgeving heeft opgeleverd. De molen is reeds voor 1935 geheel afgebrand, op een foto uit 1935 zijn nog de resten van de muur te zien.

De papiermolen Methusalem bestond reeds in 1747 en was toen genoemd Koopmansmolen, pas in 1828 duikt de naam Methusalem op. De dwarsgelegen molen stond even boven de naast elkaar gelegen molens Hattem en De Bouwhof en draaide op een zijwaartse aftakking van de molenbeek.

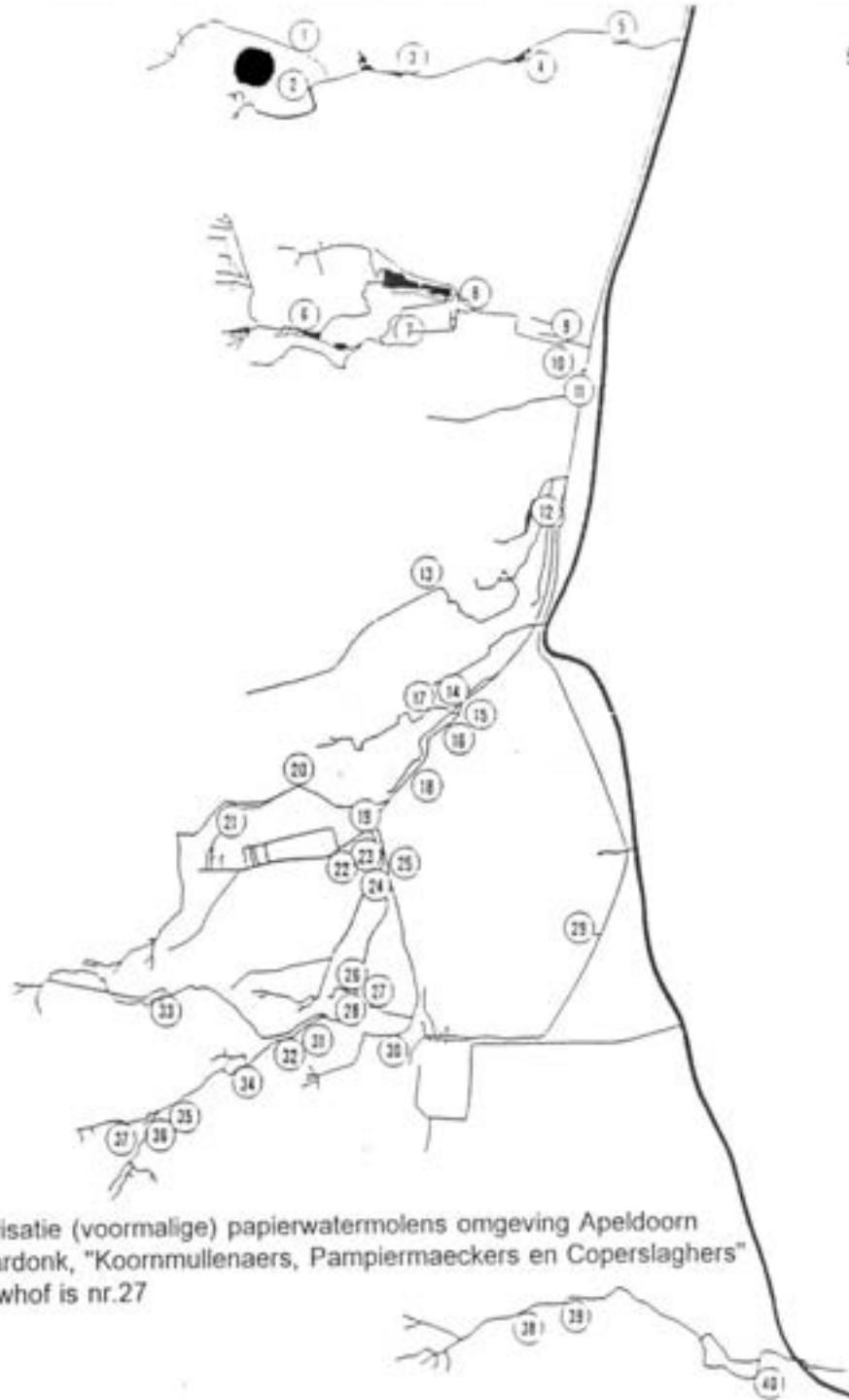
De Bouwhof is eveneens gesticht op het terrein van de bouwhof Klein Hattem, ook deze molen wordt reeds genoemd in 1747, de stichtingsdatum is niet bekend. Op de eerste kadastrale minuut uit 1832 zijn zowel de Bouwhof als Methusalem aangegeven. Bouwdeel D2 en bouwdeel A zijn op deze kaart aanwezig.

Tegen het eind van de negentiende eeuw, omstreeks 1887, worden de drie papiermolens, zoals vele in de omgeving, omgebouwd tot wasserijmolens. Hiervoor waren geen grote ingrepen nodig, het waterrad zorgde voor het draaien van de wastonnen en het zuivere beekwater kon tevens worden gebruikt als waswater. Later ging men over op stoomkracht en meestal verdween dan het oorspronkelijke mechanisme of het bleef zonder functie gehandhaafd. In de Bouwhof is het gehele molenwerk, zowel inwendig als uitwendig, verwijderd t.b.v. de machines.

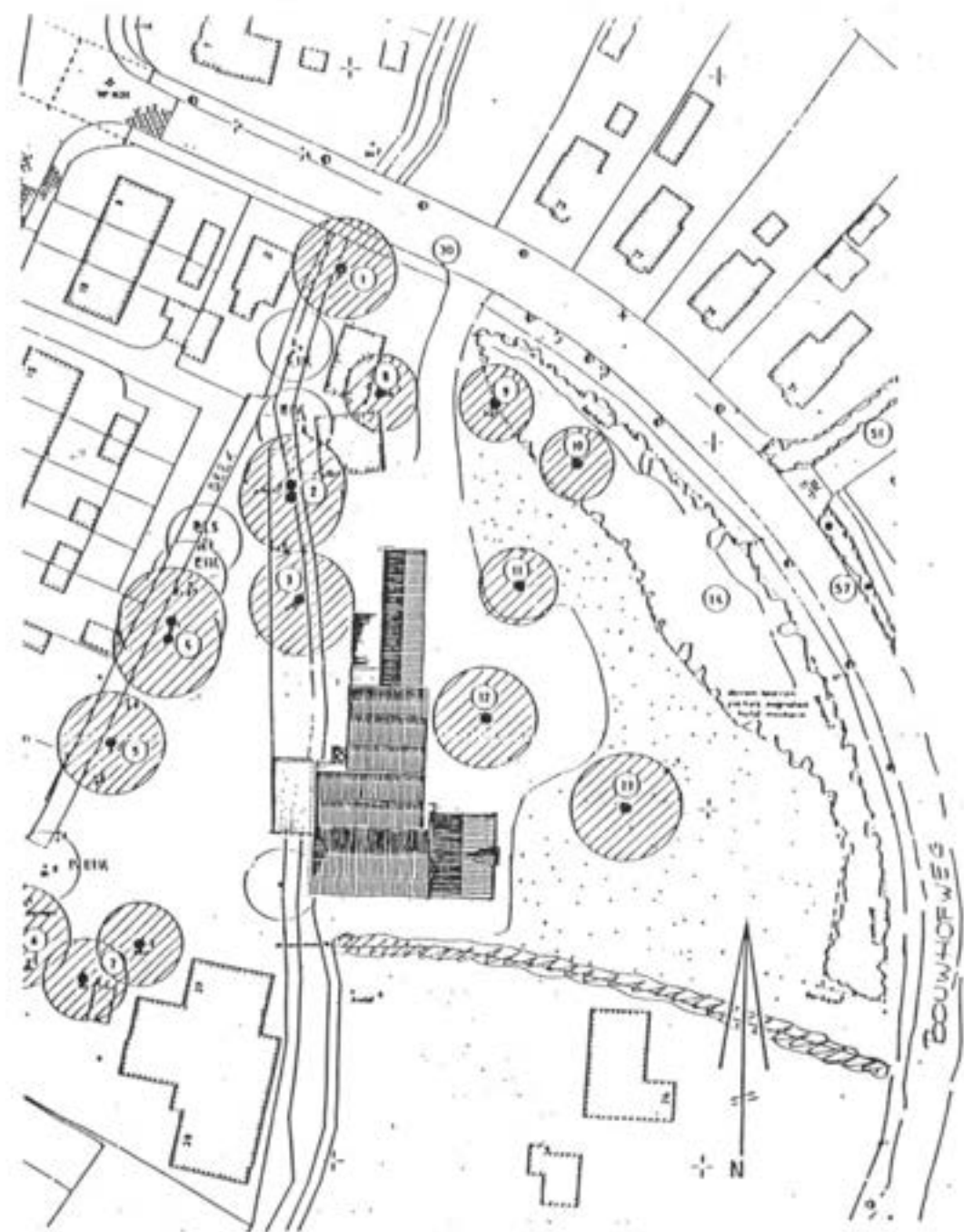
In 1912 is het oorspronkelijke woonhuis (afb.2) gesloopt ten behoeve van de bouw van het huidige woonhuis (afb.3). De rechterzijbeuk van het molenhuis (afb.1) was toen al vervangen door een platte aanbouw (afb.2). In 1915 heeft deze bestaande aanbouw (C1) een nieuw dak met twee zaagkappen gekregen en er vindt een uitbreiding (C2) plaats met nog eens twee zaagkappen (afb.4). Nog later is de opening tussen de wasserij en de werkplaats dichtgezet (C3).

Rond 1912 heeft de oude schoorsteen plaatsgemaakt voor een nieuwe.





Inventarisatie (voormalige) papierwatermolens omgeving Apeldoorn
 uit R.Hardonk, "Koormullenaers, Pampiermaeckers en Coperlaghers"
 De Bouwhof is nr.27



kadastrale situatie schaal 1:1000

HUIDIGE SITUATIE

Het complex Bouwhof is gelegen in een uitbreiding van het dorp Ugchelen. Het molenterrein wordt geheel ingesloten door een betrekkelijk jonge woonwijk. Aan de Westzijde wordt het complex begrensd door de beek, die hier voor een groot deel ondergronds stroomt. Aan de zuidzijde ligt de perceelgrens tussen de tuinen op enkele meters van het molenhuis en aan de noord- en oostzijde wordt het complex begrensd door een parkachtige grote tuin tot de Bouwhofweg. Rondom het complex staat een aantal zeer oude waardevolle bomen. Het complex De Bouwhof bestaat uit een aantal gebouwen, op de plattegrond genummerd A t/m E.

Bouwdeel A is het restant van het oorspronkelijke driebeukige zeventiende eeuwse molenhuis. De zuidbeuk is nog aanwezig, de noordbeuk heeft reeds voor 1912 plaats gemaakt voor een nieuwe aanbouw met een platte kap.

De zeventiende eeuwse constructie met de eiken ankerbalkgebinten (hier met ijzeren strippen en bouten ter vervanging van de spieën) is nog geheel aanwezig. De schoren zijn afgetimmerd, ook diverse beschadigingen en vroeger ingrepen zijn weggewerkt door stalen plaatjes. Om vast te kunnen stellen of deze spantconstructie oorspronkelijk is zou deze aftimmering verwijderd moeten worden, om de eventuele pen en gat verbindingen te traceren. Gezien de schetsplaatachtige schoorconstructie zou een 18de eeuwse situatie ook mogelijk kunnen zijn. Boven de middenbeuk bevindt zich de hangzolder, waarbij rondom de specifieke luikconstructie ten behoeve van het drogen van het papier nog aanwezig is. De balklaag lijkt, gezien de rechthoekige vorm van de kinderbinten niet zeventiende eeuws, ook hier dient enig nader onderzoek naar te worden gedaan. De eiken rondhouten sporen zijn nog gaaf aanwezig met daarover de onbeschoten kap met de oud hollandsche pannen. De luiken zijn aan de buitenzijde met een plaatmateriaal (asbest?) dichtgetimmerd.

Aan de west en zuidzijde zijn nog grote delen van oorspronkelijk metselwerk te zien, met een aantal bouwsporen, waarbij ongetwijfeld ook sporen uit de wasserijperiode zullen zijn. Van de ramen voor de huidige gietijzeren ramen zijn geen duidelijke sporen, wel inzetten die hiermee te maken zouden kunnen hebben. De gietijzeren ramen zijn misschien van belang omdat het zeer vroege exemplaren zouden kunnen zijn. Meer duidelijkheid over de vroegere ramen kan misschien worden verkregen door het pleisterwerk aan de binnenzijde geheel te verwijderen.

Bouwdeel B is het uit 1912 daterende woonhuis. De foto vanuit het noorden (afb.2) geeft een goed beeld van het oorspronkelijke woonhuis met de nokrichting in het verlengde van het molenhuis. Ten opzichte van de vorige woning is de huidige nokrichting dwars op het molenhuis geplaatst (T-vorm). Het voorhuis is nog in originele staat behoudens enkele incidentele aanpassingen aan kozijnen. Er is enig achterstallig onderhoud met name aan gootlijsten, voornamelijk schilderwerk.

Het is belangrijk dat de kap op tijd wat aandacht krijgt.

Het huis is verder degelijk van constructie en goed bewoonbaar.

Bouwdeel C (drie gedeelten) zijn de kleinschalige industriële aanbouwen uit circa 1915 met de voor die tijd veel toegepaste typische zaagdaken, waarbij het noorderlicht ongehinderd kon toetreden. Deze ruimte is specifiek voor de wasserij gebouwd. De hallen vertonen groot achterstallig onderhoud. De funderingen zijn waarschijnlijk wel goed, er is geen verzakking of buitengewone scheurvorming geconstateerd. Glaskappen en dakbedekking zijn in slechte staat, maar nog wel waterdicht.

Bouwdeel D bestaat uit twee gedeelten. Op een schilderij uit 1904 van G.ten Pas (afb.1) evenals op de kadastrale minuut van 1832 is al te zien dat er een gedeelte van dit volume (D2) aanwezig is. De noordgevel (afb.16) is in de huidige situatie nog volledig te reconstrueren. De boog is nog waarneembaar boven de garagedeur, de stalraampjes zijn zelfs nog aanwezig. De spantconstructie is afgetimmerd. Het tegen bouwdeel 3 aangelegen gedeelte van deze schuur (D1) is van later datum. Tussen de twee delen zit een stenen muur tot in de top.

Bouwdeel E, het voormalige ketelhuis, is een vrij recente lage aanbouw. Deze schuur is gebouwd boven de waterloop, aan het einde van het molenwerk. Onder een luik in de vloer is de beek nog te zien (en te horen).

E
 Ketelhu - ca. 1950
 b.g. 88 m²
 totaal 150 m³

C1
 Wasserij - kap uit 1915
 b.g. 123 m²
 totaal 510 m³

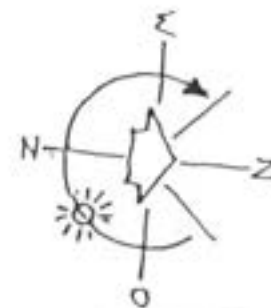
C3
 Wasserij - na 1915
 b.g. 44 m³
 totaal 184 m³

A
 Molenhuis - 18de eeuw
 b.g. 158 m²
 verd. 116 m²
 totaal 900 m³

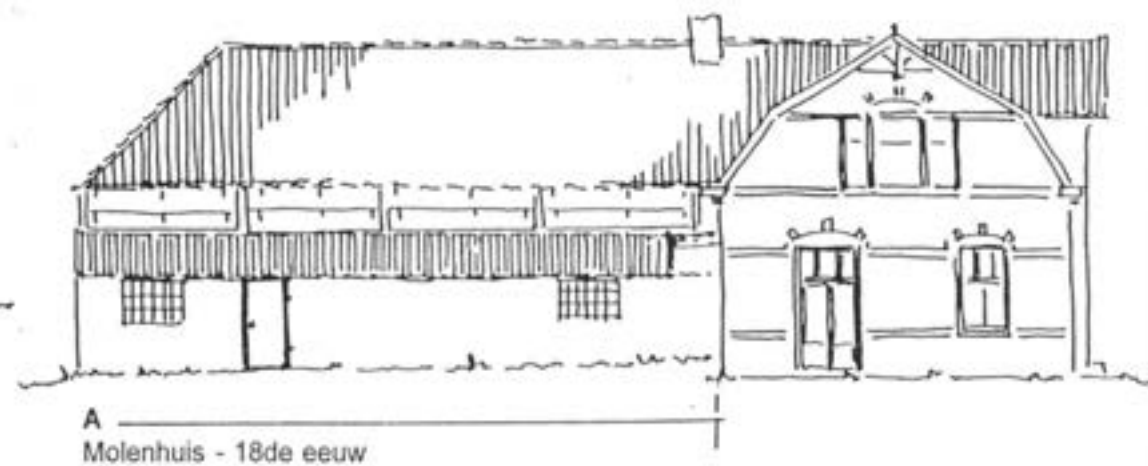
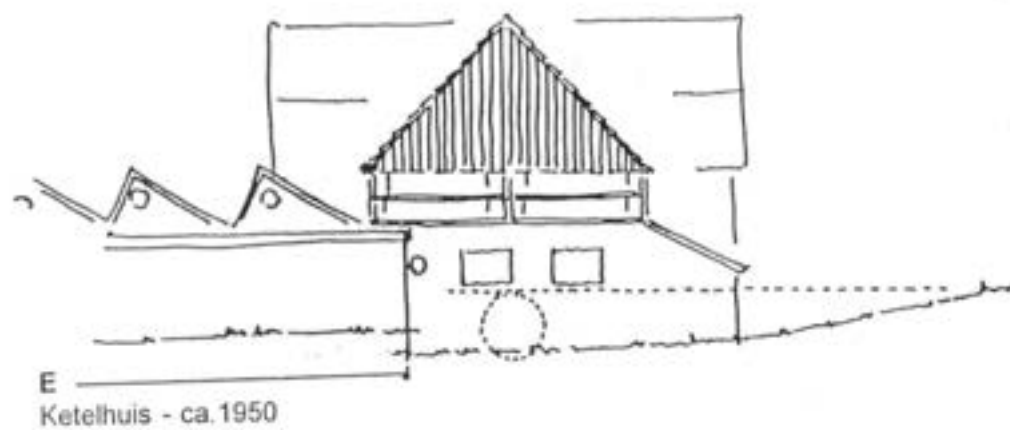
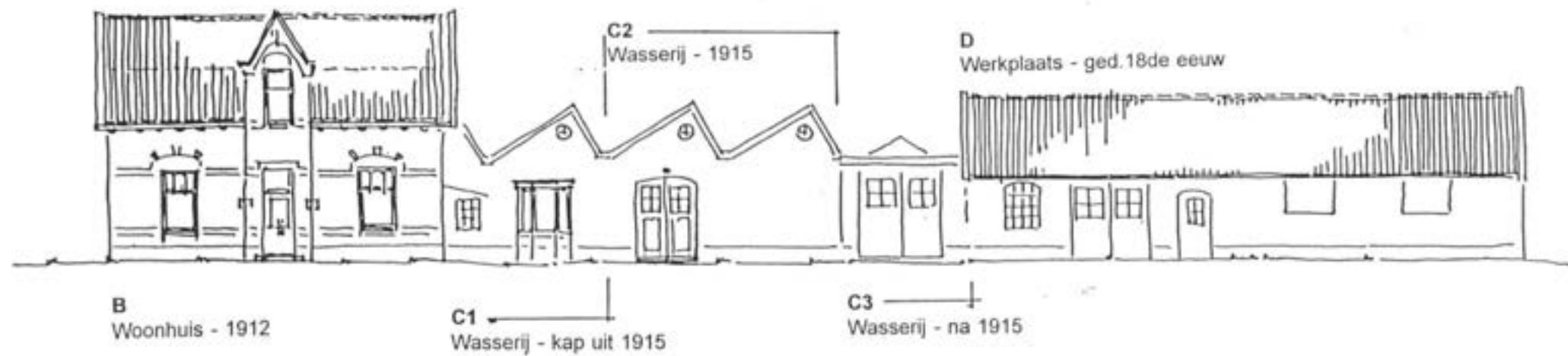
C2
 Wasserij - 1915
 b.g. 88 m²
 totaal 366 m³

D
 Werkplaats - ged. 18de eeuw
 b.g. 118 m²
 totaal 472 m³

B
 Woonhuis - 1912
 b.g. 114 m²
 verd. 95 m²
 totaal 860 m³



kapplan bestaande bebouwing schaal 1: 200



MOGELIJKHEDEN VAN DE LOCATIE

Het terrein ligt in een jonge woonwijk, dicht tegen het centrum van Ugchelen. Ten aanzien van de toegankelijkheid ligt het een beetje verstopt, hetgeen bijvoorbeeld voor een functie als theeschenkerij in een gerestaureerde molen, zonder andere trekkende factoren, niet economisch haalbaar zal zijn. Voor kleine bedrijven die niet afhankelijk zijn van een zichtlocatie biedt het terrein meer mogelijkheden. Woonwijk gebonden functies als crèche, buurthuis, kruisgebouw en dergelijke zijn goede opties. Ook voor de categorie praktijkwoningen, huisarts, tandarts, notariskantoor of iets dergelijks is het complex zeer geschikt. De bedrijfsgebouwen bieden vanwege het noorderlicht een uitstekende locatie voor atelierruimtes en/of voor het geven van cursussen. Als we geen rekening houden met de huidige opstallen is het terrein uitermate geschikt voor woningbouw, met name in de vrije sector.

MOGELIJKHEDEN VAN DE OPSTALLEN

Ten aanzien van het complex zijn een aantal scenario's mogelijk, waarvan er vier hieronder zijn uitgewerkt.

In het kader van het gemeentelijk beleid de sprengen zoveel mogelijk te herstellen, is steeds uitgegaan van het herstel van de waterloop achter het molenhuis.

1. Slopen van alle bouwdelen en herverkavelen terrein t.b.v. woningbouw

Herstellen van de spreng, met de hoofden etc. Het terrein verkavelen t.b.v. woningbouw. Aangeven via ANWB-achtig informatiebord wat de geschiedenis van het gebied met de 3 watermolens en de nog aanwezige waterwerken is. Wandelpad langs de spreng, waarbij het aardig is het restant van de nog aanwezige schoorsteen te laten staan. Misschien zijn er mogelijkheden een soort ruïne-achtig parkje te creëren, met stenen elementen verwerkt als keermuurtjes gazons, etc. Zodat de beek een mooie publieke zetting krijgt.

Uit economisch oogpunt zal dit een goede optie zijn, waarbij het gebruik t.b.v. woningbouw in dit gebied een voor de hand liggende bestemming is.

Deze optie is niet financieel uitgewerkt, aangezien daarvoor eerst bekend moet zijn welke soort woningbouw er zal worden gebouwd.

2. Handhaven en restaureren van molenhuis en woonhuis (bouwdelen A en B) en het slopen van de overige bouwdelen.

Ontgraven van de beek achter molenhuis en het aanbrengen van waterrad, wateras, brugdek en watergoot achter bouwdeel A.

Herbouw noordbeuk molenhuis. Dit is enigszins discutabel, aangezien de situatie molenhuis met noordbeuk niet gelijktijdig met het nieuwe woonhuis heeft bestaan. De nieuwe noordgevel kan een kopie van de gerestaureerde zuidgevel zijn.

Herverkavelen tuin t.b.v. woningbouw langs de Bouwhofweg, toegang tot het complex langs de heg aan de zuidkant.

De hierdoor ontstane woning met grote aanbouw, oprijlaan en tuin is voor vele doeleinden geschikt, onder meer in de categorie praktijkwoningen, bijvoorbeeld arts, notaris, architect etc. Ook valt te denken aan voorzieningen als crèches en vormende cursussen in het molenhuis, maar ook kleine ambachtelijke bedrijven zijn mogelijk.

3. Handhaven en restaureren van molenhuis, woonhuis en gedeelte wasserij (A, B en C1) en het slopen van de overige bouwdelen.

Ontgraven van de beek achter molenhuis en reconstructie waterrad, wateras, brugdek, watergoot etc.

Er zal een hele nieuwe noordgevel gemaakt moeten worden. Vanwege zijn ligging zal deze gevel een zeer dominant karakter hebben. Het zal om esthetische redenen dan ook een zware opgaaf zijn de harmonie in het industriegebouw te bewaren.

Het terrein langs de Bouwhofweg kan ook hierbij herverkaveld worden t.b.v. woningbouw.

De gebruiksmogelijkheden zijn hier gelijk aan 2, waarbij de zaagkappen met glas een goede optie voor een atelier of iets dergelijks vormen. Bij een eventuele gescheiden exploitatie zal een gesloten scheidingsmuur moeten worden aangebracht.

4. Handhaven en restaureren van molenhuis, woonhuis en wat groter gedeelte van de wasserij (A, B, C1 en 50%C2) en het slopen van de overige bouwdelen.

Deze optie is vrijwel gelijk aan optie 3, alleen is één travee extra van de wasserij gehandhaafd. Dit biedt de mogelijkheid de nog aanwezige fraaie schoorsteenvoet in zijn context te handhaven. De ruime, bijna vierkante maat van de hallen biedt meer mogelijkheden tot zelfstandige exploitatie. Ten aanzien van de herverkaveling van het terrein ten behoeve van woningbouw is er geen verschil met 3. De ontsluiting van het complex kan via de heg aan de zuidzijde, maar zou ook goed kunnen vanuit de noordelijke (huidige) ontsluiting langs de beek. De gebruiksmogelijkheden zijn als 3.

5. Handhaven en restaureren van molenhuis, woonhuis, wasserij en werkplaats (bouwdelen A t/m D) en het slopen van bouwdeel E.

Ontgraven van de beek achter het molenhuis en reconstructie waterrad, wateras etc. In deze optie blijft ook de werkplaats gehandhaafd.

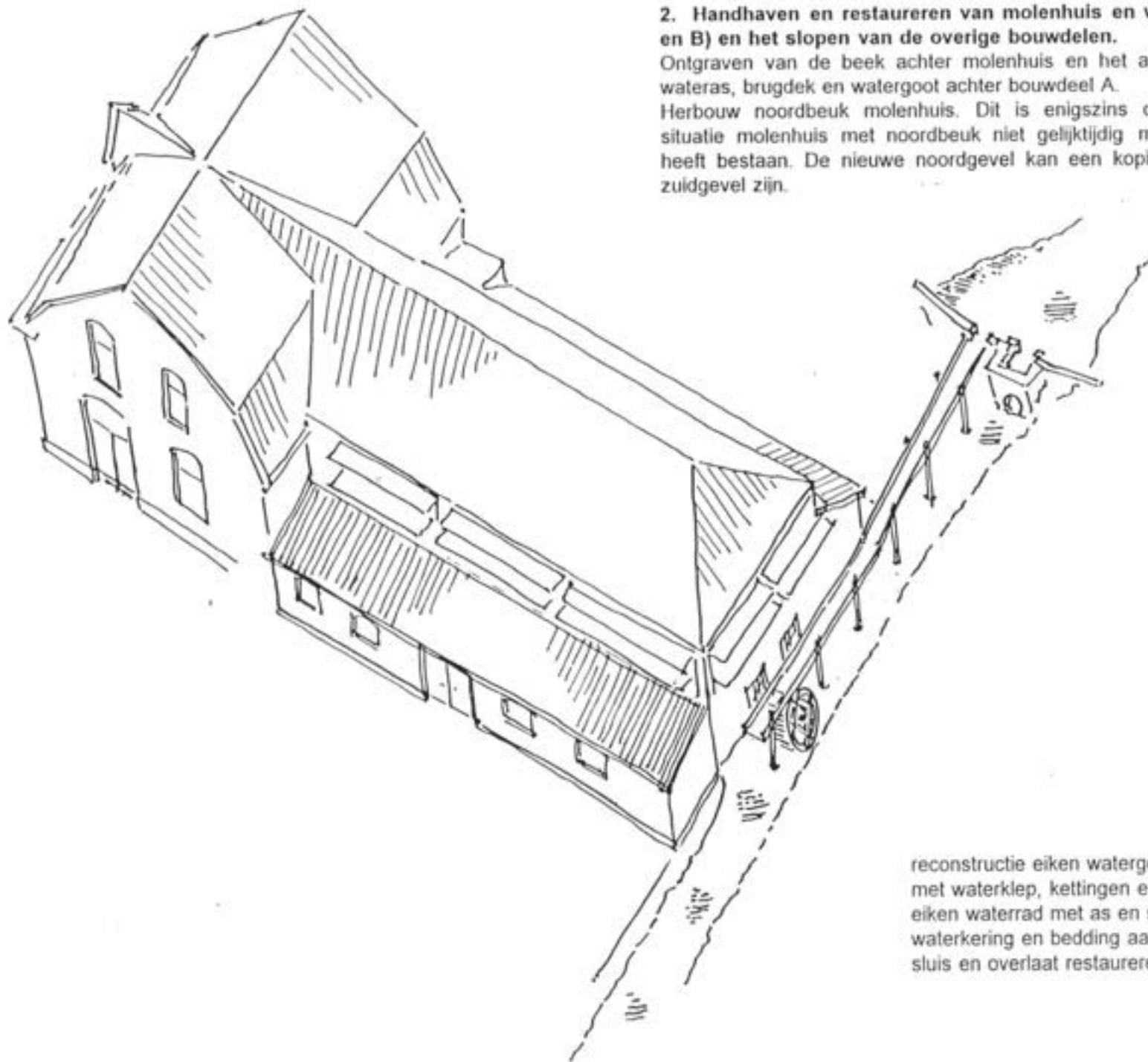
Terrein herverkavelen t.b.v. woningbouw langs de Bouwhofweg.

De gebruiksmogelijkheden als onder 3 en 4, waarbij de werkplaats (D) eventueel op eenvoudige wijze tot een woning verbouwd zou kunnen worden, of tot een zelfstandig bedrijfje.

2. Handhaven en restaureren van molenhuis en woonhuis (bouwdelen A en B) en het slopen van de overige bouwdelen.

Ontgraven van de beek achter molenhuis en het aanbrengen van waterrad, wateras, brugdek en watergoot achter bouwdeel A.

Herbouw noordbeuk molenhuis. Dit is enigszins discutabel, aangezien de situatie molenhuis met noordbeuk niet gelijktijdig met het nieuwe woonhuis heeft bestaan. De nieuwe noordgevel kan een kopie van de gerestaureerde zuidgevel zijn.



reconstructie eiken watergoot op standers 16 m1
met waterklep, kettingen en teerwerk
eiken waterrad met as en schoffels (bovenslag)
waterkering en bedding aanpassen
sluis en overlaat restaureren

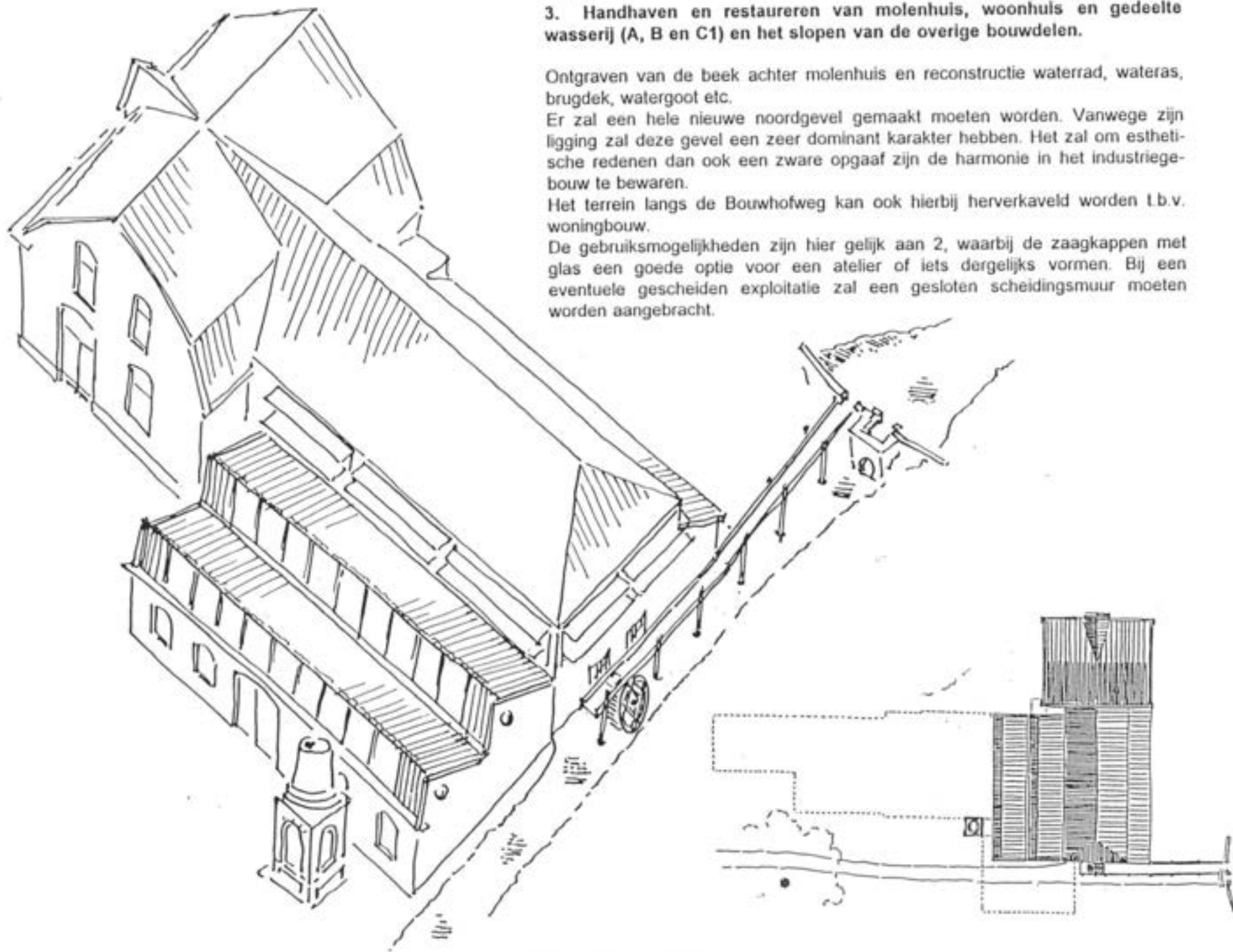
3. Handhaven en restaureren van molenhuis, woonhuis en gedeelte wasserij (A, B en C1) en het slopen van de overige bouwdelen.

Ontgraven van de beek achter molenhuis en reconstructie waterrad, wateras, brugdek, watergoot etc.

Er zal een hele nieuwe noordgevel gemaakt moeten worden. Vanwege zijn ligging zal deze gevel een zeer dominant karakter hebben. Het zal om esthetische redenen dan ook een zware opgaaf zijn de harmonie in het industriegebouw te bewaren.

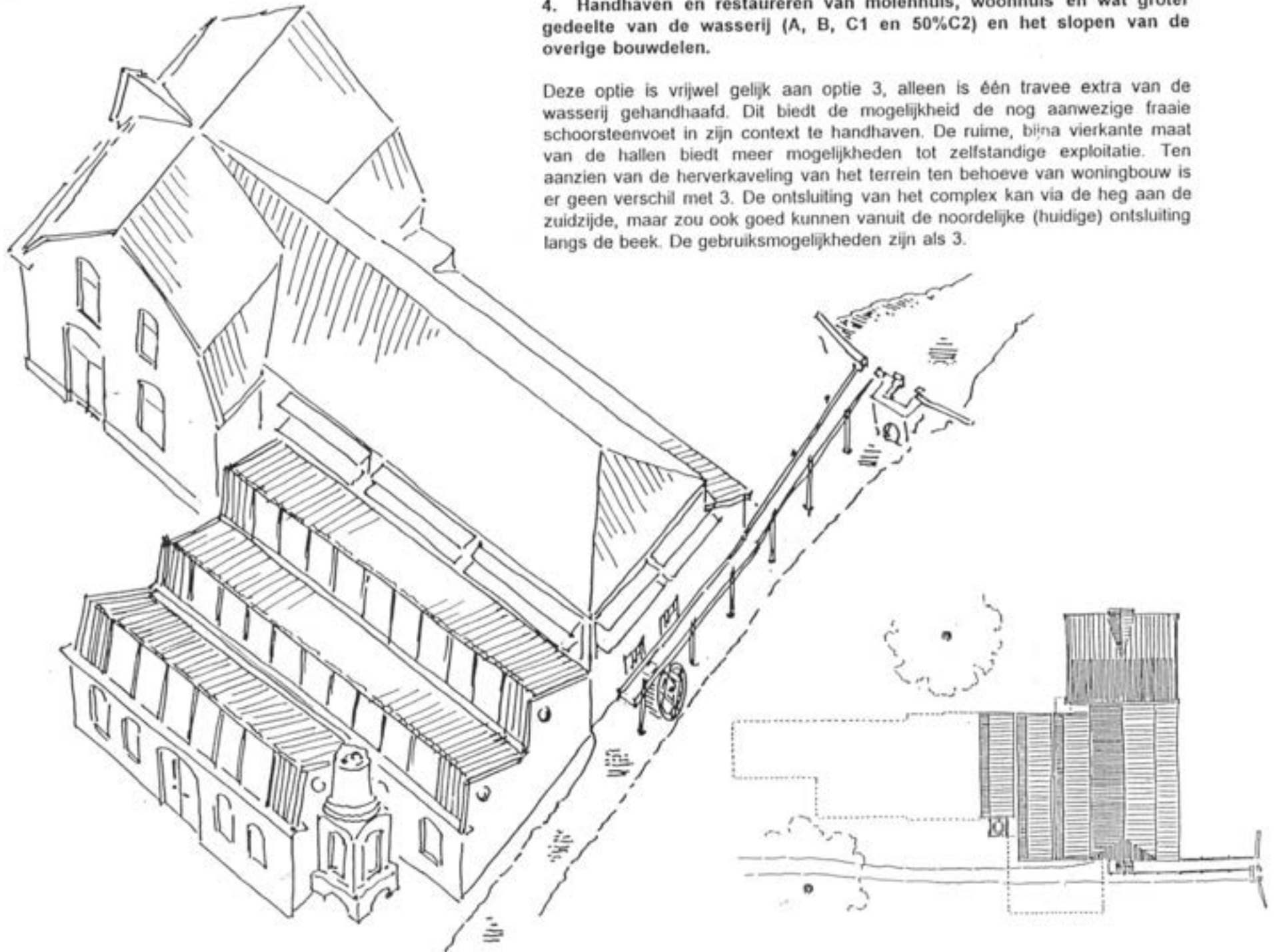
Het terrein langs de Bouwhofweg kan ook hierbij herverkaveld worden t.b.v. woningbouw.

De gebruiksmogelijkheden zijn hier gelijk aan 2, waarbij de zaagkappen met glas een goede optie voor een atelier of iets dergelijks vormen. Bij een eventuele gescheiden exploitatie zal een gesloten scheidingsmuur moeten worden aangebracht.



4. Handhaven en restaureren van molenhuis, woonhuis en wat groter gedeelte van de wasserij (A, B, C1 en 50%C2) en het slopen van de overige bouwdelen.

Deze optie is vrijwel gelijk aan optie 3, alleen is één travee extra van de wasserij gehandhaafd. Dit biedt de mogelijkheid de nog aanwezige fraaie schoorsteenvoet in zijn context te handhaven. De ruime, bijna vierkante maat van de hallen biedt meer mogelijkheden tot zelfstandige exploitatie. Ten aanzien van de herverkaveling van het terrein ten behoeve van woningbouw is er geen verschil met 3. De ontsluiting van het complex kan via de heg aan de zuidzijde, maar zou ook goed kunnen vanuit de noordelijke (huidige) ontsluiting langs de beek. De gebruiksmogelijkheden zijn als 3.



KOSTENRAMING VAN DE VERSCHILLENDE OPTIES

In deze studie is voor de raming van de kosten van herstel voor de verschillende bouwmassa's uitgegaan van indicaties per m³, waarbij voor elk bouwdeel het restauratieniveau apart is vastgesteld. Behoudens voor de woning is overal uitgegaan van uitsluitend herstel van het casco. Inbouw toiletten, kitchnettes, inrichting etcetera is niet opgenomen.

A.	Molenhuis	900m ³	casco: f 450,-/m ³	f 405.000,-
B.	Woning	860m ³	renov.: f 200,-/m ³	f 172.000,-
C1.	Wasserij	510m ³	casco: f 350,-/m ³	f 178.500,-
C2.	Wasserij	366m ³	casco: f 350,-/m ³	f 128.100,-
D	Werkplaats	472m ³	casco: f 200,-/m ³	f 94.400,-
E	Ketelhuis	150m ³	te slopen	

Het herbouwen van de noordbeuk Molenhuis (optie 2) is op circa f 75.000,- geraamd.

De restauratie van het molenwerk betreft de reconstructie van de eiken watergoot (16m¹) op staanders met waterklep, kettingen en teenwerk. Verder zal een nieuw eiken waterrad met as en schoffels (bovenslag) worden aangebracht, de waterkering met bedding worden aangepast en de sluis met overlaat worden gerestaureerd. De totale bouwkosten hiervoor zijn geraamd op f 50.000,- ex.BTW en ex.uitgraven en herstellen bedding.

Voor de verschillende modellen betekent dat het volgende:

1. Slopen van alle bouwdelen en herverkavelen terrein t.b.v. woningbouw

Voor dit model is in het kader van deze studie geen kostenraming gemaakt. Niet bekend is welk type woningbouw zal worden gekozen, in welke dichtheid zal worden gebouwd en of er nog andere voorzieningen binnen het bouwplan zullen worden opgenomen. Het herstel van de waterloop met het wandelpad erlangs, al dan niet met behoud van een stukje ruine watermolen en het slopen van de aanwezige opstallen zal onder de planontwikkeling van het gebied nader moeten worden uitgezocht.

2. Handhaven en restaureren van molenhuis en woonhuis (bouwdelen A en B) en het slopen van de overige bouwdelen.

sloopwerken 1500 m3 x f 50,-	f 75.000,-
restauratie Molenwerk	f 50.000,-
restauratie Molenhuis	f 405.000
herbouw Noordbeuk Molenhuis	f 75.000,-
renovatie woonhuis	f 172.000,-

	f 777.000,-
BTW 17,5%	f 135.975,-

	f 912.975,-

Het uitgraven en aanleggen van de beek en het bouwrijp maken van het overige terrein is in deze prijs niet begrepen.

3. Handhaven en restaureren van molenhuis, woonhuis en gedeelte wasserij (A, B en C1) en het slopen van de overige bouwdelen.

sloopwerken 1000 m2 x f 50,-	f 50.000,-
restauratie molenwerk	f 50.000,-
restauratie molenhuis	f 405.000,-
restauratie gedeelte wasserij	f 178.500,-
renovatie woonhuis	f 172.000,-

	f 855.500,-
BTW 17,5%	f 149.712,-

	f 1.005.212,-

4. Handhaven en restaureren van molenhuis, woonhuis en gedeelte wasserij (bouwdeel A, B, C1, C2 half) en het slopen van de overige bouwdelen.

sloopwerk 750 m3 x f50,-	f 37.500,-
restauratie molenwerk	f 50.000,-
restauratie molenhuis	f 405.000,-
renovatie woonhuis	f 172.000,-
restauratie wasserij C1 en 50%C2	f 242.550,-
restauratie werkplaats	f 94.400,-

	f 1.001.450,-
BTW 17,5%	f 175.253,-

	f 1.176.703,-

5. Handhaven en restaureren van molenhuis, woonhuis, wasserij en werkplaats (bouwdelen A t/m D) en het slopen van bouwdeel E.

sloopwerk 150 m3 x f50,-	f 7.500,-
restauratie molenwerk	f 50.000,-
restauratie molenhuis	f 405.000,-
restauratie woonhuis	f 172.000,-
restauratie wasserij geheel	f 306.600,-
restauratie werkplaats	f 94.400,-

	f 1.035.500,-
BTW 17,5%	f 181.212,-

	f 1.216.712,-

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In de verkaveling van het gehele gebied speelt de aanwezigheid van het complex geen cruciale rol. Het complex ligt diep op het terrein, ver van de Bouwhofweg, langs de beek. Om die reden biedt optie 1 ten aanzien van de herverkaveling ten behoeve van woningbouw nauwelijks voordelen ten opzicht van de overige modellen.

In de omgeving van Apeldoorn zijn veel van de papiermolens verdwenen. Het is belangrijk dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt het weinige dat nog aanwezig is behouden blijft. Ook in het beleid van de gemeente Apeldoorn de sprengen te herstellen, is de combinatie met herstel van een aantal watermolens een attractief element.

De kosten voor behoud en herstel van het complex zijn aanzienlijk, maar er mag niet uit het oog worden verloren dat het hier om drie zelfstandig te exploiteren gebouwen zou kunnen gaan, namelijk de woning, het molenhuis en de wasserij.

Uit oogpunt van exploitatiemogelijkheden, maar ook vanuit de architectonische beleving is optie 4 ons inziens de meest aantrekkelijke optie. Het gaat hier om drie ongeveer gelijkwaardige gebouwen, die door de afmetingen elk voldoende mogelijkheden bieden tot meerdere bestemmingen en die ofwel als één geheel of als afzonderlijke gebouwen kunnen functioneren. In combinatie met de industriële bebouwing van de wasserij is het zinvol de fraaie ambachtelijk gemetselde schoorsteenvoet te handhaven en te conserveren.

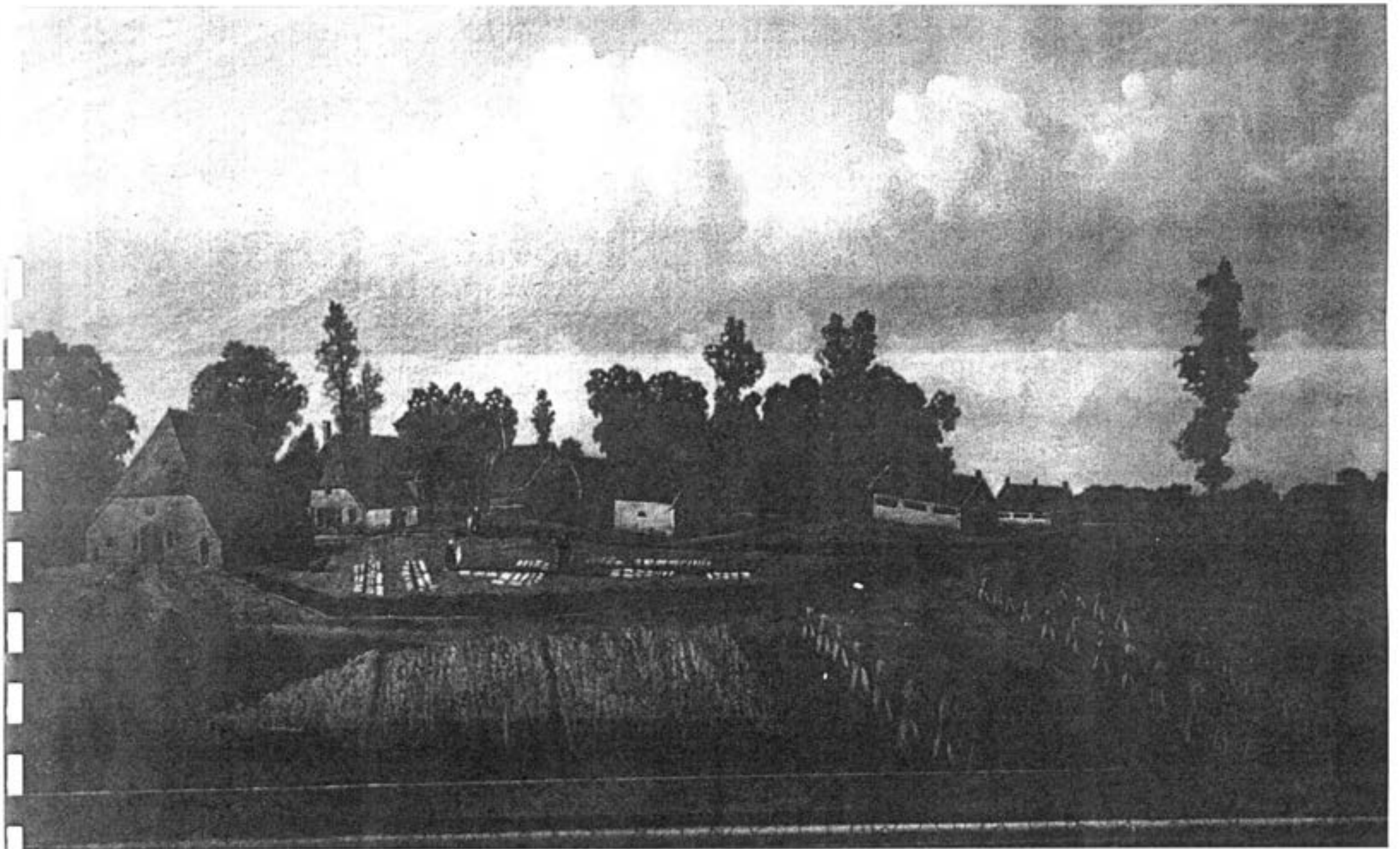
BRONNEN

Huisarchief Mevrouw Uit den Bogaard, foto's en bouwtekeningen

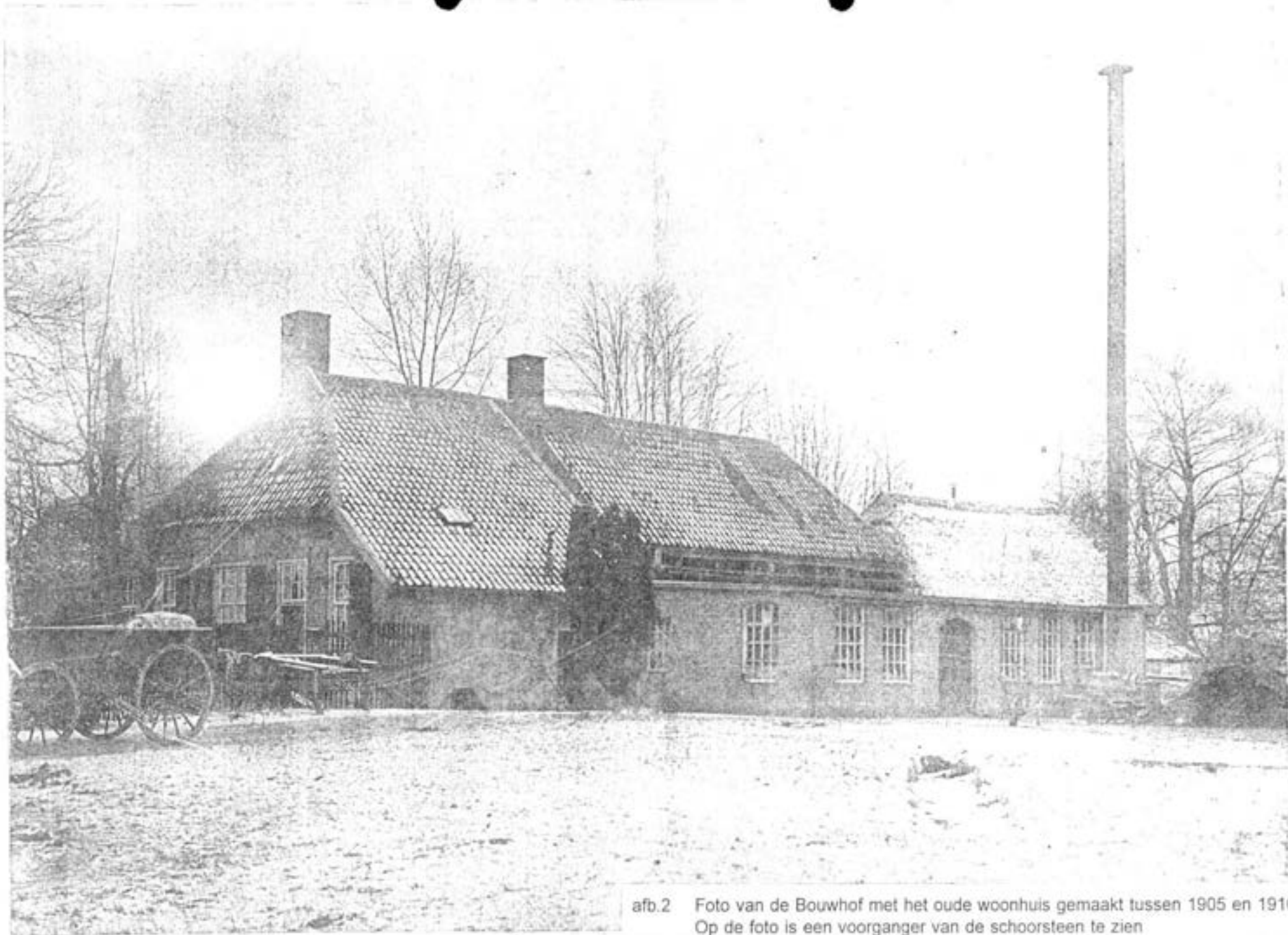
R.Hardonk, "Koormullenaers, Pampiermaeckers en Coperslaghers" Historisch museum Moerman, Apeldoorn 1968

J.Oosterhof, G.J.Arends, C.H.van Eldik, G.G.Nieuwmeijer, "Bouwtechniek in Nederland, Constructies van ijzer en beton" 1988 Delfse Universitaire Pers, Rijksdienst voor de Monumentenzorg
(blz.268-269 driehoekspanten)

Meindert Stokroos, "Gietijzer in Nederland, het gebruik van gietijzer in de 19e eeuw", gemeentelijk bureau monumentenzorg Amsterdam.



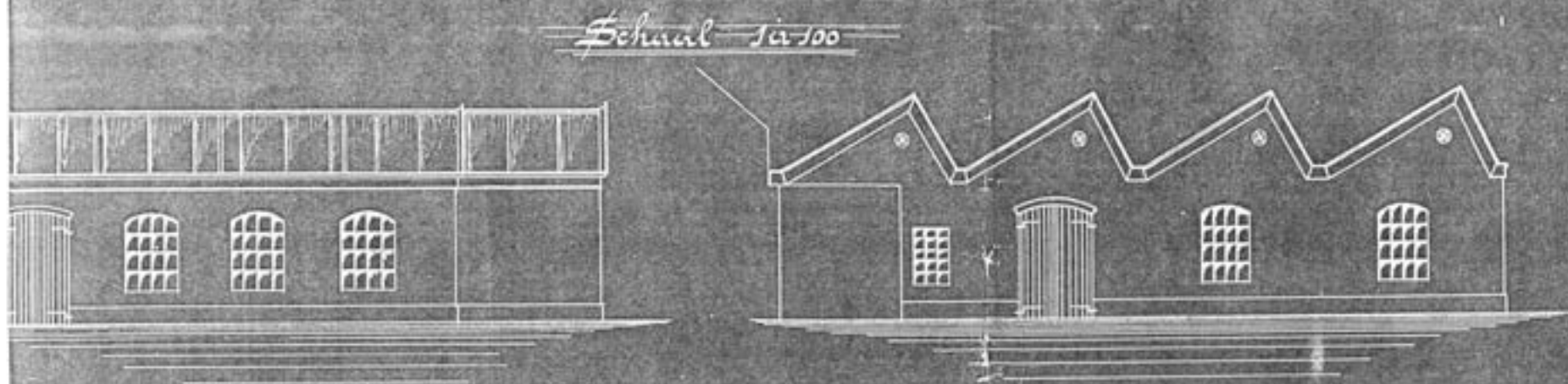
afb.1 Schilderij van G.te Pas uit 1904



afb.2 Foto van de Bouwhof met het oude woonhuis gemaakt tussen 1905 en 1910
Op de foto is een voorganger van de schoorsteen te zien



afb.3 Foto van de Bouwhof met het nieuwe woonhuis gemaakt tussen 1912 en 1915
Op de foto is de "nieuwe" schoorsteen te zien

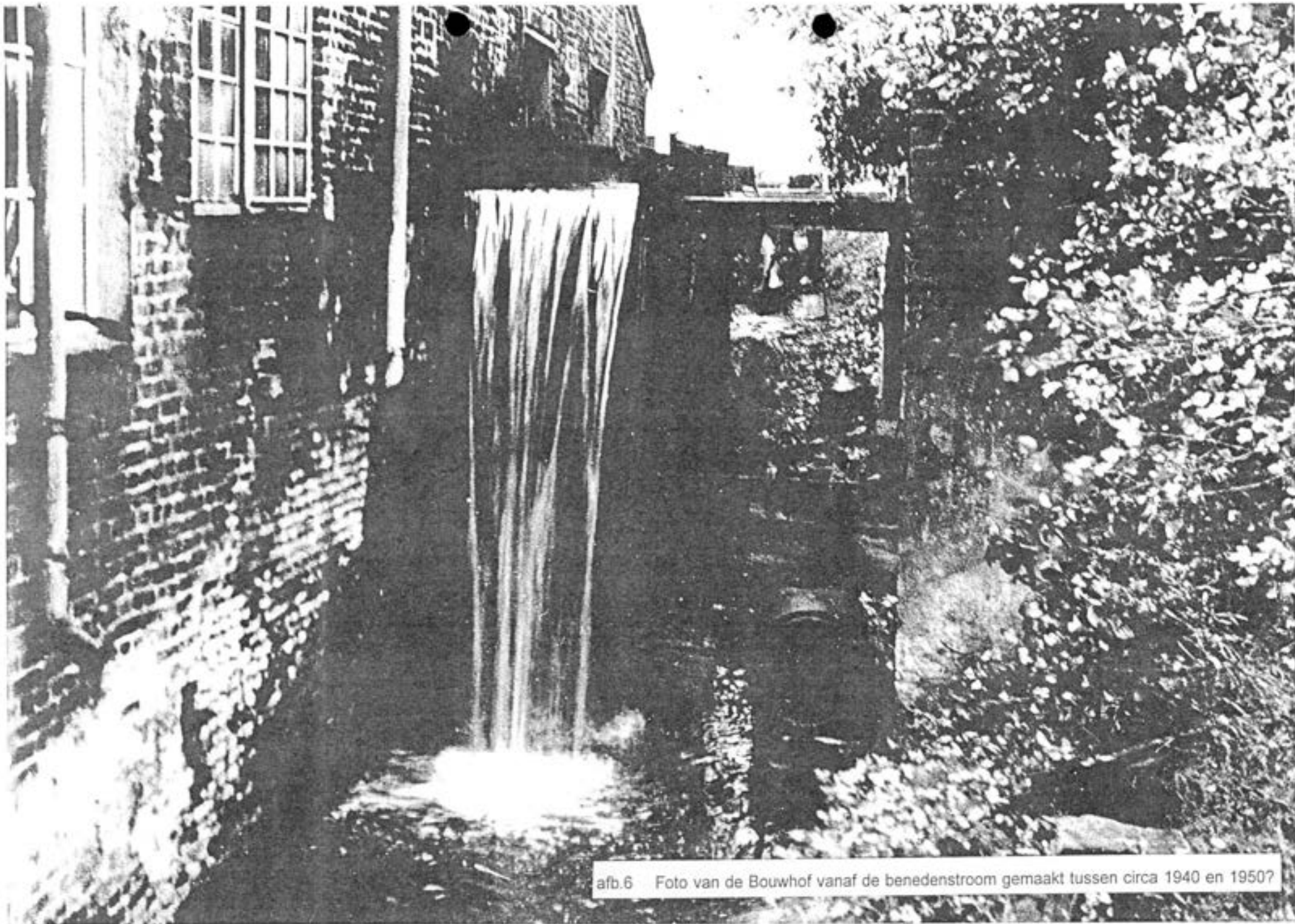


breiding van een Wasscherij v.d. Heeren
Gebr's Wit den Boguard
te Apeldoorn

Schaal 1:50

N^o 5258

Apeldoorn 19-10-15



afb.6 Foto van de Bouwhof vanaf de benedenstroom gemaakt tussen circa 1940 en 1950?



afb.7 Foto van de Bouwhof vanaf de bovenstroom gemaakt tussen circa 1940 en 1950?

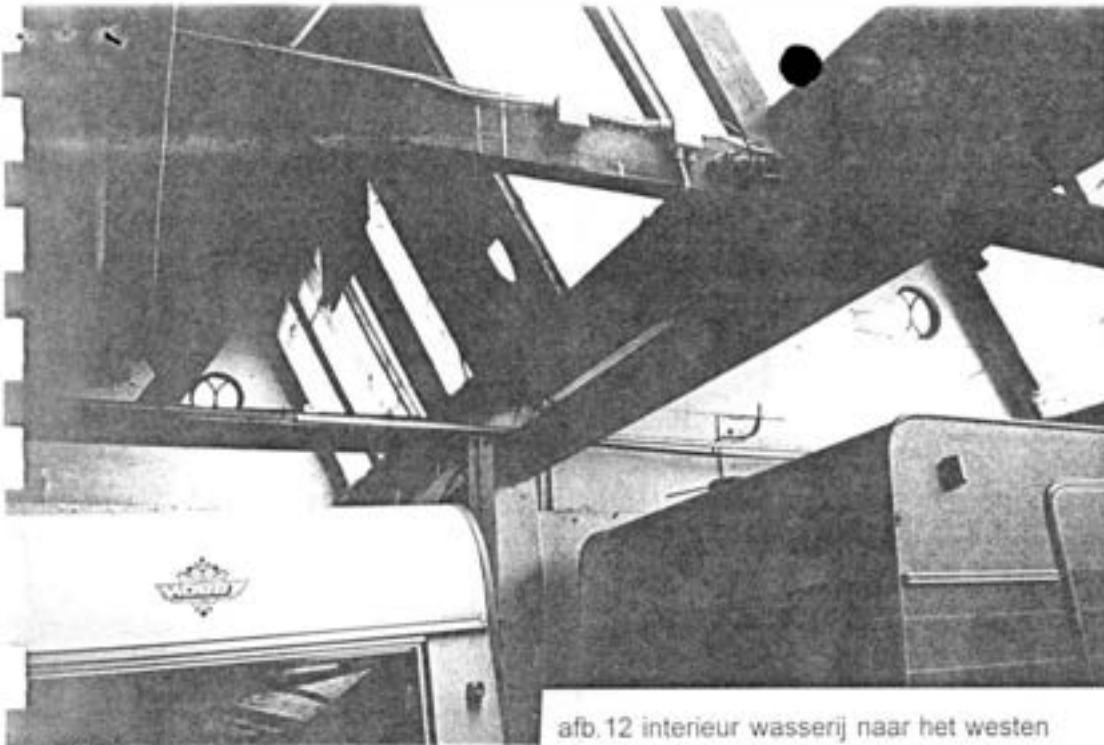


afb. 8 oostgevel woonhuis
afb. 10 oostgevel wasserij



afb. 9 noordgevel woonhuis
afb. 11 westgevel wasserij met restant schoorsteen



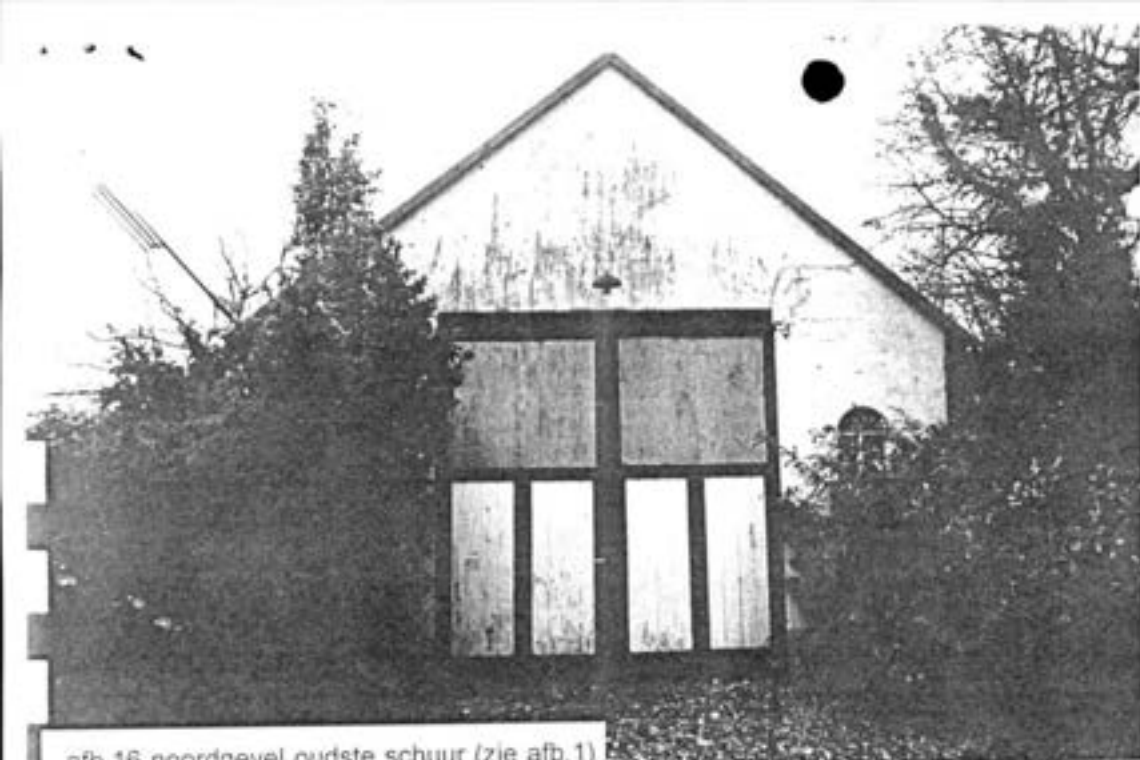


afb.12 interieur wasserij naar het westen
afb.14 restant sluis en overlaat zie afb.7

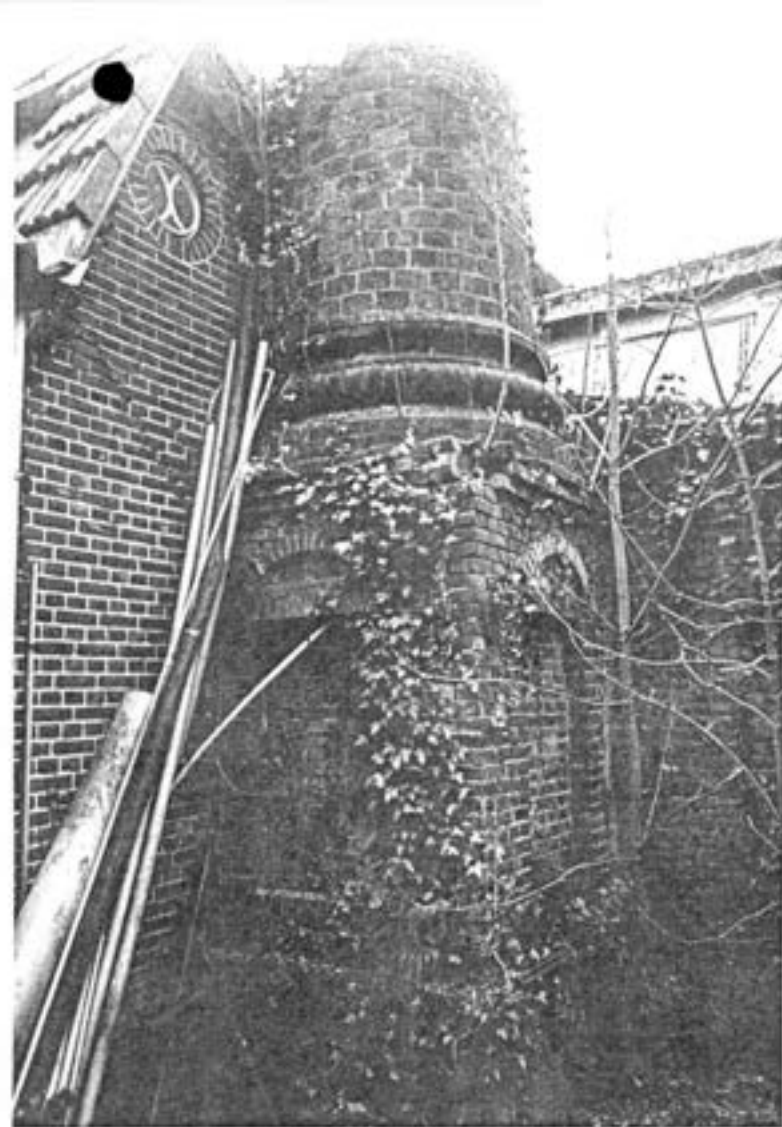


afb.13 hangzolder molenhuis met ventilatiekleppen
afb.15 begane grond molenhuis met ankerbalken

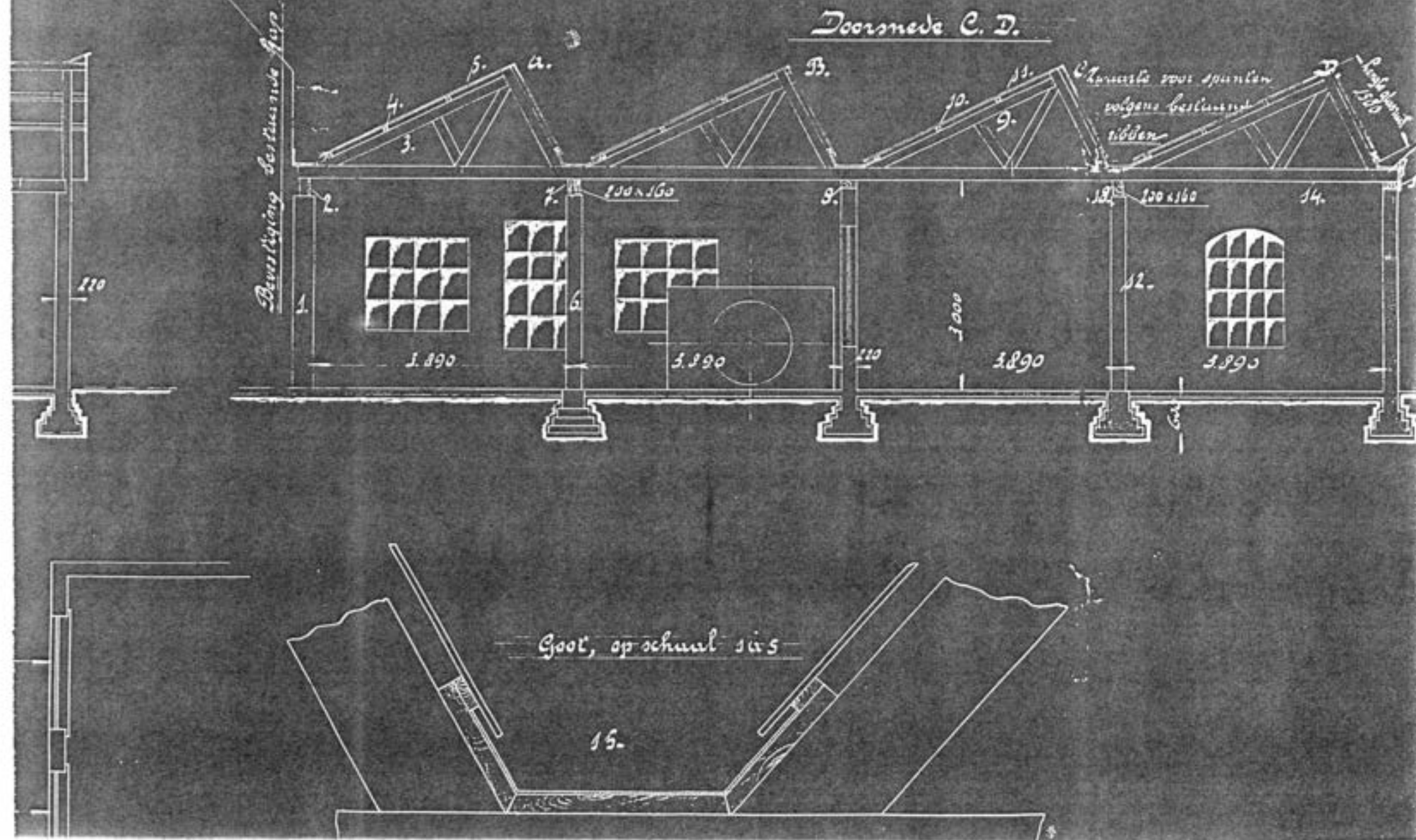




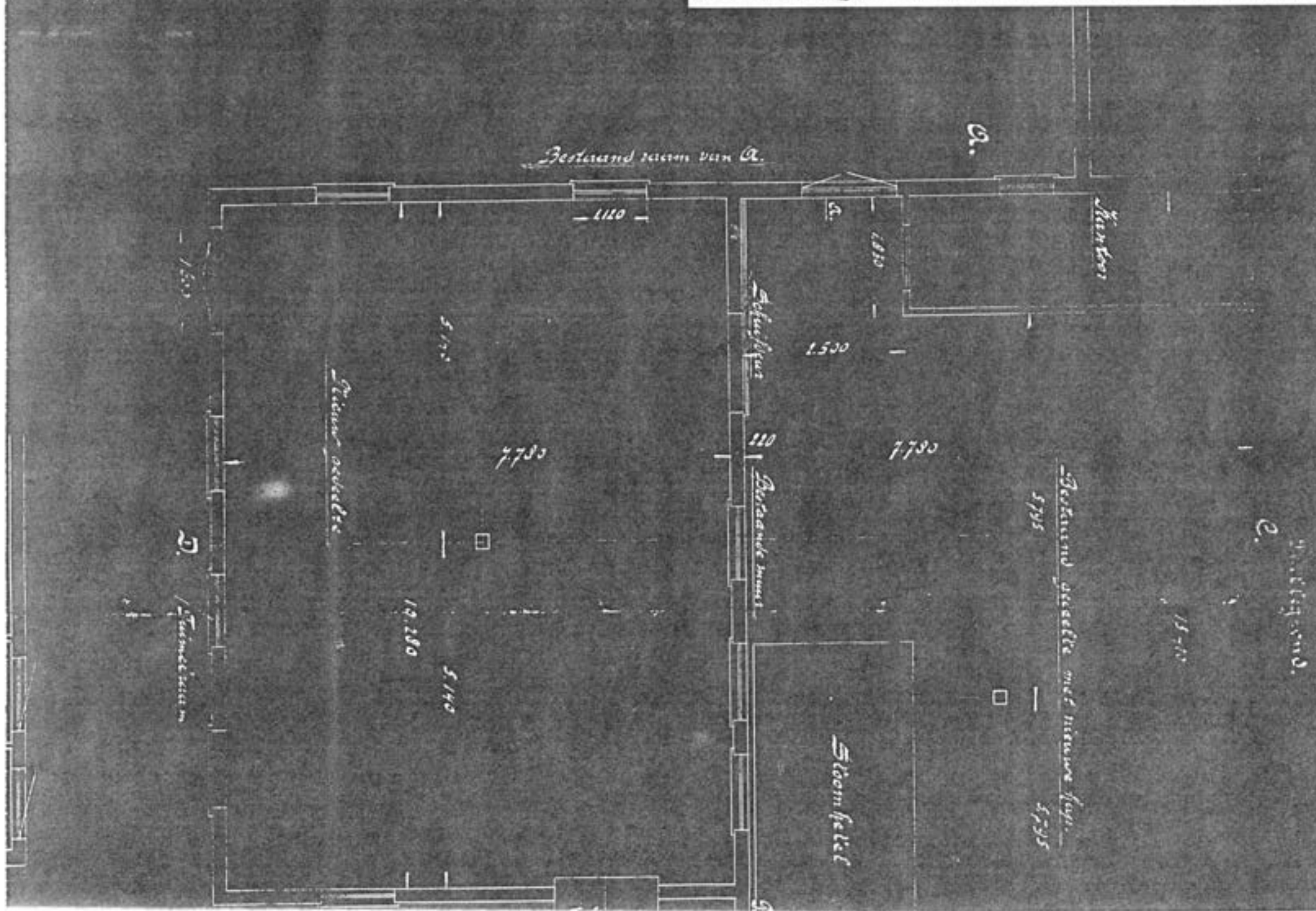
afb. 16 noordgevel oudste schuur (zie afb. 1)
afb. 17 oostgevel schuur uitbreiding

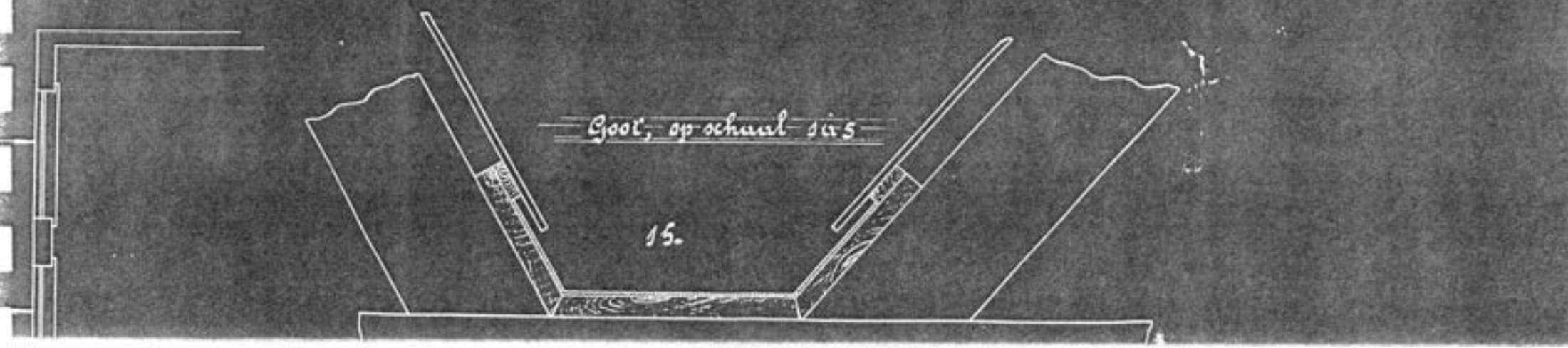
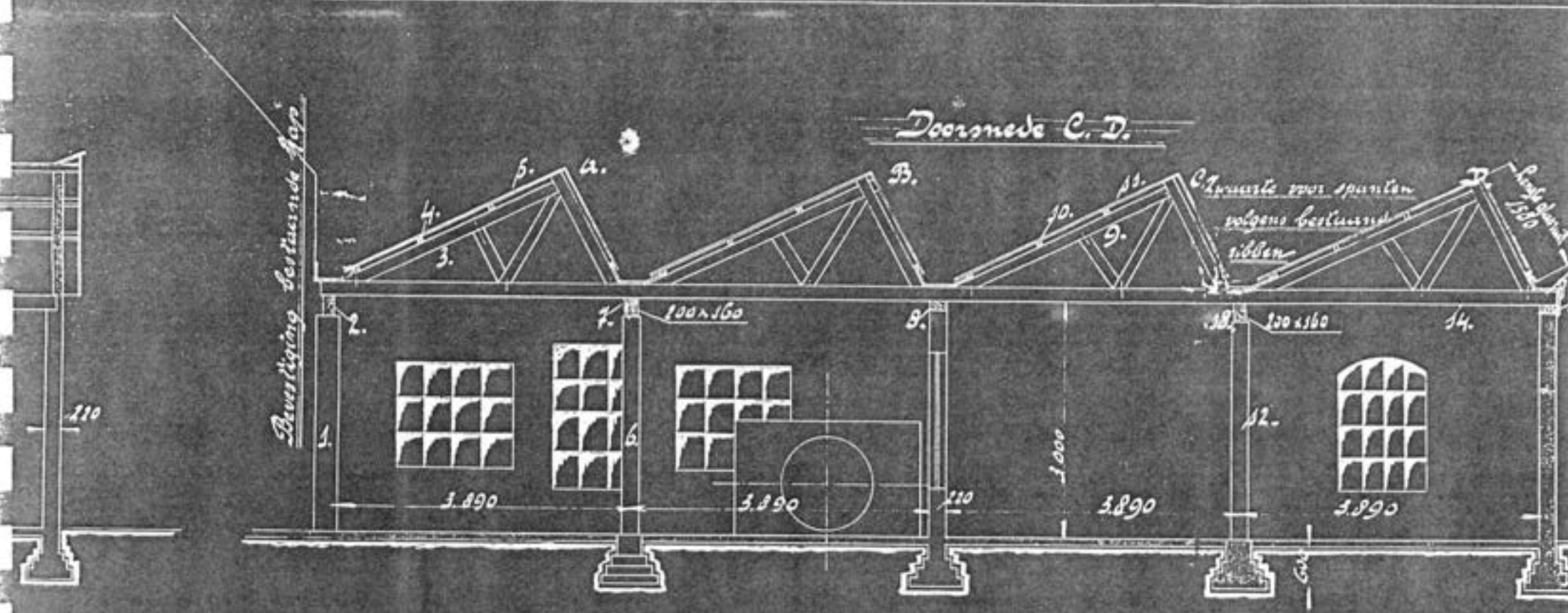


afb. 18 rijk geprofileerde schoorsteenvoet ca. 1912



afb.20 Detail platfond "bestaand"- en "nieuw" gedeelte uit de blauwdruk 1915





Bestand.

C.

15-10

Stuurhut

Bestand gedeelte met nieuwe hup.

5795

5795

A.

7780

1410

1500

Stoomkessel

Schroefas

110

Bestand met nieuw

Bestand met nieuw

110

7780

5140

5140

19.280

Nieuw gedeelte

1600

1600

D.

1600

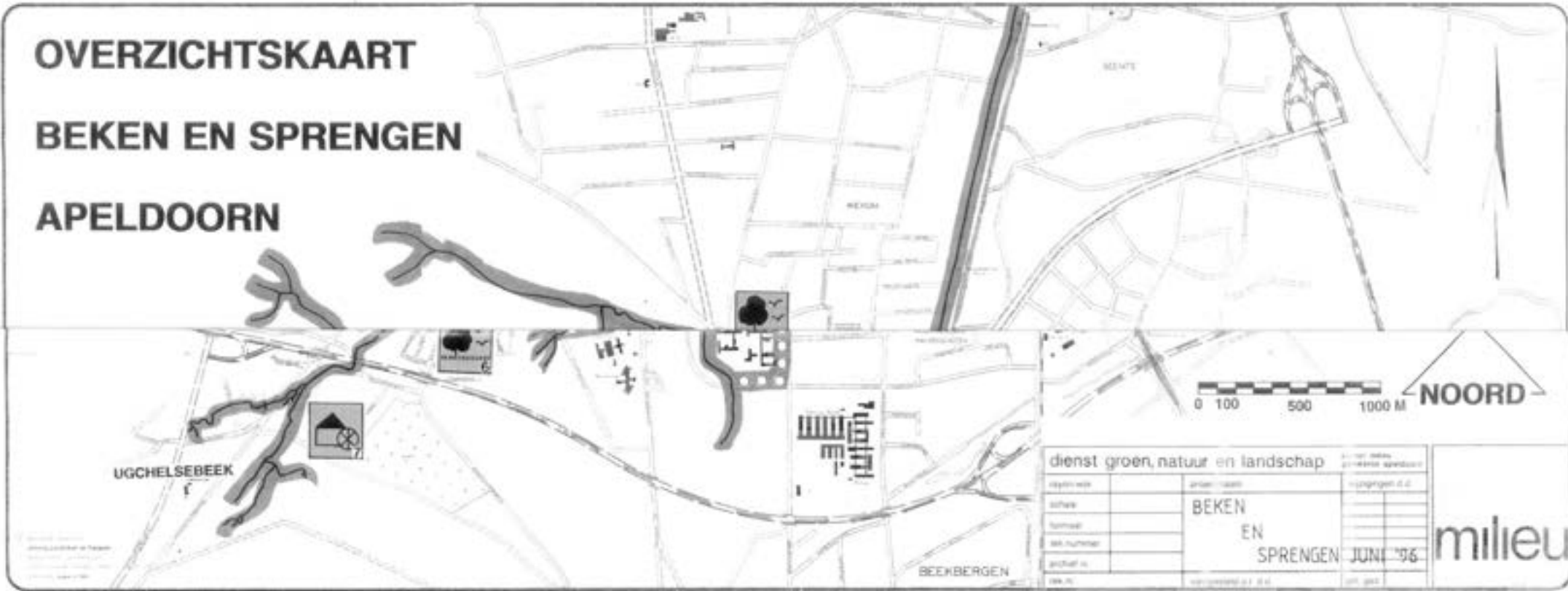
opdrachtgever:
gemeentebestuur Apeldoorn

onderzoek:
Mazzola Partners
Zwarte Kamp 1,
4191 KR Geldermalsen.
tel.0345-581643
fax.0345-581815

Geldermalsen
mei 1997

met bijzondere dank aan:
mevrouw Uit den Bogaard voor haar hulp, informatie
en het beschikbaar stellen van tekeningen en foto's

OVERZICHTSKAART BEKEN EN SPRENGEN APELDOORN



dienst groen, natuur en landschap		1-101 BEKEN 2-102 SPRENGEN
opdracht	opdracht	opdracht
datum	BEKEN	
tekstnummer	EN	
project nr.	SPRENGEN	JUNI '96
tekst		

milieu

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van
burgemeester en wethouders van Apeldoorn
gehouden op: 7 juli 1998
nr: 98/28

origineel aan: GEP → Jc
afdruk aan: ROW
dd: 17 juli 1998

* 4. Restauratie en herontwikkeling opstallen/per-
ceel voormalige papiermolen "De Bouwhof" te
Ugchelen.

Notitie van de diensten GEP, MMO en ROW -
met bijbehorende stedenbouwkundige tekening
- met betrekking tot het restaureren van het
molenhuis, molenhoofd, waterrad, bijbehoren-
de woning, het herstel van de waterloop van
de spreng achter het molenhuis en het -
deels door herontwikkeling - herstellen van dit
cultuurhistorisch gebiedje in Ugchelen. Voor-
stel directeur Grond, Economie en Projecten:

1. In principe instemmen met het plan
zoals aangegeven op de bijgevoegde
tekening en nader toegelicht in de
notitie;
2. in principe een bedrag van maximaal
f 310.000,-- beschikbaar stellen uit de
bestemmingsreserve Stedelijke Ont-
wikkeling van het Grondbedrijf;
3. de diensten MMO en ROW opdracht
geven om de hogere overheden te
verzoeken de - ambtelijk deels al
toegezegde subsidies - beschikbaar
te stellen aan de eigenaar/ontwikke-
laar;
4. de directeur GEP opdracht geven -
met de bijgevoegde tekening als
uitgangspunt - een concept-exploita-
tieovereenkomst te sluiten met de
eigenaar/ontwikkelaar ten behoeve
van de planrealisatie;
5. de directeur ROW opdracht geven -
met de bijgevoegde tekening als
uitgangspunt - een concept-exploita-
tieovereenkomst te sluiten met de
eigenaar/ontwikkelaar ten behoeve
van de planrealisatie.
6. de concept-exploitatatieovereenkomst
en het vereiste kredietvoorstel in-
wachten;
7. uw principe-besluit voor inspraak
voorleggen aan de dorpsraad Ugche-
len en ter kennis brengen van de
raadscommissie Ruimtelijke Ontwik-
keling.

Ad 1, 3 t/m 7: Conform besloten.

Ad. 2: Het college besluit in principe een
bedrag van maximaal f 460.000,-- beschik-
baar te stellen uit de bestemmingsreserve
Stedelijke Ontwikkeling van het Grondbedrijf
om op deze wijze het 17e eeuwse deel en
(gedeeltelijk) de 20e eeuwse uitbreiding (ge-
deelte met zaagtanddak) te handhaven.

Het college wenst bij dit soort initiatieven in
een eerder stadium betrokken te worden.

Krediet restauratie/herontwikkelings-
plan van papiersolen "De Bouwhof"

Apeldoorn

Collegevoorstel

Auteur [redacted]	Verantwoordelijke [redacted]
Tel [redacted]	Tel 055-5802511
Datum	Datum
Paraaf	Paraaf
Betrokken diensten Middelen, MMO, ROW en GEP	Verantwoordelijke directeur [redacted]
Portefeuillehouder [redacted]	Sparringpartner [redacted]
Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling	Datum Datum Raad 16-9-1999 23-9-1999

Registratie nr
232.918 ✓

Datum
23-6-1999

In M.T. nee

Paraaf dep.

Voor b. en w.-besluit
Afdruk aan
[redacted]

Secr. Gep, auteur,
+fd. PO
24/8 B

Voorstel/besluit Openbaar	Reden bij niet openbaar
Toelichting Niet Openbaar	Reden bij niet openbaar interne afstemming
Bijgevoegde stukken Openbaar	Reden bij niet openbaar

Na b. en w.-besluit ter
Kennisgeving aan
[redacted] MMO,
[redacted] s/ROW.
[redacted] /ROW,
[redacted] /GEP,
[redacted] /GEP, V.d.
[redacted] /Middelen

Secr. GEP, auteur,
hfd. PO

Datum Paraaf
13/10 B

Aantekeningen/vragen

(voor)inspraak dorps- en wijkraden	Ja
Inspraak volgens inspraakverordening	Ja
Referendum mogelijk	Nee
Bezwaar/beroep mogelijk	Nee
O.G.V. art.	Van
Datum binnen	Bij

Voorgesteld besluit Bespreken	Beslissing burgemeester en wethouders
	B W W W W W W S
Akkoord	[] [] [] [] [] [] [] [] []
Bespreken	[] [] [] [] [] [] [] [] []

Krediet restauratie/herontwikkelingsplan voormalige papiermolen "De Bouwhof" te Ugchelen.
(Zie B&W-besluit, nr. 98/28 dd. 7 juli 1998). Voorstel van de dienst GEP met betrekking tot het aanvragen van een krediet bij de raad ter dekking van de onrendabele top van het restauratie- en herontwikkelingsplan van de voormalige papiermolen "De Bouwhof" te Ugchelen, waaronder het herstel van de waterloop van de sprenghoeft achter het molenhuis, de aanleg van een openbaar wandelpad en twee bruggetjes.

Voorstel dienst Grond, Economie en Projecten:

- de raad een krediet vragen van f 200.000,-- (incl. btw) ter dekking van de kosten i.v.m. het herstel van de sprenghoeft, de aanleg van een openbaar wandelpad en twee bruggetjes en dit voor f 100.000,-- te dekken door een subsidie van de provincie voor het herstel van de beek en voor f 100.000,-- uit gemeentelijke middelen;
- de raad een krediet vragen van f 290.000,-- als extra bijdrage in de onrendabele top van de restauratie van de molen, het woonhuis en een deel van de wasserij, naast een gemeentelijke restauratiesubsidie van f 80.000,--;
- de bedragen onder 2. (f 290.000,-- en f 80.000,--) uit te betalen na verificatie van de betreffende facturen;

4. voor de gemeentelijke bijdrage f 390.000,-- (f 100.000,-- onder 1. en f 290.000,-- onder 2.) een beroep te doen op de reserve eenmalige bestedingen waar met deze uitgaaf rekening is gehouden en voor f 80.000,-- het budget voor restauratiesubsidies aan te wenden;
5. in principe instemmen met de afspraken tussen de gemeente en Van Berlo Ontwikkeling zoals neergelegd in de bijgevoegde conceptbrief;
6. de raad voorstellen uw college te mandateren om de afspraken met Van Berlo Ontwikkeling te bekrachtigen en eerst daarna de bijdrage uit de reserve eenmalige bestedingen daadwerkelijk betaalbaar te stellen.

n.o.

Toelichting:

Bij besluit van 7 juli 1998 heeft u in principe de bereidheid uitgesproken om voor een bedrag van maximaal f 460.000,-- bij te dragen in het restauratie/ herontwikkelingsplan, onder de voorwaarde dat ook een gedeelte van de 20^e eeuwse uitbreiding van de voormalige wasserij (gedeelte met de 3 zaagtanddaken) wordt gerestaureerd.

Rekeninghoudend met de meerkosten van die extra gewenste restauratie (f 150.000,--) en gelet op de geraamde onrendabele top van f 310.000,-- werd de gemeentelijke bijdrage daarom bepaald op maximaal f 460.000,--. Naast die bijdrage wordt overigens ook een gemeentelijke restauratiesubsidie van f 80.000,-- en een provinciale subsidie van f 35.000,-- verstrekt.

In het bedrag van f 460.000,-- zat een bijdrage aan Van Berlo (f 100.000,--) voor het herstel van de beek achter het molenhuis, de aanleg van een openbaar wandelpad en de aanleg van twee bruggetjes. In de onderhandelingen met Van Berlo Ontwikkeling is overeengekomen dat de gemeente dit onderdeel voor haar rekening neemt. Daardoor is de onrendabele top teruggebracht tot f 360.000,--

Verder is op dat laatste bedrag een bedrag van f 70.000,-- in mindering gebracht. Dit zijn de geraamde kosten van bodemsanering die voor rekening van Van Berlo komen en die hij op zijn beurt in mindering kan brengen op de totale aankoopprijs van f 1.100.000,-- (afpraak met vorige eigenaar).

Door het vorenstaande is de onrendabele top derhalve bepaald op f 290.000,-- De ambtelijk gemaakte afspraken met Van Berlo Ontwikkeling zijn neergelegd in de bijgevoegde conceptbrief. Uit praktische overwegingen wordt voorgesteld de gemeenteraad te vragen uw college te mandateren om de afspraken met Van Berlo Ontwikkeling te bekrachtigen.

De gemeentelijke subsidie is in de goedgekeurde gemeentelijke begroting opgenomen, zodat daarvoor geen begrotingswijziging noodzakelijk is. Inspraak op het plan vindt plaats in het kader van een partiële herziening van het bestemmingsplan Bouwhof-Zuid (betaalplan). De voorbereidingen daarvoor zijn gestart.

De afdeling Financien acht een onrendabele top van f 290.000,-- op zich redelijk, indien de werkelijke waarde van de molen f 813.000,-- (v.o.n.) bedraagt. Bij die afdeling bestaat het vermoeden de waarde van de molen aanzienlijk hoger is. Daarom wordt van die zijde voorgesteld om de bijdrage aan Van Berlo Ontwikkeling in de onrendabele top ad. f 290.000,-- te verminderen met de eventuele meerwaarde van de molen.

Ten aanzien van dat advies wordt opgemerkt, dat de onderhandelingen met Van Berlo op het scherpst van de snede zijn gevoerd. Zo is in de onderhandelingen bedongen dat de eventuele winst die van Berlo realiseert op de verkoop van de woningen (boven de f 7 ton per woning) wordt afgeroomd. Verder is de onrendabele top teruggebracht van f 360.000,-- tot f 290.000,--.

Naar onze mening mag niet uit het oog verloren worden dat het hier gaat om een particulier initiatief en dat Van Berlo het volledige risico draagt. Ontstaan er meerkosten tijdens de restauratie, bouwkundige tegenvallers, extra bodemsaneringskosten, renteverliezen of extra grondwerk dan komen die meerkosten voor rekening van Van Berlo.

In dit stadium van het restauratie/ bouwproces is er al sprake van extra renteverliezen en extra grondwerkkosten.

De gemeente kan met een relatief geringe bijdrage (zonder veel gemeentelijke bemoeienis/ capaciteit en zonder enig financieel risico) een belangrijk stuk cultureel erfgoed behouden en deelt daarnaast mee in de eventuele winst op de te verkopen woningen. Bovendien krijgt de gemeente - als onderdeel van de deal - ook circa 1800 m2 grond om niet overgedragen (paden en beek).

Aangezien het niet mogelijk bleek beide zienswijzen te overbruggen wordt dit voorstel in deze vorm aan u ter bespreking voorgelegd.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van
burgemeester en wethouders van Apeldoorn
gehouden op: 31 augustus 1999
nr: 99/35

Origineel aan: GEP
Afdruk aan: Middelen, raad, cie ro
Dd: 13 september 1999

9. Krediet restauratie/herontwikkelingsplan voormalige
papiermolen "De Bouwhof" te Ugchelen.

Conform besloten.

(Zie B&W-besluit, nr. 98/28 dd. 7 juli 1998). Voorstel van de dienst GEP met betrekking tot het aanvragen van een krediet bij de raad ter dekking van de onrendabele top van het restauratie- en herontwikkelingsplan van de voormalige papiermolen "De Bouwhof" te Ugchelen, waaronder het herstel van de waterloop van de spreng achter het molenhuis, de aanleg van een openbaar wandelpad en twee bruggetjes.

Voorstel dienst Grond, Economie en Projecten:

1. de raad een krediet vragen van f 200.000,-- (incl. btw) ter dekking van de kosten i.v.m. het herstel van de spreng, de aanleg van een openbaar wandelpad en twee bruggetjes en dit voor f 100.000,-- te dekken door een subsidie van de provincie voor het herstel van de beek en voor f 100.000,-- uit gemeentelijke middelen;
2. de raad een krediet vragen van f 290.000,-- als extra bijdrage in de onrendabele top van de restauratie van de molen, het woonhuis en een deel van de wasserij, naast een gemeentelijke restauratiesubsidie van f 80.000,--;
3. de bedragen onder 2. (f 290.000,-- en f 80.000,--) uit te betalen na verificatie van de betreffende facturen;
4. voor de gemeentelijke bijdrage f 390.000,-- (f 100.000,-- onder 1. en f 290.000,-- onder 2.) een beroep te doen op de reserve eenmalige bestedingen waar met deze uitgaaf rekening is gehouden en voor f 80.000,-- het budget voor restauratiesubsidies aan te wenden;
5. in principe instemmen met de afspraken tussen de gemeente en Van Berlo Ontwikkeling zoals neergelegd in de bijgevoegde conceptbrief;
6. de raad voorstellen uw college te mandateren om de afspraken met Van Berlo Ontwikkeling te bekrachtigen en eerst daarna de bijdrage uit de reserve eenmalige bestedingen daadwerkelijk betaalbaar te stellen.



Raadsvoorstel

Raadsvergadering
23 september 1999

Onderwerp
Restauratie/ herontwikkelingsplan voormalige

Commissie
Ruimtelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

Achtereenvolgens stellen wij u voor:

1. een krediet beschikbaar te stellen van f 200.000,-- (incl. btw) ter dekking van de kosten i.v.m. het herstel van de spreng, de aanleg van een openbaar wandelpad en twee bruggetjes en dit voor f 100.000,-- te dekken door een subsidie van de provincie in het herstel van de beek en voor f 100.000,-- uit gemeentelijke middelen;
2. een krediet beschikbaar te stellen van f 290.000,-- als extra bijdrage in de onrendabele top van de restauratie van de molen, het woonhuis en een deel van de wasserij, in aanvulling op de restauratiesubsidie van f 80.000,--;
3. de bedragen onder 2. (f 290.000,-- en f 80.000,--) uit te betalen na verificatie van de betreffende facturen;
4. voor de gemeentelijke bijdrage f 390.000,-- (f 100.000,-- onder 1. en f 290.000,-- onder 2.) een beroep te doen op de reserve eenmalige bestedingen waar met deze uitgaaf rekening is gehouden en de f 80.000,-- te dekken uit de vastgestelde begroting (onderdeel restauratiesubsidie);
5. ons college te mandateren om de afspraken tussen de gemeente en Van Berlo Ontwikkeling, zoals neergelegd in de bijgevoegde conceptbrief, na ondertekening door Van Berlo Ontwikkeling te bekrachtigen en eerst daarna de bijdrage uit de reserve eenmalige bestedingen daadwerkelijk betaalbaar te stellen.

Toelichting:

Ten behoeve van de besluitvorming over de kredietaanvraag is een notitie met tekeningen bijgevoegd, waarin onder meer de essentie van het plan en de exploitatieopzet is aangegeven. Verder is m.b.t. de restauratie het rapport van Mazzola Partners Architecten van mei 1997 (haalbaarheidsstudie) bijgevoegd. In de conceptbrief aan Van Berlo Ontwikkeling zijn de wederzijdse afspraken neergelegd. De stukken zijn voor u ter inzage gelegd in de leeskamer raadsleden.

Alvorens het krediet daadwerkelijk betaalbaar te stellen dienen de wederzijdse afspraken tussen de gemeente en Van Berlo Ontwikkeling te worden bekrachtigd. Uit praktische overwegingen wordt voorgesteld ons college te mandateren om die afspraken - na ondertekening van de brief door Van Berlo Ontwikkeling - te bekrachtigen



Apeldoorn

Inspraak op het plan vindt plaats in het kader van een partiële herziening van het bestemmingsplan Bouwhof- Zuid (betaalplan). De voorbereidingen daarvoor zijn gestart.

Overleg met Van Berlo Ontwikkeling heeft geresulteerd in de conclusie dat voor het restauratie/ herontwikkelingsplan een gemeentelijke bijdrage van f 290.000,-- nodig is (onrendabele top). Daarnaast wordt een gemeentelijke restauratiesubsidie van f 80.000,-- en een provinciale subsidie van f 35.000,-- verstrekt. De gemeentelijke subsidie is al in de goedgekeurde gemeentelijke begroting opgenomen, zodat daarvoor geen begrotingswijziging noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

Reed d.d. 23 SEP. 1999 , _____
Voorstel van B & W zonder beraadslaging
en zonder hoedelijke stemming aangenomen

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van burgemeester en wethouders van Apeldoorn gehouden op: 7 juli 1998
nr: 98/28

origineel aan: GEP
afdruk aan: ROW
dd: 17 juli 1998

* 4. Restauratie en herontwikkeling opstallen/perceel voormalige papiermolen "De Bouwhof" te Ugchelen.

Notitie van de diensten GEP, MMO en ROW - met bijbehorende stedenbouwkundige tekening - met betrekking tot het restaureren van het molenhuis, molenhoofd, waterrad, bijbehorende woning, het herstellen van de waterloop van de spreng achter het molenhuis en het - deels door herontwikkeling - herstellen van dit cultuurhistorisch gebiedje in Ugchelen. Voorstel directeur Grond, Economie en Projecten:

1. in principe instemmen met het plan zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening en nader toegelicht in de notitie;
2. in principe een bedrag van maximaal f 310.000,- beschikbaar stellen uit de bestemmingsreserve Stedelijke Ontwikkeling van het Grondbedrijf;
3. de diensten MMO en ROW opdracht geven om de hogere overheden te verzoeken de - ambtelijk deels al toegezegde subsidies - beschikbaar te stellen aan de eigenaar/ontwikkelaar;
4. de directeur GEP opdracht geven - met de bijgevoegde tekening als uitgangspunt - een concept-exploitatieovereenkomst te sluiten met de eigenaar/ontwikkelaar ten behoeve van de planrealisatie;
5. de directeur ROW opdracht geven - met de bijgevoegde tekening als uitgangspunt - een concept-exploitatieovereenkomst te sluiten met de eigenaar/ontwikkelaar ten behoeve van de planrealisatie.
6. de concept-exploitatieovereenkomst en het vereiste kredietvoorstel inwachten;
7. uw principe-besluit voor inspraak voorleggen aan de dorpsraad Ugchelen en ter kennis brengen van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

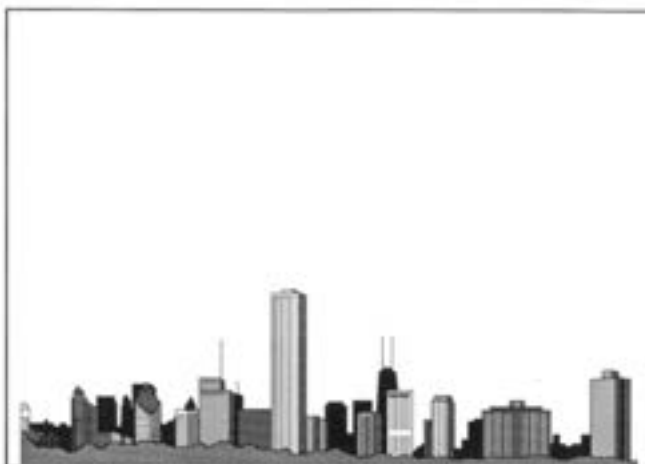
Ad 1, 3 t/m 7: Conform besloten.

Ad. 2: Het college besluit in principe een bedrag van maximaal f 460.000,- beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve Stedelijke Ontwikkeling van het Grondbedrijf om op deze wijze het 17e eeuwse deel en (gedeeltelijk) de 20e eeuwse uitbreiding (gedeelte met zaagtanddak) te handhaven. Het college wenst bij dit soort initiatieven in een eerder stadium betrokken te worden.

INLEIDING

In mei 1997 is in opdracht van het bureau Monumenten een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de mogelijkheden om dit laatste voormalige watermolencomplex in het stedelijke gebied te behouden.

In die periode heeft Van Berlo Ontwikkeling het perceel in eigendom verworven en zijn met de betrokken gemeentelijke diensten gesprekken gevoerd over de varianten voor herontwikkeling/herstel van deze locatie/opstallen.



Dit heeft geleid tot een financieel haalbaar plan, dat recht doet aan het behoud van deze unieke locatie en dit cultureel erfgoed in Ugchelen. Voorwaarde is wel dat de gemeente een bijdrage beschikbaar stelt van in totaal f 460.000,- (uit ...); f 360.000,- ten behoeve van de onrendabele top van het project en f 100.000,- voor het herstel van de waterloop van de sprenghoeft achter het molenhuis en de aanleg van een openbaar wandelpad en twee bruggetjes.

HISTORIE

De voormalige watermolen "De Bouwhof" vormde een onderdeel van drie bij elkaar gelegen papiermolens; Methusalem, Hattem (ook wel Klein Hattem genoemd) en De Bouwhof. Hattem is vrijwel zeker de papiermolen die de Arnhemse boekdrukker Jan Jansen in 1613 stichtte op het terrein van de bouwhof Klein Hattem. Hij heeft hiervoor de Ugchelse beek omgelegd, hetgeen hem vele processen van boeren in de omgeving heeft opgeleverd. Deze molen is reeds voor 1935 geheel afgebrand; op een foto zijn nog de resten van de muren te zien.

De tweede molen op dit terrein, de papiermolen Methusalem bestond reeds in 1717 en was toen genoemd "de Koopmansmolen". Pas in 1828 duikt de naam Methusalem op. De dwarsgelegen molen stond even boven de naast elkaar gelegen molens Hattem en De Bouwhof en draaide op een zijwaartse aftakking van de molenbeek ter plaatse. In de dertigerjaren van deze eeuw is deze molen door brand verwoest en niet meer opgebouwd.

De Bouwhof is eveneens gesticht op het terrein van de bouwhof Klein Hattem. Ook deze molen wordt reeds genoemd in 1747. De stichtingsdatum is niet bekend. In 1876 wordt de molen De Bouwhof, als allereerste papiermolen in Apeldoorn omgebouwd tot wasserijmolen; eigenaar was toen E. Uyt den Boogaard. Later volgden ook de andere molens in deze omgeving. Voor de ombouw waren geen grote ingrepen nodig, het waterrad zorgde voor het draaien van de wastonnen en het zuivere beekwater kon tevens worden gebruikt als waswater. Later is men op De Bouwhof overgegaan op stoomkracht en verdween het oorspronkelijke molenwerk of bleef het zonder functie gehandhaafd. Thans is het gehele molenwerk, zowel inwendig als uitwendig, verwijderd. Slechts een deel van het molenhoofd is nog aanwezig.

In 1912 is het oorspronkelijke woonhuis van De Bouwhof gesloopt ten behoeve van het huidige woonhuis. De rechterzijbeuk van het molenhuis was toen al vervangen door een platte aanbouw. In 1915 heeft deze aanbouw een nieuw dak met zaagkappen (shaddaken) gekregen en vindt er nogmaals een uitbreiding plaats met nog eens twee zaagkappen.

Nog later is de opening tussen de wasserij en de werkplaats dichtgezet. Rond 1912 heeft de oude schoorsteen plaatsgemaakt voor een nieuwe.

HUIDIGE SITUATIE

Het complex De Bouwhof is gelegen in een "groene enclave" (de oude molenplaats met bleekveld, wei- en bouwland), dat geheel wordt ingesloten door een betrekkelijk jonge woonwijk. Aan de Westzijde wordt het complex begrensd door de beek de Bouwhofspreng die hier voor een groot deel ondergronds stroomt. Aan de Zuidzijde ligt de perceelsgrens tussen de tuinen op enkele meters afstand van het molenhuis en aan de Noord- en Oostzijde wordt het complex begrensd door een parkachtige grote tuin tot de Bouwhofweg. Rondom het complex staat een aantal zeer oude en waardevolle bomen.

Het complex ligt dicht tegen het centrum van Ugchelen. Voor kleine bedrijven of ateliers biedt het molencomplex zekere mogelijkheden. Ook woonwijk gebonden functies als een crèche, buurthuis, kruisgebouw zijn eventuele opties. Voor de categorie praktijkwoningen (huisarts, tandarts, notariskantoor o.i.d.) is het complex zeer geschikt. Een deel van het overige terrein is uitermate geschikt voor woningbouw, met name in de vrije sector.

Opgemerkt wordt dat in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse de bestemming "Handel en Bedrijven" geldt. Dat een dergelijke bestemming ook niet gewenste en onvoorziene situaties tot gevolg kan hebben is zichtbaar aan de Ugchelseweg (Car Sales). Middels het voorliggende plan en de daarvoor benodigde partiële planherziening wordt dit soort ontwikkelingen in dit gebied op voorhand uitgesloten; Van Berlo Ontwikkeling heeft overigens geenszins de intentie een dergelijke situatie ter plekke te laten ontstaan.

ESSENTIE PLAN

Ten aanzien van het voormalige watermolencomplex is een aantal scenario's mogelijk, waarvan er door een extern adviesbureau vier zijn uitgewerkt. Scenario IV doet het meest recht aan het handhaven van het totale industriële complex. Om echter tot een financieel haalbaar plan te komen, is gekozen voor een variant: handhaven van het 17e eeuwse deel inclusief een deel van de begin 20e eeuwse uitbreiding met zaagtanddak (3x). De volgende werkzaamheden worden beoogd:

- * Restauratie molenhuis, molenhoofd, bijbehorende woning, deel wasserij (gedeelte met de drie zaagtanddaken) en waterrad.
- * Sloop van een deel van de wasserij en werkplaats.
- * Herstel van de waterloop van de beek achter het molenhuis.
- * Aanleg wandelpad en bruggetjes over de beek, waardoor er een openbare wandelroute ontstaat vanaf de Bouwhofweg achter het molenhuis langs en weer uitkomend op de Bouwhofweg. Voor de aanleg en het gebruik van het openbare wandelpad wordt de benodigde strook grond langs de beek door Van Berlo Ontwikkeling om niet aan de gemeente overgedragen.
- * Sanering bodemvervuiling.
- * Toevoegen 5 vrije sector woningen aan de zijde van - en ontsloten vanaf- de Bouwhofweg.

"Fase II":

De bestemming "Handel en Bedrijven" ligt ook op het perceel dat op de bijgevoegde tekening met "fase II" is aangeduid. Dit perceel is echter zodanig gesitueerd en ingericht dat - gelet ook op de ontsluiting daarvan - het ontstaan van een situatie als aan de Ugchelseweg hier uitgesloten moet worden geacht.

De bedoeling was dit - eveneens unieke - gebiedje te betrekken bij het plan. Daardoor zou de (afgetakte) waterloop van de spreng ook daar hersteld - en de wandelroute doorgetrokken - kunnen worden. Aangezien de eigenaar op dit moment geen plannen heeft het perceel te verkopen is dit nu - om (prijs-)strategische redenen - niet aan de orde. Mocht het perceel in de toekomst - in dit geval bij voorkeur door Van Berlo Ontwikkeling - gekocht kunnen worden, dan zal het herstel van dit gedeelte van de spreng en het doortrekken van de openbare wandelroute betrokken worden in de gesprekken over de planvorming voor dit gebiedje. In die zin ware de aanduiding "fase II" te lezen.

EXPLOITATIE-OPZET HERONTWIKKELING/RESTAURATIE "DE BOUWHOF"

Het plan heeft een tekort van maximaal f 460.000,--. Voorgesteld wordt dat tekort - gelet op het behoud van dit gemeentelijk erfgoed, ten laste te brengen van

Daarvan is f 100.000,-- nodig als bijdrage in de het herstel van de waterloop van de spreng en de aanleg/inrichting van de (openbare) wandelroute, inclusief twee bruggetjes (totale kosten f 200.000,--).

De resterende f 360.000,-- is een bijdrage aan Van Berlo Ontwikkeling in de onrendabele top van dit project, waarvan f 150.000,-- als bijdrage in het tekort tussen de restauratiekosten, subsidie en geraamde verkoopopbrengst.

Voor de restauratie is door de provincie - uit het restauratiebudget provinciale monumentenzorg - een bedrag van f 35.000,- toegezegd. De gemeente heeft in het restauratiebudget gemeentelijke monumenten een bedrag van 2 x f 40.000,-- gereserveerd. De totale restauratie-subsidie bedraagt f 115.000,-.

De restauratiekosten bedragen (exclusief btw): f 405.000,-- voor het molenhuis, f 172.000,-- voor de molenwoning, f 242.750,-- voor het gedeelte van de wasserij (gedeelte met de drie zaagtanddaken c.a) en f 150.000,-- voor de restauratie van het molenwerk en waterrad, inclusief het uitgraven en herstellen van de waterbedding. De geraamde verkoopopbrengst bedraagt circa f 800.000,--.

Voor het herstel van de spreng c.a. wordt door de Provincie Gelderland een bijdrage verleend van maximaal 50% bij een investering van f 200.000,--. Deze subsidie is geraamd op f 100.000,--. De dienst MMO tracht tevens nog een subsidie van het Rijk en het Waterschap te verkrijgen. De gesprekken daarover zijn gaande. Die eventuele subsidie wordt alsdan in mindering gebracht op de bijdrage uit

De kosten voor de partiële bestemmingsplanherziening (f 30.000,--) zijn voor rekening van Van Berlo Ontwikkeling. Dat geldt ook voor de bodemsaneringskosten (circa f 70.000,--). De geraamde grondopbrengsten voor 5 villa's langs de Bouwhofweg bedragen f 875.000,--

Op de volgende pagina zijn de kosten en opbrengsten bij elkaar gezet. Daarbij is ook aangegeven wie welke kosten draagt.

PROJECTCALCULATIE

Kosten (inclusief btw):

*	Verwerving perceel en opstallen	f	1.100.000,--	#
*	Restauratie molenhuis, molenhoofd, waterrad, bijbehorende molen en gedeelte van de waterrij. Dit omvat:	f	963.000,--	#
	A. Molenhuis	f	405.000,--	
	B. Woning	f	172.000,--	
	C1. Waterrij	f	178.500,--	
	C2. (50%) Waterrij	f	64.250,--	
	totaal	f	819.750,--	
	btw	f	143.456,--	
	incl. btw	f	963.206,--	
	TOTAAL afgerond	f	<u>963.000,--</u>	
*	Herstel spreng, aanleg openbaar wandelpad en twee bruggetjes	f	200.000,--	##
*	Bodemsanering	f	70.000,--	#
*	Kosten partiële bestemmingsplanherziening	f	30.000,--	#
	Totaal	f	<u>2.363.000,--</u>	

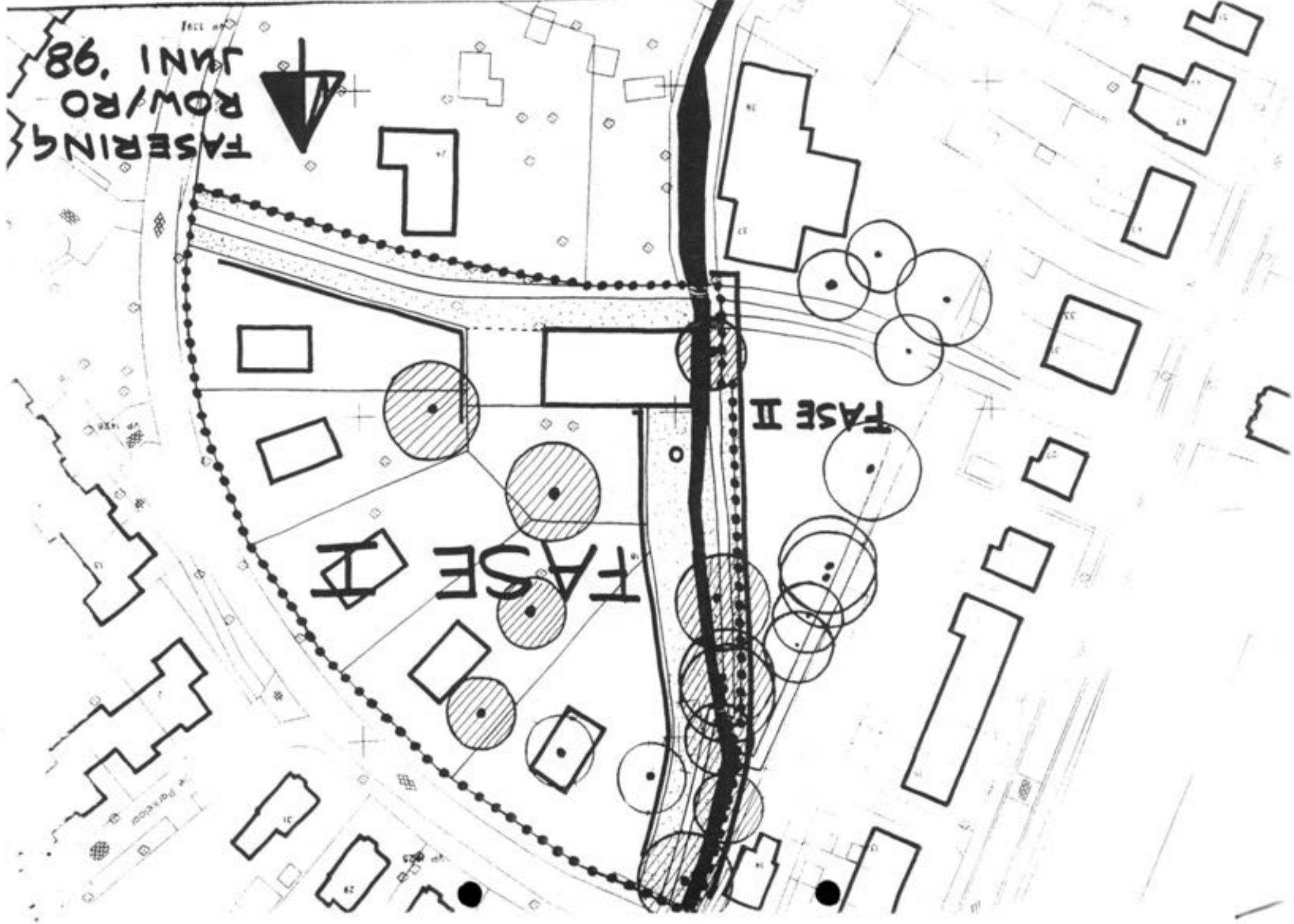
Opbrengsten (inclusief btw):

*	Grondopbrengst 5 villa's (5 x f 175.000,--)	f	875.000,--	
*	Bijdrage Grondbedrijf in onrendabele top	f	360.000,--	##
*	Bijdrage Grondbedrijf herstel spreng c.a.	f	100.000,--	
*	Restauratie-subsidie Provincie	f	35.000,--	
*	Restauratie-subsidie Gemeente (2 maal f 40.000,--)	f	80.000,--	
*	Subsidie Provincie voor herstel beek c.a. (uit te keren aan de gemeente)	f	100.000,--	
*	Subsidie Rijk/Waterschap	f	PM	
*	Verkoop molen en molenhuis (v.o.n.)	f	813.000,--	
	Totaal	f	<u>2.363.000,--</u>	

- # Deze kosten worden door Van Berlo Ontwikkeling betaald; facturen lopen niet via de gemeentelijke boekhouding; hiervoor is derhalve geen krediet nodig.
- ## Voor deze onderdelen wordt een krediet gevraagd, omdat de facturen in de gemeentelijke boekhouding geboekt worden.

ROW/RO
JUNI 98
SCHAL 1:500







over dragen naar gemeente!

1:1000

VAN BEHLO ONTWIKKELING

Wethuis (en) baan



Burgemeester en
wethouders

Apeldoorn

Telefoon (055) 580 10 10

Doorkiesnummer

Telefax

E-mail

Datum

~~5-11-1998~~ 13/10/99

Uw brief d.d.

Ons kenmerk

Van Berlo Ontwikkeling BV
Hoofdstraat 48a
7311 KD Apeldoorn

Betreft

Geachte heer Van Berlo,

Zoals bekend heeft ons college op 7 juli 1998 in principe besloten om medewerking te verlenen aan dit project, omdat daarmee een cultureel erfgoed voor de gemeente behouden blijft en het gebiedje door de aanleg van een wandelpad (langs de te herstellen spreng) deels openbaar toegankelijk wordt.

De gesprekken die daarna met u zijn gevoerd hebben er in financiële zin toe geleid dat de gemeente (onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad) een bedrag bijdraagt van maximaal f 290.000,- in de onrendabele top van het restauratie/ herontwikkelingsplan.

Daarnaast zal van gemeentewege een bedrag van f 100.000,-, alsmede een subsidie van de hogere overheid van f 100.000,-, aangewend worden voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij gaat het om het herstel van de beek achter het molenhuis, de aanleg van een openbaar wandelpad en de aanleg van twee bruggetjes.

In deze brief zijn de over en weer gemaakte afspraken vastgelegd. Door de ondertekening van de brief geeft u aan met die afspraken in te stemmen.

1. Bijdrage in de onrendabele top

Het vaststellen van de onrendabele top is gebaseerd op het rapport Mazzola en de mede aan de hand daarvan door u geraamde verkoopopbrengsten. Dit heeft geleid tot het vaststellen van een onrendabele top van aanvankelijk f 460.000,-.

Aangezien u met de verkopende partij van het perceel bent overeengekomen om de bodemsaneringskosten in mindering te brengen op de aankoop prijs van f 1.100.000,- hebben wij een bedrag van f 70.000,- in mindering gebracht.

Verder is overeengekomen dat de gemeente (met een financiële bijdrage van de provincie) zorgt voor het herstel van de beek achter het molenhuis, de aanleg van het openbare wandelpad en de aanleg van twee bruggetjes.

Om die reden hebben wij het gemeentelijk aandeel in die kosten ad f 100.000,- eveneens in mindering gebracht. Daarmee is de onrendabele top derhalve bepaald op f 290.000,-

Behandeld door:

Postbus 9033
7300 ES Apeldoorn
Bezoekadres
Stadhuis Marktplein 1
Internet: www.apeldoorn.nl

Als u reageert datum en kenmerk van deze brief vermelden

In uw opzet zijn de grondkosten voor de te bouwen woningen gesteld op f 175.000,-- (incl. btw) per woning, gebaseerd op een v.o.n.- verkoopprijs van f 700.000,-- per woning. Mocht de v.o.n.- verkoopprijs per woning hoger zijn, dan brengen wij 25% van die meerprijs in mindering op het extra subsidiebedrag van f 290.000,--.

In deze heeft u een actieve informatieplicht. Bij ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst dient u daarom direct een exemplaar aan de gemeente te overhandigen.

2. Restauratie

Het restauratieplan omvat het molenhuis, de molenwoning en de wasserij (waaronder het gedeelte met de 3 zaagtanddaken). Het restauratieplan behoeft in verband met de gemeentelijke restauratiesubsidie van maximaal f 80.000,-- de instemming van ons college c.q. de daartoe gemandateerde dienstdirecteur. In dit geval de directeur van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, waaronder het bureau Monumenten ressorteert. Met hem kunt u ook afspraken maken over de start van de restauratiewerkzaamheden.

Overigens is dat restauratieplan ook vereist in verband met de door de provincie in het vooruitzicht gestelde restauratiesubsidie van f 35.000,--.

3. Bouwplan en bodemsanering

Op het terrein worden aan de zijde van – en ontsloten vanaf – de Bouwhofweg 5 vrijstaande woningen gebouwd. Daarvoor dient u uiteraard een bouw aanvraag in te dienen. Onderdeel van die bouwvergunningsprocedure is een bodemonderzoek.

Zoals bekend is het terrein licht verontreinigd en wordt door of namens u, en voor uw rekening, gesaneerd. In het kader van de voormelde procedure zal de afdeling Milieu van de dienst Milieu, Mobiliteit en Openbare Ruimte, namens ons college, aangeven hoe en op welke wijze die sanering dient plaats te vinden.

4. Partiële bestemmingsplanherziening

Om de bouwvergunning te kunnen verlenen is een partiële herziening van het bestemmingsplan Bouwhof- Zuid nodig en wordt in principe een artikel 19 WRO- procedure gevoerd. Op uw verzoek en met onze instemming zijn de voorbereidingen voor de planherziening gestart. De kosten voor dit zogenaamde "betaalplan" komen voor uw rekening en zijn door u voldaan.

In het kader van de partiële planherziening vindt tevens de voorgeschreven inspraakprocedure plaats, die namens ons door de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen wordt geïnitieerd. De inspraakreacties worden betrokken bij de besluitvorming over de partiële planherziening.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vaststelling van de planherziening een bevoegdheid is van de gemeenteraad, terwijl de goedkeuring daarvan behoort tot de competentie van het college van Gedeputeerde Staten.

5. Herstel beek c.a.

Het herstel van de beek achter het molenhuis tot aan de Bouwhofweg, alsmede de aanleg van een openbaar wandelpad daarlangs en de aanleg van twee bruggetjes over de beek vindt plaats door of in opdracht van de gemeente, in casu de afdeling Groen van de dienst Milieu, Mobiliteit en Openbare Ruimte.

De factuurafwikkeling van dit onderdeel vindt door en bij de gemeente plaats.

6. Overdracht gronden

Ten behoeve van de aanleg c.a. van het openbare wandelpad is onder meer een strook grond (circa 1.800 m²) aan weerszijden van de beek nodig. Met u is afgesproken dat u die gronden, zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening, om niet aan de gemeente overdraagt.

Tenslotte delen wij u mede dat de besluitvorming over het bovenstaande plaats vindt in het kader van de kredietaanvraag. Dit heeft plaatsgevonden in de gemeenteraadsvergadering van 23 september 1999. Wij vertrouwen erop de afspraken correct te hebben weergegeven en verzoeken u deze brief ondertekent aan ons college te retourneren.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

De secretaris,

de burgemeester,







GEP

gemeente Apeldoorn
centrale postkamer
ont.
18 OKT 1999

- 26/10 afgesproken dat [redacted] betalingsopdracht doet voor f 290.000,- t.l.v. grondbedrijf

- zodra woning zijn verkocht wordt bepaald of v. Berlo al da hier Van Berlo Ontwikkeling BV moet bijbetalen

Van Berlo Ontwikkeling BV
Hoofdstraat 48a
7311 KD Apeldoorn

dep: A 26/10



Grond, Economie en Projecten
peldoorn

Telefoon (055) 580 10 10
Dobrkiesnummer [redacted]

Telefax [redacted]
E-mail [redacted]

Datum
Uw brief d.d.
Ons kenmerk GEP/ 236.800

Gemeente Apeldoorn
GepHAV 10/10
-1.731.2 dep 27/10

Betreft
Prestatieafspraken "De Bouwhof"

Geachte heer Van Berlo,

Zoals bekend heeft ons college op 7 juli 1998 in principe besloten om medewerking te verlenen aan dit project, omdat daarmee een cultureel erfgoed voor de gemeente behouden blijft en het gebiedje door de aanleg van een wandelpad (langs de te herstellen spreng) deels openbaar toegankelijk wordt.

De gesprekken die daarna met u zijn gevoerd hebben er in financiële zin toe geleid dat de gemeente (onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad) een bedrag bijdraagt van maximaal f 290.000,- in de onrendabele top van het restauratie/ herontwikkelingsplan.

Daarnaast zal van gemeentewege een bedrag van f 100.000,- , alsmede een subsidie van de hogere overheid van f 100.000,-, aangewend worden voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij gaat het om het herstel van de beek achter het molenhuis, de aanleg van een openbaar wandelpad en de aanleg van twee bruggetjes.

In deze brief zijn de over en weer gemaakte afspraken vastgelegd. Door de ondertekening van de brief geeft u aan met die afspraken in te stemmen.

1. Bijdrage in de onrendabele top

Het vaststellen van de onrendabele top is gebaseerd op het rapport Mazzola en de mede aan de hand daarvan door u geraamde verkoopopbrengsten. Dit heeft geleid tot het vaststellen van een onrendabele top van aanvankelijk f 460.000,-.

Aangezien u met de verkopende partij van het perceel bent overeengekomen om de bodemsaneringskosten in mindering te brengen op de aankoop prijs van f 1.100.000,- hebben wij een bedrag van f 70.000,- in mindering gebracht.

Verder is overeengekomen dat de gemeente (met een financiële bijdrage van de provincie) zorgt voor het herstel van de beek achter het molenhuis, de aanleg van het openbare wandelpad en de aanleg van twee bruggetjes.

Om die reden hebben wij het gemeentelijk aandeel in die kosten ad f 100.000,- eveneens in mindering gebracht. Daarmee is de onrendabele top derhalve bepaald op f 290.000,-

Behandeld door [redacted]

Postbus 9033
7300 ES Apeldoorn
Bezoekadres
Stadhuis Marktplein 1

In uw opzet zijn de grondkosten voor de te bouwen woningen gesteld op f 175.000,- (incl. btw) per woning, gebaseerd op een v.o.n.- verkoopprijs van f 700.000,- per woning. Mocht de v.o.n.- verkoopprijs per woning hoger zijn, dan brengen wij 25% van die meerprijs in mindering op het extra subsidiebedrag van f 290.000,-.

In deze heeft u een actieve informatieplicht. Bij ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst dient u daarom direct een exemplaar aan de gemeente te overhandigen.

2. Restauratie

Het restauratieplan omvat het molenhuis, de molenwoning en de wasserij (waaronder het gedeelte met de 3 zaagtanddaken). Het restauratieplan behoeft in verband met de gemeentelijke restauratiesubsidie van maximaal f 80.000,- de instemming van ons college c.q. de daartoe gemandateerde dienstdirecteur. In dit geval de directeur van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, waaronder het bureau Monumenten ressorteert. Met hem kunt u ook afspraken maken over de start van de restauratiewerkzaamheden.

Overigens is dat restauratieplan ook vereist in verband met de door de provincie in het vooruitzicht gestelde restauratiesubsidie van f 35.000,-.

3. Bouwplan en bodemsanering

Op het terrein worden aan de zijde van - en ontsloten vanaf - de Bouwhofweg 5 vrijstaande woningen gebouwd. Daarvoor dient u uiteraard een bouwaanvraag in te dienen. Onderdeel van die bouwvergunningsprocedure is een bodemonderzoek.

Zoals bekend is het terrein licht verontreinigd en wordt door of namens u, en voor uw rekening, gesaneerd. In het kader van de voormelde procedure zal de afdeling Milieu van de dienst Milieu, Mobiliteit en Openbare Ruimte, namens ons college, aangeven hoe en op welke wijze die sanering dient plaats te vinden.

4. Partiële bestemmingsplanherziening

Om de bouwvergunning te kunnen verlenen is een partiële herziening van het bestemmingsplan Bouwhof- Zuid nodig en wordt in principe een artikel 19 WRO- procedure gevoerd. Op uw verzoek en met onze instemming zijn de voorbereidingen voor de planherziening gestart. De kosten voor dit zogenaamde "betaalplan" komen voor uw rekening en zijn door u voldaan.

In het kader van de partiële planherziening vindt tevens de voorgeschreven inspraakprocedure plaats, die namens ons door de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen wordt geïnitieerd. De inspraakreacties worden betrokken bij de besluitvorming over de partiële planherziening.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vaststelling van de planherziening een bevoegdheid is van de gemeenteraad, terwijl de goedkeuring daarvan behoort tot de competentie van het college van Gedeputeerde Staten.

5. Herstel beek c.a.

Het herstel van de beek achter het molenhuis tot aan de Bouwhofweg, alsmede de aanleg van een openbaar wandelpad daarlangs en de aanleg van twee bruggetjes over de beek vindt plaats door of in opdracht van de gemeente, in casu de afdeling Groen van de dienst Milieu, Mobiliteit en Openbare Ruimte.

De factuurafwikkeling van dit onderdeel vindt door en bij de gemeente plaats.

6. Overdracht gronden

Ten behoeve van de aanleg c.a. van het openbare wandelpad is onder meer een strook grond (circa 1.800 m²) aan weerszijden van de beek nodig. Met u is afgesproken dat u die gronden, zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening, om niet aan de gemeente overdraagt.

Tenslotte delen wij u mede dat de besluitvorming over het bovenstaande plaats vindt in het kader van de kredietaanvraag. Dit heeft plaatsgevonden in de gemeenteraadsvergadering van 23 september 1999. Wij vertrouwen erop de afspraken correct te hebben weergegeven en verzoeken u deze brief ondertekent aan ons college te retourneren.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

Voor accord:
F. H. Berth
[Handwritten signature]
15/10-99