

## Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/19/032212  
Documentnummer: 197021  
Datum: dinsdag 14 juli 2020 verzonden: 17 juli 2020  
Onderwerp: Restauratie en exploitatie Molenplein 10 (korenmolen Windlust)  
Bijlage(n): *n.v.t.*

Geachte Raad,

De molen is voor veel inwoners van Wassenaar een icoon. Het instandhouden van deze rijksmonumentale korenmolen Windlust is dan ook belangrijk voor het gezicht van het dorp Wassenaar. Op dit moment staat de gemeente -als eigenaar van de molen- aan de vooravond van een aantal ingrepen voor verbetering van de brandveiligheid, het herstel van vochtproblemen en de restauratie van de kwaliteit van de romp. Deze ingrepen hebben gevolgen voor de verhuur en de reguliere openstelling van de molen.

Om tot uitvoering van de werkzaamheden te komen moeten een aantal stappen worden genomen met een aantal kritieke paden. Hierover heeft het college een zorgvuldig besluit genomen. Uw raad wordt bij deze nader geïnformeerd over de voortgang en het vervolgproces.

### Inleiding

De korenmolen Windlust is volledig eigendom van de gemeente Wassenaar en wordt voor meerdere doeleinden gebruikt:

- De molen heeft een toeristische en educatieve waarde en is op de zaterdagen opengesteld voor het publiek. Voor schoolklassen kan apart een afspraak worden gemaakt voor bezichtiging, wat incidenteel per jaar plaatsvindt. Er zijn twee molenaars via de gemeente verbonden aan de molen, die uitleg geven aan bezoekers over de molen en die toezien op de werking van de molen. Via een ingang aan de achterzijde kunnen mensen naar binnen en tot wel 4 verdiepingen omhoog om de verschillende historische ruimten te bezichtigen en uitleg te krijgen over de werking van de molen;
- De molen biedt kantoorhuisvesting aan een notariskantoor, die gevestigd is in de molenaarswoning op de begane grond. De notaris huurt voor zijn praktijk de begane grond en een deel van de molen op de eerste en tweede etage, die niet toegankelijk zijn voor het publiek. De notaris heeft een eigen ingang voor zijn kantoor aan de straatzijde en kan binnendoor de eerste en tweede etage bereiken;
- De notaris verhuurt met instemming van verhuurder een deel van zijn gehuurde ruimte - specifiek de eerste en tweede etage- aan de kunstkring Wassenaar, die via weer een andere ingang in hun gehuurde ruimte komen. De molen biedt daardoor een unieke en exclusieve expositieruimte aan lokale kunstenaars. Bezoekers bereiken de expositieruimte via een trap naar de eerste en tweede etage, waarin een galerie is gevestigd.

### Restauratie, herstelwerk, brandveiligheid

De molen is toe aan een ingrijpende restauratie met daarnaast enkele herstelwerkzaamheden als gevolg van vochtproblemen en daarbij nog enkele noodzakelijke ingrepen om te voldoen aan brandveiligheidseisen. Dit is ook opgenomen in het investeringsprogramma 2020, zoals eerder door de raad vastgesteld. Het totale werk bestaat uit drie soorten werkzaamheden, met een planning die vrij nauw luistert.

1. Metsel-, voeg- en pleisterwerk aan de molen: deze werkzaamheden nemen minimaal 30 weken voor de uitvoering in beslag, inclusief het opbouwen en afbreken van steigerwerk. Ze zijn noodzakelijk vanuit de verplichtingen die voortvloeien uit de rijksmonumentale status van de molen. Dit werk kan alleen in een vorstvrije periode uitgevoerd worden tussen maart en november in verband met de voorgeschreven soort mortel die wordt gebruikt voor de restauratie van de romp. Gepland is te starten met de voorbereidende werkzaamheden in februari 2021, zijn de werkzaamheden in december 2021 afgerond.
2. Gevels, pleisterwerk en betimmeringen aan de molenaarswoning: naast de werkzaamheden aan de buitenkant van de molen, start dit deel van het werk aan de binnenkant zoveel mogelijk ook tegelijkertijd en een deel na de werkzaamheden buiten. Deze werkzaamheden nemen minimaal 20 weken in beslag en zijn noodzakelijk omdat het vocht allerlei essentiële onderdelen van de molen blijft aantasten. Gepland is dit werk te starten in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2021, waarmee het wordt afgerond uiterlijk in november 2021;
3. Brandveiligheidswerkzaamheden: Om te voldoen aan brandveiligheidsvoorschriften is na afstemming met de veiligheidsregio en in overleg met de molenaars gekozen voor het maximaleren -en daarmee reduceren- van het aantal bezoekers die tegelijk de molen kunnen bezoeken. Dit geldt ook voor de expositieruimte waar met de huurder en vooral onderhuurder nadere afspraken over gemaakt moeten worden.

De brandveiligheidswerkzaamheden worden direct in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2020 uitgevoerd. Daarmee worden drastische ingrepen voorkomen, die de indeling en gebruiksmogelijkheden van de molen zouden aantasten, zoals die eerder wel waren voorzien in 2019. De resterende werkzaamheden betreffen in dit geval aanpassingen aan de brandmeldinstallatie en aanpassingen aan het huidige hang- en sluitwerk in de molen. Daarvoor worden met de huurder afspraken gemaakt om deze werkzaamheden -vooral aan de binnenzijde van de molen en molenaarswoning- zo spoedig mogelijk uit te voeren.

### Exploitatie en tijdelijke sluiting (10 maanden)

Het geheel aan werkzaamheden voor restauratie en herstelwerk betekent dat op enig moment de molen leeg moet worden opgeleverd. Dit is gepland in februari 2021. Er kunnen dan geen bezichtigingen meer plaatsvinden en de notaris (zittende huurder) en de kunstgalerie (onderhuurder) worden tijdelijk elders gehuisvest. Na afronding van de werkzaamheden uiterlijk in december 2021 kan weer begonnen worden met het inrichten van de kantoor- en expositieruimte.

### Voortschrijdend inzicht

Gepland was in eerste instantie in 2019 bij de aanvraag van een krediet ter dekking van de kosten van de werkzaamheden, dat wellicht een deel van het werk in 2019 kon worden voorbereid en gepland en dat na een definitieve RCE subsidieverstrekking (gepland rond juni 2020) met de werkzaamheden kon worden gestart in 2020 met oplevering definitief in 2021. Bij nader inzien is besloten enkele zaken nog beter uit te zoeken, wat tijd heeft gekost en waardoor de planning is verschoven.

Nader uitgezocht is:

- De kostenopstelling afgestemd met bouwkundig experts;
- De scenario's voor brandveiligheid afgestemd met de veiligheidsregio en molenaars;
- De aanvraag voor de rijksmonumentale subsidie afgestemd met de Rijksdienst (RCE);
- De tijdelijke sluiting en verhuizing afgestemd met huurder en onderhuurder;

Er kwam nog naar boven dat de opstalverzekering van de molen moest worden vernieuwd, voordat met de bouwwerkzaamheden gestart zou worden. Dat is inmiddels geregeld intern.

### Begroting en dekking

Het subtotaal aan kosten voor de werkzaamheden voor brandveiligheid, herstel vochtproblemen en de restauratie is € 522.500. Daar komen overige kosten als leges, kosten voor het uitplaatsen van huurders en een post onvoorzien van € 139.000. Totaal zijn de kosten daarmee geraamd op een bedrag van € 661.500 (exclusief een BTW-bedrag dat wordt verrekend).

Daar tegenover staat een aantal posten ter dekking. Er is door de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 300.000 en er is een bedrag van € 101.500 beschikbaar in de begroting als budget planmatig onderhoud voor de molen wat kan worden ingezet. Er wordt rekening gehouden met een bedrag van maximaal € 260.000 aan subsidie van de rijksdienst cultureel erfgoed (RCE), maar daarvan wordt pas rond juni 2021 bekend of deze daadwerkelijk wordt toegekend en voor welk bedrag.

Wij zien de restauratie en het instandhouden van de molen als een noodzakelijke en gewenste opgave. Het college heeft daarom besloten de uitvoering van alle werkzaamheden zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden. Dit brengt met zich mee dat op het moment van aanvang van de werkzaamheden nog geen volledige zekerheid zal bestaan over de definitieve verstrekking of van de hoogte van de aangevraagde subsidie.

Wachten op een subsidiebeschikking levert vertraging op van tenminste 1 jaar om tot uitvoering en afronding van de werkzaamheden te komen. Indien onverhoopt geen -of te weinig- subsidie zou worden verstrekt om alle kosten te dekken, dan zal vanuit de noodzaak en de wenselijkheid toch worden besloten de werkzaamheden uit te laten voeren.

Alles afwegende is dan ook besloten conform de onderstaande planning het project door te zetten. De aanvraag van het extra krediet zal met de begrotingsbehandeling 2021 worden meegenomen.

#### Tijdsplanning (summier)

- De brandveiligheidsmaatregelen worden per direct in de zomer van 2020 opgepakt en uitgevoerd;
- De omgevingsvergunning voor het restauratie- en herstelwerk wordt aangevraagd in 3<sup>e</sup> kwartaal 2020. Rekening houdend met een maximale doorlooptijd van 26 weken kan deze uiterlijk in februari 2021 onherroepelijk zijn;
- De aanbesteding wordt voorbereid en in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2020 uitgezet, waarna het werk kan worden gegund (onder voorbehoud van verstrekking van de omgevingsvergunning en in februari 2021 wordt gestart met hete werk;
- Overeenstemming moet zijn bereikt, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk in december 2020 met de huurder (notaris) en onderhuurder over het leeg opleveren en een tijdelijke uitplaatsing van februari 2021 tot en met december 2021;
- De aanvraag voor de RCE-subsidie wordt na de zomer van 2020 ingediend, doch niet eerder dan maart 2021 in behandeling genomen. Rond juni 2021 maakt de RCE bekend of en voor welk bedrag subsidie wordt verstrekt;
- Gestart wordt in 2020 met de (voorbereiding van de) werkzaamheden in februari 2021;
- De molen is voor het publiek en voor de huurders niet meer toegankelijk van eind februari/begin maart uiterlijk 2021 tot en met december 2021.

#### Communicatie

De projectleider stemt gedurende het gehele tijdspad regelmatig af over de voortgang in het project met de portefeuillehouder en met de huurder en onderhuurder en directe omgeving (buurt).

De plannen worden besproken met de huurder en onderhuurder en met de buurt wordt gesproken over de bouwwerkzaamheden die bijna een jaar gaan plaatsvinden, waarbij tijdelijk een grote steiger moet worden geplaatst, de molen tijdelijk gesloten wordt en een kleine bouwplaats rondom de molen moet worden ingericht. Met de buurt wordt ook afgestemd bij het traject van de omgevingsvergunning en tijdens de bouwperiode.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.