

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Vastgoed en Grondzaken

Onderwerp:

Verkoop Bolwerksmolen

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-07-2025
Notanummer	: 2025-534
Datum	: 1-07-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma, Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20250613-Onderhandse verkoop Bolwerksmolencomplex - DEF.docx, 20250704 - Persbericht Bolwerksmolen (3).docx

### Parafering

<li>24-06-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie</li><li>25-06-2025: Wethouder</li><li>25-06-2025: Wethouder</li>

### Agendering

\* 27-06-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

\* 25-06-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

1-07-2025

B & W d.d.: 1-07-2025

### Besluit

1. In te stemmen met het verkoopdocument Onderhandse verkoop Bolwerksmolencomplex
2. In te stemmen met het voornemen tot onderhandse verkoop van het Bolwerksmolencomplex aan Stichting IJssellandschap
3. De voorgenomen verkoop te publiceren conform het Didam-arrest voor een termijn van minimaal 20 dagen
4. De verkenningsfase op te starten en de uitkomst inclusief het advies van de Stichting Bolwerksmolen ter besluitvorming aan het college voor te leggen
5. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen

### Inleiding

Om het beheer, onderhoud en exploitatie van de Bolwerksmolen beter tot zijn recht te laten komen is het voornemen het complex te verkopen aan Stichting IJssellandschap. Het behoud van de houtzaagmolen als icoon bij de entree van Deventer staat buiten discussie, maar het zelf in eigendom houden van de molen is daarvoor niet noodzakelijk. In lijn met het vastgoedbeleid worden gebouwen waarvan het eigendom niet noodzakelijk is om maatschappelijke beleidsdoelstellingen te realiseren in principe afgestoten. In het bestuursakkoord is opgenomen dat de gemeente voor de Bolwerksmolen een nieuwe eigenaar zoekt die zorg kan dragen voor het behoud van dit erfgoed en het verantwoord beheert, passend bij de monumentale status.

Voor de molen geldt dat specialistische kennis nodig is voor onderhoud en

beheer en ook dat de exploitatie van de molen bij een andere partij mogelijk beter tot zijn recht komt. Afgelopen periode zijn diverse stappen in dit verkoopproces. Zo zijn aan zowel de woning als de molen diverse onderhoudsmaatregelen uitgevoerd, zodat deze in goede staat kunnen worden overgedragen. Daarnaast is de Stichting Bolwerksmolen en de huidige molenaar als preferente partijen gevraagd hun visie op de toekomst van de Bolwerksmolen uit te werken. De gemeente onderschrijft deze visie die het vertrekpunt was voor een marktconsultatie uitgevoerd met vier partijen: Stichting IJssellandschap, NV Bergkwartier, Landschap Overijssel en Stoomhoutzagerij Wilpsche Dijk. De uitgangspunten van de toekomstvisie zijn:

- \* Exploitatie van molen en bijgebouwen met respect voor de omgeving
- \* Inpassing van eventuele extra activiteiten binnen de kwaliteiten van deze gezichtsbepalende locatie
- \* Een draaiende en zagende molen waarbij erfgoedwaarden voorop staan
- \* Een gekozen oplossing die toekomstbestendig is

Op basis van deze marktverkenning is het voornemen het Bolwerksmolencomplex, bestaande uit een houtzaagmolen (rijksmonument), molenaarswoning, kapschuur en kolk, onderhands te verkopen aan een preferente kandidaat; Stichting IJssellandschap. Dit besluit is nodig om het verkoopproces formeel te starten en de verkoopprocedure in gang te zetten, conform de voorwaarden zoals beschreven in het verkoopdocument. Het college wordt gevraagd in te stemmen met het verkoopdocument en de voorgenomen onderhandse verkoop, inclusief publicatie in het kader van het Didam-arrest. Het moment van publicatie zal samenvallen met de publicatie van de raadsmededeling.

De één op één verkoop in het kader van het Didam-arrest kan geobjectiveerd worden door een in 2021 aangegane partnerschapsovereenkomst met Stichting IJssellandschap, waarin afspraken zijn gemaakt over mogelijke aan- en verkopen op en nabij gronden van IJssellandschap, met de intentie maatschappelijke doelen te bereiken. Grenzend aan het Bolwerksmolencomplex heeft IJssellandschap eigendommen en zijn er 2 hoevepachters gevestigd. Daarnaast kan een initiatief of plan van IJssellandschap ruimtelijke doelen vervullen of culturele-, sociale- of maatschappelijke functies toevoegen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met deze verkoop wordt het behoud van de Bolwerksmolen als cultureel erfgoed voor Deventer en de regio duurzaam geborgd. Stichting IJssellandschap heeft ervaring met het beheren en exploiteren van monumentaal erfgoed en is in staat om de molen in stand te houden, inclusief de maatschappelijke functie ervan. Voor inwoners betekent dit behoud van een iconisch monument, versterking van de recreatieve en educatieve functie van het gebied en een toekomstbestendige exploitatie.

### **Kader**

- Didam-arrest (HR 26 november 2021)
- Kadernota Vastgoed 2022
- Partnerschapsovereenkomst met Stichting IJssellandschap d.d. 27 mei 2021
- Bestuursakkoord 2022 - 2026

### **Betrokken partijen en participatie**

- Stichting IJssellandschap: beoogd koper en beheerder
- Stichting Bolwerksmolen en de molenaar: huidige gebruikers en exploitant
- Waterschap Vallei en Veluwe: betrokken bij voorwaarden voor de kolk
- NV Bergkwartier, Landschap Overijssel en Stoomhoutzagerij Wilpsche Dijk: marktconsultatie als mogelijk toekomstig eigenaar

### **Toelichting op participatiebeleid**

nvt

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- Met verkoop aan STIJL zorgen wij voor duurzaam behoud van cultureel erfgoed
- Met STIJL hebben wij een partnerschapsovereenkomst , waarin is afgesproken om bij relevante plannen direct overleg te voeren over mogelijke aan- of verkopen
- De samenwerking met STIJL is gericht op het realiseren van maatschappelijke opgaven zoals recreatie, natuurontwikkeling en landschapsbeheer
- STIJL bezit al gronden rondom het Bolwerksmolencomplex en heeft ervaring met beheer van hoeves en bosgebieden
- Eigenaarschap door STIJL biedt kansen voor samenwerking op het gebied van beheer, houtverwerking en landschapsbeleving en verbinding tussen stad en land
- STIJL beheert bosgebieden op duurzame wijze, wat aansluit bij het gebruik van de houtzaagmolen
- Versterking recreatieve en educatieve functie
- Vermindering gemeentelijke vastgoedbeheerkosten

Tegen:

- Geen openbare verkoopprocedure (juridisch risico, dat beperkt wordt door Didam-publicatie)
- Negatieve verkoopwaarde dat waarschijnlijk vraagt om het meegeven van een bruidsschat. Hier staat een structureel exploitatievoordeel tegenover
- Afhankelijkheid van één partij, dat is ondervangen door een marktconsultatie in de vorige fase van het verkoopproces

### **Financiële consequenties en dekking**

Het Bolwerksmolencomplex heeft een beperkte of negatieve marktwaarde, waardoor het waarschijnlijk noodzakelijk zal zijn een eenmalige gemeentelijke financiële bijdrage mee te geven. Hier staat een structureel exploitatievoordeel tegenover, doordat de gemeente geen kosten voor het vastgoedbeheer meer heeft. Op basis van het voorstel van Stichting IJssellandschap zal de gemeente een taxatie laten uitvoeren. Vervolgens wordt de gemeentelijke bijdrage vastgesteld op basis van de waarde uit het taxatierapport, de (toekomstige) investeringen voor noodzakelijk onderhoud en de aanleg van de noodzakelijke natte sprinklerinstallatie, kosten voor verdere planuitwerking, vermeerderd met een opslag voor interne uren en advieskosten van de gemeente. Dat wordt ter besluitvorming voorgelegd

### **Openbaarmaking en communicatie**

- Publicatie van de voorgenomen verkoop vindt plaats via [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl).
- Stichting Bolwerksmolen, de molenaar en andere betrokkenen worden geïnformeerd.
- Er is een persbericht opgesteld.

### **Aanpak en uitvoering**

1. Publicatie voorgenomen verkoop (minimaal 20 dagen).
2. Start verkenningsfase met Stichting IJssellandschap.
3. Voorstel Stichting IJssellandschap voor advies voorleggen aan Stichting Bolwerksmolen
4. Besluitvorming college over grondhouding ten aanzien van het voorstel
5. Opstarten onderhandelingsfase
6. Contractfase