



**Welkom in uw nieuwe werkplek!**  
**Oude Zwolseweg 158 - 164**



**Michael Maatman**

BEDRIJFSMAKELAAR

MICHAEL@RODENBURG.NL



**Hans Schuttenbelt**

BEDRIJFSMAKELAAR

HANS@RODENBURG.NL



**Hans van de Kamp**

BEDRIJFSMAKELAAR

HANSVANDEKAMP@RODENBURG.N



Download hier de  
contactgegevens

Op het gebied van bedrijfshuisvesting heeft Rodenburg Bedrijfsmakelaars een reputatie hoog te houden.

We onderscheiden voor u vijf marktsegmenten die alle gespecialiseerde afdelingen bedienen: bedrijfsruimten, kantoorruimten, winkels, horeca en huisvestingsvraagstukken in brede zin.

Rodenburg Bedrijfsmakelaars maakt onderdeel uit van Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars, één van de grootste makelaarsorganisaties van Nederland. Het samenwerkingsverband bestaat uit dertien regionale makelaars met meer dan vijftig vestigingen verspreid door heel Nederland.

Zie voor aanvullende informatie: [rodenburg.nl](http://rodenburg.nl).



# Inhoudsopgave

KENMERKEN

OVER HET OBJECT

FOTO'S

PLATTEGROND(EN)

KADASTRALE KAART

LOCATIE

BESTEMMINGSPLAN

MEDEWERKERS

AANVULLENDE DIENSTVERLENING

ONS WERKGEBIED

PLAN EEN BEZICHTIGING



## Hoofdkenmerken

Perceeloppervlakte	Ca. 12.553 m <sup>2</sup>
Oppervlakte graanpakhuis	Ca. 1.480 m <sup>2</sup> VVO
Oppervlakte molen	Ca. 480 m <sup>2</sup>
Voormalig molenaarswoning en kaasboerderij	Ca. 330 m <sup>2</sup>
BTW belast	Ja

# Over het object

Uniek object!

Voor het Wenums watermolencomplex zoekt de gemeente Apeldoorn een nieuwe eigenaar die er een duurzame toekomst aan kan geven. De gemeente denkt bij een duurzame toekomst aan het behoud van het complex, aan het toevoegen van duurzaamheidsmaatregelen, aan deels nieuwe duurzame invullingen en aan het behoud van de kunde en kennis op het gebied van de molen.

Het molengebouw met het waterrad, de korenschuur, de molenaarswoning en de oude kaasboerderij zijn samen met het erf rijksmonumentaal. De rosmolen op het terrein is een gemeentelijk monument en het voormalig graanpakhuis krijgt de aanwijzing beeldbepalend. Dit bijzondere complex is uniek gelegen in het Wenums Beekdal waar volop gewerkt wordt aan natuurherstel en -ontwikkeling.

Hier vindt u de link voor de projectwebsite: [apeldoorn.nl/actueel/kavels-en-panden-apeldoorn/vastgoed/panden-met-zakelijke-of-maatschappelijke-bestemming/wenumsewatermolen](https://apeldoorn.nl/actueel/kavels-en-panden-apeldoorn/vastgoed/panden-met-zakelijke-of-maatschappelijke-bestemming/wenumsewatermolen)

Op de projectwebsite zijn onder andere de uitgangspunten weergegeven voor de ontwikkeling van onderhavig complex naar een duurzame toekomst. De uitgangspunten zijn bedoeld om kwaliteit te geven aan de ontwikkeling, maar zeggen niet exact hoe de gebouwen ontwikkeld moeten worden. Belangrijk is het collectieve karakter van de gebouwen op het complex, dat in de opzet samen met het erf een belangrijke samenhang kent. Het mag gaan om een nieuwe eigenaar of juist om een samenwerking, zolang het ingediende plan maar voor het gehele complex is. Dit plan mag in fases worden uitgevoerd, maar het gewenste eindresultaat moet van te voren duidelijk zijn.

Molengebouw en mechanisme:

De watermolen werkt nog altijd, dankzij de aanwezige kennis en kunde van de vrijwilligers van de Stichting Wenumse Watermolen. Op dit moment vervult de molen vooral een educatieve rol en heeft het tevens een museumfunctie. Het draaien van de watermolen heeft een hoge attractieve en leerzame waarde. Het is dan ook een absolute must dat dit behouden blijft voor de toekomst. De gemeente heeft daarom besloten eenmalig de restauratie van het molengebouw, ook wel bekend als de Molenkop, en het mechanisme aan de Oude Zwolseweg 162 voor haar rekening te nemen. Om het behoud, het beheer en de werkzaamheid van de molen te kunnen waarborgen, legt de gemeente nadrukkelijk vast dat de Stichting Wenumse Watermolen verbonden moet blijven aan dit historische gebouw.

#### Korenschuur:

De korenschuur heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming. De huidige invulling heeft met name een belangrijke rol als dorpshart van Wenum-Wiesel. Het gaat dan om ontmoeten, maar ook om de basisvoorzieningen, zoals de AED en de vergaderplek van de dorpsraad. Het biedt ruimte aan een aantal kleine maatschappelijke initiatieven. Met het oog op de toekomst zou deze functie verder uitgebreid en geïntensiveerd mogen worden, zodat er op meerdere momenten per dag wat te doen is. De volgende toekomstige bestemmingsmogelijkheden worden daarom als kansrijk gezien:

- Maatschappelijk t.b.v. verenigingsleven, dorpshart of voor educatie/museum
- Detailhandel: kleinschalige winkel wellicht i.c.m. informatiepunt.
- Horeca: restaurant, brasserie, theeschenkerij.

#### Molenaarswoning en kaasboerderij:

De Molenaarswoning en de bedrijfsruimte in de vorm van de kaasboerderij hebben op dit moment een woonbestemming. Deze bestemming kan eventueel behouden blijven voor (een deel van) het pand, als beheerderswoning. Vanwege de beleving van de cultuurhistorische waarden is een openbare functie en anders een periodieke toegankelijkheid voor publiek een must. Afscherming van het erf door schuttingen, hoge hagen of het plaatsen van ontsierende voorzieningen, zoals carports of zwembaden is hier niet mogelijk.

#### Graanpakhuis:

Het oude graanpakhuis is in gebruik als clubhuis voor de schietvereniging door een huurovereenkomst. De schietvereniging heeft met behulp van een opstalrecht zelf een schietbaan aan het graanpakhuis gekoppeld. Beide opstallen hebben een sportbestemming. Voor de toekomst kan de gemeente andere opties eveneens voorstellen.

Het graanpakhuis vertegenwoordigt een belangrijke historische waarde en daarom wordt het pand aangewezen als beeldbepalend en daarmee geldt er een verplichting tot instandhouding.

Op de schiethal is een recht van opstal gevestigd voor de schietvereniging (opstalhouder). Het opstalrecht is gekoppeld aan de huurovereenkomst voor het graanpakhuis.

#### Terrein/erf, rosmolen en bijenstal:

Het huidige terrein is deels aangemerkt als monumentaal. Het kan bij een toekomstige invulling van het gehele complex een rol spelen als buitenplaats ondersteunend aan de functies. Het terrein biedt verder mogelijkheden om parkeren te optimaliseren en verdere vergroening passend bij de historie aan te vullen. De bijenstal heeft een hoge natuur- en educatiewaarde. De gemeente heeft daarom door een opstalrecht onlangs haar aanwezigheid op het complex geborgd. De rosmolen direct naast de kaasboerderij heeft de status van gemeentelijk monument. Ook al is deze later aan het complex toegevoegd, wordt het nog altijd als een blijvende toevoeging gezien.

De weergegeven vloeroppervlaktes zijn indicatief en niet op basis van een officiële inmeting!

# Over het object

Gelegen op een uitstekende zichtlocatie!

r het Wenum's Watermolencomplex" en de verplichtingen die voortvloeien behorend bij de monumentale status van het pand.

- Verkoper heeft het recht om niet op biedingen in te gaan, niet te gunnen, te gunnen aan een ander dan de hoogste bidder (in verband met de kwaliteit van het plan), of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden.

Over de beoordeling van de plannen wordt niet inhoudelijk gecorrespondeerd.

- Een BIBOB-toets zal onderdeel uitmaken van de procedure.

- Het staat de gemeente Apeldoorn vrij de UBO status op te vragen van deelnemende bidders."

Indien op basis van een bod door de gemeente Apeldoorn tot gunning wordt overgegaan, komt de overeenkomst daarmee tot stand op basis van de tekst van de koopovereenkomst, onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Een concept van de koopovereenkomst is te vinden op de project website.

In opdracht van verkoper zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaronder asbestinventarisaties en bodemonderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de projectwebsite. Uitgangspunt is dat verkoop geschiedt op basis van het huidige staat principe ("as is where is") en dat opdrachtgever geen vrijwaring geeft voor aanwezigheid van stoffen in het gebouw en/of de bodem buiten de door betreffende onderzoeksbureaus geconstateerde/aangetroffen stoffen. Tevens zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Collegiaal in verkoop met  
Hunink en Holtrigter Woning en Bedrijfs Makelaars

<https://www.apeldoorn.nl/actueel/kavels-en-panden-apeldoorn/vastgoed/panden-met-zakelijke-of-maatschappelijke-bestemming/wenumsewatermolen>

# Voorwaarden & uitgangspunten

## Huurbetaling

Per maand/kwartaal, vooruit te betalen.

## Huurtermijn

In overleg.

## Omzetbelasting

Er is sprake van een BTW-belaste verhuur.

## Huurprijsaanpassing

De huurprijs zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de maandprijsindexering volgens de CBS-cijfers 'alle huishoudens', voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum.

## Zekerheidsstelling

### Bij verhuur:

Bankgarantie/waarborgsom ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

### Bij verkoop:

Bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom, te voldoen uiterlijk 4 weken na koopovereenstemming te voldoen op derdengeldrekening van praktiserend notaris.

## Huurovereenkomst

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform het model welke door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 is vastgesteld en op 17-2-2015 is gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl), met aanvullende bepalingen door verhuurder.

Bij winkel: De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) is vastgesteld op 14 december 2022 en op 19 december 2022 met bijbehorende Algemene Bepalingen is gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/36.

## Voorbehoud

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

## Disclaimer

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd maar geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.











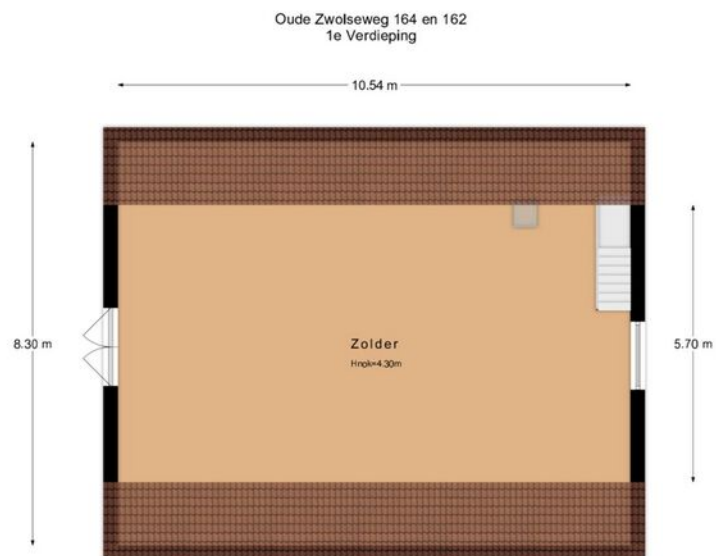




De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

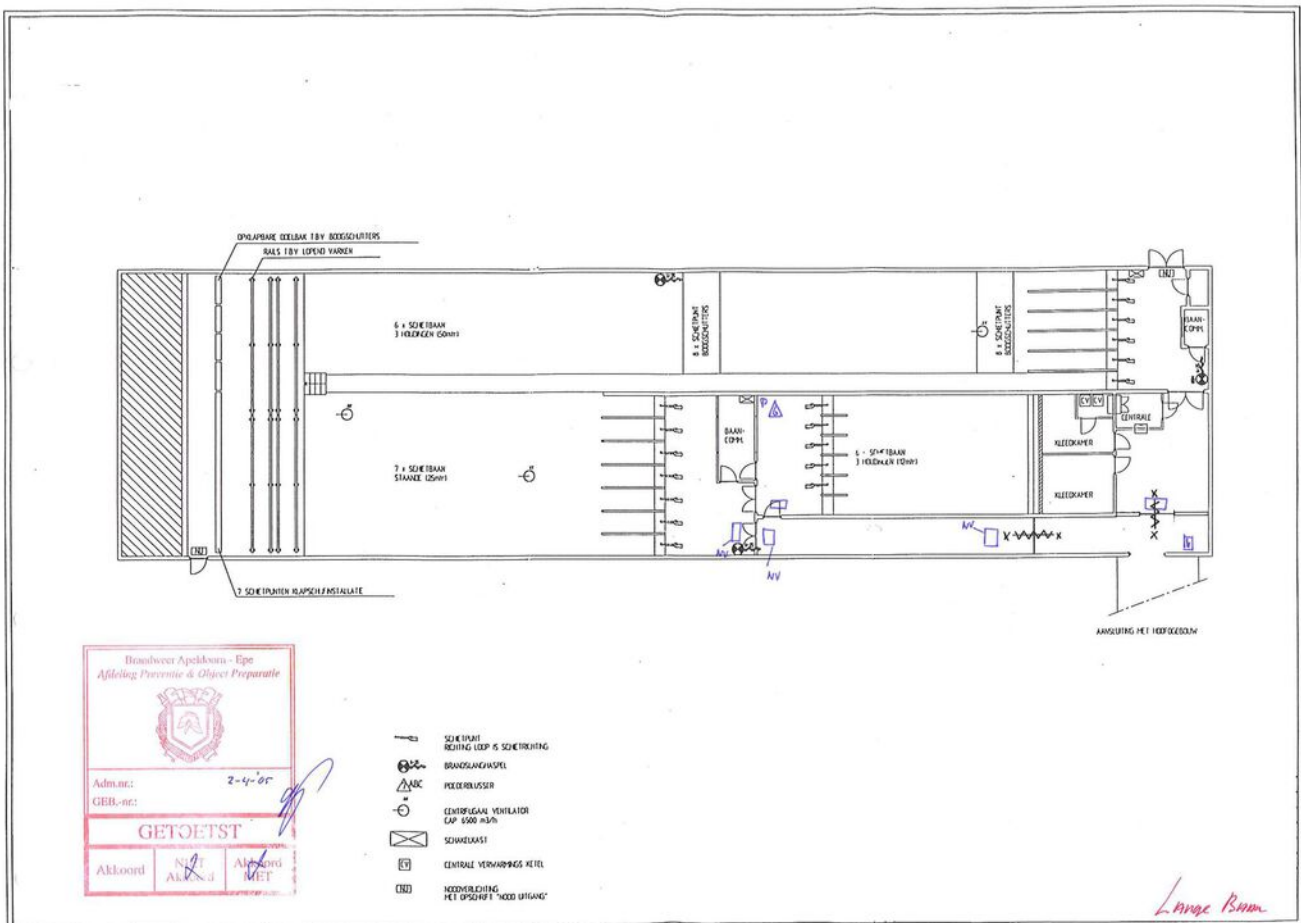


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond





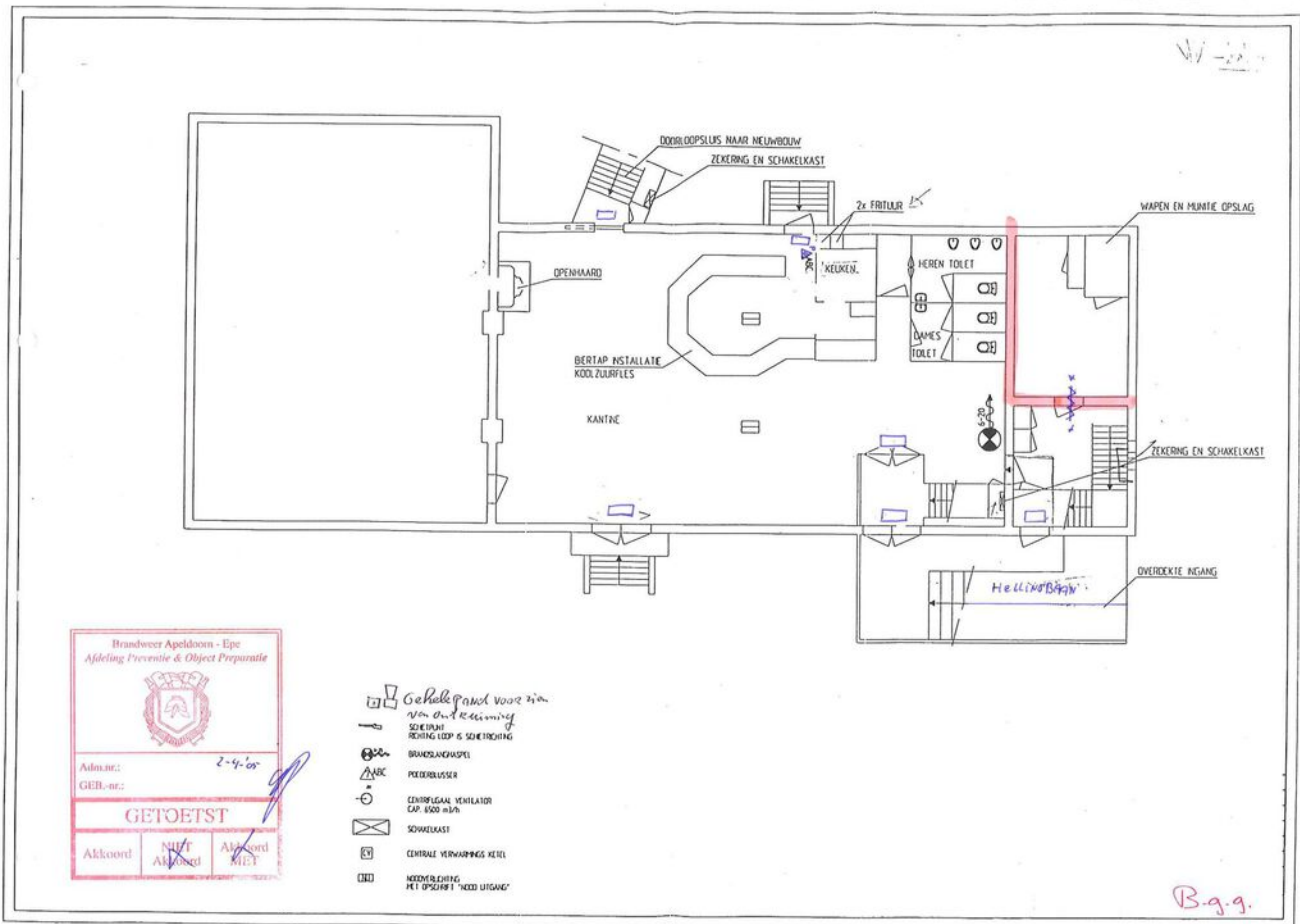
Brandweer Apeldoorn - Epe  
Afdeling Preventie & Object Preparatie

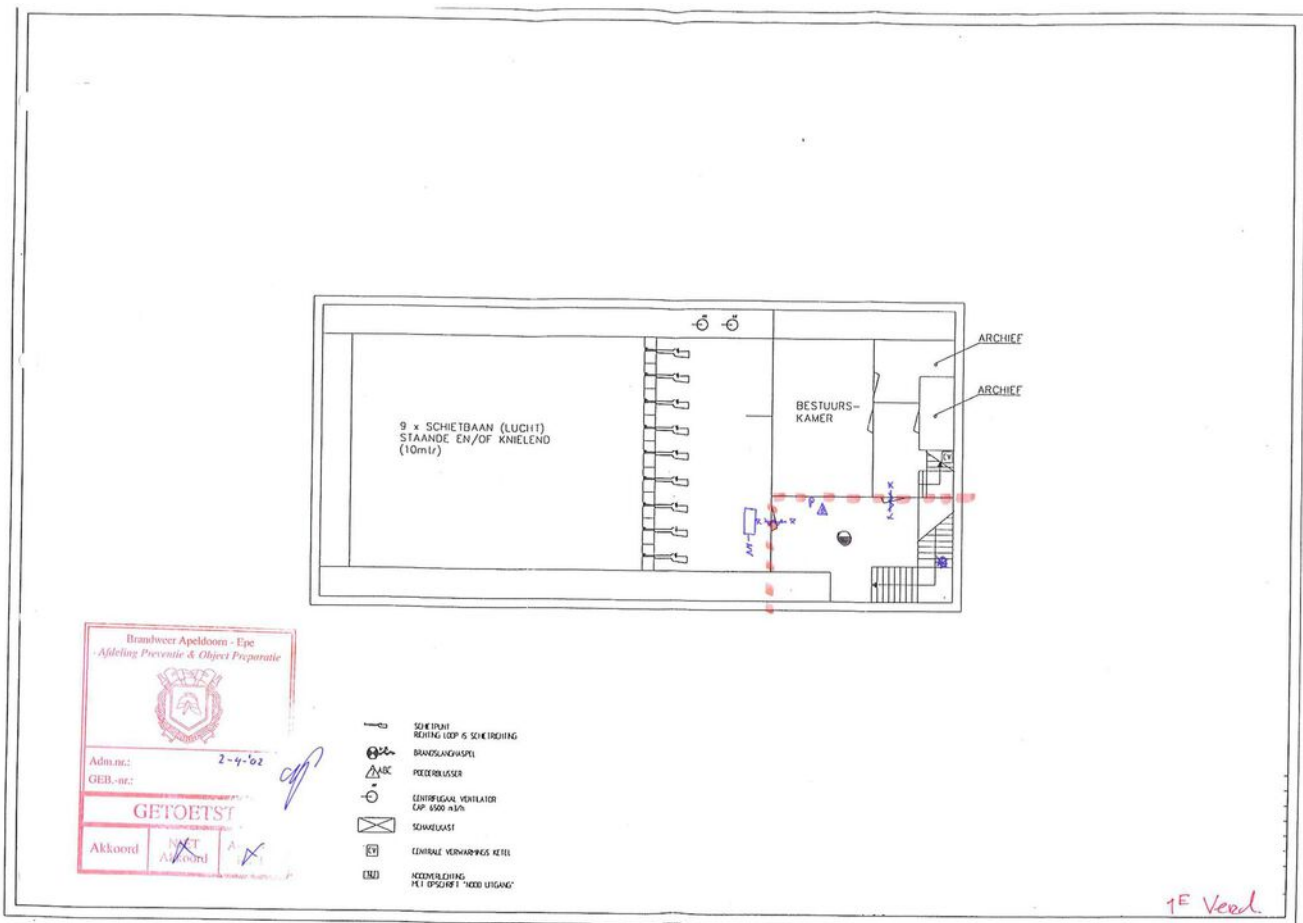
Adm.nr: 2-4-05  
GEB.nr:

**GETOETST**

Akkoord *Nij* *Al* *Al*  
MET

- SCHEIDBAK RIJTING LOOP IS SCHEIDBAK
- BRUGSLANGKOPPEL
- PILGERLUSSEUR
- CENTRIFUGALE VENTILATOR CAP 1500 m3/h
- SCHWELDOST
- CENTRALE VERWARMINGS KETEL
- HOOFDDEURING MET OPSCHERMEED UITGANG





Brandweer Apeldoorn - Epe  
Afdeling Preventie & Object Preparatie

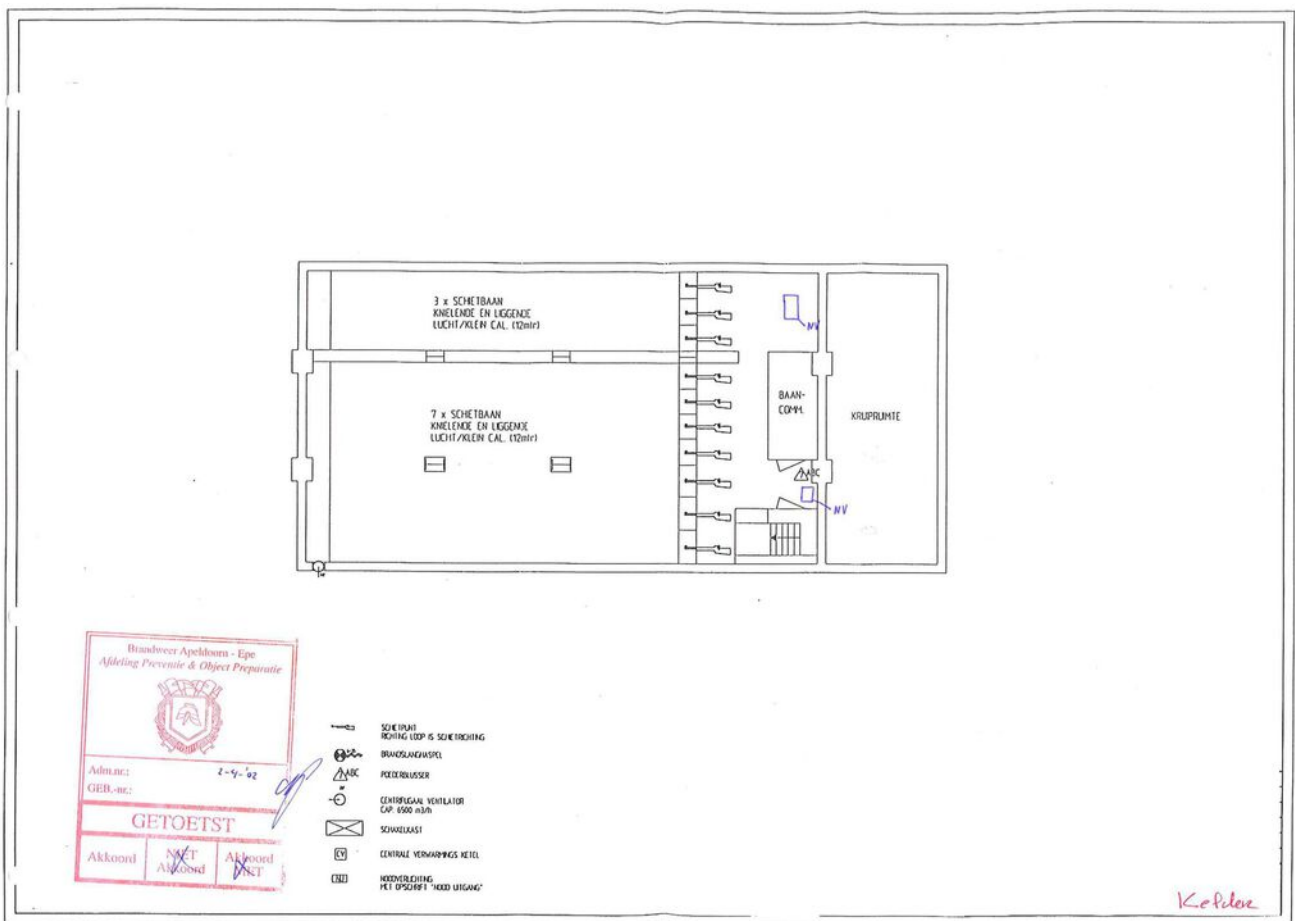


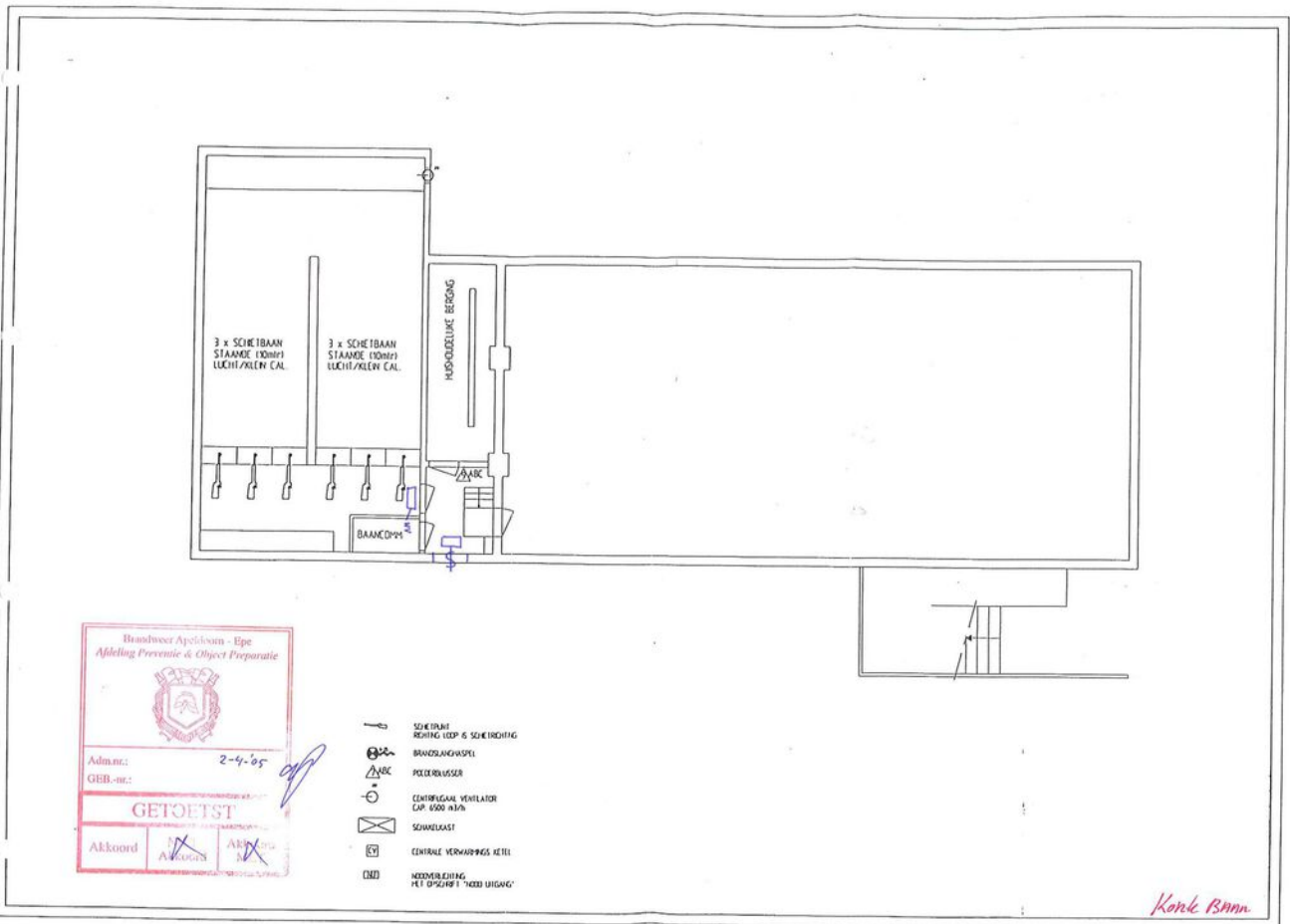
Adm.nr.: 2-4-02  
GEB.nr.: *[Handwritten]*

**GETOETST**

Akkoord	<input checked="" type="checkbox"/>	A	<input checked="" type="checkbox"/>
---------	-------------------------------------	---	-------------------------------------

- SCHIETBUIJ
- RECHT LOOP & SCHIEDING
- BRANDALARMBELL
- FORDERBUIJZER
- CENTRIFUGALE VENTILATOR  
OP 1000 m/min
- SCHAKELAAR
- CENTRALE VERWARMING KETEL
- AANDELIJNUNG MET OPSCHRIJF 'NOOD UITGANG'

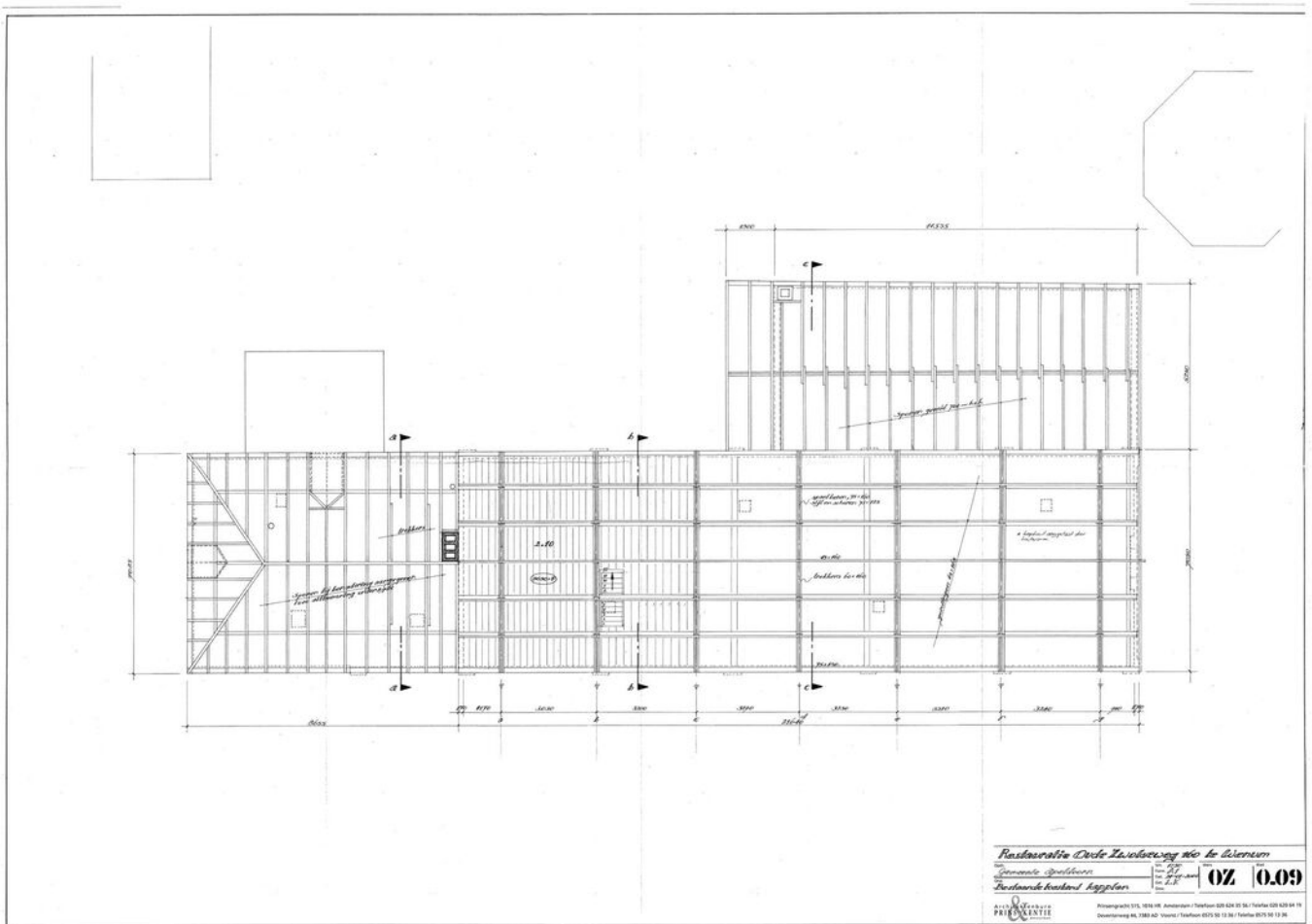










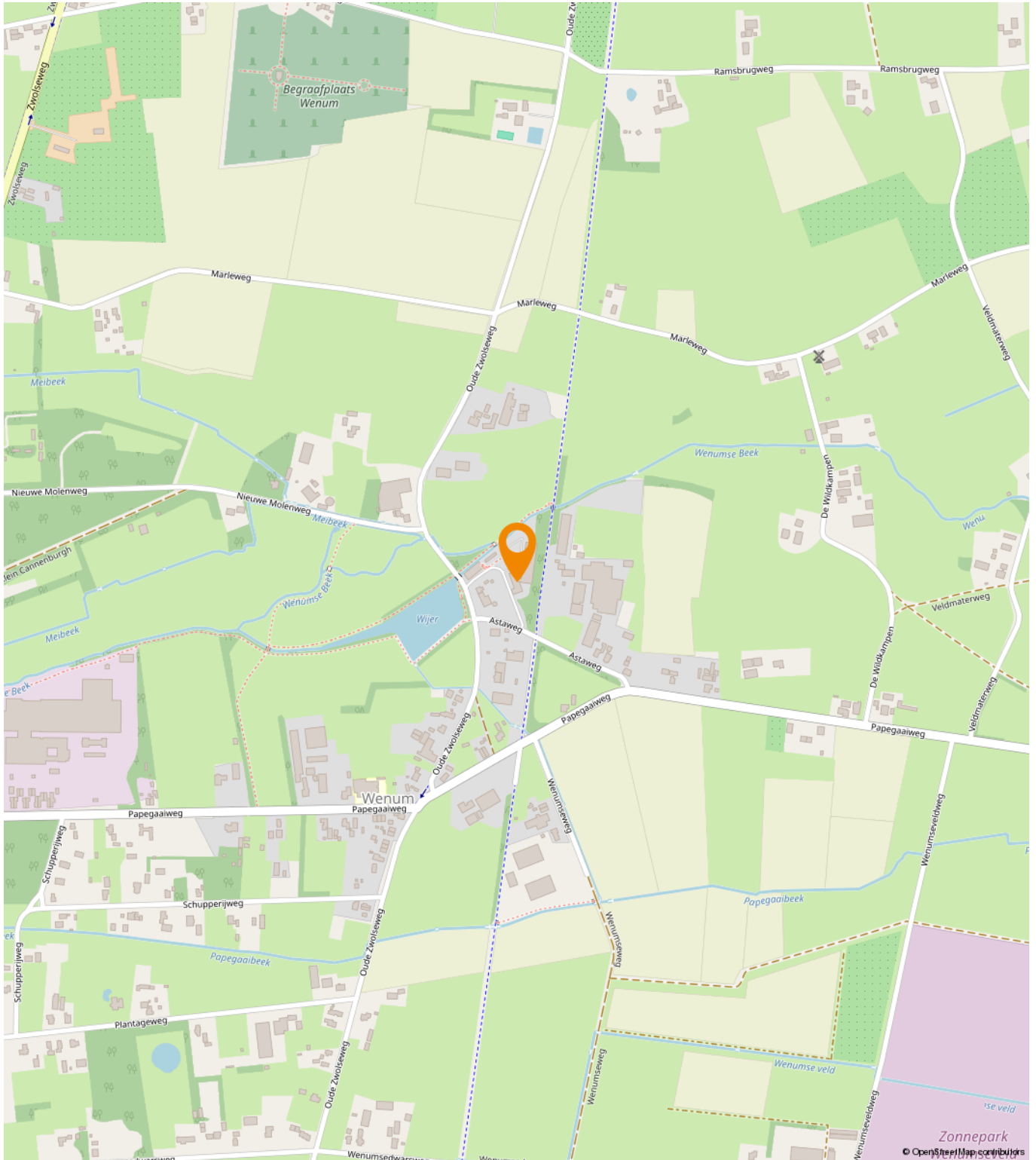


# Kadastrale kaart

## Kadastrale informatie

12553 m<sup>2</sup>

# Locatie



# Bestemmingsplan

Tekst

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf?

Onze specialisten helpen u graag!



**Michael Maatman**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055 5 268 268  
michael@rodenburg.nl



**Hans van de Kamp**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055 5 268 268  
hansvandeKamp@rodenburg.nl



**Hans Schuttenbelt**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055-5268268  
hans@rodenburg.nl



**Sarah Welker**

Commerciële binnendienst  
Apeldoorn

055 5 268 268  
sarah@rodenburg.nl



**Lisette van den Bos**

Commerciële binnendienst  
Apeldoorn / Deventer

055 5 268 268  
lisette@rodenburg.nl



**Ivo van der Zwan**

Commerciële binnendienst  
Zwolle

038- 4 222 222,  
ivovanderzwan@rodenburg.nl

**ZOEK JE EEN  
UITDAGENDE BAAN?**

**KIJK OP RODENBURG.NL VOOR  
DE ACTUELE VACATURES**



**Jonathan Kleine**  
Vastgoedadviseur

038 4 222 222  
jonathan@rodenburg.nl



**Eva Olde Rikkert**  
Bedrijfsmakelaar  
Zwolle

038 4 222 222  
eva@rodenburg.nl



**Ivo Dijkerman**  
Bedrijfsmakelaar  
Deventer

0570 745 245  
ivo@rodenburg.nl



**Ellis Kersten**  
Bedrijfsmakelaar  
Deventer

0570 745 245  
ellis@rodenburg.nl



**Jorrit Julius**  
Taxateur

055 5 268 268  
jorrit@rodenburg.nl



**Herma Harke**  
Taxateur

055 5 268 268  
herma@rodenburg.nl



**Quinten Dekker**  
Binnendienst Taxaties

055 5 268 268  
quinten@rodenburg.nl

**VASTGOED VRAAGSTUKKEN?**

**NEEM CONTACT OP MET ÉÉN  
VAN ONZE SPECIALISTEN**

## ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## Aankoop | aanhuur

Waarschijnlijk heeft u zelf al een goed beeld van wat u zoekt.

Toch kan het lastig zijn om uw wensen te vertalen naar een duidelijk zoekprofiel. Daarom begint het zoeken via Rodenburg Bedrijfsmakelaars altijd met een persoonlijke kennismaking.



## Beleggingen

Bij Rodenburg Bedrijfsmakelaars hebben we als eerst het overzicht van beschikbare beleggingsmogelijkheden en kunnen we u adviseren en begeleiden bij transacties. We kunnen u onder meer helpen met beleggingsadvies in: bedrijfspanden, logistieke centra, kantoren, winkels en woningen. Bent u geïnteresseerd in het uitbreiden of opzetten van uw vastgoedportefeuille? We helpen u graag.



## Taxaties

Waarderingen zijn de ruggengraat van een nauwkeurige en betrouwbare vastgoedmarkt. U zoekt een partij die u tijdens het gehele traject kan ondersteunen en begeleiden - waarbij kwaliteit van essentieel belang is. Wij werken objectief, nauwkeurig en met betrouwbare rekenmodellen. Alleen zo weten we zeker dat we bijdragen aan de solide uitgangspunten op basis waarvan u keuzes wilt maken.

## WAAROM RODENBURG BEDRIJFSMAKELAARS

- ✓ Uitstekend bereikbare backoffice
- ✓ Al jaren marktleider in de regio
- ✓ Eigen taxatieafdeling
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Betrokken van A tot Z
- ✓ VastgoedCert gecertificeerd
- ✓ NVM Business makelaar

### **Ons werkgebied**

Onze taxateurs werken landelijk





# Plan een bezichtiging

**Rodenburg Bedrijfsmakelaars**

Paslaan 20

7311 AL Apeldoorn

☎ 055-5268268

✉ [bogapeldoorn@rodenburg.nl](mailto:bogapeldoorn@rodenburg.nl)