



waterschap
**vallei en
veluwe**

**Uitvraag nieuwe
bestemming
Stoomgemaal Terwolde**

Datum 17 oktober 2022
Ons kenmerk
Opgemaakt Plannen en Projecten
door afdeling

1. Doel uitvraag

Met deze uitvraag wenst het waterschap het hoofdgebouw, de schuur en eventueel het beschikbaar komende erf van voormalig stoomgemaal Terwolde vanaf 2025 voor een langere periode voor exploitatie te verhuren. De huur bestaat uit de onderhoudskosten, de aanvangshuurprijs is 5.000 euro per jaar.

2. Aanleiding

Gemeente Voorst en Waterschap Vallei en Veluwe werken samen aan de uitvoering van het projectplan 'Nieuw Drassig Land'. Onderdeel daarvan is het project 'Uitbreiding en revisie Gemaal Terwolde'. Het huidige elektrische gemaal stamt uit 1951. Het naastliggende gebouw is het oorspronkelijke stoomgemaal, dat in 1918 is gebouwd. In dit gebouw is in 1964 een dienstwoning gerealiseerd.

In de voorbereiding van het project is een variantenstudie uitgevoerd. Er is gekozen voor een variant waarbij het voormalige stoomgemaal (thans dienstwoning/projectkantoor) behouden blijft. Om het pand te behouden is groot onderhoud noodzakelijk. Waterschap en de gemeente Voorst willen graag nog een stap verder gaan: uitbreken van de woning en restauratie van de buitengevel. Vanuit [de Erfgoeddeal](#) is voor het projectplan 'Nieuw Drassig land' financiering beschikbaar gesteld om deze restauratie uit te voeren en het cultuurhistorisch waardevolle, voormalige stoomgemaal met ketelhuis te behouden en een nieuwe bestemming te geven. We zijn op zoek naar een bestemming die meerwaarde geeft voor de omgeving en die bijdraagt aan het beleven van het watererfgoed en de verhalen van de polder. De planning is om in 2023 een ontwerp voor de herbesteding te maken. Dit doen we graag samen met de toekomstige huurder om zo goed mogelijk aan te sluiten op de nieuwe functie. In 2024 worden de werkzaamheden uitgevoerd en de huur start vanaf 2025.

3. Haalbaarheidsonderzoek herbesteding stoomgemaal

Een gerestaureerd pand is mooi, maar het pand een passende bestemming geven is mooier. Daarom liet het waterschap een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar mogelijkheden voor een nieuwe bestemming. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau Buiten. De titel van het rapport is: 'Herbesteding oude stoomgemaal Terwolde, haalbaarheidsonderzoek nieuwe functies', en is als bijlage bij deze uitvraag toegevoegd.

De informatie uit dit rapport vormt de basis voor deze uitvraag.

Twee functies lijken kansrijk voor de herbesteding:

1. Waterbeleving – ontmoeten en leren in combinatie met bezoeken en plezier;
2. Lokale productie met kleinschalige daghoreca en informatiepunt.

Beschikbaar voor herbesteding komen:

- het hoofdgebouw (voormalige machineruimte) en
- de schuur (voormalig ketelhuis).

- het direct omliggende erf van het stoomgemaal en de schuur komen ook beschikbaar voor herbestemming. Het waterschap probeert het huidige opslagterrein naar elders te verplaatsen, zodat ook dit bij de herbestemming kan worden betrokken. Dit is echter nog niet zeker.

4. Plan van aanpak en interview

We vragen geïnteresseerden om een beknopt Plan van Aanpak in te dienen. In dit plan dient u helder te omschrijven wat uw plan voor herbestemming is, hoe u aan de eisen (zie 6) en criteria (zie 7) voldoet. Het Plan van Aanpak is maximaal vijf A-4-tjes tekst (lettergrootte 10). Dit is zonder bijlagen. Het Plan van aanpak moet ook zonder de bijlagen voldoende informatie bevatten.

Daarnaast krijgt u tijdens een interview de gelegenheid om uw plan in vijf minuten te pitchen, waarna het beoordelingsteam u een aantal vragen zal stellen.

5. Planning en stappen uitvraag

Wat	Datum	Toelichting
1. Bekendmaking uitvraag	eind sept	De uitvraag wordt bekend gemaakt met een advertentie in de lokale kranten, via nieuwsberichten op de website en social media-kanalen van het waterschap.
2. Aanmelding	08 nov '22	Geïnteresseerden kunnen zich tot dit moment aanmelden door een e-mail te sturen naar: gemaalterwolde@valleiveluwe.nl met daarin minimaal de naam van het initiatief en e-mailadres.
3. Inlichtingen	15 nov '22	Er is de mogelijkheid om per mail vragen te stellen over de uitvraag. In een 'Nota van beantwoording' wordt een antwoord op de vragen met alle geïnteresseerden gedeeld.
4. Plan van Aanpak	01 dec '22	We vragen geïnteresseerden om een beknopt Plan van Aanpak voor de herbestemming in te dienen.
5. Interview en pitch	12 dec '22	Tijdstip van het interview wordt nader met initiatiefnemers bepaald.
6. Beoordeling	16 dec '22	O.b.v. de eisen en criteria in deze uitvraag worden de Plannen van Aanpak beoordeeld
7. Uitslag	20 dec '22	De uitslag wordt met alle indieners gedeeld.

6. Eisen aan het initiatief

- Nieuwe functies vormen op geen enkele manier een beperking voor het functioneren van het huidige gemaal (terrein blijft ten allen tijde toegankelijk en rekening houden met enige geluids- en incidentele stankoverlast);

- b) Nieuwe functies passen bij het karakter van het gebouw en houden rekening met de monumentale en cultuurhistorische waarden;
- c) Nieuwe functies dragen bij aan sociale en recreatieve activiteiten in het voormalig stoomgemaal en op het erf, ter versterking van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gemaalensemble; waar de relatie tussen polderstructuur, dijk en IJssel beleefbaar is;
- d) De herbesteding is in de exploitatie (minimaal) kostenneutraal: de kosten voor het reguliere onderhoud moeten gedekt kunnen worden;
- e) De herbesteding is wat betreft investeringskosten financieel haalbaar;
- f) Vanuit de omgeving is er voldoende draagvlak voor de nieuwe functie(s);
- g) De nieuwe bestemming trekt met name fietsers en voetgangers aan, in verband met het beperkte aantal (auto)parkeerplaatsen aan de Bandijk;
- h) Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- i) De aanvraag wordt ingediend door een privépersoon of een rechtspersoon (bijv. een stichting, vereniging, NV, VOF).

7. Criteria waarop het Plan van Aanpak wordt beoordeeld:

De Plannen van Aanpak worden aan de hand van de volgende criteria beoordeeld:

criterium	Toelichting	Puntenscore (totaal 100)
A. Plan van Aanpak		Totaal 75 punten
1.	Levensvatbaarheid van het initiatief. (financieel)	25 punten – onderscheidend, uitmuntend 20 punten – goed, haalbaar, realistisch 0 punten - onvoldoende
2.	Mate waarin de nieuwe functie (semi) openbaar en publiek toegankelijk is.	20 punten – (bijna) volledig openbaar 15 punten – beperkt toegankelijk voor publiek 0 punten – niet openbaar
3.	Mate waarin de nieuwe functie bijdraagt aan de realisatie van ambities die leven voor het gebied, als het gaat om landschap, erfgoed, toerisme en recreatie bijv. door het creëren van een ontmoetingsplek (IJsselvallei, Terwolde).	15 punten – onderscheidend, uitmuntend 10 punten – goed, haalbaar, realistisch 0 punten - onvoldoende
4.	Mate waarin de nieuwe functie bijdraagt aan het beleefbaar maken van het watererfgoed, de diverse tijdlagen in het gebied en aan het vertellen van één of meerdere verhalen uit de directe omgeving.	15 punten – onderscheidend, uitmuntend 10 punten – goed, haalbaar, realistisch 0 punten - onvoldoende
B. Interview en pitch		Totaal 25 punten
5.	Tijdens een interview krijgt u de gelegenheid om uw plan in vijf minuten te pitchen. Doel hiervan is om een beeld te krijgen van de aanpak, de betrokkenen en de toekomstige samenwerking. Tijdens de presentaties zal het beoordelingsteam de indieners aan de hand van een aantal vaste vragen verzoeken de presentatie nader toe te lichten.	25 punten – onderscheidend, uitmuntend 15 punten – goed, haalbaar, realistisch 0 punten - onvoldoende

8. Voorbehouden

- Het waterschap heeft de intentie om de huurovereenkomst af te sluiten. Een en ander is onder voorbehoud van definitieve besluitvorming over het project door het Algemeen Bestuur, deze besluitvorming is in februari 2023 voorzien. Voor de herbestemming is een wijziging nodig van het bestemmingsplan van de gemeente Voorst. Het haalbaarheidsonderzoek is samen met de gemeente Voorst uitgevoerd en de gemeente is bereid om voor de kansrijke functies het bestemmingsplan te wijzigen.
- De streefdatum van de start van de overeenkomst is januari 2025, waarbij we uitgaan van ontwerp en voorbereiding van de bouwwerkzaamheden in 2023 en uitvoering in 2024. Bij eventuele uitloop van de bouwwerkzaamheden zal de huurovereenkomst later ingaan.
- Nutsvoorzieningen: er komt geen gasaansluiting in het gerenoveerde gemaal. Het gemaal is niet tot matig geïsoleerd, in het ontwerp wordt gezocht naar mogelijkheden om een kleine kantoorruimte en toiletunit beter te isoleren.
- Nutsvoorzieningen: Water en elektriciteit loopt via een gescheiden meter en de initiatiefnemer sluit zelf een energiecontract af.