

BIJLAGE 1 – Ontwikkelstrategie Woldhuis 13

Deze bijlage volgt het Collegevoorstel – Ontwikkelstrategie Landgoed Woudhuis d.d. 6 maart 2019

Ontwikkeling stadslandgoed Woudhuis

Aan de rand van Apeldoorn ontwikkelt de gemeente Apeldoorn in samenwerking met Campus Woudhuis, (een groen werk-leerbedrijf, living lab inclusief ondernemen. De Campus Woudhuis is een samenwerking van IVN, Natuurmonumenten, 's Heeren Loo en De Onderwijsspecialisten. Het doel is om mensen met een arbeidsbeperking en leerlingen uit het voortgezet speciaal onderwijs een plek om te werken en leren in het groen te bieden. Daarnaast de kennis die hierbij opgedaan wordt, over inclusief werken en sociaal ondernemen in het groen te delen.

Woldhuis 11 (uitvoering reeds gestart)

De komende jaren zal het hart van het Landgoed Woudhuis geleidelijk ontwikkeld worden tot een stadslandgoed. Onderdeel daarvan is (naast de renovatie van Woldhuis 11 met een investering van 520.000,- door de gemeente en ca. 200.000,- door Stichting IVN (inrichting) – Gereed per mei 2019), de grondige restauratie en herbestemming van de monumentale boerderij, Het Woldhuis 13.

Op 2 november tekenden wethouder Wim Willems van de gemeente Apeldoorn en Jelle de Jong, algemeen directeur van IVN een langdurige huurovereenkomst voor het Woldhuis, een landhuis op landgoed Woudhuis ten oosten van Apeldoorn. Deze ondertekening is tevens de start van een forse verbouwing van het Woldhuis. Het Woldhuis is



een gemeentelijk monument waarvan het oudste gedeelte stamt uit 1875. Het Woldhuis ligt in een parkbos van beuken met een groot gazon en monumentale vijver. Het is een markant gebouw dat voor veel apeldoorners bekend is van 'het huis van Sinterklaas'. 'Het Woldhuis' vormt samen met andere opstallen in eigendom van de gemeente Apeldoorn, het hart van het Landgoed Woudhuis. Door het renoveren van 'Het Woldhuis' - als het hoofdgebouw van het hart - en het aangaan van een duurzame huurrelatie met Stichting IVN, is een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van het hart.

In aansluiting op de verbouwing van het Woldhuis is onlangs de landgoed coöperatie opgericht, met als doel om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te begeleiden naar werk alsmede het vormgeven van een kenniscentrum op het vlak van sociaal ondernemen.

In het Woldhuis wordt al meer dan 30 jaar natuureducatie gegeven en natuurkampen georganiseerd, de laatste jaren door IVN. Jaarlijks komen 1500 basisschool kinderen op het Woldhuis. Uit onderzoek blijkt dat kinderen die natuureducatie op het Woldhuis hebben gevolgd in hun latere leven meer betrokken zijn bij natuur en duurzaamheid.

Monumentale Boerderij – Woldhuis 13 (subsidieaanvraag)

Aan de rand van Apeldoorn ontwikkelt de gemeente Apeldoorn in samenwerking met Campus Woudhuis, (een groen werk-leerbedrijf, living lab inclusief ondernemen. De Campus Woudhuis is een samenwerking van IVN, Natuurmonumenten, 's Heeren Loo en De Onderwijsspecialisten. Het doel is om mensen met een arbeidsbeperking en leerlingen uit het voortgezet speciaal onderwijs een plek om te werken en leren in het groen te bieden. Daarnaast de kennis die hierbij opgedaan wordt, over inclusief werken en sociaal ondernemen in het groen te delen.

De komende jaren zal het *hart van het Landgoed Woudhuis* geleidelijk ontwikkeld worden tot een stadslandgoed. Onderdeel daarvan is (naast de renovatie van Woldhuis 11 – Gereed per april 2019), de grondige restauratie en herbestemming van de monumentale boerderij, Het Woldhuis 13.

Monumentale Boerderij – Woldhuis 13

De langgevelboerderij is gebouwd rond 1865 door de familie Tutein Nolthenius. Oorspronkelijk voor dubbele bewoning (rug-aan-rug) en later verbouwd tot een enkelvoudige boerderij met centrale deel. Plattegrond en geveldoorsneden dateren van 1913 (voorgevel) en 1915. Totale oppervlakte van de boerderij, begane grond en zolder samen, is 825m². Het voorhuis neemt de campus binnenkort in gebruik als thuisbasis voor het werk-leerbedrijf. De deel gebruiken we tijdelijk als opslagruimte voor gereedschap voor natuur- en groenbeheer. De zolder staat leeg.



Bron: Coda Gemeentearchief, 2002

De boerderij is sinds 1975 eigendom van de gemeente Apeldoorn, evenals een groot deel van het landgoed (ca. 200 ha). De boerderij is in zijn geheel een gemeentelijk monument. De dubbele houten schuifdeur in de achtergevel is niet oorspronkelijk maar later ingebouwd.

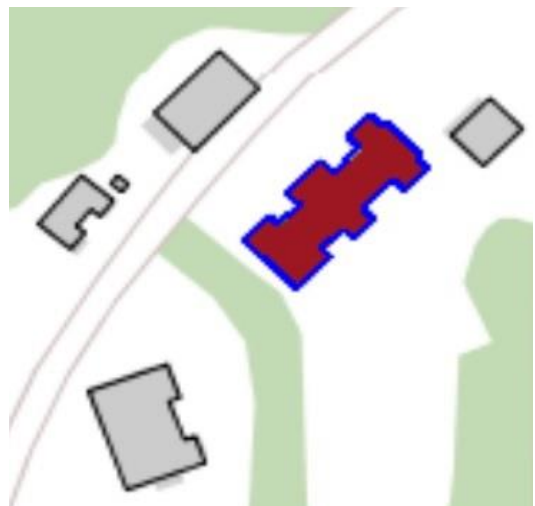
Hart van het Landgoed Woudhuis

Nabij de boerderij staat het Woldhuis (nr. 11), een gemeentelijk monumentale villa ook van rond 1865. Deze villa wordt deze winter opgeknapt, gericht op verduurzaming en modernisering. Verder staan er een koetshuis, kapschuur en houten schuur rondom de boerderij, allen in gebruik door IVN. Samen vormen deze gebouwen en het omliggende terrein het hart van het landgoed Woudhuis.

Visie

De Gemeente Apeldoorn heeft in januari 2010 een integrale studie op Landgoed van de Woudhuizen, levend landgoed, opgesteld maar niet formeel vastgesteld. Hiervan is alleen een visiekaart gepubliceerd. Wel vastgesteld is de Beheervisie landgoed Het Woudhuis (gemeente Apeldoorn, januari 2017).

Woldhuis 13, Apeldoorn



Bron: Basisregistratie adressen en gebouwen, Kadaster september 2018

Restauratie – Woldhuis 13

De boerderij verkeert in vervallen staat. Onderhoud en herstelwerk zijn hoogst noodzakelijk willen we deze cultuurhistorisch belangrijke en markante landmark op het landgoed behouden. Gestart wordt daarom nu met de ontwikkeling van een plan voor restauratie en herbestemming. De gemeente Apeldoorn en de Campus trekken gezamenlijk op voor de inhoud van de planontwikkeling. De gemeente is en blijft eigenaar van de boerderij en zal deze na restauratie en herbestemming verhuren.

Inclusief

Onze gezamenlijk motivatie is simpelweg de creatie van werk-leerplekken, in het bijzonder voor mensen met een arbeidsbeperking en leerlingen uit het voorgezet speciaal en beroepsonderwijs. Zowel tijdens de restauratie als in de jaren daarna in de exploitatie ervan biedt de boerderij ruimte aan hen om te werken en te leren. Inclusieve samenleving als speerpunt van de gemeente Apeldoorn en inclusief ondernemen staat dus voorop! Gezamenlijk willen wij bijdragen aan de ontwikkeling van het Woudhuis tot een levendig stadslandgoed.

Restauratie

Behoud van het silhouet en karakteristieke kenmerken van de boerderij – onder meer de lange deel en de houten gebintconstructies – combineren we met eigentijds en duurzaam gebruiksgemak. De restauratie voeren we gefaseerd en modulair uit in een periode van ongeveer drie tot vijf jaar (geleidelijke ontwikkeling).

In elke fase pakken we een specifiek onderdeel aan: een bepaald gedeelte van de boerderij en/of een bepaald type werk. Het werk wordt zoveel mogelijk gedaan door mensen van de campus, dus met een afstand tot de arbeidsmarkt, en bijvoorbeeld leerlingen van beroepsopleidingen. Zij werken onder leiding van ervaren vakkrachten uit de aannemerij en leren zo het ambacht in de praktijk. Indien nodig huren we specialistische expertise in. We werken in teamverband, met daarin de gemeente als opdrachtgever, uitvoerende aannemer(s) en beoogde gebruikers. De aanpak van de restauratie van Fort Uitermeer dient daarbij als inspiratie¹.

Entree

De restauratie en herbestemming van de boerderij dragen bij aan een kwaliteitsverbetering van het landgoed. Het hart van het landgoed krijgt hierdoor een heldere, volwaardige entree – in plaats van de ‘rotte kies’ die de boerderij nu is in de ogen van menig bezoeker. De boerderij loopt naadloos over in de omgeving waarin hij staat: aan de achterzijde van de boerderij komen een boomgaard, moestuin en tiny food forest, als onderdeel van een openbaar speelbos. Aanleg daarvan start najaar 2018. Dan start ook de opknopbeurt van de villa. Het koetshuis wordt op termijn mogelijk een theehuis. Kortom, het hart van het landgoed is volop in ontwikkeling, hetgeen de kansen voor gebruik van de boerderij vergroot.

Uitgangspunten Restauratie – Woldhuis 13

Voor de restauratie en herbestemming zijn uitgangspunten:

- Behoud van het silhouet van de boerderij, respect voor karakteristieken én eigentijds met:
 - veel daglicht op begane grond en eerste verdieping
 - verbinding tussen verschillende functies en ruimten door transparantie
 - mogelijkheid tot flexibel gebruik van ruimtes en tot opdeling in compartimenten
- Duurzaam restaureren en verbouwen:
 - efficiënt gebruik van grondstoffen en hergebruik van bestaande materialen die het milieu niet of zo min mogelijk belasten, met in achtneming van cultuurhistorische waarden
 - inrichten met duurzame en natuurlijke materialen zoveel als mogelijk
 - cradle to cradle waar mogelijk
- Energieneutraal, gasvrij en waterbesparend:
 - duurzame energiebronnen, zoals warmtepomp en laagtemperatuurverwarming, en maatregelen om energie- en watergebruik te minimaliseren
 - terugbrengen van CO₂-uitstoot
- Build by accident: we starten met een globaal ontwerp en voeren het stapsgewijs uit, geleid door beschikbare, herbruikbare materialen, zonder ‘lawine-kapitaal’.
- Met de restauratie en herbestemming dienen en verenigen we zoveel mogelijk belangen.
- Restauratie en exploitatie van de boerderij als werk- en leerplek: in de uitvoering zetten we waar mogelijk mensen met arbeidsbeperking en leerlingen uit het voortgezet speciaal en beroepsonderwijs in. Hierbij En ook in de exploitatie van de boerderij, na restauratie.
- Inzet van maatschappelijke overwaarde/onbenut maatschappelijk kapitaal (#durftevragen), zowel in materiaal als in arbeidsvermogen

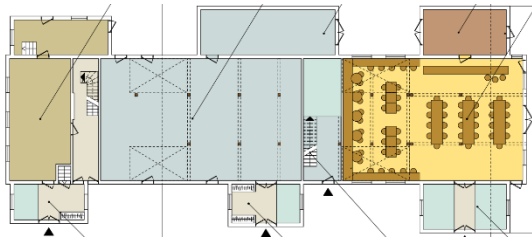
¹ Zie <https://www.uiteraarduitermeer.nl/>

Schetsen – Woldhuis 13

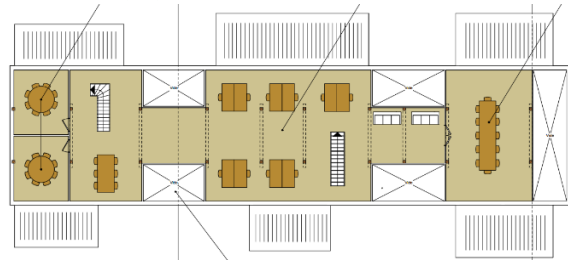
Met bovenstaande uitgangspunten hebben we schetsen gemaakt voor de nieuwe situatie, met beelden van de huidige situatie en referenties voor de nieuwe situatie; zie bijlage 2. Op hoofdlijnen:

- Begane grond:
 - combinatie van kantoorruimte, werkplaats en publieksruimte met horecaondersteuning, zoals bezoekersinformatiecentrum, landgoedwinkel of rustpunt
 - facilitaire voorz. entree, garderobe, sanitair, keuken en magazijn, in bestaande aanbouwen
- Verdieping: vergader- en kantoorruimtes, flexibel op te delen in kleinere zelfstandige eenheden
- Veel daglicht en verbinding tussen ruimtes horizontaal en verticaal, met behoud silhouet en karakteristieken door:
 - daklichten en glazen vides in het ritme van bestaande gebintconstructie
 - glazen wanden op eerste verdieping voor behoud van zicht op gebinten
- Isolatie:
 - begane grondvloer vervangen door geïsoleerde betonvloer
 - gevels isoleren door middel van voorzetwanden
 - kap isoleren tussen bestaande sporen

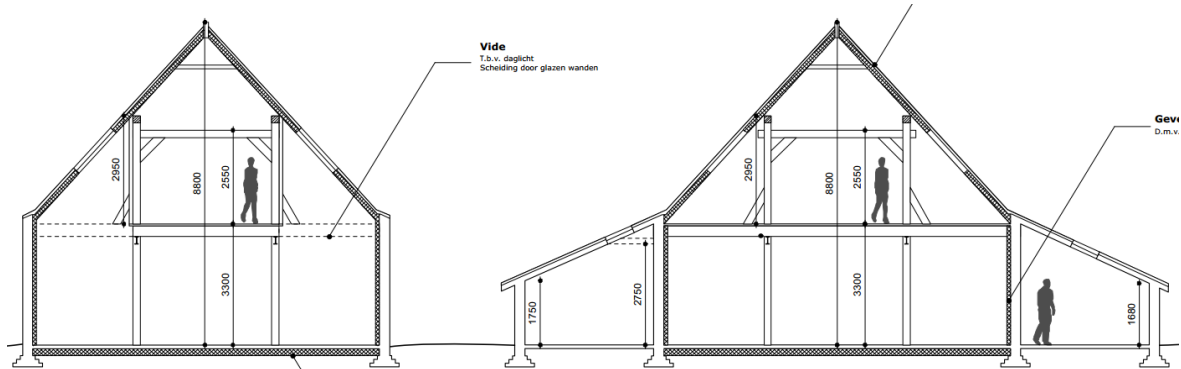
Begane grond



Eerste verdieping



Doorsneden



Bron: Voorontwerp Woldhuis 13, 17 oktober 2018, Nieuw Nederland

Samenwerking Partners – Woldhuis 13

- | | |
|----------------------|---|
| Gemeente Apeldoorn | <ul style="list-style-type: none">• eigenaar van een groot deel van het Woudhuis, inclusief boerderij en andere opstallen in het hart van het landgoed• beoogd financier van deel restauratie• indiener subsidieaanvraag bij Steengoed Benutten• verantwoordelijk voor bestemmingsplanwijziging integraal voor hart van het Woudhuis |
| Provincie Gelderland | <ul style="list-style-type: none">• beoogd financier van deel restauratie uit subsidie Steengoed Benutten |

Nieuw Nederland	<ul style="list-style-type: none"> • landinrichters en architecten met rijke ervaring met restauratie, verduurzaming en herbestemming van monumentale gebouwen • adviseur restauratie en herbestemming voorontwerp boerderij
Campus Woudhuis (rechtsvorm: Landgoedcoöperatie Woudhuis U.A.)	<ul style="list-style-type: none"> • samenwerking van IVN, Natuurmonumenten, 's Heeren Loo en De Onderwijsspecialisten met als doel het runnen van de campus • groen werk-leerbedrijf en living lab inclusief ondernemen op het Woudhuis • initiatiefnemer van restauratie en herbestemming boerderij en inhoudelijk trekker van plannen en uitvoering daarvan i.s.m gemeente • gebruiker boerderij (gebruiksovereenkomst gedurende traject)
IVN	<ul style="list-style-type: none"> • verzorgt natuureducatie en –beleving op het landgoed vanuit villa Het Woldhuis • huurder villa het Woldhuis en gebruiker van andere opstallen en erf in het hart van het landgoed, met uitzondering van de boerderij
Natuurmonumenten	<ul style="list-style-type: none"> • beheerder van natuur en groen op het landgoed in opdracht van de Gemeente Apeldoorn vanaf 2019
's Heeren Loo De Onderwijsspecialisten	<ul style="list-style-type: none"> • 'aanbieder' van mensen met een arbeidsbeperking voor werk op de campus • 'aanbieder' van leerlingen uit het voortgezet speciaal onderwijs voor werk op de campus

0,5 mln. in te zetten voor Landgoed Woudhuis, van het MPB krediet renovatie van landgoederen (Woldhuis, Deelerwoud, kasteel Horst)

- De kosten voor herstel van de boerderij zijn geraamd op € 1.128.000,- Hiervan is een elementenbegroting opgesteld per 1-1-2019 (bijlage 3).
- Gemeentelijke projectkosten en bestemmingsplan zijn geraamd op € 50.000,-
- Door de alternatieve 'inclusieve' aanpak wordt een besparing verwacht. Deze besparing is onderzocht en komt uit op ca. € 270.000,- Deze cijfers zijn onderbouwd door de technisch adviseurs bij het Vastgoedbedrijf alsmede door gesprekken met een bouwkostenexpert (Bijlage 4)
- De kostprijsverhogende BTW (op basis van globaal programma, kantoor, werk-leer-ruimte, horeca en vergaderruimte) is onderzocht door onze fiscalist en komt uit op ca. € 60.000,- (Bijlage 5)
- Beoogd financiers voor de restauratie en herbestemming zijn de
 - a) Provincie Gelderland (€ 250.000,- Steengoedsubsidie).
 - b) € 670.000,- Gemeente Apeldoorn:
 1. (370.000) MPB MPB-krediet 'kwaliteitsimpuls kastelen en landgoederen'
 2. (300.000) (Vastgoedbedrijf) te dekken uit huurinkomsten. Huur zal uitkomen op ca. 30.000,- per jaar voor 881 m2 BVO

Ad b) Provincie Gelderland SteenGoed € 250.000,-

De essentie van SteenGoed Benutten is om - gezien vanuit leegstaand vastgoed, transformatie en overprogrammering - ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken en Gelderland nog mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker te maken. Dat wordt gedaan door de aanpak in gebieden centraal te stellen. Leegstaand vastgoed wordt daarom in samenhang met de omgeving gezien. Vanaf medio 2018 zijn wij over de leegstaande boerderij Woldhuis 13 in gesprek met de Provincie over een de aanvraag voor subsidie. Het voorstel voor deze aanvraag bij de provincie is ingediend op 30-1-2019:

- € 250.000,- Steengoed – Categorie aanpak monumenten buiten de bebouwde kom

Ad b) Gemeente Apeldoorn € 670.000,- (370.000 MPB krediet + 300.000 te dekken uit huurinkomsten)

b1. Het MPB-krediet 'kwaliteitsimpuls kastelen en landgoederen' (1 miljoen) is bedoeld als extra impuls voor het opknappen en recreatief verbeteren van de landgoederen Woudhuis, Deelerwoud en kasteel Ter Horst (dus bovenop de reguliere gelden voor gemeentelijke- en rijksmonumenten). Strategie is deze gelden in te zetten als cofinanciering bij geldstromen van derden, zoals de regeling Steengoed Benutten van de provincie of particuliere investeringen op Deelerwoud of Ter Horst. Voorwaarde is wel dat de culturele en recreatieve betekenis van de landgoederen verbetert. Op landgoed Woudhuis doet zich nu het momentum voor de

kwaliteitsimpuls in te zetten. Landgoed Woudhuis is grotendeels gemeentelijk eigendom. Deelerwoud en Ter Horst zijn particulier bezit en vergen een nadere overweging waaraan de gelden worden besteed.

Daarom het voorstel (voorlopig) de volgende verdeelsleutel te hanteren:

- 10% beleving landgoederen algemeen = € 100.000
- 90% opknappen erfgoed = € 900.000
- **55% Woudhuis = € 500.000 + 45% Deelerwoud en Ter Horst = € 400.000**

€ 500.000,- MPB Krediet 'kwaliteitsimpuls kastelen en landgoederen' – Met de volgende inzet:

- € 370.000,- Voor de Boerderij Woldhuis 13
- € 130.000,- (restant MPB krediet t.b.v. Uitvoering van de ontwikkeling woudhuis (bestemmingsplan, parkeren, herinrichting omgeving, overige kwaliteitsimpuls van het hart van het Woldhuis)

€ 300.000,- Gemeente (Vastgoedbedrijf) te dekken uit huurinkomsten. Hiermee zal de huur uitkomen op ca. 30.000,- per jaar voor 881 m2 BVO .

De dekking ziet er als volgt uit: (incl. btw)

Investing Woldhuis 13	
Kosten herstel boerderij Woldhuis 13 – Elementenraming 2019 (Bijlage C)	€ 1.078.000
Gemeentelijke projectkosten en bestemmingsplan (eenmalig)	€ 50.000
BTW kostprijsverhogende BTW (op basis van globaal programma, kantoor, werk-leer-ruimte, horeca en vergaderruimte) (Bijlage C2)	€ 60.000
Besparing alternatieve 'inclusieve' aanpak (Bijlage C1), € 270.000,-	-€ 270.000
Totaal Investering	€ 920.000

Dekking		
Bijdrage Provincie Gelderland SteenGoed € 250.000,-	€ 250.000	
Gemeente: MPB-krediet 'kwaliteitsimpuls landgoederen' (€ 500.000)	€ 370.000*	
Gemeente (Vastgoedbedrijf) te dekken uit huur. Kostprijsdekkende huur zal uitkomen op ca. 30.000,- per jaar voor 881 m2 BVO	€ 300.000	
Totaal Dekking	€ 920.000	€ 0

*Restant MPB-krediet 'kwaliteitsimpuls kastelen en landgoederen' (€ 500.000) (€ 370.000 ingezet Woldhuis 13) Restant t.b.v. uitvoering van de ontw.visie woudhuis (parkeren, kwaliteitsimpuls van het hart van het Woldhuis)	€ 130.000,-
--	-------------

Kostprijsdekkende huur (systematiek Gemeente)

- De kostprijs dekkende huur is berekend op ca. € 30.000,- per jaar.
- De kapitaallasten van deze investering bedragen ca. € 17.000,- per jaar (rente 1,4%, 20 jaar afschrijving. Daarnaast bestaan er verhuur reguliere vastgoedlasten (beheer, onderhoud, OZB/verzekering e.d.). Deze worden geraamd op € 13.000,- per jaar. De dekking van de totale jaarlast ad € 33.000,- (eerste jaar) vindt plaats uit de verhuuropbrengst ad € 30.000,- (eerste jaar). Zowel lasten als baten zijn aan de orde met ingang van 2022, na afronding van de verbouwing.
- Aangezien de huuropbrengst jaarlijks wordt geïndexeerd en de kapitaallasten gelijk blijven zal over een periode van 20 jaar lasten en baten met elkaar in balans zijn. In de eerste jaren is sprake van een nadeel, in de laatste jaren evenredig voordeel dat jaarlijks bij de begrotingsopstelling verwerkt wordt.
- De kapitaallasten van het MPB-krediet (€ 500.000,-) zijn gebaseerd op een afschrijvingsperiode van 40 jaar. Nu wordt dit ingezet voor renovatie van het vastgoed met een afschrijvingsperiode van 20 jaar. Dit betekent € 9.000 aan extra kapitaallasten. De dekking hiervoor zal verdeeld worden onder huurlasten alsmede de onderhoudsbudgetten bij het Vastgoedbedrijf.
- Zie het schematische overzicht hieronder van de kapitaallasten en overige exploitatielasten

BTW Kostprijsverhogend

Om te bepalen of de btw die ziet op de kosten voor het pand aftrekbaar is, zal beoordeeld moeten worden hoe het pand (fiscaal) gebruikt gaat worden. Daarvoor zal een (voorlopig) fiscaal paspoort opgemaakt moeten worden. Op dit moment is het, nog niet duidelijk hoe het pand exact gebruikt gaat worden. In dit geval moet dan zo nauwkeurig mogelijk bepaald worden wat het gebruik fiscaal (lees: voor de btw) gaat zijn. Het pand zal voor verschillende doeleinden gebruikt gaan worden. Op basis van deze verdeling zou het volgende fiscale standpunt ingenomen kunnen worden:

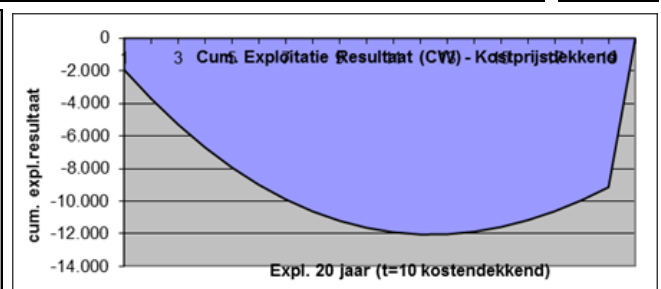
Bruto investering		1.078.000	Netto-investering
Werk-leer, hergebruik, donaties		-270.000	808.000
Begane grond 20% kantoor = BTW	10% (20/200)		16.968
Begane grond 50% werk-leerplaats = BTW	25% (50/200)		42.420
Begane grond 30% horeca (aftrek BTW)			
Verdieping 100% vergaderruimte (aftrek BTW)			
Totaal investering (INCL BTW)			870.000

Exploitiemodel Het Woldhuis 13

Object | Het Woldhuis 13 Boekwaarde € 300.000

Jaar	Afsch.	Rente	OZB	Verz.	Watersch.	Planm. Onderh.	Incid. Onderh.	Overige expl.lasten	Persn. Kostn	TOTAAL LASTEN	Huur	
1	2019	13.285	4.017	3.112	510	218	6.750	2.250	1.228	2.030	33.400	29.815
2	2020	13.471	3.831	3.159	517	221	6.851	2.284	1.247	2.060	33.641	30.262
3	2021	13.660	3.642	3.206	525	224	6.954	2.318	1.265	2.091	33.886	30.716
4	2022	13.851	3.451	3.254	533	228	7.058	2.353	1.284	2.123	34.135	31.176
5	2023	14.045	3.257	3.303	541	231	7.164	2.388	1.304	2.155	34.387	31.644
6	2024	14.242	3.060	3.352	549	235	7.272	2.424	1.323	2.187	34.644	32.119
7	2025	14.441	2.861	3.403	557	238	7.381	2.460	1.343	2.220	34.904	32.601
8	2026	14.643	2.659	3.454	566	242	7.491	2.497	1.363	2.253	35.168	33.090
9	2027	14.848	2.454	3.506	574	245	7.604	2.535	1.384	2.287	35.436	33.586
10	2028	15.056	2.246	3.558	583	249	7.718	2.573	1.404	2.321	35.708	34.090
11	2029	15.267	2.035	3.612	592	253	7.834	2.611	1.425	2.356	35.984	34.601
12	2030	15.481	1.821	3.666	600	256	7.951	2.650	1.447	2.391	36.264	35.120
13	2031	15.697	1.604	3.721	609	260	8.070	2.690	1.468	2.427	36.549	35.647
14	2032	15.917	1.385	3.777	619	264	8.191	2.730	1.490	2.464	36.837	36.182
15	2033	16.140	1.162	3.833	628	268	8.314	2.771	1.513	2.500	37.130	36.724
16	2034	16.366	936	3.891	637	272	8.439	2.813	1.535	2.538	37.428	37.275
17	2035	16.595	707	3.949	647	276	8.566	2.855	1.559	2.576	37.730	37.834
18	2036	16.827	474	4.008	657	280	8.694	2.898	1.582	2.615	38.036	38.402
19	2037	17.063	239	4.068	666	285	8.825	2.942	1.606	2.654	38.347	38.978
20	2038	-	-	4.129	676	289	8.957	2.986	1.630	2.694	21.361	39.562

Algemene parameters		
Renteomslag		1,40%
Prijsindex (CPI)/ rekenrente		1,50%
Huurindexatie	0-10 jaar	1,50%
	10-40 jaar	1,50%
Storting onderhoudsvoorziening		0,90%
Incidenteel onderhoud		0,30%
Component	grondslag	tarief
OZB - eigenaarbelasting		
1. voor o.z. in hoofdzaak tot w oning dienen	WOZ-w waarde	0,1483%
2. voor o.z. niet in hoofdzaak tot w oning dienen	WOZ-w waarde	0,4088%
Waterschapslasten		
1. Watersysteemheffing gebouw d	WOZ-w waarde	0,0286%
2. Ongebouw d bemalen	Hectare	€ 50,46
Verzekering	Verz.w ./ € 1.000	€ 0,67
Ov. Exploitatielasten	BVO / m2	€ 1,21
Pers.kstn Algemeen + Technisch	BVO / m2	€ 2,00



Planologische procedure om de herbestemming van het 'Hart van het Woudhuis' mogelijk te maken

Herbestemming

De huidige bestemming van de boerderij is agrarisch, het gebruiksdoel woon- en industrie functie. In de integrale visie van de gemeente Apeldoorn (2010) is de boerderij aangemerkt voor mogelijke functieverandering. Een functieverandering moet ruimtelijk-functioneel en financieel meerwaarde opleveren voor het functioneren van het landgoed als totaal. Ook wordt de verandering wat betreft beeldkwaliteit op samenhang afgewogen. Denkbaar gebruiksfuncties in het hart van het landgoed, waaronder de boerderij, genoemd in de integrale visie zijn onder meer:

- Kleinschalige, lichte horecavoorzieningen, zoals theehuis of landgoed-eetcafé, met de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en leerlingen van uit het voortgezet speciaal onderwijs via werk-leertrajecten
- Multifunctionele voorziening in de vorm van (een combinatie van) atelier, trainingscentrum, educatieve werkruimte, landgoedinformatiecentrum
- Kantoor- en/of vergaderlocatie
- Verkoop van landgoedproducten, landgoedovernachtingen
- Zorgvoorzieningen, zoals zorgboerderij of begeleide woonvormen

Maatschappelijk Vastgoed: De boerderij en de Witte Villa beschouwen we als maatschappelijk vastgoed: nieuwe functies moeten passen bij de natuur, rust en het maatschappelijk gebruik en karakter van de campus, dat wil zeggen 'inclusief ondernemen'. Welke functie(s) hierbij passen, is nu nog niet duidelijk. Daarom gaan we voorsnog uit van een vrij generieke, multifunctionele, flexibele indeling. Dankzij de grote oppervlakte en basisindeling, leent de boerderij zich ervoor om in segmenten opgeknapt en in gebruik te worden genomen, met bijvoorbeeld goed geïsoleerde verblijfsruimten en een minder of niet geïsoleerde werkplaats. De aanpak voor het Zwitsal-terrein in Apeldoorn dient daarbij als inspiratie².



Planologische Procedure

- De planologische procedure voor deze functieverandering zal opgestart worden en moet ruimtelijk-functioneel en financieel meerwaarde opleveren voor het functioneren van het landgoed als totaal.
- Belangrijk punt hierin vormt het parkeren en verkeer in afstemming met de omgeving.

Meer informatie

- Integrale visie op Landgoed van de Woudhuizen, levend landgoed, gemeente Apeldoorn, januari 2010, met visiekaart³
- Beheervisie landgoed Het Woudhuis, gemeente Apeldoorn, januari 2017
- Cultuurhistorische waardebeoordeling landgoederen De Woudhuizen, SB4, 2008

<https://www.monumenten.nl/onderhoud-en-restauratie>

² Zie <http://zwitsalapeldoorn.nl/> en https://www.wijkraadkerschoten.nl/wp-content/uploads/2016/05/20160524_ruimte_ontdekking_zwitsal.pdf

³ Zie <http://jolandavanlooi.com/images/index5/Woudhuis%20visiekaart.pdf>

Achtergrondinformatie Landgoed Woldhuis

- In de jaren 60/70 heeft de gemeente Apeldoorn het Landgoed Woudhuis in eigendom verworven voor de recreatieve behoefte groeiende stad. In de jaren 80/90 beheert de gemeente het landgoed 'low key'. Voor de gemeenteraad vormde 'de behoefte aan recreatieterrinen' en 'het behoud van deze unieke landgoederen' het belangrijkste motief voor de aankoop. Het Landgoed Woudhuis vormt een belangrijke schakel in de groengebieden aan de oostkant van de stad. Het gebied heeft veel betekenis voor de Apeldoorners in met name de oostelijke wijken. Het landgoed heeft te kampen met achterstallig onderhoud, mede door een onduidelijk toekomstperspectief en een beheer gericht op instandhouding van het bezit in plaats van het maken van een ontwikkelslag. Hierdoor heeft het landgoed een geringe waarde en worden de ruimtelijke potenties onvoldoende benut. Deze potenties liggen vooral in goed onderhouden vastgoed met renderende functies, een betere bereikbaarheid met name vanuit De Maten en een betere recreatieve infrastructuur op het landgoed zelf.
- Het landgoed bestaat uit 109 ha bos- en natuurgrond, 90 ha landbouwgrond, 3 bijbehorende hoeses, 3 woningen en 1 villa. Tot 31-12-2018 zijn de bos en natuurgronden in beheer bij Beheer en Onderhoud van de gemeente Apeldoorn. Het vastgoed en pacht in beheer bij het team Vastgoed en Grond.
- Vanaf 1-1-2019 zijn alle bos- en natuurgronden alsmede de hoevepachters en los-land pachtcontracten ondergebracht in een erfpachtovereenkomst met Natuurmonumenten voor de duur van 30 jaar (eindigend op 29 december 2048).
- Bij de ontwikkeling van Landgoed Woudhuis is de visie uit 2010 gehanteerd als leidraad. Datzelfde geldt voor de 'Beheervisie 2017' die is opgesteld. Deze stukken hebben goede aanknopingspunten gegeven om de ontwikkeling van het landgoed duurzaam vorm te geven. De ontwikkeling van het hart van het landgoed (rondom de Witte Villa - Woldhuis 11) is hierin belangrijk en vormt de katalysator voor de rest van het landgoed (Woldhuis 13 en de bos- en natuurgronden). Met de huidige gebruiker van Woldhuis 11 (IVN) is een 20 jarige huurovereenkomst gesloten met daarbij een flinke investering om ons vastgoed te verduurzamen.
- Landgoed Woudhuis vormt een belangrijke schakel in de groengebieden aan de oostkant van de stad. Het gebied heeft veel betekenis voor de Apeldoorners in met name de oostelijke wijken.
- In 2002 heeft de gemeenteraad de Groene Mal vastgesteld als uitwerking van de Structuurvisie 2020. In de Groene Mal is de hoofdgroen/blauwe structuur in en om de stad vastgelegd. Het Landgoed vormt daarin één van de drie te ontwikkelen grote groengebieden die onderling verbonden worden door de Grote Wetering. Via de groene wiggen moeten het Weteringse Broek, het Landgoed Woudhuis én het Beekbergerwoud, voor zowel mens als natuur beter met de stad verbonden worden.
- In 2002 is de gemeente Apeldoorn een partnership aangegaan met Waterschap Vallei en Veluwe; Natuurmonumenten om elkaars kennis, expertise te benutten en de kansen op financiering te vergroten. Met als doel dit later te concretiseren in een samenwerkingsovereenkomst. Dit is vastgelegd in de Intentie-overeenkomst Groen Blauwe Dooradering;
- In de Structuurvisie 'Apeldoorn biedt ruimte in de Buitenstad' 2013 is de Groene Mal opgenomen als onderdeel van het fundament. Dat fundament vormt de basiskwaliteit voor een comfortabele gezinsstad en toeristisch toplandschap. Het gaat om behoud en het verder uitbouwen van die kwaliteit;
- Het Landgoed vormt als onderdeel van het fundament één van de Groene uitloopgebieden;
- In de Provinciale Omgevingsvisie maakt het landgoed onderdeel uit van Provinciaal Natuurnetwerk;
- In 2009/2010 is de Visie op Ontwikkeling opgesteld. Centraal staat: 'het behouden en versterken van de bestaande waarden en kwaliteiten én het tot leven brengen' van het landgoed als ontmoetingsplek voor de mensen in het landgoed en uit de stad;
- Vanuit de afspraken in de Intentieverklaring Groen Blauwe Dooradering met waterschap Vallei en Veluwe, gemeente Voorst en Natuurmonumenten is verkend of we onze samenwerking voor het oostelijk deel van de Groene Mal kunnen concretiseren. Dit leidde tot financiële afspraken van alle partijen voor het Weteringse Broek, een verdere verkenning naar de realisatie van de visie met Natuurmonumenten voor het Landgoed én de aanleg van het Beekbergerwoud door Natuurmonumenten. Partnership is bezegeld in de Samenwerkingsovk. Groen Blauwe Dooradering