



staatsbosbeheer

‘Hallo Bandoeng...’

‘Hier Radio Kootwijk’

Visie en voorstellen van Staatsbosbeheer
voor de herontwikkeling van Radio Kootwijk

20 oktober 2009



Status van deze rapportage

Radio Kootwijk ligt midden op de Veluwe, ten zuidwesten van de bebouwde kom van Apeldoorn in de provincie Gelderland en valt onder de gemeente Apeldoorn. Het natuurgebied is eigendom van Staatsbosbeheer; de ondergrond en gebouwen zijn van Dienst Landelijk Gebied.




Dit rapport bevat de visie en voornemens van Staatsbosbeheer voor de herontwikkeling van Radio Kootwijk. Het rapport vormt de basis op grond waarvan de publieke partijen die de herontwikkeling begeleiden hun oordeel gaan geven over het vervolgtraject waarbij Staatsbosbeheer heeft aangegeven de regierol te willen vervullen.

Dit rapport bouwt voort op het Voorkeursmodel dat de Bestuurlijke Begeleidingscommissie (BBC) van rijk, provincie en gemeente in 2007 voor Radio Kootwijk heeft opgesteld. Deze visie wordt getoetst aan het Toetsingskader uit 2009 van de BBC. Staatsbosbeheer is de Initiatiefnemer, zoals genoemd in het Toetsingskader.

Inhoud

1. 'Hallo Bandoeng'	7	Bijlagen	86
2. Het Voorkeursmodel en het Toetsingskader	13	I. Partijen betrokken of geraadpleegd bij de totstandkoming van de visie	
3. De ambitie en visie voor Radio Kootwijk	21	II. Overzicht van gebouwen en hun belangrijkste kencijfers	
4. Hallo Bandoeng... Hier Radio Kootwijk	24	III. Mobiliteit en parkeren	
5. Natuur en landschap in relatie tot de gebouwen	34	IV. Kaart N 2000 habitats omgeving Radio Kootwijk	
6. Gebouwen in relatie tot het landschap	40	V. Overzicht relevante documenten	
7. Duurzaamheid en mobiliteit	54	VI. Lijst van afkortingen	
8. Wet- en regelgeving	64	Colofon	96
9. Uitvoeringsprogramma eerste fase	66	Kaarten	
10. Financieel economische consequenties herontwikkeling	70	1. Ligging en gebouwaanduidingen	8
11. Beheerorganisatie en aanbesteding	76	2. Voorkeursmodel BBC	14
12. Risico-analyse	80	3. Visiekaart Staatsbosbeheer	29
13. Kwaliteitsborging	84	4. Maatregelenkaart	38
		5. Dragende gebouwen	41
		6. Ontwerpgegevens	52
		Achtergronddocumenten (bijgesloten in de doos)	
		Duurzaamheid in ontwikkeling, herstructureren Radio Kootwijk	
		Herontwikkeling Radio Kootwijk, natuurlijk getoest	
		Het managen van bezoekersstromen Radio Kootwijk	

Visie

A wide landscape of a heath with a pond and a building in the distance. The foreground is dominated by dark brown, peaty soil interspersed with patches of dry, yellowish-brown grass. A small, irregular pond is situated in the middle ground, containing a cluster of white reeds. In the background, a line of trees separates the heath from a distant building with a white dome and two tall, thin communication towers. The sky is a clear, pale blue.

‘Je komt hier bij toeval omdat je wandelt
of fietst op de Veluwe. Je komt hier omdat
er iets is georganiseerd wat je wilt zien.
Je komt hier op uitnodiging van iemand.
Maar altijd weer ben je verrast.’

1. ‘Hallo Bandoeng’

‘Hallo Bandoeng. Hallo Bandoeng. Hoort u mij!’

Met die legendarische woorden opende Koningin-moeder Emma na bijna een jaar proefdraaien op 7 januari 1929 officieel het eerste gesproken telefoonverkeer tussen Nederland en Indië. Zes jaar nadat de eerste radiotelegrafische verbinding was gelegd, konden mensen op een afstand van 12.000 kilometer elkaars stem horen. Een moment van ontroering en emotie, bezongen in het liedje van Willy Derby. Vanaf één van de stilste en mooiste plekken van Nederland midden op de Veluwe werd letterlijk de verbinding tussen west en oost gelegd. Ontroering en emotie horen nog altijd bij deze bijzondere plek, waar sindsdien natuur en cultuur op een verrassende manier samen komen. Iedereen die hier komt ervaart de bijzondere confrontatie van landschap, techniek en omgeving en wordt daardoor steeds weer even van zijn stuk gebracht. In Radio Kootwijk beleef je de ruimte om te beleven, om te wonen en om te denken. Die ervaring en beleving borgen is in de visie van Staatsbosbeheer een belangrijke opgave voor de toekomst.

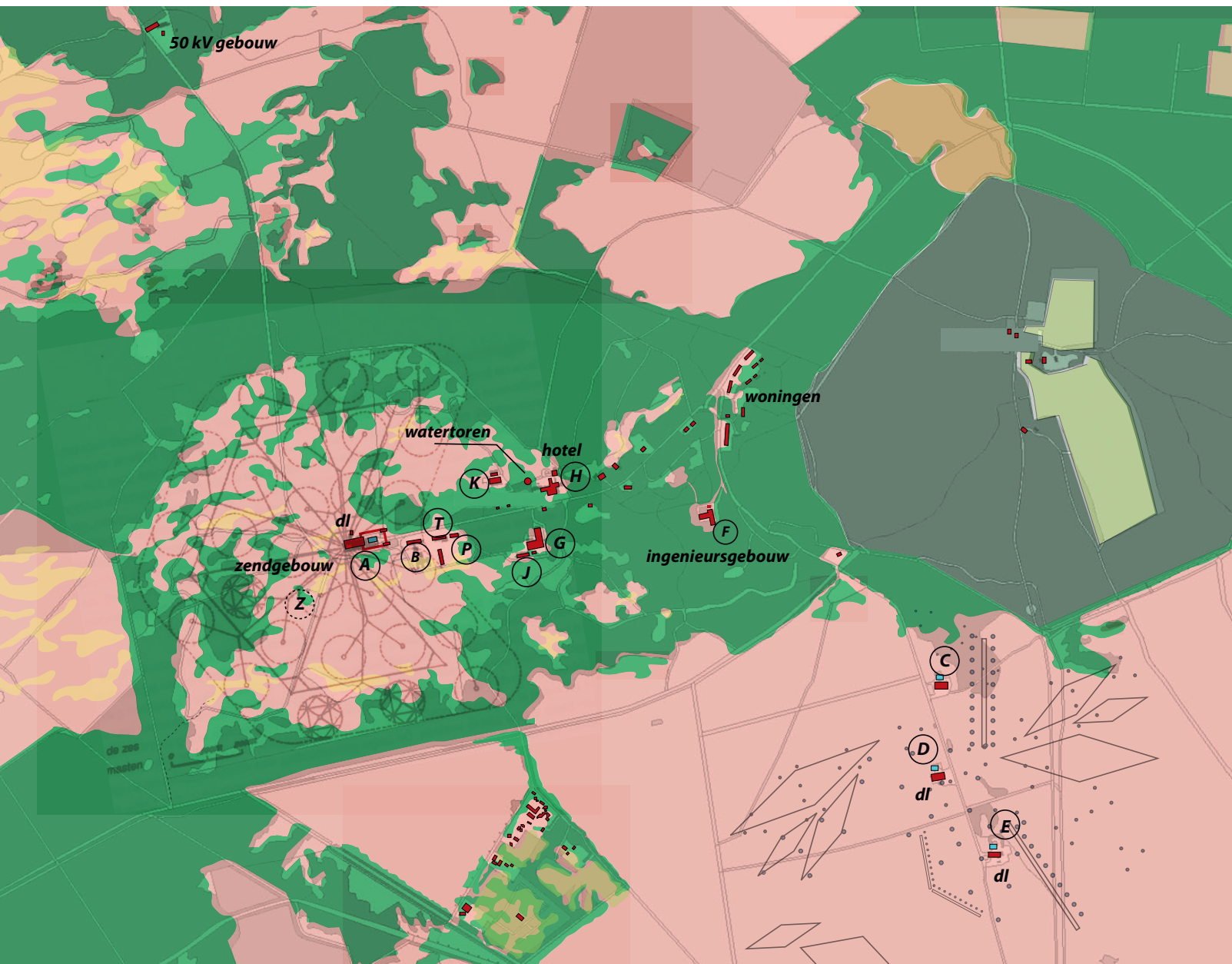


Woest en ledig: de goede plek

Om oost en west te verbinden was er iets bijzonders gebouwd op de Veluwe. Een zendercomplex met een eigen plattegrond, infrastructuur en architectuur. Een plek ook met eigen voorzieningen voor energie, water en huisvesting. De meest in het oog springende elementen van het complex zijn het Hoofdgebouw, het 50 kV station, de zendcirkel met zendmasten, de gebouwen voor de korte golf, de watertoren, het tehuis voor ongehuwde ambtenaren en het dorp.

De landschappelijke en natuurlijke waarden rond Radio Kootwijk kennen een eeuwenlange historie. Landschappelijk gezien vormt Radio Kootwijk een geheel met zijn omgeving met daarin ondermeer het Kootwijkerzand en Hoog Buurlo. Deze oude

1. Ligging en gebouwaanduidingen



LEGENDA Gebouwen Radio Kootwijk

- bos
- open veld/heide
- zandverstuivingen
- velden/en akkers
- bebouwing
- gebouw aanduiding
- H**
- dl** dieselloods

Veluwe Landschap



agrarische nederzetting die teruggaat tot de negende eeuw heeft het open gebied met zijn schrale grond en zandverstuivingen gevormd. De historie van het zendcomplex is korter. Begin vorige eeuw werd besloten in eigen land een radiostation op te richten voor contact met de andere kant van de wereld, dat geen last had van kwetsbare kabelverbindingen. De nieuwe techniek die dat mogelijk maakte was radiotelefoonverkeer. Een afgelegen onbewoond gebied werd gezocht om storingsvrij te kunnen zenden en ontvangen. In de buurt van Kootwijk was Staatsbosbeheer in 1899 begonnen met het bebossen van de stuifzanden. Hier lag een goede plek: de grond was al eigendom van het Rijk en daarmee goedkoop te verwerven. Het oostelijk deel van het Kootwijkerzand was nog woest en ledig en daarom de geschikte locatie.

Palet aan landschappen

Radio Kootwijk is een markante plek op de Veluwe waarop Staatsbosbeheer een visie heeft. Bijzonder is dat hier het hele palet van cultuurlandschappen tot natuurlandschappen aanwezig is: het stadslandschap aan de randen van de Veluwe, de aangelegde cultuurbossen, het stuifzandlandschap van het Kootwijkerzand, de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting

Deze figuur brengt in beeld welke plaats het concept voor Radio Kootwijk in het Veluwe landschap in neemt en wat het toevoegt aan de Veluwe. Op de as van cultuur naar natuur zijn bekende en minder bekende Veluwe landschappen vermeld.

Een cultuurlandschap is een landschap dat in hoge mate door de mens vormgegeven is en ten behoeve van het behoud van die karakteristieke vorm in stand gehouden wordt. Een voorbeeld is paleis het Loo met bijbehorende tuinen in Franse stijl. In deze situatie is het landschap statisch.

Ergens in het midden bevindt zich het Speulderbos, het boscomplex met de 'dansende bomen'. Dit boslandschap is door langdurig gebruik door de mens ontstaan; er is niet bewust een bepaalde vorm aan gegeven maar het is het resultaat van eeuwenlang benutten. Het heeft ook natuurlijke aspecten want processen van verval en verjonging, en beïnvloeding door grazers sturen mee in het beeld. Het landschap is dus beperkt in beweging. Kenmerkend is een gestuurde ontwikkeling.

Helemaal rechts staat de wildernis. Deze is nu niet in Nederland aanwezig. De wildernis is een landschap waar uitsluitend natuurlijke processen de ontwikkeling bepalen, de mens volgt. Van het eindresultaat kunnen we nu nog geen eenduidig beeld schetsen.

Het landschap van Radio Kootwijk staat in het concept aan de rechterkant. Dit is te verklaren uit de ambitie om in de omgeving van Radio Kootwijk ruimte te maken voor wildernis. Omdat er in dit gebied ook twee zeer belangrijke cultuurhistorische enclaves liggen staat Radio Kootwijk niet helemaal aan de rechterkant. Radio Kootwijk en Hoog Buurlo zijn voor Staatsbosbeheer twee plekken die restauratie en blijvend onderhoud zullen vergen. Telkens is maatwerk vereist om de balans tussen cultuur en natuur in een passend evenwicht te houden. Natuurlijke processen mogen geen afbreuk doen aan de bijzondere kwaliteiten van deze twee zogenoemde parels. In de omgeving bepalen natuurlijke processen het beeld.



‘Onderweg naar Radio Kootwijk
verdwaalde ik. Gelukkig maar!
Wat is het bijzonder om
dwalend over de Veluwe
opeens het gebouw te zien!’

Hoog Buurlo die straks aangevuld worden met de ongeschonden natuur van de Zuid Veluwe, waar Staatsbosbeheer nieuwe wildernis laat ontstaan.

Radio Kootwijk is in dit geheel de plek waar in het bijzonder de verbinding van cultuur en natuur tot stand komt die een bijzondere ervaring biedt en waarin de beleving van ruimte in al zijn betekenissen centraal staat.

Cultuur, natuur en verbinding

Staatsbosbeheer neemt met instemming van de andere publieke partijen het voortouw bij de planvorming voor de herontwikkeling. Als uitgangspunt geldt dat bij de herbestemming de reeds aanwezige bijzondere kwaliteiten versterkt worden en voor toekomstige generaties behouden blijven. In een zorgvuldige zoektocht naar de toekomstmogelijkheden voor Radio Kootwijk en in een inspirerende samenspraak met veel stakeholders is een aantal kernbegrippen boven komen drijven:

- Verbinden van oost en west, van cultuur en natuur van verleden-heden-toekomst, mensen en dieren, natuur en techniek, markt en zingeving, zenden en ontvangen
- Historie: van het gebied en het zendstation
- Rust, stilte en schoonheid in een omgeving die oproept tot spiritualiteit en bezinning
- Ruimte; om te denken, om te zijn, om te werken, om in te bewegen. Culturele ruimte, in het landschap, stille ruimte, groene ruimte, donkere ruimte
- Esthetiek van natuur en gebouwen

De zendfunctie die het complex ooit had en aanleiding was om het te stichten is voorbij. Met het beëindigen van deze functie is in het gebied stilzwijgend in een fase van transformatie terechtgekomen waarbij de gebouwen hun functies hebben verloren en het geheel om een nieuwe betekenis vraagt. Om het gebied te beleven hoeft je niet persé de geschiedenis te kennen. Het verleden dient wel als inspiratiebron. Een herwaardering van

de aanwezige kwaliteiten zal de cultuurhistorische betekenis van het complex in de toekomst kunnen vasthouden, terwijl er van de andere kant een trendbreuk ontstaat waarbij een nieuwe betekenis aan het hele complex kan worden toegekend. Radio Kootwijk is nu een plek die een uitgelezen kans biedt voor een inspirerende ontmoeting tussen natuur en cultuur. Daarin ligt de kracht van het toekomstperspectief voor Radio Kootwijk. Een uniek complex op een unieke locatie.





‘Een gesprek met
Nederlands Indië kostte
33 gulden per 3 minuten
in een tijd waar het weekloon
ongeveer 25 gulden was’

2. Het Voorkeursmodel en het Toetsingskader

Na het verdwijnen van de zendfunctie is Radio Kootwijk in 2003 op initiatief van de gezamenlijke overheden gekocht van KPN. Op dit moment is de Dienst Landelijk Gebied eigenaar van de gebouwen en hun ondergrond. De gemeente Apeldoorn bezit de openbare wegen voor gemotoriseerd verkeer en Staatsbosbeheer heeft het natuurgebied in eigendom. Sinds de verkoop maakten overheid en ondernemers verschillende plannen voor herontwikkeling. Geen daarvan bleek haalbaar. De samenwerkende overheden maakten pas op de plaats en formuleerden een nieuwe ambitie.

De veiligstelling

In 2003 is Radio Kootwijk door het ministerie van LNV gekocht toen de toenmalige eigenaar KPN er vanaf wilde. Een actief platform van bewoners uit het dorp heeft toen ondermeer de komst van Delta-radio met een uitspraak van de Raad van State tegengehouden. Met het verdwijnen van de zendfunctie besloot KPN het complex van de hand te doen. Directe aanleiding voor de overheden om tot actie over te gaan was de aanvraag van een sloopvergunning voor het hoofdgebouw door de KPN. Aan de koop is een intentieverklaring in 2002 voorafgegaan. Door de krachten binnen de overheden te bundelen is het complex voor ca. 8 miljoen euro aangekocht. Deze fase van de herbesteding bestond uit het veiligstellen van het complex en de omliggende gronden binnen de hoofddoelstelling natuur. De stuurgroep die het proces begeleidde ging uit van de volgende doelstellingen voor het complex:

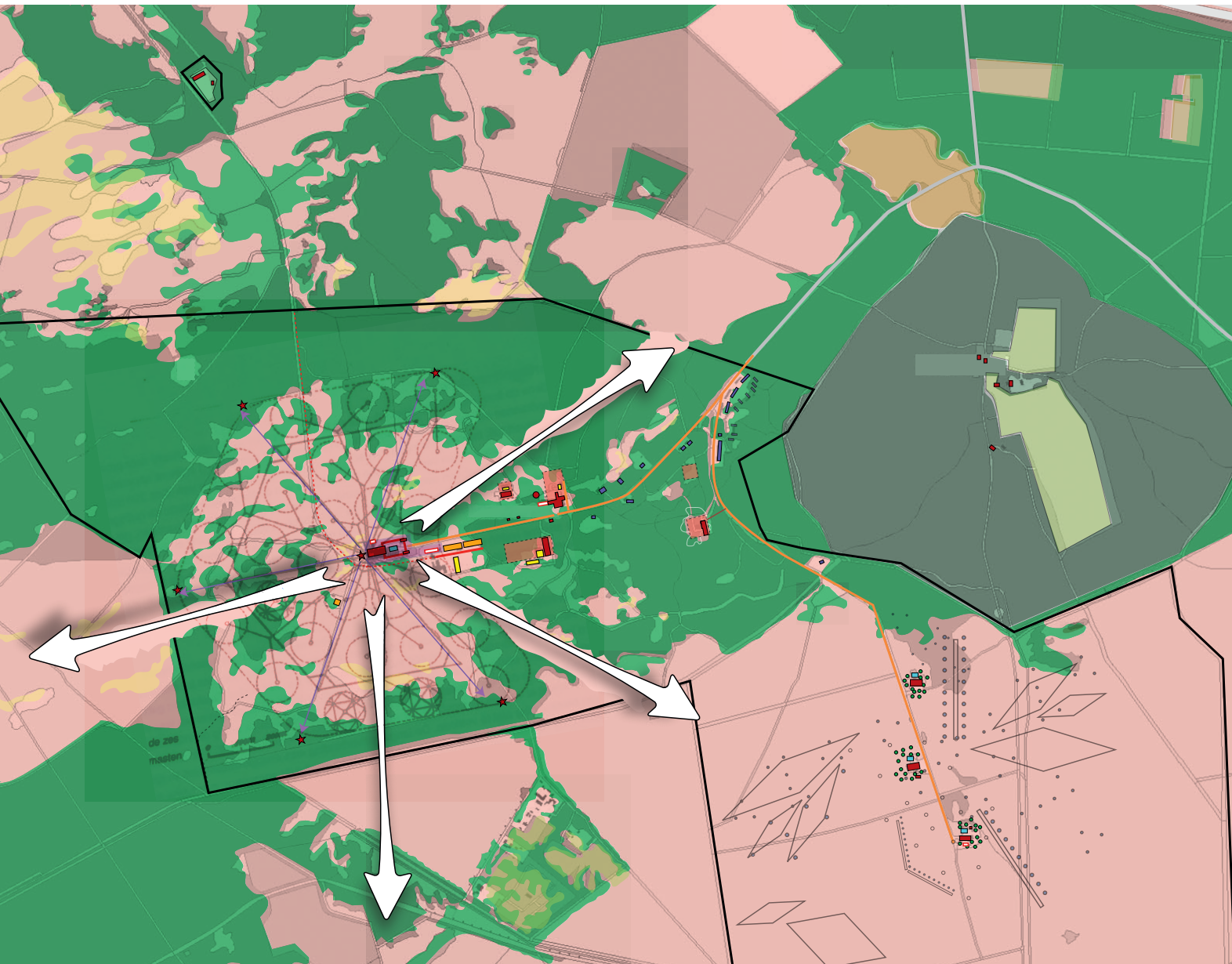
- Een passende bestemming en duurzame exploitatie voor het monumentale zendergebouw A, overige (potentiële) rijks- en gemeentelijke monumenten (hotel H, watertoren, pompstation, gebouwen C, D, E, F en eventueel nog nader aan te wijzen objecten).
- Behoud en ontwikkeling van een hoogwaardig natuurgebied als integraal onderdeel van het omringende natuurgebied.

Na de veiligstelling/aankoop is door Staatsbosbeheer, die toen ook in de stuurgroep zat, vrij snel een aanvang gemaakt met het verwijderen van de rasters rondom de zendcirkel van het hoofdgebouw en het opknappen van de omgeving.
















De herbestedingfase 2003-2006

Vrijwel direct met het bekend worden van de overdracht van het complex en het toenmalige uitgangspunt van de publieke partijen dat het complex zowel qua eigendom als exploitatie in de markt zou worden weggezet hebben diverse initiatiefnemers zich gemeld. Bij de stuurgroep werd door geïnteresseerden hun belangstelling geuit, meestal voor het hoofdgebouw en enkele bijgebouwen. Deze initiatieven zijn verzameld en beoordeeld door de stuurgroep. Er waren initiatieven voor een nationaal museum voor hout, een computermuseum, een nationaal muziekmuseum, wellness, centrum voor hedendaagse kunst, bezinningscentrum, bedrijfsruimten, opleidingscentra, etc. Heersende opvatting bij zowel de overheden als bij de initiatiefnemers was dat het hoofdgebouw voornamelijk als trekker/icoon zou functioneren, maar nooit kostendekkend te exploiteren zou zijn. Opbrengsten zouden met name door particulier ondernemerschap uit horecavoorzieningen en verhuur

2. Voorkeursmodel BBC



LEGENDA Voorkeursmodel BBC

-  bos
-  heide/open veld
-  zendcirkel/zenderveld
-  accent zendmast lokatie
-  zichtas benadrukken vanaf zendgebouw
-  zichtas / ecologische passage realiseren
-  route werkspoor met recreatieve route
-  hoofdstraat
-  beschermde bebouwing rijks- gemeentelijk-monument
-  te slopen
-  behoud gebouw
-  keuzevrijheid
-  optie: ondergronds bouwen
-  zoekgebied nieuwbouw
-  bebouwing zonder herbestemming

van bijgebouwen aan bedrijven moeten komen. Daarmee kwam in de discussie over de herbestemming zowel voor de exploitatie als de druk op de omgeving een zwaar accent op het gewenste maximaal te verwachten aantal bezoekers. De stuurgroep heeft als randvoorwaarde meegegeven dat het zendgebouw bij voorkeur een zodanige functie moet huisvesten dat het openbaar toegankelijk zou worden.

Om de benodigde financiering voor herbestemming en restauratie te verkrijgen is in 2003 de Stichting Radio Kootwijk opgericht. Bij de overheden, vertegenwoordigd in een stuurgroep ontbrak voor een goede toetsing een visie op de herbestemming. Er waren wel criteria geformuleerd. In 2005 gaf de stuurgroep aan landschapsarchitect Erik Luiten en MTD-architecten opdracht om een gebiedsvisie te maken voor het toekomstig gebruik en daaraan gekoppelde functies met een globale ruimtelijke vertaling daarvan. In de visie is de missie voor Radio Kootwijk: 'monumentale plaats van samenkomst voor het beleven van natuur en cultuur van internationaal niveau en in een oog- en oorstrelende balans'. Uit deze missie zou ook de programmering voor Radio Kootwijk moeten volgen: 'het streven moet zijn een specifiek cultureel aanbod en een specifieke culturele vraag met elkaar in evenwicht te brengen, waarbij de locatielkwaliteit het unique selling point vormt.' De termen en begrippen die bij deze programmering horen zijn:

- luisteren en kijken naar de natuur
(de planten- en dierenwereld, het weer, de seizoenen)
- verblijven in de natuur
(kort en langer verblijf, actieve en passieve ontspanning)
- genieten van de architectuur en herbeleven van de historie van het zenden
- kijken naar en maken van kunst
(individueel en in groepsverband, museaal en in ateliers)
- genieten van podiumkunsten (in de gebouwen en in de natuur)
- maken van en luisteren naar muziek
(oefenen en uitvoeren, concerten en masterclasses)

- luisteren naar en praten met elkaar
(debatten, conferenties, opleidingen)
- het opzoeken van de stilte op zich (reflectie) en van de absolute stilte.

Verder stelt de gebiedsvisie dat de programmering van activiteiten en de aanleg en inrichting van voorzieningen ertoe zullen moeten bijdragen dat Radio Kootwijk als geheel geleidelijk een internationale uitstraling en prestige krijgt. De programmering moet worden afgestemd op bewust gekozen doelgroepen, die in de visie omschreven worden als beweeglijke, kritische, koopkrachtige, natuurbewuste wereldburgers met een brede culturele interesse. Als essentiële gebouwen worden aangemerkt: het zendgebouw A, de annexen, de zendgebouwen C, D, E, het 50 kV-station, de woningen van werknemers en directie en het entreegebied met hotel, watertoren, garageloods Loods G en portiersloge. De overige gebouwen worden als niet essentieel gekwalificeerd en zouden kunnen worden verwijderd, bij voorkeur vóórdat ze door nieuwe gebruikers worden bevolkt.

Bijna tegelijkertijd heeft ook het dorp aan een visie gewerkt, omdat men teleurgesteld was over het proces tot dan toe. Er was naar hun mening onvoldoende betrokkenheid vanuit het dorp en er zou in de gebiedsvisie ook onvoldoende rekening zijn gehouden met hun belangen. In de visie van het dorp staan de natuurwaarden onvoorwaardelijk centraal en zou het hoofdgebouw in publiek bezit moeten blijven. Het dorp heeft haar visie aan de stuurgroep en de Apeldoornse politiek aangeboden.

Van de gegadigden die zich hadden gemeld is na een selectie door de stuurgroep uiteindelijk alleen een initiatiefnemer overgebleven met het plan Radio Kootwijk te ontwikkelen tot internationaal platform voor technologische innovatie. Dit plan is nader uitgewerkt, mede omdat het een visie op het gehele complex betrof. In de tussentijd is het hoofdgebouw vooral gebruikt door enkele gebruikers of aan de overheden gelieerde





Watertoren

partijen die iets met monumenten van doen hadden. Van inkomsten was aanvankelijk nagenoeg geen sprake. Uiteindelijk is dit plan afgefallen omdat het naar de mening van de stuurgroep niet voldeed aan de uitgangspunten van de herbestemming, waaronder behoud van de kernkwaliteiten rust, ruimte en duisternis in relatie tot de financiële haalbaarheid en een blijvende betrokkenheid van de overheden in financiële zin.

De start van de Bestuurlijke Begeleidingscommissie (BBC) waarin alle betrokken overheden deelnemen, kenmerkt zich door een zorgvuldige aanpak, mede gebaseerd op de lessen uit het verleden. Met een Kadernotitie, een Voorkeursmodel met ondermeer een ruimtelijke visie en waardering per gebouw, en een Toetsingskader heeft zij vooraf bepaald binnen welke bandbreedte en spelregels de herbestemming kan gaan plaatsvinden. Dat voorkomt dat een initiatiefnemer voor de exploitatie steeds de ruimte bij de gemeente Apeldoorn opzoekt, bijvoorbeeld middels vergunningen, bestemmingsruimte etc. De BBC zette zich in voor het tot rijksmonument verklaren van de gebouwen C, D en E en besloot bij haar aantreden om af te zien van de eerder voorgenomen sloop van de gebouwen in de zendcirkel. De BBC startte met de mogelijkheid dat zowel publieke als private initiatiefnemers de herbestemming zouden gaan uitvoeren. Tegelijkertijd heeft de beheerder van het complex op een meer professionele wijze de tijdelijke exploitatie van met name het hoofdgebouw opgepakt waardoor beter inzicht is verkregen in de potentiële markt ervoor. Tevens zijn de eerste herstelmaatregelen opgepakt. Helaas zijn er moedwillig branden aangestoken in het hotel en het ingenieursgebouw F waardoor de druk op de herbestemming is toegenomen. Geleidelijk groeide het besef dat een succesvolle herbestemming onder publieke regie randvoorwaarde is.

Het Voorkeursmodel noemt een aantal criteria waaraan de herontwikkeling van Radio Kootwijk moet voldoen. In het kort:

- De regie moet in handen komen van een organisatie die bewezen heeft een dergelijke opgave aan te kunnen;
- De unieke kwaliteit van natuur en landschap moet behouden blijven;
- Het industrieel erfgoed moet in samenhang met de natuurlijke omgeving worden beschermd;
- De zones van het zendterrein, het terrein van het 50 kV-station, de aanwezige infrastructuur en de zichtlijnen zijn belangrijke gegevens;
- De bescherming en de restauratie van de monumentale gebouwen moet maximaal verzekerd zijn;
- De te beschermen kwaliteiten mogen door het toekomstig gebruik niet onder druk komen te staan. Daarvoor is zonering van activiteiten nodig;
- De toegankelijkheid moet zo veel mogelijk gebruik maken van aanwezige lijnen en infrastructuur;
- De bestaande wet- en regelgeving zoals Natura 2000, Flora en faunawet en Monumentenwet moet worden nageleefd.

Staatsbosbeheer: passend plan voor het geheel

Na het niet slagen van voorgaande procedures heeft Staatsbosbeheer in 2008 in de BBC aangegeven een passend plan voor de herontwikkeling te willen maken. De BBC heeft Staatsbosbeheer gelegenheid gegeven dit plan op te stellen, waarbij eigendom en regie voor natuur én gebouwen bij Staatsbosbeheer komt. Op 27 november 2008 heeft de gemeenteraad van Apeldoorn als laatste overheid hiermee ingestemd. Daarvoor hadden Gedeputeerde Staten van Gelderland en Burgemeester en Wethouders van Apeldoorn dat ook al gedaan. Ook de bewoners van Radio Kootwijk hebben in die periode aangegeven de keuze voor Staatsbosbeheer te ondersteunen. Vervolgens hebben de verzamelde overheden in de BBC een Toetsingskader opgesteld, dat in april 2009 beschikbaar kwam. Een aantal belangrijke toetsingscriteria staat in het kader hiernaast met daarbij in cursief de wijze of plek waarop Staatsbosbeheer daarmee in deze rapportage om is gegaan.

Het Toetsingskader van de BBC

1. 'Radio Kootwijk wordt ontwikkeld als totaalconcept.
De functionele invulling van de diverse gebouwen gebeurt op basis van een overkoepelende ruimtelijke visie, een masterplan. Een visie op de landschapsontwikkeling, op de monumenten, op de inrichting van de openbare ruimte, verkeer en vervoer en op het ensemble als geheel. Uit het plan van de initiatiefnemer blijkt deze integrale benadering. De keuzes uit het voorkeursmodel op de verschillende gebieden zijn in dit masterplan verwerkt.'
 - a. *Deze rapportage is het totaalconcept, zoals gevraagd, waarbij onder meer Landlab, studio voor landschapsarchitectuur het proces van de tot standkoming van de ruimtelijke visie heeft begeleid.*
2. 'Initiatiefnemer kan aannemelijk maken dat het plan voldoet aan natuurwetgeving (Flora en Fauna en NB-wetgeving).'
 - a. *Bureau Eelerwoude heeft op basis van het voorliggende plan van Staatsbosbeheer een vooronderzoek gedaan naar de passendheid van de plannen binnen de huidige wet- en regelgeving.
De conclusies zijn in dit rapport overgenomen. Het volledige rapport is opgenomen in de map subrapporten.*
 - b. *Kennis is genomen van de natuurtoets die bureau Tauw op het Voorkeurmodel in opdracht van de BBC heeft gedaan en de randvoorwaarden voor herontwikkeling die daarbij zijn opgesteld. Er is geen strijdigheid met dit plan van Staatsbosbeheer geconstateerd.*
3. 'Het verhaal van Radio Kootwijk blijft ook na de herontwikkeling/invulling van het complex leesbaar.'
 - a. *Dit is een leidend uitgangspunt. Hoofdstuk 4 beschrijft het uitgangspunt 'historie levend houden'. Hoofdstuk 6 beschrijft expliciet de visie op de waarde van de gebouwen en het ensemble als geheel.*
4. 'Initiatiefnemer geeft aan met welke partijen het voorliggende plan tot stand is gekomen en via welke procedure wordt gezocht naar partijen die bij de uitwerking en de exploitatie een rol zullen gaan spelen. Uit deze aanpak moet ook blijken op welke manier de ambities uit het voorkeursmodel wat betreft het profiel van betrokken partijen wordt betrokken bij deze selectie.'
 - a. *Een lijst met betrokken partijen is opgenomen in de bijlagen.*
 - b. *De hoofdstukken 10, 11 en 12 over kosten en opbrengsten, eigendom en beheer plus betrokkenheid markt geven de eerste contouren aan hoe toekomstige samenwerking met partijen plaats kan gaan vinden.*
5. 'Behoud en wanneer mogelijk accentuering van cultuurhistorische details als tuidraden maken onderdeel uit van de plannen.'
 - a. *De zendcirkel en relicten van het zendverleden blijven zichtbaar in het landschap. Dit wordt onder meer beschreven in hoofdstuk 5.*

6. 'Initiatiefnemer geeft in hoofdlijnen aan welke bouwkundige consequenties de geplande functionele invulling van de gebouwen heeft.'
- a. Hoofdstuk 6 beschrijft de waardering en de mogelijke toekomstige invulling van de gebouwen. Inzet is in deze fase cascoherstel van de te behouden gebouwen. Verdere invulling gebeurt in de volgende fase.*
7. 'Een vervoersmanagementplan maakt onderdeel uit van de aanbidding. Dit plan gaat ten minste in op de verwachte verkeersstromen, collectief vervoer, transferia en parkeren.'
- a. Een dergelijk plan is door bureau XTNT opgesteld. De adviezen zijn in dit document opgenomen in hoofdstuk 7. In de map met subrapporten is het integrale rapport aanwezig.*
8. 'Een bezoekersmanagementplan maakt onderdeel uit van de aanbidding. Het bezoekersmanagementplan gaat in op de regulering van bezoekersstromen over het terrein en de bereikbaarheid van decentraal gelegen panden (50 kV en CDE). De link wordt gelegd met de draagkracht van de natuur. Maatregelen worden voorgesteld om de draagkracht van natuur en bezoekers met elkaar te kunnen combineren.'
- a. Een dergelijk plan is door bureau XTNT opgesteld. De adviezen zijn in dit document opgenomen in hoofdstuk 7. In de map met subrapporten is het integrale document aanwezig.*
9. 'Gebouw A wordt opengesteld op de open monumentendag.'
- a. Dit is opgenomen in hoofdstuk 6 en wordt geregeld in de definitieve exploitatie en geldt als voorwaarde.*
10. 'Initiatiefnemer kan aannemelijk maken dat haar plannen bij toetsing later in de tijd gaan voldoen aan monumentenwetgeving'
- a. Aan deze voorwaarde wordt in de uitwerking van de plannen voldaan. Toetsing vindt plaats in de vergunningverlening procedure.*
11. 'Initiatiefnemer geeft aan op welke manier inhoudelijk invulling wordt gegeven aan de ruimtelijke ontwerpogave. Verkeer, (landschaps)architectuur, stedenbouw, ecologie en cultuurhistorie zijn in het ontwerpteam vertegenwoordigd. Architecten zijn geregistreerd en hebben ervaring met een dergelijke opgave.'
- a. De hoofdstukken 5, 6 en 7 van deze rapportage gaan in op de inhoudelijke ontwerpogaven. Keuze van architecten en ontwerpers vindt in de volgende fase, zijnde de ontwerpfase plaats.*
- b. Staatsbosbeheer is gestart met een hoogwaardig Kwaliteitsteam, bestaande uit (voormalig) rijksadviseurs op het gebied van infrastructuur, cultureel erfgoed, architectuur en landschap. Daarover meer in Hoofdstuk 13.*
- c. Daarnaast zal deze visie verder uitgewerkt worden door een gekwalificeerd projectteam en worden afspraken met het atelier van de Rijksbouwmeester gemaakt over ondersteuning.*
12. 'Initiatiefnemer kan aantonen dat het gepresenteerde plan voldoet aan milieuwetgeving b.v. de wet geluidhinder.'
- a. Een gedetailleerde toets vindt plaats in de ontwerpfase.*
13. 'In de financieringsparagraaf wordt aangegeven welke kosten, opbrengsten, investeringen en desinvesteringen plaatsvinden. Tevens wordt aangegeven hoe de financiering en het beheer plaatsvinden.'
- a. Hoofdstuk 10 bevat de paragraaf zoals in het Toetsingskader bedoeld. Grontmij heeft een financieel-economische verkenning uitgevoerd.*





Wij houden van de natuur.
De mens met zijn
natuurbeleving gaat
ons ter harte.
Onze missie is om die
met elkaar te verbinden.

Deze bewerkte luchtfoto geeft het lange termijnbeeld bij realisatie van de visie van Staatsbosbeheer. De zencirkel is verbonden met de omliggende grote open terreinen. In een gezamenlijk ontwerpproces wordt nagegaan of hier een invulling aan gegeven kan worden die recht doet aan de wensen vanuit zendverleden en landschap.

3. De ambitie en visie voor Radio Kootwijk

Staatsbosbeheer is beheerder van een groot deel natuur- en cultuurgood in Nederland. De taak is dat zorgvuldig te koesteren, te bewaren en beleefbaar te maken voor het publiek, maar ook voor toekomstige generaties, opdat ook zij nog keuzemogelijkheden hebben. Behoud en ontwikkeling van nationaal erfgoed is een publieke taak. Voor Radio Kootwijk kan en wil Staatsbosbeheer die op zich nemen. De basis op orde en organisch ontwikkelen staan voorop. Het gebied is al bijzonder en de herontwikkeling moet dit versterken en niet andersom. Daarom doen we dit op een zorgvuldige wijze. Dat gebeurt in nauwe samenwerking met andere publieke partijen, het dorp en waar mogelijk met inschakeling van de markt.

Het gebied als inspiratiebron

Nu de gebouwen hun oorspronkelijke functie hebben verloren, is het de opgave op zoek te gaan naar een ruimtegebruik dat past bij het complex en de omgeving, waarbij het zendstation icoon is voor de herontwikkeling. Zorgvuldige omgang met de natuur, het landschap en de geschiedenis en het benutten van de inspiratie die het gebied geeft is de uitdaging.

Wat in Radio Kootwijk in de jaren twintig is neergezet was op dat moment de meest innovatieve techniek, geplaatst in het ruigste en leegste landschap van het land. Een groter contrast en confrontatie was haast niet denkbaar.

Het concept 'Hallo Bandoeng... Hier Radio Kootwijk' borduurt niet voort op die innovatieve techniek, maar zet de mens centraal die tot innovatie in staat is. Radio Kootwijk biedt inspiratie van het menselijk brein als bron voor vernieuwing. De 'ruimte' rondom het complex en de verbinding van natuur en cultuur, van oost en west zijn ook vandaag nog een platform voor zingeving. Er is letterlijk ruimte voor 'leven' zelf.

Radio Kootwijk is geen openlucht museum dat het verhaal van de radiotelegrafie en –telefonie vertelt. Het wordt een plaats voor zingeving waar mensen elkaar ontmoeten, soms in een exclusieve setting, soms tijdens grootschalige activiteiten maar altijd met rust, ruimte en duisternis als attractie.

Daarmee is het ook een uniek gebied op de Veluwe dat zich door zijn natuurlijke ligging en 'attractieve waarde' onderscheidt van alle andere iconen op de Veluwe. Bij een bezoek aan Radio Kootwijk vormen de tocht erheen alleen al en de 'ontdekking van het complex' onderdeel van de beleving.



Uitwerking van de visie

4. Hallo Bandoeng... Hier Radio Kootwijk

De uitwerking van de visie begint met de beschrijving van wat er was om via een korte karakteristiek van wat er is uit te komen bij waar het in de toekomst om gaat: dat wat er komt.

Een ledig landschap met goedkope grond bleek een uitstekende plek voor ongestoord radioverkeer. Er ontstond een uniek complex van grote waarde. De techniek heeft de zendfunctie achterhaald. Nu staat het zo goed als leeg. Als we niets doen slaat het verval toe. Behoud van monumenten, koesteren van de natuurlijke waarden en nieuwe functies voor zingeving, inspiratie en educatie vormen het hart van een samenhangende visie op het complex.

Wat er was

Radio Kootwijk was een van de vier lange golf zendstations in Europa dat samen met stations in Engeland, Zweden en Duitsland een netwerk vormden. Hierdoor was het mogelijk om een verbinding te maken met de overzeese landsdelen. Op 5 mei 1923 werd Radio Kootwijk als lange golfzender voor morsesenen in gebruik genomen. Dat gebeurde vanuit het monumentale en karakteristieke gebouw A dat geïnspireerd was op het zendgebouw in Nauen in Duitsland. Uit verslagen van de toenmalige ingenieurs die werkten aan dit complex is bekend wat de belangrijkste thema's waren die steeds weer terugkeren bij het ontwerp van het hoofdgebouw: doelmatigheid, monumentaliteit en een ongrijpbaar 'iets' dat de functie van het

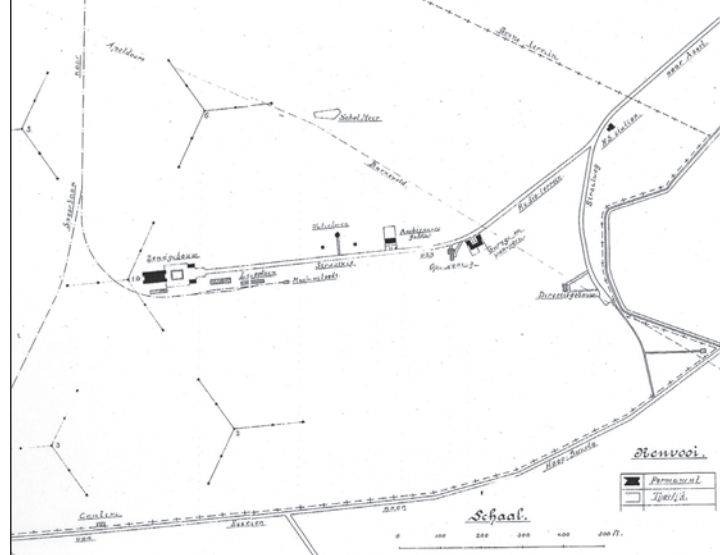
gebouw moet symboliseren. Dat 'iets' werd gezocht in vage verwijzingen naar tempels en kathedralen, al sprak men dit tegelijkertijd volmondig tegen. Vrij snel na de ingebruikname werd in 1925 overgestapt op het zenden via de korte golf. Eerst tijdelijk vanuit het dichtbij staande gebouw B en vanaf 1929, na voltooiing van de bouw vanuit de gebouwen C, D en E. Op 7 januari 1929 stelde Koningin-moeder Emma de radiotelefoonverbinding met Nederlandsch- Indië in gebruik. Radio Kootwijk kreeg met de realisatie van de zendfunctie een mondiale betekenis omdat het twee werelddelen met elkaar verbond. Mensen kregen de gelegenheid om contact te leggen met hun geliefden, maar ook twee culturen kwamen dicht bij elkaar. Voornaamste reden om het station te bouwen was het streven naar onafhankelijkheid van buitenlandse telegraafkabels, maar ook het totstandbrengen van een betrouwbare en duurzame verbinding met Nederlands-Indië. Met publieke telegrafie zou het station zichzelf moeten kunnen terugverdienen, hetgeen nooit gelukt is omdat de lange golf zendtechniek twee jaar na gereedkoming van het station reeds verouderd was en de oorspronkelijk begrootte bouwkosten van 5 miljoen gulden met 3 miljoen gulden werd overschreden.

De voortschrijdende techniek maakte het mogelijk dat vanaf 1933 niet alleen werd uitgezonden naar de Oost, maar ook naar Suriname, Curaçao, Noord- en Zuid-Amerika, Japan en de belangrijkste Europese landen. Vanaf 1935 kwamen er vanuit Radio Kootwijk ook uitzendingen voor de omroepverenigingen.

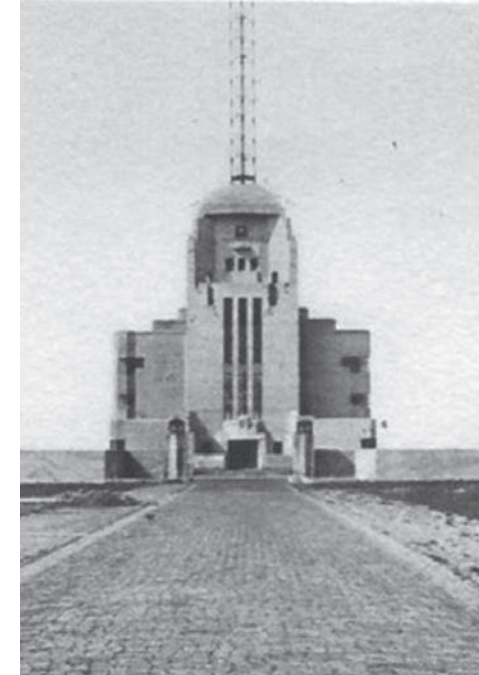
In de Tweede Wereldoorlog gebruikten de bezetters het station voor spionageactiviteiten en verbinding met hun onderzeeërs. In die periode werden diverse gebouwen, zoals de dieselloosden bij



Het radiostation Malabar (Nederlandsch Indië).



Historische kaart met een overzicht van gebouwen die oorspronkelijk als permanent dan wel als tijdelijk waren bedoeld.



de zendgebouwen, de Garage (K) en enkele loodsden zoals de Siemensloods (G) en loods J bijgebouwd. Na de oorlog behield Radio Kootwijk een belangrijke functie als transmissiestation van Scheveningen Radio, voor telefonie, voor het luchtvaartverkeer en voor de eerste jaren van de wereldwijd toonaangevende Nederlandse radioastronomie.

Ook werd de bouw van zendapparatuur voor de overzeese gebieden voortgezet. Dit ging door tot in de jaren zeventig, waarna technische ontwikkelingen de bouw van zenders overbodig maakten. Voor gebouwen en zenders werd een andere functie gezocht. Van 1974 tot 1998 werd het zendcomplex van Radio Kootwijk alleen nog gebruikt voor lucht- en scheepvaartverkeer. Enkele overcompleet geworden gebouwen werden verbouwd en aangebouwd en onder meer voor de constructie van GSM-antennes ingezet. Op 31 december 1998 ging de laatste zender uit de lucht. In de loop van 2000 werd alle apparatuur verwijderd. Satellieten hadden het werk van het zendstation inmiddels overgenomen.

Een prima plek voor radiotelegrafie

Bij de keuze van de plaats voor het nieuwe zendgebouw voor

de lange golf op de Veluwe speelden destijds diverse argumenten een rol. De radiotelegrafie stelde diverse eisen. De keuze voor een plek midden op een toen nog ruig deel van de Veluwe is bijzonder te noemen. Kootwijk ligt midden op een relatief hoog gedeelte van de Veluwe. In 1899 begon Staatsbosbeheer hier met het bebossen van de uitgestrekte stuifzanden, die toen nog hele dorpen bedreigden, ontstaan door de overexploitatie van de heide.

Het gebied was relatief open, met hier en daar bosjes van vliegdennen en de markante ronde vorm van de beboste enclave Hoog-Buurlo. Dit stuk Veluwe vormde de achterkant van Holland. Het was uitgestrekt, leeg en woest en leek in de tijd te hebben stilgestaan. Om heel veel redenen een prima plek voor radiotelegrafie en -telefonie, alleen was de zandige ondergrond eigenlijk te droog. Het oorspronkelijke stuifzandlandschap is voor de bouw van Hoofdgebouw A en de zendcirkel helemaal kaal en vlak gemaakt en er is voor versterking van de radiozendfunctie in de droge grond een kopernetwerk aangebracht. Voor een goed werkende zender had PT er alle belang bij dichtgroeien van dit gebied te voorkomen. Tot in de jaren zeventig is die openheid behouden.

Hoofdgebouw A is gebouwd door de architect Jules M. Luthmann en beeldhouwer H.A. van den Eijnde. Het staat centraal in de zendcirkel die eigenlijk een zeshoek is, en is uit beton opgetrokken. De keuze voor beton is gemaakt om een waterdichte en droge machinehal met zendtoren zonder hout en spijkers te kunnen maken. Gewapend beton leek het aangewezen materiaal, daar dit goed bestand is tegen de invloed van wisselstroom van lage frequentie. Zand en grind voor de bouw kwamen uit de directe omgeving.



‘Adembenemend.
Een ander woord is er
niet voor het uitzicht
vanaf Gebouw A.
En omgekeerd: als je
bij Gebouw C iets hoger
in het landschap staat
zie je pas hoe uniek
het complex met zijn
omgeving is verweven.’

Daarna verdween dit beheer van leeg houden door veranderingen in gebruik. Het terrein groeide snel dicht met vliegdenen. Het zicht van en op het hoofdgebouw veranderde; het complex werd in ieder geval vanaf de west- en zuidkant meer afgeschermd.

Op vijf hoekpunten en in het midden van de zendcirkel achter gebouw A stonden de zes 212 meter hoge antennes van de lange golfzender. De bouw van dit bijzondere gebouw met zijn zendmasten en kopernetwerk en met een voor die tijd eveneens innovatieve techniek van de lange golf moet voor toenmalige bezoekers de aanblik hebben gehad van de landing van een UFO in een onherbergzaam landschap.

Ten oosten van de zender verrezen de ondersteunende gebouwen zoals woningen, werkplaatsen, loodsen, een tehuis voor ongehuwde ambtenaren en de watertoren. Voor de eigen medewerkers van het complex bouwde PT (Post en Telegrafie) een compleet nieuw dorp met toegangsweg vanaf Apeldoorn. Voor de aanvoer door het stuifzandgebied van zwaar materiaal voor de zenders kwam er een werkspoor dat aftakte van spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort en eindigde vlakbij gebouw A bij een perron met een aantal loodsen.

Zenders, nutsvoorzieningen, opslag kantoren en woningen

De gebouwen op het complex zijn te onderscheiden in gebouwen voor primaire functies (zenden en ontvangen) en voor ondersteunende functies (energie, water, onderhoud, kantoren wonen). Gebouw A, het lange golf zendstation, is daarbij het meest beeldbepalend voor het complex. Ook de gebouwen C, D en E en bijbehorende zendmasten hadden een zend- en ontvangstfunctie voor de korte golf. Vervolgens zijn er de nutsgebouwen: het onderstation 50 kV met masten, watertoren, transformatorhuisjes, pomphuisjes e.d. Ook waren er ondersteunende gebouwen nodig als een hotel en werkplaatsen (bijv. gebouw B, G en J), opslagruimten (bijv. gebouw T en P) en kantoren (zoals in gebouw F). Tot het complex behoren verder de woningen (personeelwoningen, ingenieurs woningen), de

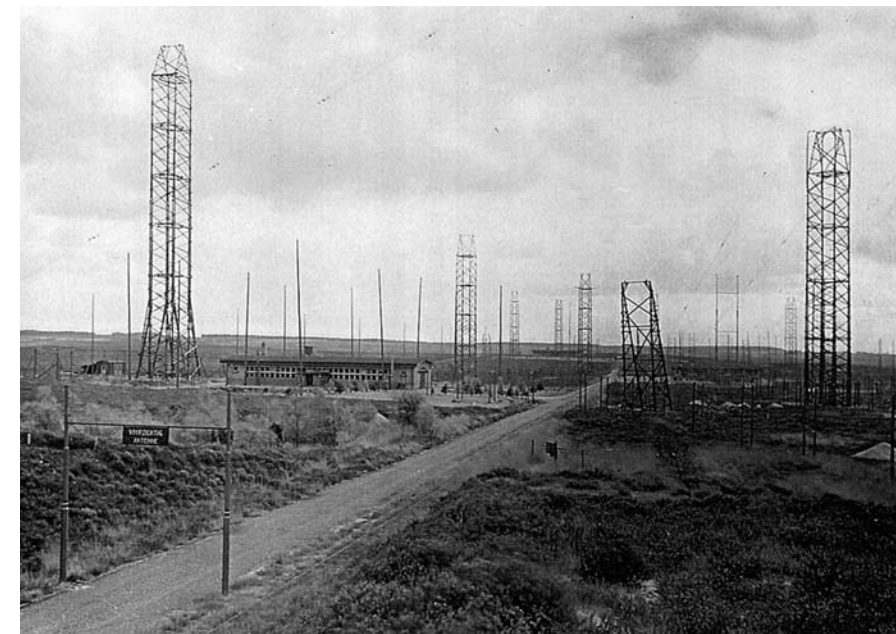
atoombunker, werkspoor en bijgebouwen. In de Tweede Wereldoorlog bouwden de Duitsers drie dieselloodsen om stroomuitval te kunnen opvangen.

De infrastructuur en gebouwen zijn verzezen tussen 1918 en 1965. Het dorp Radio Kootwijk is integraal onderdeel van het complex Radio Kootwijk. De woningen maken geen onderdeel uit van de herbestemming, maar zijn van arbeidersverblijf tot directeurswoning wel onlosmakelijk verbonden met de cultuurhistorie. **De terreininrichting en de gebouwen zijn de meest sprekende kenmerken van de historie van Radio Kootwijk. Toch zijn het ook de details die het ensemble ‘compleet’ maken. Dit zijn bijvoorbeeld historische lichtmasten, relictten van het zendnetwerk en kenmerkende wegprofielen.**

Wat er is

Bij vertrek uit Radio Kootwijk droeg KPN het zendcomplex, ontdaan van antennes, over aan het ministerie van LNV. De woningen werden eerder al verkocht aan de bewoners. De kantoren en de bedrijfsgebouwen waren allemaal nog

Korte golfcomplex met antennes 1936



aanwezig. De typische klinkerweg die door het dorp tot aan het hoofdgebouw liep, is vervangen door betonklinkers.

De oorspronkelijke klinkers liggen nu op het Raadhuisplein in het centrum van Apeldoorn.

Het zendgebouw A wordt nu onder regie van DLG incidenteel voor exposities, ontvangsten, presentaties en culturele doeleinden tijdelijk gebruikt. De zendcirkel is niet meer goed herkenbaar. Branden en achterstallig onderhoud hebben hun sporen nagelaten en restauratieachterstanden zijn zichtbaar; geleidelijk treedt het verval in.

Trekpleister van formaat

Toch is het gebied nog steeds een trekpleister van formaat vanwege de mysterieuze verschijningsvorm van het hoofdgebouw in een uitgestrekt natuurgebied waar stilte, duisternis, rust en schoonheid kernwaarden zijn.

Het gebouw roept uitersten van reacties op, soms van afschuw, maar meestal worden bewonderende vergelijkingen gemaakt die tot de verbeelding spreken: 'Onze eigen Taj Mahal, de Kathedraal op het zand en de Sphinx'. Het is juist het contrast van deze adembenemende vorm in een Dionysisch landschap die mensen inspireert of anderszins in hun diepste raakt.

De Veluwe neemt in Noordwest Europa een bijzondere positie in. Het is met zijn 100.000 ha het grootste aaneengesloten natuurgebied in het land, te midden van een verder verstedelijkte delta. De Veluwe vormt letterlijk 'het groene hart' van deze delta, en is een belangrijke eenheid in de ecologische hoofdstructuur van Nederland en het Europees natuurnetwerk. Het natuurgebied van de Veluwe is Natura 2000 gebied waar Radio Kootwijk midden in ligt. Het eens afgesloten zendcomplex is weer toegankelijk voor mens en natuur geworden.

Er zijn drie verbindingen van belang voor de historie van Radio Kootwijk: de entree Hoog Buurloseweg/Radioweg (de as van Radio Kootwijk), het voormalige werkspoor (achterontsluiting) en de verbindingsweg met de korte golfzenders C, D en E. Op dit moment is voor gemotoriseerd verkeer slechts één vervoerslijn beschikbaar: de entree via de Hoog Buurloseweg.



De achterontsluiting via het werkspoor kan gebruikt worden voor wandelen of bij eventuele calamiteiten.

Wat er komt

De metafoor 'Hallo Bandoeng... Hier Radio Kootwijk' is leidend in de aanpak. Dat betekent:

Ruimte is het leidend thema

Dit nieuwe centrum verbindt natuur met cultuur en oost met west met een functionele invulling die aanleiding geeft tot inspiratie, persoonlijke ontwikkeling, innovatie en spiritualiteit. De mens maakt onderdeel uit van de fascinerende ruimte(n) en ervaart de kernkwaliteiten rust, ruimte en duisternis en de oerkrachten van de natuur. Alles wat hiervoor betekenis heeft wordt meegenomen, ongeacht of het monument is of niet. Het terrein is de drager, de ruimte waarin een nieuwe bestemming

tot stand komt. De kwaliteiten van de ruimte worden versterkt door het contrast van gebouwen met het omgevende landschap te versterken, banaliteiten en bebording te verwijderen (informatie 'aan de grenzen'), de basale infrastructuur herkenbaar te houden en te versterken en de tocht alleen al naar het complex onderdeel van de beleving te maken. Een aantal gebouwen vormt de 'hotspots', de dragers voor de hoofdfunctie. Daarnaast zijn er lijnen en vlakken die hiervoor ondersteunend zijn. Tenslotte zijn er onderdelen van het complex die niet aan de functie bijdragen; voor zover niet storend voor de ruimtelijke visie blijven ze, als sporen uit een verleden. Via de weg van organische ontwikkeling waarbij zorgvuldig geëxperimenteerd wordt met passende functies en gebruik komt het complex in een nieuwe setting opnieuw tot leven. Er wordt dus in beginsel terughoudend omgegaan met langjarige overeenkomsten, tenzij dit om exploitatietechnische redenen niet mogelijk is.

Open, exclusief, inspirerend

Dagjesmensen die in 2015 naar Radio Kootwijk wandelen of fietsen en aankomen over de Radioweg zien het opgeknapte gebouw A aan het einde van de centrale toegang in een lege omgeving schitteren. De omgeving is mooier en het gebouw is opener in het landschap komen te staan waardoor haar natuurlijke omgeving beter tot haar recht komt. De bebording is schaars; de weg wijst zich vanzelf. Het is ook levendiger geworden. En het hotel is terug. De mensen van het dorp hebben weer hun eigen dorpsruimte dichterbij het dorp. Bij het dorp is ook woonruimte voor senioren- en starters gebouwd. Er is weer enige economische binding tussen dorp en complex ontstaan. Maar daar gaat de bezoeker aan voorbij. Zij of hij komt voor het afgelegen karakter en de beleving van ruimte. Dat is de kwaliteit die mensen trekt. Daar kom je voor.

Hier bezoek je een expositie met exclusieve topstukken, een concert of theaterstuk in gebouw A, doe je een cursus in gebouw C of richt je je eigen expositie in het 50 kV gebouw in. Of misschien kom je met je collega's voor een innovatie weekend in één van de andere inspirerende gebouwen.

Mensen voelen zich welkom. Het hoofdgebouw is regelmatig voor het publiek opengesteld. Mogelijk leidt een samenwerking met een topmuseum niet alleen tot een belevenis van het gebouw, maar geldt dat ook voor de tijdelijk tentoongestelde beeldende kunst of kunstprojecten. Natuurlijkhebbers ontmoeten kunst en cultuur; kunstliefhebbers ontmoeten de natuur. Natuur en cultuur versterken elkaar in schoonheid, originaliteit, spanning, veelkleurigheid en geschiedenis. Hier kom je op nieuwe inzichten, doe je inspiratie op en werk je aan je persoonlijke ontwikkeling; aan je spirituele of fysieke gezondheid.

Ruimte voor natuureducatie

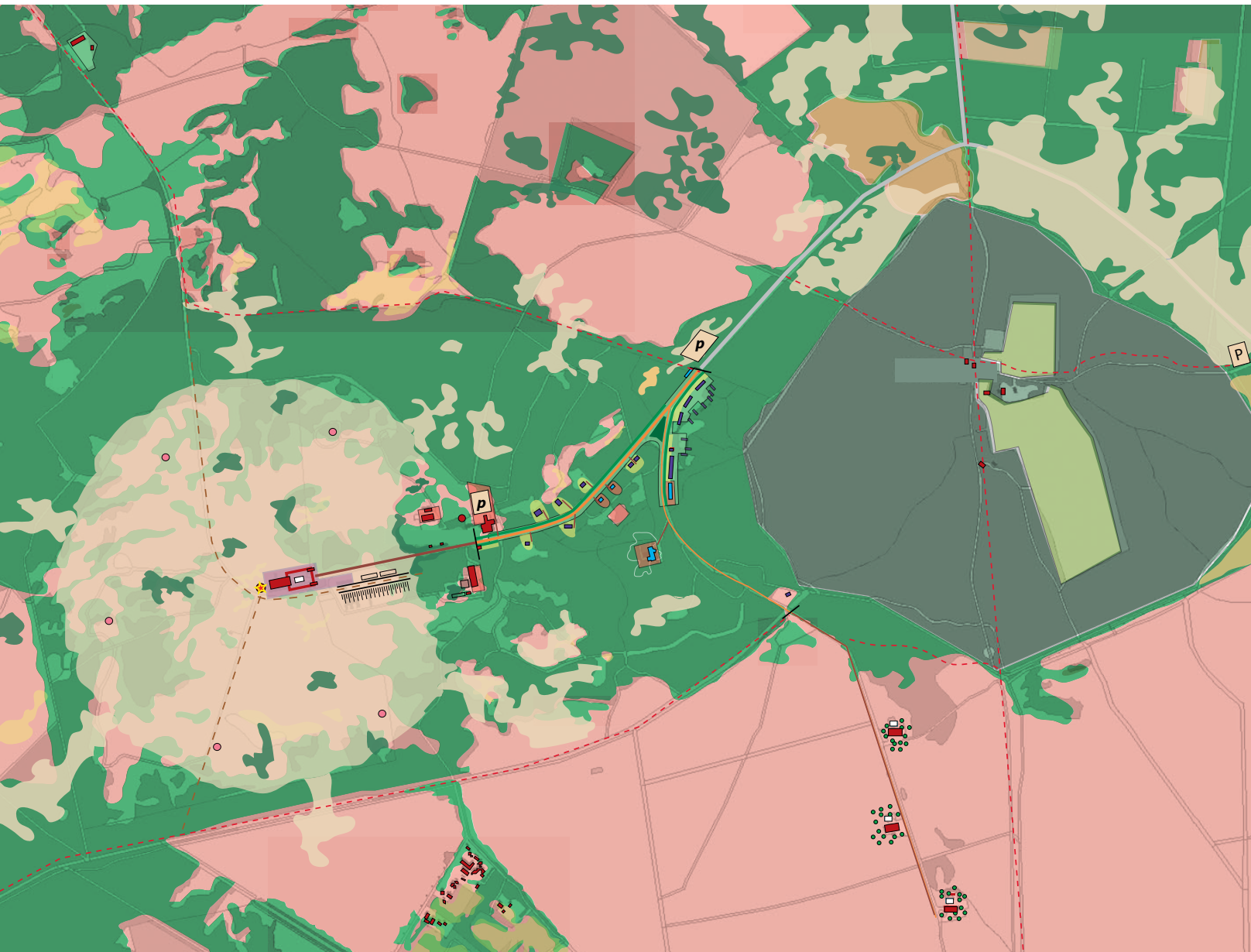
Radio Kootwijk heeft alles in zich om gunstige voorwaarden te scheppen voor een indringende natuurervaring. Omdat de bezoekers omringd worden door indrukwekkende en uitgebreide natuur kunnen educatieve belevingstochten of andere op beleving gerichte activiteiten zorgen voor topervaringen bij de deelnemers. Een van de gebouwen zou ingericht kunnen worden als natuurbelevingscentrum. Indringende, positieve natuurbeleving legt de basis voor verbinding en respect voor de natuur.

Van zenden naar inspireren

Na het wegvallen van de zendfunctie trad een trendbreuk op. Niet de zender en zijn techniek - het materiële - staat meer centraal, maar de mens die in staat is tot dergelijke prestaties. Het complex creëert nu ruimte voor de mens en zijn inventieve geest, die nieuwe gedachten ontwikkelt en uitzendt naar zijn omgeving, de wereld in. Dit nieuwe centrum voor zingeving legt verbindingen tussen oost en west, natuur en cultuur en biedt ruimte voor contemplatie.

De beleving van ruimte en gebouwen vormt ook de grootste 'attractiewaarde' van het complex en daarmee onderscheidt het zich van andere attracties op de Veluwe zoals het Dolfinarium, Het Nationaal Park Hoge Veluwe, Kröller-Müllermuseum, Burgers Zoo en Openlucht Museum.

3. Visiekaart Staatsbosbeheer



LEGENDA Visiekaart Staatsbosbeheer

- historische boskern
- bos
- heide
- velden/akkers
- stuifzanden
- oud spoortraject, wandelpad
- beschermde bebouwing
- dorps bebouwing met garages/schuurtjes
- mogelijke lokaties toevoeging bouwvolume
- optie: ondergronds bouwen
- relict werkspoor en perron
- P parkeerplaats
- verkeersafsluiting mvv bestemmingsverkeer
- brink
- groen dorpsprofiel
- particulier erf
- nieuw straatprofiel met haag
- oude klinkers
- fietsverbindingen
- oude zendmast lokaties
- ★ nwe lokatie GSM mast

Op de Veluwe neemt de omgeving van Radio Kootwijk een bijzondere positie in. Door zijn ligging en gebruik is het eeuwenlang een natuurlijke kern gebleven waar rust, ruimte en duisternis kernkwaliteiten zijn.

De ook voor die tijd bijzondere architectuur versterkt deze beleving. Het landhuis De Wylerberg te Beek-Ubbergen bij Nijmegen, vormt samen met Radio Kootwijk de twee belangrijkste gebouwen uit de Art Decoperiode. Radio Kootwijk was voor die tijd het toonbeeld van vernuft van het menselijk brein. Het menselijk brein stond centraal als bron van (technologische) vernieuwing.

Ruimtelijke indeling

De kenmerkende indeling van het gebied is in het ruimtelijk ontwerp optimaal benut. Het Hoofdgebouw met 'toegangsweg' staat in zijn eigen lege ruimte en is en blijft het kloppend hart van Radio Kootwijk. Het is het icoon van het gebied, een trots en monumentaal gebouw dat een hoogwaardige culturele functie herbergt. Wat in het Hoofdgebouw gebeurt vormt de leidraad en de inspiratie. Een of meer hoogwaardige culturele functies met een exclusief karakter brengt mensen naar het Hoofdgebouw. De spanning tussen rust en levendigheid wordt opgelost door momenten van exclusief gebruik periodiek af te wisselen met drukkere evenementen voor een groter publiek. Wat in het Hoofdgebouw gebeurt creëert de behoeften aan horeca, overnachtingen en ondersteunende functies in het tussengebied. Het monumentale karakter stelt eisen aan het gebruik van het hoofdgebouw.

Het uiterlijk van het gebouw mag niet worden aangetast en de omgeving mag in geen enkel opzicht verrommelen. Dat betekent dus geen extra verlichting, banieren of wat dan ook.

De zendcirkel behoudt met al zijn openheid natuurlijke overgangen naar de omgeving. De nu nog aanwezige GSM zendmast wordt bij voorkeur achter gebouw A geplaatst. De loodsen aan de voorzijde van het hoofdgebouw worden bij voorkeur met de aanwezige verharding verwijderd. De huidige fietspaden dwars door de zendcirkel worden verlegd. Aan de noord- en zuidzijde van de cirkel sluiten de fietspaden via oude

tracés aan op het bestaande fietspadennetwerk. Het oude werkspoor blijft herkenbaar en beleefbaar voor wandelaars. In een ontwerpproces gericht op de versterking van 'de leegte' zullen nog definitieve keuzes ten aanzien van de te verwijderen objecten gemaakt worden.

Er komen zo min mogelijk borden in het complex. De zendcirkel blijft helemaal vrij van bebording. Bezoekers vinden de nodige informatie bij het transferium en aan het begin van de ontsluitingswegen. De portiersloge krijgt een centrale positie in de informatievoorziening binnen het complex.

Behoud van oorspronkelijk karakter

In het tussengebied is behoud van het oorspronkelijke karakter het streven. Cultuur, educatie en daarbij passende vormen van bedrijvigheid zorgen voor de levendigheid die hier vanuit historisch perspectief verantwoord is. Het tussengebied heeft verdienpotentieel. Ruimte en zichtlijnen zijn kenmerkende elementen. De monumentale gebouwen zijn hersteld. Een enkele nieuwe toevoeging is bijzonder en onderstreept met een eigentijdse kwaliteit en allure het mogelijk rendement. Staatsbosbeheer koestert de leefbaarheid van het dorp. De betrokkenheid van de bewoners bij wat er in en om Radio Kootwijk gebeurt is een groot goed. De bedoeling is om aan de voorkant van de huizen meer eenheid in stijl, uitstraling en beplanting te krijgen. Zeer selectieve realisatie van wooneenheden op de plaats van het afgebrande ingenieursgebouw F in loods G en of aansluitend aan het bestaande bewoningslint langs de Radioweg zijn een optie om structuur en levendigheid te bevorderen. Vanaf het dorp tot aan het hoofdgebouw komen de klinkers terug om de beleving van de overgang van de natuurlijke omgeving naar het icoon van het complex te versterken.

In het buitengebied prevaleren rust, ruimte en duisternis. De zone met de gebouwen C, D en E is vooral in gebruik voor rustige vormen van opleiding, training, educatie en bezinning en trekt naast de beperkte aantallen gebruikers van de gebouwen vooral wandelaars.

Behoud natuurwaarden

Naast de opgave voor de ecologische verbindingen is het van het grootste belang de aanwezige kwetsbare natuurwaarden te behouden en te ontwikkelen. Ook hier is het publiek welkom en moeten we reguleren met verschillende zones en tijdstippen waarop het rustig en drukker kan zijn.

Staatsbosbeheer versterkt het netwerk van ecologische verbindingen en zichtlijnen door het kappen van delen van het bos rondom het zendterrein. Hierdoor ontstaan open verbindingen tussen de stuifzand- en heidelandschappen, die van groot belang zijn als doortrekroute voor zoogdieren en voor de uitwisseling van flora en fauna. Deze open verbindingen creëren ook indrukwekkende zichtlijnen vanuit gebouw A op het prachtige landschap en naar de kortegolf gebouwen C, D en E. De Natura 2000 doelen voor kwaliteitsverbetering en uitbreiding van habitats en soorten worden hier uiteraard gehaald.

Het herstel van de zichtassen en zendcirkel, de cascorenovatie van het hotel, een sloopprogramma en het versterken van aanwezige ecologische verbindingen op de Veluwe krijgt prioriteit in de aanpak en vormt als het ware de eerste fase van de organische ontwikkeling.

Voor de recreant, gast van een van de besloten bijeenkomsten of cursist die langer wil blijven zal de hotelvoorziening terugkeren. Overnachten in het hotel zal door 'voorbijgangers' op kleine schaal mogelijk zijn. De hotelcapaciteit blijft beperkt tot ca. 25 kamers. De term erfgoedlogement is daarom beter op z'n plaats.



De brink van Radio Kootwijk

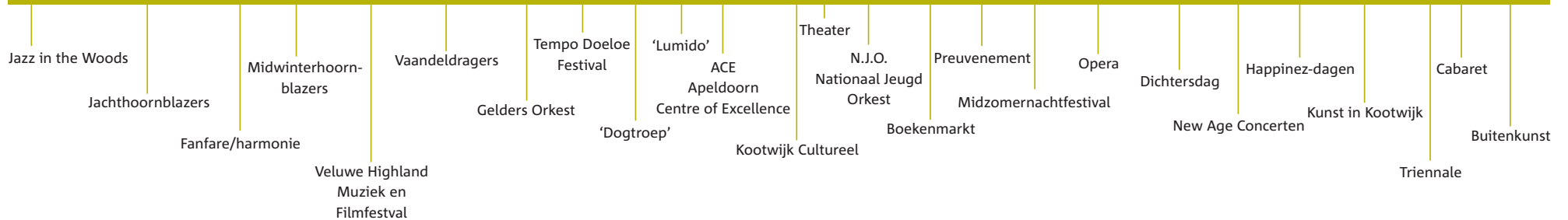
Staatsbosbeheer koestert de leefbaarheid van het dorp. De betrokkenheid van de bewoners bij wat er in en om Radio Kootwijk gebeurt is een groot goed.

Culturele invulling

Radio Kootwijk kan in lijn met de cultuurvisie 'cultuur in bedrijf' van de gemeente Apeldoorn het vertrekpunt vormen voor diverse culturele projecten en initiatieven. De Triennale is hier een goed voorbeeld van. Deze culturele invulling zal breed en afwisselend zijn; van regelmatig terugkerende programma's voor een breed publiek tot eenmalige programmering voor kleine groepen. Behalve in gebouw A is het denkbaar dat ook het 50 kV station, gebouw G of eventueel E hierin een rol krijgen.

Samenwerking met en aansluiting op culturele Apeldoornse programma's is hierbij uitgangspunt. Onderstaand schema geeft een indruk van de culturele uitingen die een plaats kunnen krijgen in de programmering.

Amusement/Cultuur



Radio Kootwijk

In deze figuur is aangegeven hoe breed die culturele invulling kan zijn; van een uitvoering van de lokale muziek of toneelvereniging tot een klassiek concert of cabaret.

De omgeving is natuur. Het geheel krijgt een extra dimensie door het feit dat hier niet alleen een aantrekkelijk natuurlandschap aanwezig is, dat op zich al reden voor een reis naar Radio Kootwijk vormt, maar ook door de verrassende verschijningsvorm van de bijzondere gebouwen op deze plek. Wie had gedacht na een verrassende tocht door bos en hei deze combinatie hier zo aan te treffen!



5. Natuur en landschap in relatie tot de gebouwen

Rust, ruimte en duisternis vormen belangrijke kernwaarden in het gevarieerde landschap van de eindeloze Veluwe rond Radio Kootwijk. Behoud daarvan staat voorop, ook als de gebouwen van het zendcomplex een nieuwe bestemming krijgen. Maar er gelden meer doelen voor de natuur en het landschap. Dit hoofdstuk benoemt de bijzondere kwaliteiten en hoe deze bewaard en versterkt kunnen worden. Het beschrijft het huidig beeld, het streefbeeld en de manier waarop dat gerealiseerd kan worden.

Kernkwaliteiten

Rust en Stilte

Het gebied van en rondom Radio Kootwijk is provinciaal stiltebeleidsgebied (geen stiltegebied). Radio Kootwijk ligt in de stilste zone die onderscheiden wordt met minder dan 40 dB geluidbelasting.

De stilte blijft gekoesterd en geborgd. Afspraken met toekomstig gebruikers zullen voorkomen dat er veel geluid is in de dagdelen dat de natuur in rust is. In beginsel zijn er een uur na zons-
ondergang geen grootschalige activiteiten meer. Dat komt ook de leefbaarheid van het dorp ten goede.

De militaire luchtvaart veroorzaakt storende pieken in deze stilte. Samen met andere terreinbeheerders en de provincie voert Staatsbosbeheer overleg met de luchtmacht om de geluids-
overlast voor recreant, bewoner en natuur terug te dringen;

verplaatsing van de Veluwe lijkt vooralsnog onmogelijk maar zonerings in ruimte en tijd kan al verbetering betekenen, bijvoorbeeld geen laagvlieg oefeningen in toeristen of broedseizoen.

Ruimte

Ruimte is zonder meetapparatuur voor iedereen te ervaren. Alhoewel het minder objectief en meer persoonlijk is, zal iedereen bevestigen dat het landschap rond Radio Kootwijk voor Nederlandse begrippen een voorbeeld is van wat we de eindeloze Veluwe noemen. Een groots gebied, waar bomen de horizon vormen en nu eens niet de contouren van grote gebouwen, een industrieterrein of winkelcentrum. Een gebied waar mens en natuur de ruimte hebben en ook grote infrastructuur ontbreekt zodat lange zwerftochten door het gebied gemaakt kunnen worden. Deze kernkwaliteit blijft behouden. Het grote open gebied behoudt niet alleen die openheid, maar door gerichte ingrepen in enkele bospercelen worden zichtlijnen gemaakt die het grootse effect van deze ruimte verder zullen versterken.

Duisternis

Op de provinciale overzichtskaart van de Veluwe zijn de plekken met beste hemelhelderheid zichtbaar als donkere vlekken. Dit betekent dat de sterrenhemel hier het minst verstoord wordt door strooilicht van bebouwingskernen en infrastructuur. Radio Kootwijk mag zich onder de donkerste locaties van de Veluwe scharen, en bezit daarmee een kernkwaliteit die Staatsbosbeheer zal bewaren. Dat betekent weinig licht in de openbare ruimte en in, om en aan de gebouwen. Als er geen activiteiten zijn gaat het licht

uit. Gebruik van groen licht en verlichtingsarmaturen met zo min mogelijk strooilicht beperkt de intensiteit als er wel licht moet zijn.

Huidige beeld

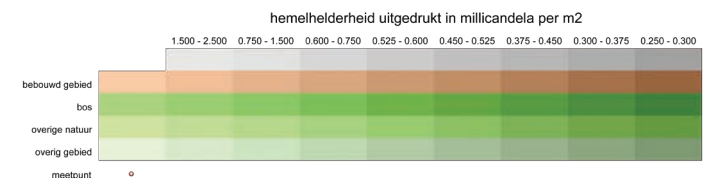
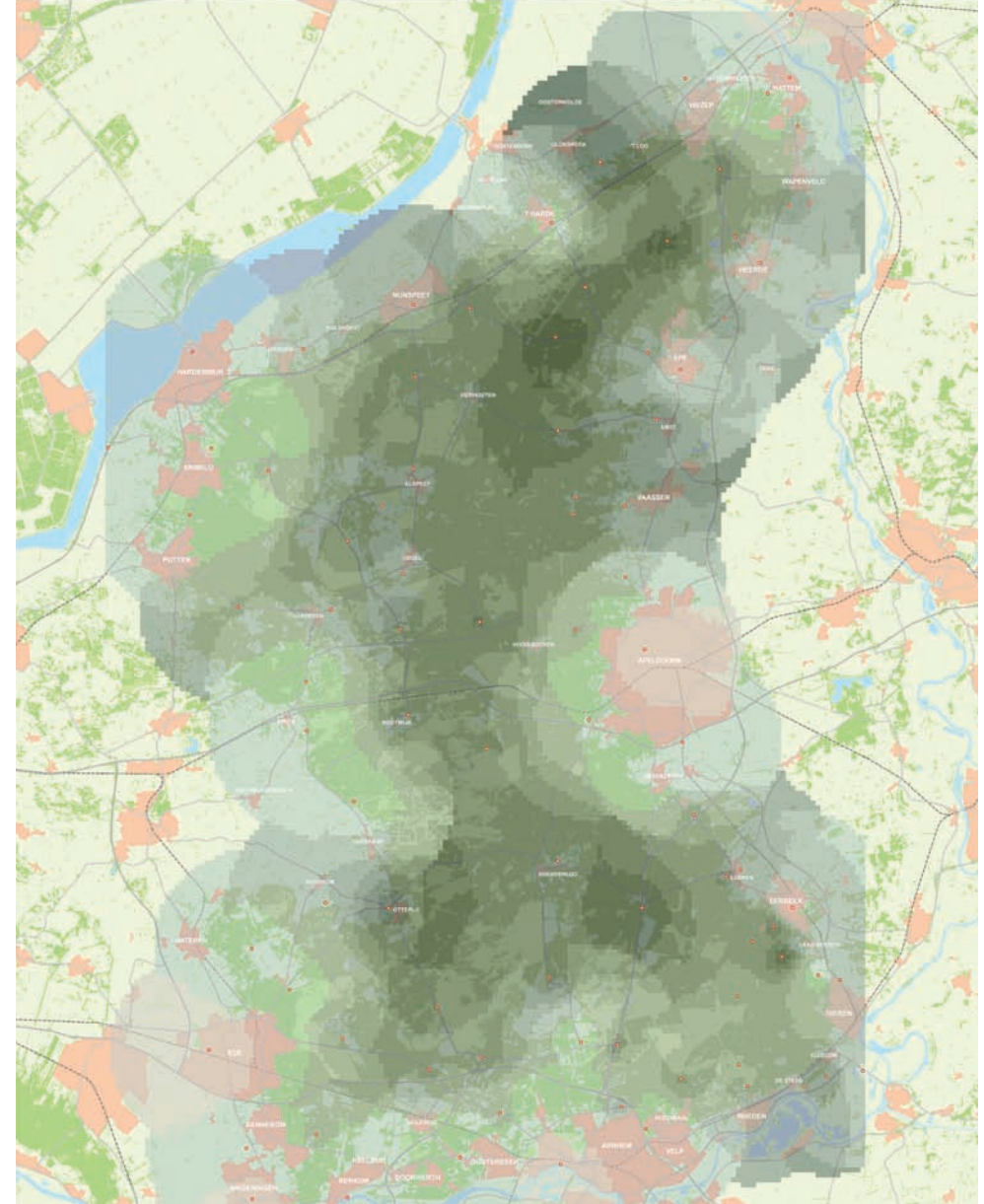
Radio Kootwijk en zijn omgeving met Hoog Buurlo, de heideterreinen, de multifunctionele bossen en het Kootwijkerzand vormen landschappelijk gezien één geheel. Radio Kootwijk is een min of meer industrieel complex, waarbij de leegte in de ruime omtrek bepalend was voor de vestiging. Op microschaal werd de omgeving voor de zendfunctie geschikt gemaakt. Hoog Buurlo is een veel oudere agrarische nederzetting, die het landschap heeft gevormd.

Radio Kootwijk en Hoog Buurlo liggen op loopafstand van elkaar; de geschiedenis van het Veluwe landschap van eenvoudige landbouw in de Middeleeuwen tot en met de locatie voor techniek/zendfunctie begin 20e eeuw liggen hier ongeschonden naast elkaar.

Hoog Buurlo

Deze voor een groot deel beboste en daardoor besloten enclave op een opvallend hoog punt van de stuwwal heeft sinds de Middeleeuwen een vrijwel ongewijzigd landschapsbeeld. Er is een duidelijke relatie met de heidelandschappen aan de noordwestkant en aan de zuidkant. Een schaapskooi, schapendriften, het houden van een schaapskudde met herder en de weidegrond, hakhoutbos en akkers met wildwallen vormen een bijzonder waardevol samenhangend systeem; niet alleen landschappelijk maar ook cultuurhistorisch van betekenis en daardoor recreatief aantrekkelijk. Hoog Buurlo is door het gesloten bos met ringlaan en de geaccidenteerde ondergrond bijna de contramal van het open en vlakke terrein rond gebouw A. In 2007 is een landschapsplan voor Hoog Buurlo vastgesteld; daarin is vastgelegd dat de periode rond 1900 de meest aantrekkelijk is om als richtinggevend voor herstel te gebruiken. Inmiddels is het landschapsplan in uitvoering genomen en is bv. een nieuwe schaapskooi gebouwd, zijn paden verlegd en

Toelichting bij de kaart:
De hemelhelderheid voor het dorp en omgeving is 0,44 milicandela. (Een candela is een eenheid voor hemelhelderheid en komt ongeveer overeen met de lichtsterkte van een gewone kaars. Hoe lager het getal in milicandela hoe donkerder de locatie). De natuurlijke hemelhelderheid is 0,2 mcd, dat is de theoretische toestand zonder de invloed van kunstlicht. Apeldoorn en omgeving heeft een hemelhelderheid van meer dan 2 mcd.



Als er geen
activiteiten zijn
gaat het licht uit.

vernieuwd, zijn schaapsdriften zichtbaar gemaakt en is de dichtgegroeide heide opgeschoond.

In de Hoog Buurlose heide liggen de gebouwen C, D en E. C en E vallen op door de beplanting met hoge en breed uitgegroeide loofbomen en de ligging. Gebouw D valt veel minder op door de ligging in een laagte en de schaarse opgaande beplanting. De heide is op een aantal plaatsen begroeid met spontane opslag van vooral grove den.

Vanuit de erven van de gebouwen is een mooi uitzicht op het gebouwencomplex en vooral vanaf E ook over het omliggende heidelandschap.

Het landschap in de omgeving van het 50 kV station is veel meer bebost dan rondom gebouw A. Het gaat naast grove den om oud eikenstrubbenbos, vaak in karakteristieke stuifzandbulten. Het vormt een mooi contrast met de openheid van de zendcirkel.

Grootste stuifzandgebied van Noordwest Europa

Het Kootwijkerzand is het grootste aaneengesloten stuifzandgebied van Noordwest Europa. Met ruim 600 ha open terrein waarvan een groot deel actief stuivend open zand, is dit een terrein van internationale betekenis en allure. Een karakteristieke flora en fauna is aan dit terrein gebonden. Landschappelijk is het gebied ook bijzonder. De door weer en wind geteisterde vliegdennen in de kale zandvlakte zijn het meest opvallende element. Het open zand is het meest kenmerkende element maar bij een compleet stuifzandgebied horen ook de verschillende successiestadia van stuivend zand, via buntgrasvegetatie, korstmossen en heide naar uiteindelijk bos. De afwisseling betekent verschillende habitats op korte afstand van elkaar en daarmee een grote soortenrijkdom. Door natuurlijke processen groeit een stuifzand in Nederland uiteindelijk dicht. Daarom zijn aanvankelijk kleinschalige beheersingrepen ingezet en is enkele jaren geleden bos opgeruimd ten behoeve van meer winddynamiek en winderosie. Door verbinden van de open terreinen wordt de uitwisseling van soorten makkelijker en is het voortbestaan van een gebied met hoge waarden ook op termijn geborgd.

Streefbeeld

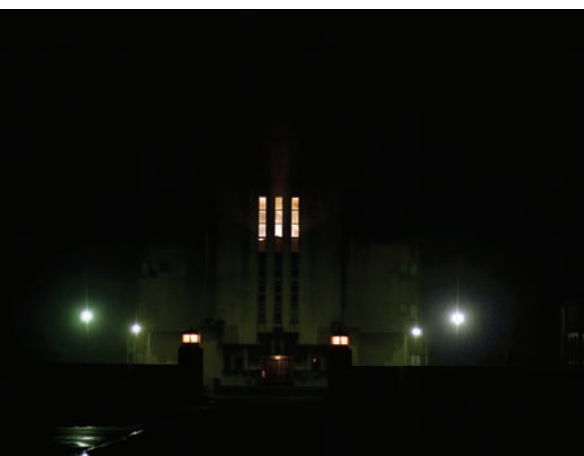
In de visie van Staatsbosbeheer wordt de toren van gebouw A het mooiste punt voor beleving van natuur en landschap van de Veluwe; vanaf de toren is er rondom vrij uitzicht op de omgeving; er ontvouwt zich hier een 360° panorama van een landschap met zichtbare kenmerken uit de ijstijden, de middeleeuwen tot en met begin vorige eeuw en de toekomst. In de terreinen van Staatsbosbeheer op de midden-Veluwe zal het beheer van de natuur gericht zijn op het bieden van volop ruimte voor natuurlijke processen (nieuwe wildernis).

Rijk, provincie en Staatsbosbeheer willen op de midden Veluwe een grote natuurlijke eenheid realiseren door het gebied als één geheel te beheren. Daarbij vermindert op de lange termijn de sturing door de mens. Vooral natuurlijke processen bepalen het landschapsbeeld.

De zichtbaarheid van op de eerste plaats het hoofdgebouw en diens omgeving met bijvoorbeeld ook de watertoren is groot. Vanaf de uitkijktoren aan de rand van het Kootwijkerzand of vanaf het Wilhelminabosje is het complex blikvanger in de open ruimte van de Hoog Buurlose Heide en het aansluitende Kootwijkerzand. Ook vanaf de omgeving Hoog Buurlo en Gerritsfles is er meer openheid in het landschap. Het biedt vergezichten die het karakteristieke Veluwse stuwwallandschap met z'n voor Nederlandse begrippen grote hoogteverschillen en weidse uitzicht een extra dimensie geven. Het uitzicht is niet verstoord door menselijke bebouwing of infrastructuur, en het is op wat militair gerommel na stil. Het 'levend panorama Veluwe' is hier zichtbaar en beleefbaar.

Natura 2000

Staatsbosbeheer beheert rond Radio Kootwijk een vrijwel aaneengesloten areaal natuurgebied van bijna 10.000 ha. Alleen al door de aaneengesloten, onversnipperde omvang is het gebied van grote waarde. Processen die een grotere schaal nodig hebben kunnen zich hier voltrekken. De grote verscheidenheid in



abiotiek geeft mogelijkheden voor een hoge biodiversiteit. Om die redenen valt het gebied onder de werking van Natura 2000.

De omvorming die Staatsbosbeheer voor staat en voor een deel al gerealiseerd is, moet geheel in lijn zijn met de ontwikkelopgave van het beheerplan Natura 2000 voor de Veluwe. Voor dit plan is de provincie Gelderland verantwoordelijk. De aanwijzing van de Veluwe als Natura 2000 betekent instandhouding, kwaliteitverbetering en uitbreiding van habitats.

Samengevat luidt de kernopgave voor de Veluwe als geheel:

- vergroten van de interne samenhang van de gebieden door het herstel van een evenwichtige verdeling van open en gesloten gebieden, met meer geleidelijke overgangen van zandverstuivingen, heide, vennen, graslanden en bos.
- versterken van het ruimtelijk netwerk van bos, heide- of stuifzandgebieden, waarbij tussenliggende gebieden gebruikt kunnen worden als stapstenen, met name voor soorten als reptielen en vlinders.

Ecologische en esthetische doelen

De open terreinen zijn door de rust en ruimte van het gebied een belangrijk broedgebied voor soorten van stuifzanden en droge heiden (zoals nachtzwaluw, boomleeuwerik, roodborsttapuit, tapuit en de inmiddels verdwenen duinpieper) en gevarieerde heideterreinen (draaihals, grauwe klauwier). Naast esthetische doelen zijn ook ecologische doelen gebaat bij het verbinden van open terreinen. De Veluwe is als Natura 2000 gebied vooral belangrijk voor habitats van open droge typen zoals droge heide en stuifzandheide. In de landelijk afgewogen doelen geldt voor de Veluwe breed een areaalvergroting en kwaliteitverbetering.

Omvormen van bos in een mix van deze terreintypen heeft ook ecologisch een aanzienlijke meerwaarde. Ondermeer kwalificerende soorten als nachtzwaluw, boomleeuwerik, draaihals en tapuit zijn gebaat bij een gevarieerd landschap inclusief een lange 'bosrandlengte'.

Het landschap vertelt het verhaal van ontstaan en gebruik door de mens. Hier vind je herkenningspunten vanuit het verleden, maar is het ook letterlijk mogelijk om te verdwalen. Het afwisselende landschap biedt ruimte voor verwondering en inspiratie, maar ook voor rust. Iedereen komt er met zijn eigen verhaal vandaan.

Het verhaal van een kleine nederzetting

Streefbeeld van het landschapsplan voor Hoog Buurlo is dat alle historische elementen van Hoog Buurlo zodanig hersteld zijn dat ze tenminste deels weer beleefbaar zijn en zodanig dat de onderlinge functionaliteit herkenbaar is zonder dat deze door veel borden uitgelegd behoeft te worden. De karakteristieke beukenringlaan is compleet en vormt de overgang tussen omliggend heideterrein en de daarbinnen gelegen oude bewoningskern. Dat betekent dat ook aan de oost- en noordoostkant een open heideterrein aanwezig is, zodat ongeacht de richting van waaruit recreanten Hoog Buurlo benaderen de open heide ervaren wordt. Op termijn ontstaat hierdoor een beeld waarbij Hoog Buurlo oprijst uit de heidevelden. De eenvoud en de rust van Hoog Buurlo en omgeving kunnen het cultuurhistorisch aspect in de beleving versterken.

Het verhaal van het bestaan in een kleine nederzetting op de grote Veluwe is compleet aanwezig en beleefbaar gemaakt. Dit is gecombineerd met het op loopafstand ervaren van een veel later tijdsbeeld, dat van de techniek van het overzeese zenden. Er ligt een wandelroute door afwisselend landschap die beide cultuurhistorische parels verbindt. De Hoog Buurlose heide is transparant; de randen zijn rafelig. De heide van de voorste en achterste Steenberg is verbonden met Hoog Buurlo.

Gebouwen en beplanting

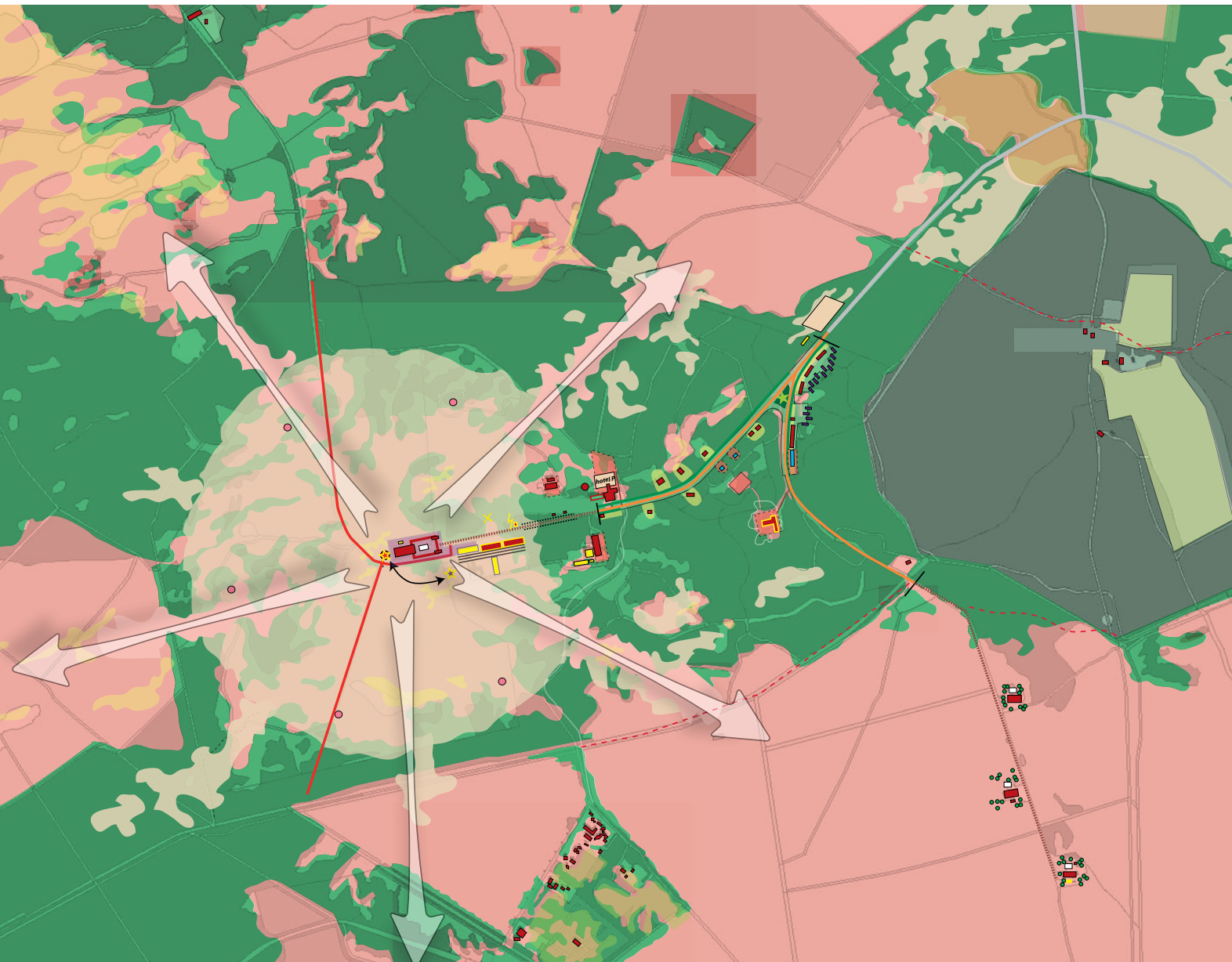
Rond de gebouwen die tot het lange- en kortegolfcomplex behoren geldt dat hier geen beplanting anders dan eventueel vervanging van bestaande aan de orde is, en uitsluitend met inheemse soorten.














Schaapskooi Hoog Buurlo.

Een groots gebied,
waar bomen de horizon
vormen en nu eens
niet de contouren van
grote gebouwen.

4. Maatregelenkaart



LEGENDA Maatregelenkaart Staatsbosbeheer

-  creëren ruimtelijke en ecologische verbindingen
-  herstellen heide en openheid
-  onderhoud bebouwing
-  dorps bebouwing met kwaliteitsverbetering garages/schuurtjes
-  mogelijke nieuwe bouwlocaties
-  optie: ondergronds bouwen
-  sloop
-  nader onderzoek
-  verkeersafsluiting mvv bestemmingsverkeer
-  nwe parkeerplaats
-  reconstructie dorpsbrink
-  herprofilen radioweg
-  herinrichting radioweg/turfbergweg
-  nwe profilering radioweg
-  aanleg oude klinkers
-  ontwerpogave
-  verwijderen verhardingen
-  aanvullende fiets verbindingen
-  verwijderen elementen
-  zendmasten relictten behouden
-  verplaatsen GSM mast

In de nabije toekomst wordt het gehele terrein onderdeel van een jachtvrij gebied. In een aantal terreinen in de buurt van Radio Kootwijk is actief faunabeheer inmiddels gestopt. Dat betekent naast een natuurlijker gedrag en in principe ook natuurlijke fluctuatie in aantallen een verbetering van de zichtbaarheid van de fauna voor de recreant.

Realisatie

Om de gewenste openheid te creëren zal voornamelijk grovedennbos worden omgevormd in open terrein. Het betreft kap van zowel spontaan ontstaan als aangeplant grovedennbos. De overgangen van open terrein naar blijvend bos zijn geleidelijk.



De oppervlakte van de open habitats is de afgelopen jaren door natuurlijke successie afgenomen. Vanuit de instandhouding- en ontwikkeldoelen is het noodzakelijk de openheid te herstellen en open terreinen met elkaar te verbinden. Zo ontstaan grotere eenheden en kan uitwisseling van soorten tussen de terreinen plaatsvinden. Staatsbosbeheer heeft voor de komende zes jaar (2009-2015) een programma uitgewerkt waarin verbinden van stuifzandheiden en heideterreinen centraal staat.

De realisatie van het ecoduct Hoog Buurlo dat uiterlijk in 2012 klaar moet zijn maakt ook uitwisseling over de grotere Veluwe mogelijk, waardoor ook grote wilde hoefdieren zich tussen de Noord- en Zuid-Veluwe kunnen bewegen.

Afspraken met toekomstig gebruikers zullen voorkomen dat er lawaai is als de natuur rust.



Omvorming bos naar stuifzand.

6. Gebouwen in relatie tot het landschap

Het verhaal van de vroegste ontwikkelingen op het gebied van de radiotelegrafie en -telefonie komt tot uitdrukking in de gebouwen en relictten, het zendterrein en de infrastructuur. Dat maakt Radio Kootwijk uniek in de wereld. Dit hoofdstuk beschrijft de oorsprong en de verschillende kwaliteiten van de gebouwen met hun plek in het landschap. Zij vormen samen een ensemble waarvan de functionele samenhang de specifieke betekenis prijsgeeft. Wat behouden moet blijven zijn de monumenten die het verhaal van Radio Kootwijk vertellen en een staalkaart vormen van bouwstijlen uit de vorige eeuw.

Gebouwen in het landschap

Het lege en stille landschap deed destijds de dienst der Nederlandse Posterijen en Telegrafie (PT) besluiten om juist hier een zendcomplex te plaatsen. Bovendien kostte de grond bijna niets en dat was ook mooi meegenomen. Alle gebouwen en relictten in hun omgeving herinneren aan verschillende stappen in de ontwikkeling van de radiotelegrafie. Ieder gebouw vertelt een verhaal: van de lange golfzendfunctie van gebouw A tot de periode van de korte golfzenders C, D en E en de ondersteunende gebouwen zoals de watertoren en de woningen van de werknemers van Radio Kootwijk. De vele functies komen tot uitdrukking in de bijzondere architectuur van Luthmann, met gebouw A als belangrijkste icoon.

STOA heeft in maart 2004 een Cultuur Historische Effect Rapportage voor het gebied opgesteld. Deze beschrijft de architectuur-historische context van Radio Kootwijk als volgt:

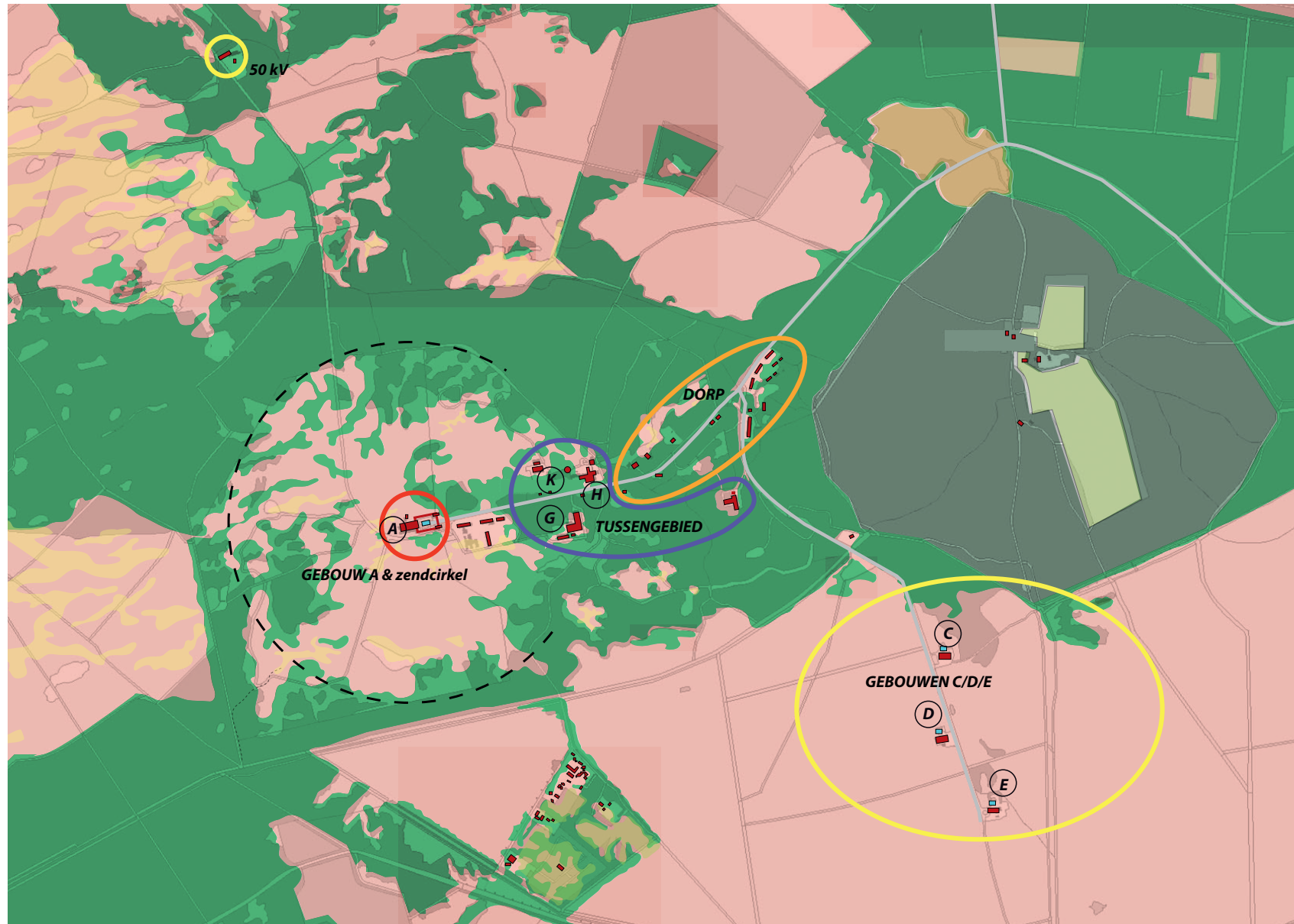
‘Het totaal aan gebouwen op het zendcomplex vormt een afspiegeling van verschillende bouwperiodes, op basis van zakelijk expressionisme in zowel betonnen als bakstenen varianten’

De CHER beoordeelt het complex als geheel en de afzonderlijke delen op de aspecten: cultuurhistorische waarde (zeer hoog), ensemblewaarde (hoog), architectuurhistorische waarde (zeer hoog), gaafheid (hoog) en zeldzaamheid (zeer hoog).

‘Het complex heeft internationale cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de ontwikkeling van de radiotelegrafische communicatie. Radio Kootwijk is enig in zijn soort in Nederland als complex met een groot aantal objecten met zeer uiteenlopende, maar aan elkaar gerelateerde functies. Omdat er wereldwijd slechts drie andere vergelijkbare grootschalige monumentale langegolfcomplexen bekend zijn, is er ook sprake van grote zeldzaamheidswaarde op internationaal niveau. De samenstellende onderdelen van het complex zijn van belang vanwege de grote functionele samenhang en als uitdrukking van de ontwikkeling van de radiotelegrafische zendtechniek (o.a. de drie kortegolfzendgebouwen). Vanwege de historische en functionele samenhang tussen de gebouwen en vanwege de relatie tussen de locatie en de gebouwen is er dus ook sprake van een ensemblewaarde’ (citaat uit de waarderingsparagraaf in de CHER pag. 50 en 51).

De gebouwen op het voormalige zendcomplex hebben voornamelijk een functionele binding. De belangrijkste verbindende elementen zijn het zendgebouw, de watertoren en het tehuis voor ongehuwde ambtenaren.

5. Dragende gebouwen



‘Selectieve nieuwbouw moet van bijzondere architectuur zijn. Daarmee voeg je kwaliteit van nu toe.’

Door de zeer uiteenlopende functies van de gebouwen op het complex, verschillen de architectonische kenmerken sterk. De grote stilistische verschillen, veroorzaakt door de uiteenlopende bouwperiodes en –fasen, versterken dat. Niet alle gebouwen zijn een ontwerp van architect Luthmann. Maar zelfs zijn eigen ontwerpen verschillen onderling sterk en vertonen weinig tot geen stilistische overeenkomsten. De verscheidenheid in het materiaalgebruik benadrukt dit nog eens. Naast beton en staal is er ook gebruik gemaakt van baksteen en hout. Dit alles laat zien dat er op het complex maar in beperkte mate ruimte was voor esthetische waarden en een streven naar een bouwkundige eenheid. De waardering van de overige gebouwen ligt vooral in het cultuurhistorisch belang, de gaafheid van de elementen en de functionele samenhang.

Kanttekeningen

De CHER concludeert uit het feit dat de gebouwen op het zendcomplex in uiteenlopende bouwperiodes zijn ontstaan dat; ‘hiermee een goed overzicht wordt gegeven van de typologische en stilistische ontwikkelingen in de bouwkunst van de twintigste eeuw’. Het zendgebouw, de watertoren, het onderstation 50 kV, de zendgebouwen C, D, E en het tehuis voor ongehuwde ambtenaren onderstrepen de stelling. Deze onderdelen zijn van een dusdanige vormgeving, compleetheid en gaafheid, dat de genoemde kwaliteiten nog steeds goed afleesbaar zijn.

Voor de op het complex aanwezige categorie loods en geldt dat in mindere mate. De constructieloods (B), loods T (Utrechtse loods), loods P (Jaarveldloods), loods achter T en de dieselloods (A, D en E) hebben geen bijzondere, voor de bouwperiode karakteristieke stilistische kenmerken. Ze zijn in puur functionele zin opgebouwd zonder bijzondere architectonische kwaliteiten.

Ook zijn in de loop der jaren de functies en materiaaltoepassing zo aan verandering onderhevig geweest, dat de oorspronkelijke gebouwen sterk zijn aangetast en niet meer als zodanig herkenbaar en beleefbaar zijn.

De in 1940 geplaatste Utrechtse loods (T) is als ‘bouwpakket’ vanuit Utrecht overgebracht naar Radio Kootwijk, als opslagplaats

voor onderdelen. Omdat de loods nog relatief onaangetast is met enkele interessante bouwkundige details, zou kunnen worden overwogen de loods voor een tweede maal te verplaatsen.

Dragende gebouwen

De volgende gebouwen zijn dragend voor de uitwerking van het concept ‘Hallo Bandoeng... Hier Radio Kootwijk’ en daarmee te zien als de hotspots van het complex:

- 1 Gebouw A, met de beide annexen en zendcirkel
- 2 De gebouwen C, D, E en 50 kV
- 3 Het Tussengebied met de gebouwen G, H, K en watertoren
- 4 Het dorp

De andere gebouwen, voor zover ze niet verwijderd worden, zijn ondersteunend voor de herontwikkeling.

Waardering en ontwikkelingsrichting

De navolgende pagina’s geven een overzicht van de gebouwen met hun karakteristieke en ontwikkelrichting. Op kaart 1 staan alle gebouwen aangegeven. In bijlage II is een overzicht van alle gebouwen en hun belangrijkste kenmerken en kennummers opgenomen.

1. Gebouw A met zendcirkel



1. Zendstation (A): status rijksmonument

De cultuurhistorische waarde is zeer groot. In de typologie van lange-afstand zendstations is dit in Nederland uniek en internationaal zeer zeldzaam. De waardering hangt samen met architectuur (het belangrijkste werk van Luthmann een van de eerste, grootschalig in beton opgetrokken gebouwen), met de ligging in de open natuurlijke ruimte en vanwege de samenhang met andere complexonderdelen.

Ontwikkelrichting: tijdelijk en afwisselend extensief en soms intensief gebruik (bijv. open monumentendagen) voor publieke en private bijeenkomsten (concerten, tentoonstellingen, symposia, e.d.). Niet veranderen, wel restaureren. Ondergronds met uitzondering van de binnenplaats zijn eventueel mogelijkheden voor uitbreiding. De annexen zijn ondersteunend aan het gebruik van het hoofdgebouw, daarbuiten zijn ze verhuurbaar als vergaderlokaties.



2. Annex bij (A) status rijksmonument

De annexen en de vijver vormen een uniek en onlosmakelijk geheel met het zendgebouw en worden dienovereenkomstig gewaardeerd.

Ontwikkelrichting: tijdelijk en afwisselend extensief en soms intensief gebruik (bijv. open monumentendagen) voor publieke en private bijeenkomsten (concerten, tentoonstellingen, symposia, e.d.). Niet veranderen, wel restaureren. Ondergronds met uitzondering van de binnenplaats zijn eventueel mogelijkheden voor uitbreiding. De annexen zijn ondersteunend aan het gebruik van het hoofdgebouw, daarbuiten zijn ze verhuurbaar als vergaderlokaties.



3. Dieselloods bij (A)

De dieselloods heeft uit cultuurhistorisch oogpunt betekenis als relict uit de tweede wereldoorlog. Landschappelijk is de loods storend voor gebouw A.

Ontwikkelrichting: verwijderen, conform Voorkeursmodel.



4. Atoombunker (Z)

De atoombunker herinnert aan de tijd van de Koude Oorlog, die nog zo dreigend leek, dat er ondergronds een zendstation is aangelegd. De bunker geeft een nieuwe dimensie aan de relatie oost west die ook een periode van grote spanning heeft gekend. De bovengrondse delen van de bunker zijn gesloopt, ondergrondse deel is niet verwijderd.

Ontwikkelrichting: is reversibel onbruikbaar gemaakt.



5. Gebouw B

Was tijdelijk onderkomen voor de korte golfzender. Deze loods heeft daardoor enige waarde als onderdeel van het ensemble en de geschiedenis van het complex. Architectonisch is het gebouw niet van betekenis. In het voorkeursmodel aangegeven als te slopen.



6. Gebouw T (Utrechtse loods)

Ook deze loods heeft verschillende tijdelijke ondersteunende functies voor het complex gehad en heeft daardoor een waarde als onderdeel van het ensemble en de geschiedenis van het complex. Architectonisch is het gebouw van geringe betekenis.



7. Gebouw P (Jaarveldloods)

Deze houten loods heeft verschillende tijdelijke functies gehad en daardoor ensemblewaarde, is architectonisch niet van belang.



8. Loods

Deze loods die haaks achter T staat heeft een beperkte ensemble- en architectonische waarde. Wordt ook niet vermeld in de CHER.

Ontwikkelrichting: sloop gebouw B conform voorkeursmodel. Verwijderen loods (nr. 8), als keuze aangegeven in het voorkeursmodel. In afwijking op het Voorkeursmodel is het wenselijk om de 'leegte' rond het zendgebouw te versterken door de zendcirkel geheel vrij te maken van bebouwing. Bij de uitwerking van de visie van Staatsbosbeheer ligt hier een ontwerpogave om het gewenste contrast tussen gebouw A en het 'lege' landschap te versterken. Op basis hiervan zullen definitieve keuzes gemaakt worden.



9. Emplacement/perron

Dit betreft het restant van het voormalige werkspoor en laad/losperron.

Ontwikkelrichting: Het spoortrace in het landschap herkenbaarder maken/houden. Behoud van de kelder. Ontwerppoging in combinatie met omgeving P en T.



10. Rioolgemaal

Een latere functionele toevoeging, voorzien van een storend raster.

Ontwikkelrichting: verplaatsen uit zicht op gebouw A. Zo mogelijk buiten de zendcirkel.



11. Kunstwerk

Tegenover gebouw B staat een kunstwerk, gemaakt van binnen het complex gebruikte materialen.

Ontwikkelrichting: bij voorkeur verwijderen ter versterking van de 'ruimte' rondom gebouw A.



12. TV mast

Moderne vakwerkmast, tot 2005 in gebruik als TV steunzender. Nu buiten gebruik.

Ontwikkelrichting; bij voorkeur verwijderen ter versterking van de 'ruimte' rondom gebouw A.

2. De gebouwen C, D en E en 50 kV



13. GSM mast

Moderne GSM mast, in gebruik bij verschillende providers.

Ontwikkelrichting; bij voorkeur verplaatsen naar de locatie van de oude zendmast direct achter gebouw A. Wordt meegenomen in de ontwerpogave.



14. Korte golf C: rijksmonument

Dit gebouw (en zijn kenmerkende erfbeplanting) heeft hoge cultuurhistorische waarde als ensemble: onderling en in relatie tot de zendfunctie van het hoofdgebouw.

Ontwikkelrichting: educatie, opleiding en training.



15. Korte golf D: rijksmonument

Dit gebouw (en zijn kenmerkende erfbeplanting) heeft hoge cultuurhistorische waarde als ensemble: onderling en in relatie tot de zendfunctie van het hoofdgebouw.

Ontwikkelrichting: vanwege slechte conditie, ligging en beperkte bruikbaarheid pas op termijn herontwikkelen. Verdere achteruitgang van de bouwkundige toestand zal bij beschikbaarheid van voldoende middelen tot staan gebracht worden.



16. Korte golf E: rijksmonument

Dit gebouw (en zijn kenmerkende erfbeplanting) heeft hoge cultuurhistorische waarde als ensemble: onderling en in relatie tot de zendfunctie van het hoofdgebouw.

Ontwikkelrichting: door zijn specifieke ligging in een kwetsbaar deel van het gebied waar het contrast tussen natuur en cultuur groot is: tijdelijk gebruik zoals bij ateliers, masterclasses, 'vergaderen op de heide' e.d.



17. Dieselloodsen D en E

Beide loodsen hebben enige ensemble betekenis door functionele relatie met de gebouwen D en E. Architectonisch niet bijzonder. Als tastbare herinnering aan de tijd van de Duitse bezetter wel van belang. De gebouwen A, D en E waren voorzien van diesलगeneratoren.

Ontwikkelrichting: verwijderen loods bij gebouw E om beleving van leegte te versterken. Dieselloods D kan gehandhaafd blijven.



18. 50 kV-station en 2 hoogspanningsmasten: rijksmonument

Dit station is cultuurhistorisch van groot belang, omdat het een onmisbaar onderdeel was van de stroomvoorziening voor het gehele complex, vanwege de bijzondere ligging op enige afstand van het complex en de bijzondere architectuur en detaillering.

Ontwikkelrichting: 50 kV-station: behoud en restauratie en sanering van asbest en bodem. Voorzieningen (water e.d.) op peil brengen in relatie tot gebruik. Kan gezien worden als kleiner alternatief voor gebouw A voor incidentele en extensieve bijeenkomsten en trainingen. De hoogspanningsmasten blijven staan.



19. Brandweergebouw: onderdeel van het 50 kV-station

Er is sprake van ensemblewaarde en waarde als karakteristiek van de bouwstijl in die tijd. Architectonisch van waarde omdat hier de bouwstijl nog zichtbaar is, die is toegepast bij het 50 kV-station voordat het is bepleisterd.

Ontwikkelrichting: behoud gekoppeld aan functie 50 kV-station. Activiteiten blijven binnen het bestaande raster.



20. Provisorium en 1 hoogspanningsmast: onderdeel van het 50 kV-station

Er is sprake van ensemblewaarde. Dit gebouwtje was de voorloper van het 50 kV-station.

Ontwikkelrichting: behoud gekoppeld aan functie 50 kV-station. Activiteiten blijven binnen het bestaande raster.

3. Het tussengebied



21. Ingenieursgebouw (gebouw F): gemeentemonument

Het gebouw zelf (het oudste voor permanent gebruik) is interessant als schakel in de typologische ontwikkeling van kantoorgebouwen. Daarnaast heeft het een woonfunctie gehad. Het gebouw ligt dichtbij het dorp. In 2005 is er een brand geweest.

Ontwikkelrichting: het gebouw is door brand en gebrek aan onderhoud in slechte staat. Gebruik ten behoeve van wonen (ca. 6 eenheden) en eventueel dorpsruimte. Met de gemeente zal onderzocht en afgestemd worden over de technische en financiële haalbaarheid van restauratie/vernieuwbouw ten opzichte van volledige nieuwbouw. Nader te bezien in relatie tot eventuele woningbouw aansluitend bij het dorp. Omdat verder uitstel het gebouw geen goed doet zal aan dit onderzoek prioriteit gegeven worden.



22. Hotel (gebouw H) met bijgebouwen: gemeentemonument (in procedure)

Het voormalige Tehuis voor Ongehuwde Ambtenaren is van grote cultuurhistorische waarde, vanwege de relatie met het gehele gebied van Radio Kootwijk en architectonisch (eerste stenen gebouw van het complex). Door de tijd is er van alles aangebouwd en in 2005 is er brand geweest.

Ontwikkelrichting: cascoherstel hotelgedeelte, exploitatie als gastenverblijf/hotel (met max. 25 kamers zoals dat oorspronkelijk ook geweest is) voor bezoekers van bijeenkomsten in een van de andere gebouwen, mogelijk mede te exploiteren in combinatie met gebruik gebouw K en afspraken over gebruik/catering in gebouw A. Sloop van de later aangebouwde woningen en paardenstal conform voorkeursmodel. De accommodatie is ook beschikbaar voor gewone hotelgasten voor zover de capaciteit dat toelaat. Wanneer functionele aanpassingen aan het gebouw nodig zijn voor de exploitatie dan zal dit aan de achtergevel gebeuren. Achter het hotel liggen goede mogelijkheden voor parkeren.



23. Watertoren met pompgebouwtjes: rijksmonument

De watertoren, eveneens van de architect Luthmann en volledig opgetrokken in beton, maakt dit onderdeel van grote cultuurhistorische betekenis. De pompgebouwtjes en toren verzorgden de watervoorziening voor het complex.

Ontwikkelrichting: gebruik mogelijk in samenhang met de herontwikkeling van gebouw H of een van de andere initiatieven in de andere gebouwen.



24. Garage (gebouw K), gemeentemonument

De bouwstijl is een voorbeeld van de Stuttgarter Schule, daterend uit de tijd van de Duitse bezetter. Bijzonder is het gemetselde plafond.

Ontwikkelrichting: dit gebouw wordt nu al tijdelijk gebruikt als Grand-café. Mogelijk zijn functionele aanpassingen aan het gebouw nodig. Herontwikkeling kan plaatsvinden in combinatie met de exploitatie van het hotel en evt. catering ten behoeve van de functies in de andere gebouwen door zijn centrale ligging.



25. Wagenloods bij garage

De loods heeft architectonisch geen bijzondere waarde. Er is (was) een functionele relatie met de garage.

Ontwikkelrichting: wellicht bruikbaar in combinatie met gebouw G (zie hierna) of de garage (gebouw K). E.e.a. is afhankelijk van het toekomstig gebruik van die gebouwen. Mogelijk zijn functionele aanpassingen nodig.



26. Constructiehal met aanbouw (gebouw G): gemeentemonument

Deze door de Duitse bezetter gebouwde hal is kenmerkend voor de skeletbouw uit die tijd. Er is sprake van enige functionele relatie met de werkplaats en het transformatorgebouw er achter.

Ontwikkelrichting: dit gebouw vraagt veel bouwkundige aanpassingen bij hergebruik (isolatie, onderhoud, verwarming, etc.). De aanbouw: verwijderen. Te denken valt aan scholing, atelierruimte, training en wonen.



27. Trafo achter gebouw G: gemeentemonument

Geringe architectonische waarde. Heeft ensemblewaarde, vanwege functionele relatie met het complex.

Ontwikkelrichting: behoud, functie koppelen aan herbestemming G. Het gebouw is voornamelijk te gebruiken voor opslagdoeleinden.



28. Gebouw J

Dit gebouw heeft beperkte betekenis en verkeert in slechte staat.

Ontwikkelrichting: verwijderen.

4. Het dorp



29. Portiersloge: gemeentemonument

Dit voormalige portiersgebouw heeft ensemblewaarde. Architectonisch niet bijzonder.

Ontwikkelrichting: behoud, meeting point, informatieruimte en startpunt van activiteiten.



30. Het dorp en Gerritsfles

In het dorp Radio Kootwijk en Gerritsfles staan geen gebouwen die onderdeel uitmaken van de herontwikkelingsopgave. Het dorp maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het verhaal over de geschiedenis van radio Kootwijk. Eens woonden hier 37 gezinnen die afhankelijk waren van het werk op Radio kootwijk. In totaal werkten er 210 mensen in de PT-tijd.

Het dorp heeft aangegeven behoefte te hebben aan enkele wooneenheden voor starters en ouderen uit het dorp (ca. 6), een gemeenschapsruimte en behoud van de tennisbaan.

Ontwikkelrichting: behoud van de leefbaarheid door een uitgekiend verkeer- en vervoersplan en blijvende betrokkenheid van bewoners bij de herontwikkeling. Meer eenduidigheid in stijl en beplanting als onderdeel van het complex.



31. Bushokje: gemeentemonument

Deze abri, uitgevoerd in beton, was ooit zeer algemeen in Nederland, maar is vrijwel verdwenen. Als gevolg daarvan heeft het enige architectonische zeldzaamheidswaarde.

Ontwikkelrichting: behoud. Het behoort bij de entree. Mogelijk als 'gelegenheidshalte' te gebruiken.



32. Tennisbaan

Ontwikkelrichting: blijft bestaan ten behoeve van het dorp. Eventuele nieuwbouwlocatie: in dat geval overleg met dorp over alternatief voor tennisbaan.

Beeldkwaliteit

Radio Kootwijk heeft een hoge beeldkwaliteit dankzij de bijzondere combinatie van architectuur, cultuurhistorie, landschap, het oorspronkelijke gebruik als zendterrein en infrastructuur. Behoud en versterking maakt onderdeel uit van de herontwikkeling. Er komt een Kwaliteitshandboek als toetsingskader. Dit Kwaliteitshandboek geldt zowel voor eventuele aanpassingen aan bestaande onderdelen van het complex als eventuele nieuwbouw. In de CHER van maart 2004 wordt de architectuurhistorische context van Radio Kootwijk beschreven. Zie daarvoor de eerste paragraaf van dit hoofdstuk.

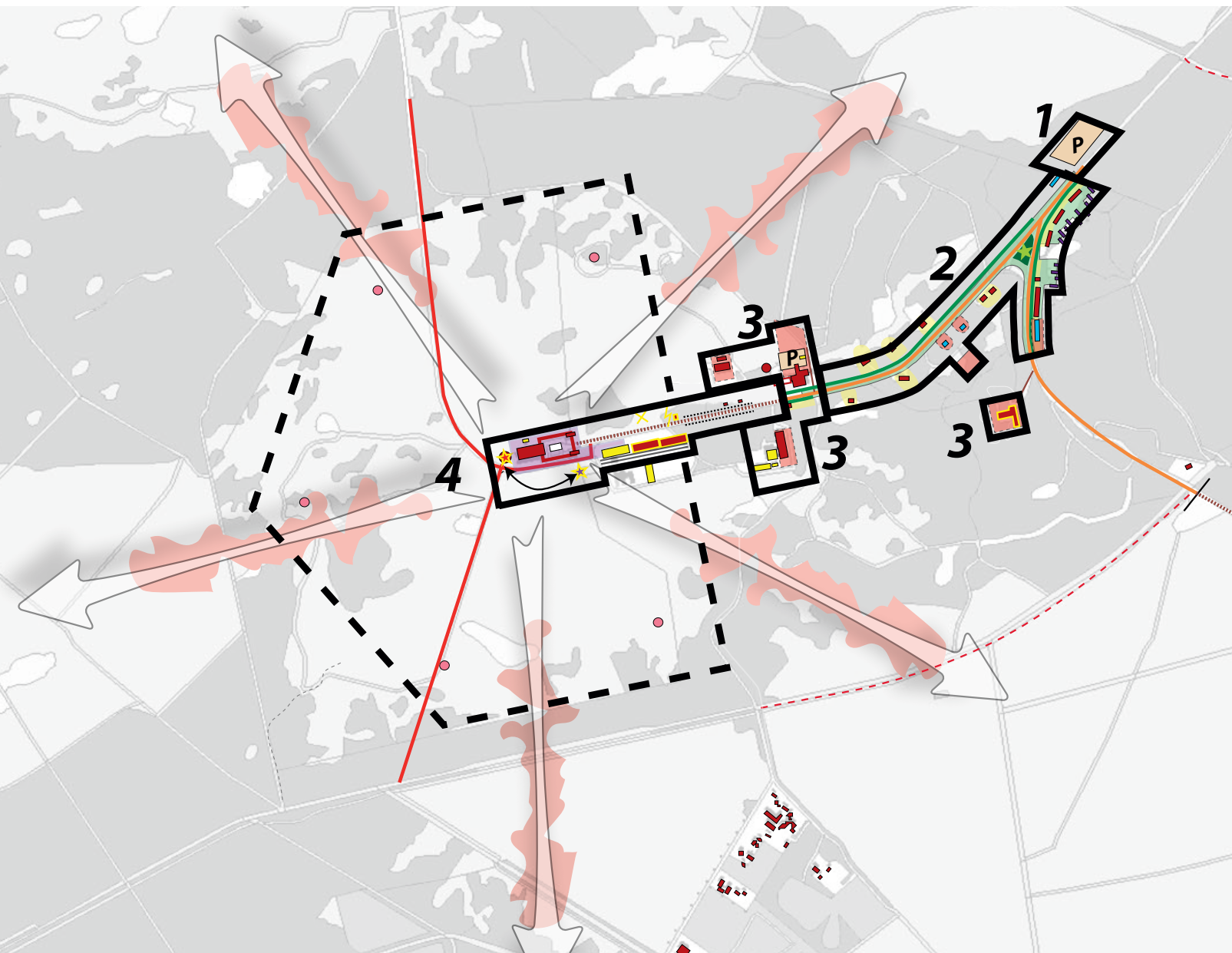
Het Voorkeursmodel heeft een aantal ontwikkelgebieden aangegeven waar maximaal de helft van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen (gesloopt sinds 2003) kan worden teruggebouwd. Het plan van Staatsbosbeheer gaat op basis van de geconstateerde beeldkwaliteiten, de architectuurhistorische verantwoording en het ruimtelijk toekomstperspectief uit van meer ruimte door sloop en een relatief geringe oppervlakte nieuwbouw binnen het complex. Er wordt onder meer gedacht aan enkele starters- en seniorenwoningen/-appartementen voor het dorp en de mogelijkheden voor woningen en ateliers in gebouw G. Bij nieuwbouw wordt met een eigentijdse architectuur een accent gegeven aan een nieuwe tijdlaag die niet ten koste mag gaan van de bestaande kwaliteiten. Er is een voorkeur om 'de leegte' rondom het hoofdgebouw A te versterken. Dit wordt nog nader uitgewerkt in een ontwerpogave voor dit gebied.

De gewenste beeldkwaliteit betreft niet alleen de bijzondere gebouwen en hun erven (ondermeer bij de korte golf zendgebouwen), maar ook het dorp en zijn omgeving. Onderdeel daarvan zijn ondermeer de zichtassen die voor een deel zijn gerealiseerd. Voor het dorp wordt ondermeer eenheid in uitstraling belangrijk geacht. Het dorp maakt onderdeel uit van het Beschermd dorpsgezicht.

De historische infrastructuur moet de beleving van de tocht naar de verrassende ontmoeting in de 'leegte' versterken, ondermeer via het type wegverharding.

Een Kwaliteitsteam zal het herontwikkelingsproces op hoofdlijnen begeleiden. Een hoogwaardig ontwerpteam zal het nu voorliggende ruimtelijk kader verder uitwerken.

6. Ontwerpopgave



LEGENDA Ontwerp opgaven

- 1 entree dorp en P inpassing
- 2 dorps-as met straatprofiel en brink
- 3 tussengebied mogelijk lokatie rood voor rood
- 4 zendercomplex met hoofdas , loodsen en werk spoor

Uitvoering

7. Duurzaamheid en mobiliteit

Duurzaamheid is voor Staatsbosbeheer een belangrijk aspect bij de herontwikkeling. Speerpunt is geleidelijke omschakeling naar duurzame energie. De bereikbaarheid en de effecten daarvan op de omgeving worden door een uitgekiend vervoer- en bezoekersplan gestuurd.



Figuur: Vierstappenmodel.

Energie

Het bureau DWA heeft een energieadvies opgesteld voor een duurzame ontwikkeling. Gebruik van duurzame energie en ecologische materialen staat voorop. De ambitie is het complex op termijn CO₂-neutraal te laten zijn gebaseerd op het Cradle tot Cradle principe. Met CO₂-neutraal bedoelt Staatsbosbeheer dat het complex Radio Kootwijk over een jaar gemeten niet meer energie gebruikt dan dat er vanuit duurzame bronnen wordt opgewekt of gecompenseerd. De herbestemming van de gebouwen is al een vorm van Cradle tot Cradle. Gezien de missie, core-business en maatschappelijke positie van Staatsbosbeheer kiezen we voor 'De natuurlijke kringloop gesloten'. De bossen rondom Radio Kootwijk kunnen zorgen voor materialen voor de bouw, en zuurstof en brandstof voor de motor voor elektriciteit, warmte en koude.

Om hier invulling aan te geven is een aantal concepten onderzocht dat binnen eenzelfde aanpak toepasbaar is.

- 1 De eerste prioriteit gaat uit naar maatregelen die de energiebehoefte terugdringen. Dit betreft bijvoorbeeld het verbeteren van de gebouwschil.
- 2 De tweede stap is het benutten van overtollige warmte of restwarmte. De warmteterugwinning uit ventilatielucht is daar een goed voorbeeld van.
- 3 De warmtevraag die na de vorige twee stappen nog overblijft, kan in eerste instantie duurzaam worden ingevuld. Voorbeelden van duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie en het gebruik van biomassa.

4 Voor zover de energiebehoefte niet duurzaam ingevuld wordt, voorzien de traditionele fossiele brandstoffen in de (piek)vraag. Deze fossiele bronnen dienen zo efficiënt mogelijk benut te worden. Voorbeelden hiervan zijn hoogrendementsketels en energiezuinige apparatuur.

Voor de belangrijkste gebouwen zijn deze concepten uitgewerkt. Als voorbeeld zijn de concepten voor gebouw A opgenomen. Deze concepten zijn nog niet op haalbaarheid vanuit de monumentenstatus getoetst. Maar monumenten zijn op zichzelf al schoolvoorbeelden van duurzaamheid. Met zorgvuldig maatwerk kunnen ook monumenten in fysieke zin presteren in termen van duurzame energievoorziening.

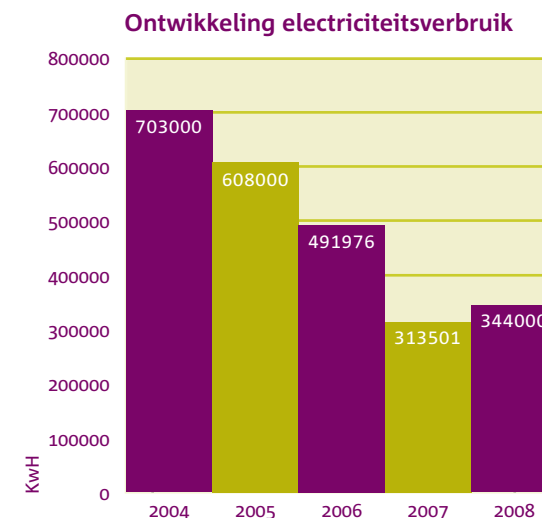
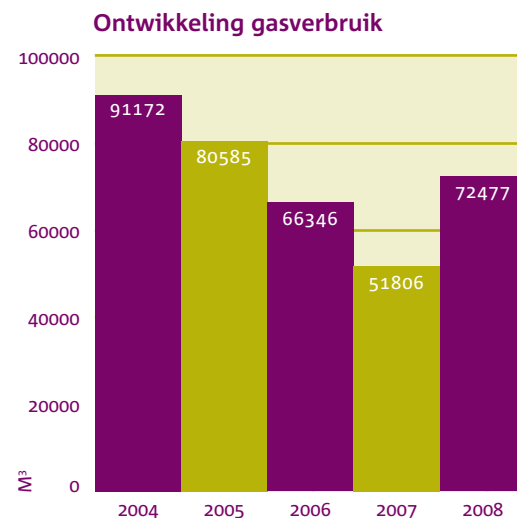
Tabel. Omschrijving concept (Biomassa en duurzame luxe) voor zendgebouw A

Omschrijving	Biomassa	Duurzame luxe
Nutsaansluitingen	Elektriciteit	
Water		
Riolering	Elektriciteit	
Ruimteverwarming	Biomassa ketel	
Openhaard	Warmtepomp	
Warmte-/koudeopslag		
Afgifte verwarming	Vloerverwarming	
Radiatoren	Vloerverwarming	
Tapwaterverwarming	Zonneboiler	Zonneboiler
Ruimtekoeling	-	Warmtepomp
Warmte-/koudeopslag		
Eigen opwekking elektriciteit	PV-panelen en windmolens	PV-panelen en windmolens
Ventilatie	Mechanische ventilatie	Mechanische ventilatie
Afvalwater	Nutsaansluiting	Nutsaansluiting
Drinkwater	Nutsaansluiting	Nutsaansluiting

Voor alle gebouwen is een raming gemaakt van de kosten om de duurzaamheidsvisie op korte termijn te kunnen realiseren door de installaties te optimaliseren en de energievraag te reduceren. Dit is exclusief de eventuele bouwkundige aspecten (o.m. vanwege monumentenstatus) en de opwekking van warmte en/of koude (ketel of koelmachine).

De onderstaande grafieken geven een indicatie van de mate waarin over de afgelopen jaren al een reductie van energiegebruik is gerealiseerd door een bewuster stook- en verlichtingsregime en een energiezuiniger cv-ketel in gebouw A.

Het gasverbruik is vanaf 2004 van ca. 90.000 m³ afgenomen naar ca. 70.000 m³ in 2008. Voor het stroomverbruik geldt dat dit is afgenomen van ca. 703.000 kwh naar ca. 344.000 kwh op jaarbasis.



‘Na een fantastische trektocht over het zand (onze Nederlandse woestijn) nogmaals genieten van het uitzicht en van het prachtige gebouw.’

Belangrijke conclusies en aanbevelingen uit het advies zijn:

- 1 De herstructurering van Radio Kootwijk is een natuurlijk moment waarop Staatsbosbeheer concreet invulling kan geven aan haar missie en het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. Daarbij is het belangrijk partners te kiezen die duurzaamheid in de bedrijfscultuur hebben geïntegreerd en dat met referentieprojecten kunnen aantonen.
- 2 Aanbevolen wordt te kiezen voor een ambitie die past bij de primaire bedrijfsvoering van Staatsbosbeheer. Met de focus op energie en (natuurlijke) materialen. Een CO₂-neutrale ambitie op basis van biomassa en herstructurering op basis van het Cradle to Cradle principe is hierbij het meest passend.
- 3 Onafhankelijk van de ambitie is het zaak de energievraag zo veel mogelijk te reduceren. Aanbevolen wordt in een vroeg stadium van de herstructurering verregaande energie-reducerende maatregelen te nemen. Er liggen kansen om tot een aanzienlijke reductie te komen.
- 4 Aanbevolen wordt in een vroeg stadium een keuze te maken voor een collectief of een individueel systeem voor de geclusterde gebouwen in het tussengebied.
- 5 Geadviseerd wordt nu keuzes te maken wat op dit moment vastgelegd dient te worden, zonder nu al opties uit te sluiten.
- 6 Het 50 kV station leent zich bij uitstek om zelfvoorzienend te zijn voor elektriciteit, verwarming, koeling, drinkwater en afvalwater.
- 7 Aanbevolen wordt in het proces van herstructurering het thema duurzaamheid te verankeren en te borgen.

Een aantal aanbevelingen kan na overdracht van het complex direct worden opgevolgd, zoals maatregelen voor reductie van de energievraag. Het vervolg zal vooral afhangen van het vermogen (een) partner(s) te vinden die bereid is (ook financieel) te investeren in de CO₂ neutrale ambitie voor het complex.

7.2 Bezoekers en vervoer

De herontwikkeling van het complex kan op een aantal momenten leiden tot een groter aantal bezoekers. Zonder verkeersbeleid kan dit op gespannen voet staan met de uitgangspunten ‘rust, ruimte, duisternis’. Bij de herontwikkeling is het daarom belangrijk om stil te staan bij de mogelijkheden om de bezoekersstromen in goede banen te leiden. Dit enerzijds vanwege de kwetsbare natuur en anderzijds vanwege de leefbaarheid en het woongenot in het dorp.

Het aantal bezoekers van het complex en omgeving is niet exact bekend, wel is het mogelijk op basis van oudere recreatie-tellingen en ervaringen van beheerders een inschatting te maken van het huidige bezoekersaantal en van de te verwachten bezoekersaantallen in de periode 2010 tot 2025, met een minimum en maximum.

Categorie bezoek	min	max
Passant (fietsers, wandelaars)	100.000	150.000
Doelgericht bezoek (bv horeca, bezichtiging)	34.000	70.000
Op uitnodiging/deelnemers (activiteit in gebouw; concert, workshop)	18.500	55.000
Totaal	152.500	275.000

De categorie toevallige passanten betreft bezoekers van het gebied die hier vanuit andere interesses recreëren. Specifiek voor het complex wordt dus een extra bezoek van minimaal 52.500 en maximaal 125.000 verwacht.

Het concept 'Hallo Bandoeng... Hier Radio Kootwijk' houdt rekening met de verschillende gebruiksintensiteiten in het gebied. De verschillende gebruiksfuncties voor de gebouwen kunnen leiden tot aanzienlijke fluctuaties in de bezoekersstroom. Daarom worden drie scenario's onderscheiden.

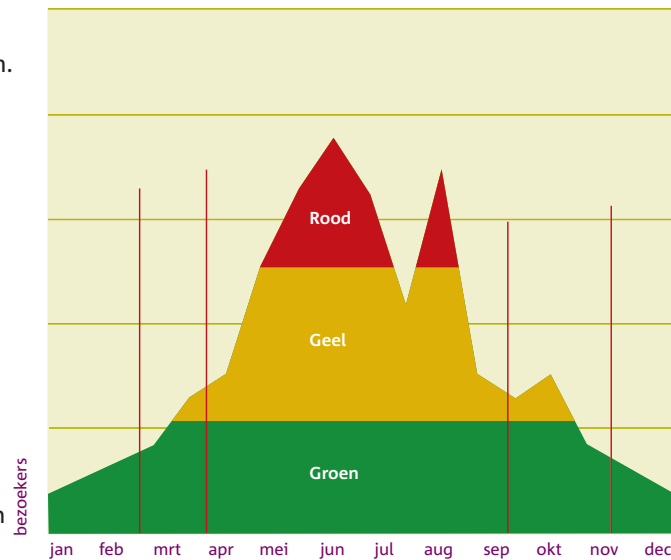
Gedurende een groot deel van het jaar is de omvang van de bezoekersstroom gering. Managen van deze bezoekersstroom kan met eenvoudige maatregelen. Tussen het voorjaar en het najaar neemt de bezoekersstroom toe. De druk op de voorzieningen neemt dan toe. Daarnaast verwachten we op een aantal momenten per jaar een piekmoment, zoals op de open monumentendag. Extra aandacht voor de bereikbaarheid, parkeren en bescherming van het gebied is dan noodzakelijk.

Uitgaande van de verschillen zijn er drie scenario's voor het managen van de bezoekersstromen:

1. Scenario groen (laagseizoen): gedurende ongeveer 200 dagen per jaar, nagenoeg alle werkdagen buiten vakantieperiodes en de weekenden in de winterperiode.
2. Scenario geel (voor- en naseizoen): gedurende ongeveer 150 dagen per jaar, alle weekenden tussen het voor- en najaar en rondom het hoogseizoen zonder bijzondere activiteiten.
3. Scenario rood (hoogseizoen en piekmomenten): gedurende ongeveer 15 dagen per jaar, Pasen, Pinksteren, Hemelvaart, Kerst, zomervakantie en bijzondere evenementen.

Omdat de herontwikkeling van het complex volgens een organisch ontwikkelmodel plaatsvindt, is het aantal genoemde dagen indicatief. Dit is afhankelijk van het aantal evenementen en bijeenkomsten dat jaarlijks plaatsvindt. Verwacht wordt dat dit in het hoofdgebouw tussen de dertig en vijftig keer per jaar speelt. Deze scenario's zijn weergegeven in het volgende figuur.

Scenario Rood, Geel en Groen bij verschillende bezoekersaantallen



Figuur: Scenario's tijdens verschillende bezoekersaantallen.

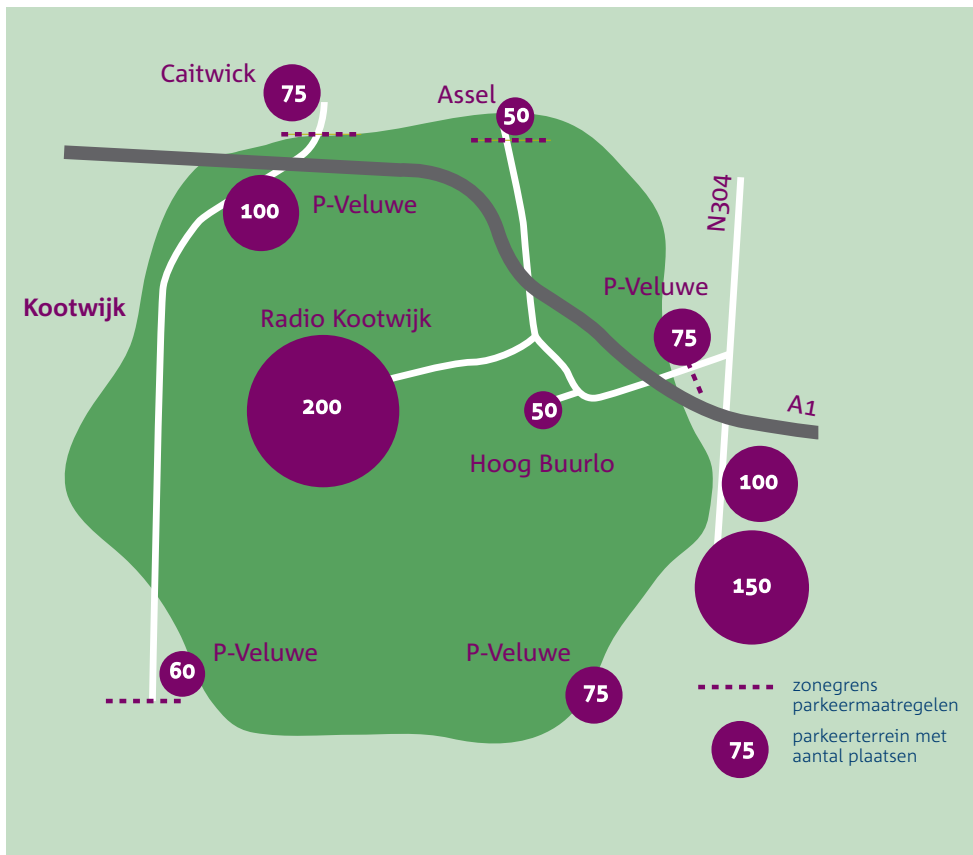
In de volgende drie paragrafen is het bezoekersmanagement per scenario uitgewerkt. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan bewoners en hun bezoekers en aan mindervaliden.

Scenario groen

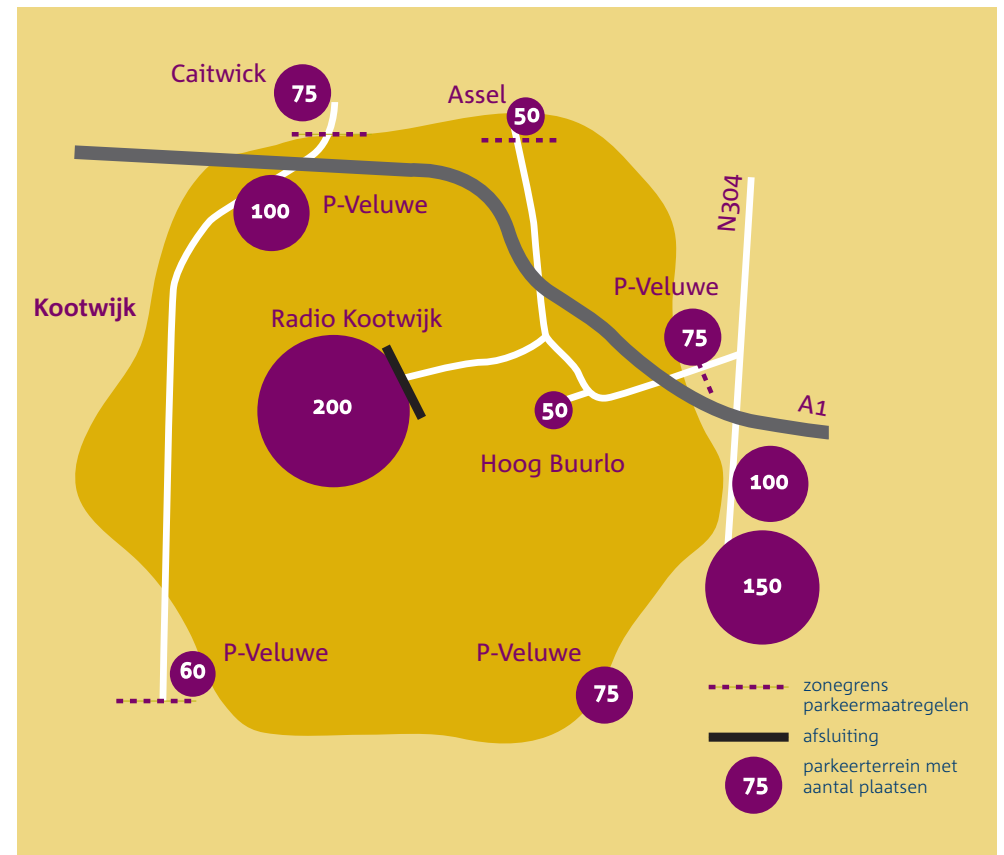
In het laagseizoen en zonder speciale activiteiten in het complex van Radio Kootwijk zijn er weinig extra bezoekers in het gebied. Deze bezoekersstromen veroorzaken een lage druk op de natuur en de leefbaarheid. Op die momenten zet Staatsbosbeheer geen andere sturende maatregelen in dan de reguliere openstellingsregels. De bezoekers kunnen over alle toegangswegen het gebied rond Radio Kootwijk bereiken en kunnen de auto parkeren op een aantal kleinere parkeerplaatsen verspreid door het gebied.

Tijdens dit laagseizoen heeft het weinig effect om mensen te stimuleren om buiten het gebied te parkeren. Er zijn dan

Scenario Groen



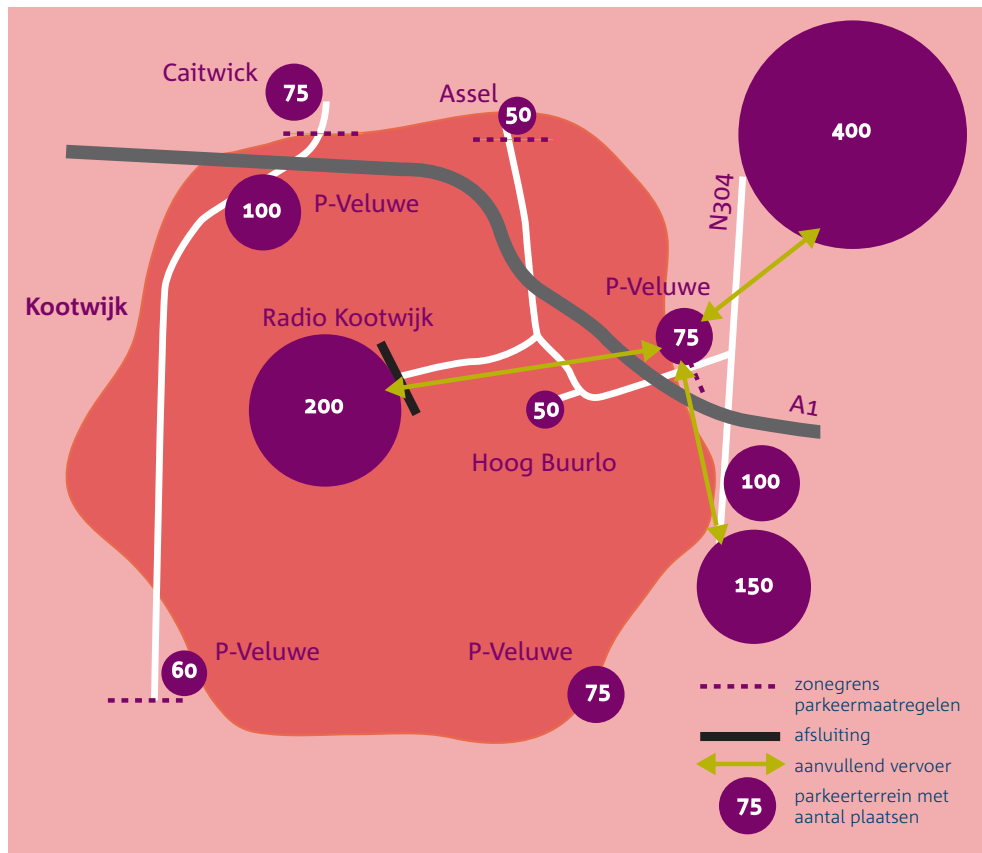
Scenario Geel



voldoende parkeerplaatsen die de bezoekers zonder veel overlast te veroorzaken kunnen benutten. Dit betekent dat zij ook op het terrein van Radio Kootwijk de mogelijkheid krijgen om bij de garage (gebouw K) of achter het hotel te parkeren. Verder zijn aan de randen van het gebied parkeerplaatsen beschikbaar volgens het concept P-Veluwe. Uitgangspunt is een dergelijke parkeerplaats aan elke invalsweg/fietsverbinding van het gebied. Aan de N 304 komt een natuurtransferium met bezoekerscentrum beschikbaar dat naar verwachting eind 2012 wordt geopend. In het centrum van het gebied komen ruim 200

parkeerplaatsen, waarvan 5 gereserveerd voor houders van een mindervalidenkaart. Deze plaatsen worden zo dicht mogelijk bij gebouw A gesitueerd. Het aantal is beduidend minder dan wanneer de parkeernorm van de gemeente Apeldoorn gehanteerd wordt. Door georganiseerd vervoer en een extensiever gebruik van de gebouwen kan hiermee worden volstaan. Direct voor de entree van het dorp is een ruimte gereserveerd voor 100 parkeerplaatsen. Deze wordt pas na gebleken behoefte gerealiseerd.

Scenario Rood



Hoog Buurlose heide

Exclusief het natuurtransferium zijn circa 685 parkeerplaatsen over het hele gebied verspreid aanwezig. Verwacht wordt dat hiermee in ruime mate voldaan wordt aan de parkeervraag.

Scenario geel

In het voor- en naseizoen wordt het gebied druk bezocht en is het van belang om de bezoekersstromen te sturen. Uitgangspunt in dit scenario is dat het centrum van het gebied en de weg daar naartoe zoveel mogelijk beschermd moeten worden tegen geparkeerde voertuigen. Daarvoor wordt betaald parkeren

ingevoerd op het terrein van Radio Kootwijk (parkeerterrein bij hotel en garage K). Aan de Radioweg ter hoogte van de portiersloge wordt een slagboom met een kaartjesautomaat geplaatst.

Bezoekers van Radio Kootwijk kunnen tegen betaling van een vast tarief gebruik maken van de parkeervoorzieningen achter de slagboom. Wanneer het maximum aantal voertuigen bereikt is en de parkeerplaats vol staat worden er geen kaartjes meer uitgegeven. Dit is vergelijkbaar met de situatie in een parkeergarage. Dan zullen andere bezoekers met hun auto geen



Busvervoer tijdens Monumentendag

toegang tot de parkeerplaatsen in dit centrum kunnen krijgen. Genodigden en deelnemers aan activiteiten binnen het complex ontvangen een toegangspas.

Het gevaar bestaat dat door het invoeren van betaald parkeren het dorp Radio Kootwijk wordt gebruikt als parkeerplaats door de bezoekers van het centrale deel. Deze situatie is ongewenst. Wanneer zich dit voordoet is het mogelijk de slagboom te verplaatsen naar het begin van de Turfbergweg. Aan bewoners en hun bezoek zullen in dat geval ook toegangspassen worden verstrekt. Bewoners ontvangen dan een vaste toegangspas en incidentele bezoekers of belanghebbenden krijgen de mogelijk-

heid voor het verkrijgen van dagkaarten of uitrijkaarten. Overigens ontvangen bewoners een aantal uitrijkaarten voor hun bezoek. Daarmee blijft het dorp voor bewoners, hun bezoek en leveranciers bereikbaar.

Ook in dit scenario zijn er circa 685 parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar. Voor de 200 parkeerplaatsen op het terrein van Radio Kootwijk is een toegangkaartje tegen betaling noodzakelijk. Een extra maatregel die kan worden overwogen in het voor- en naseizoen is het invoeren van bewaking of een vorm van extra toezicht op de parkeervoorzieningen aan de rand van het gebied voor het veilig parkeren van de auto's.

Scenario rood

In de weekenden van het hoofdseizoen en gedurende bijzondere evenementen trekt het gebied rondom Radio Kootwijk zeer veel bezoekers. Het is van belang om op deze momenten in te grijpen in de vervoersstromen omdat het gebied anders wordt overbelast. Bezoekersmanagement is juist dan een noodzaak. De extra maatregel ten opzichte van het vorige scenario is het inzetten van een vervoerssysteem tussen de grotere parkeervoorzieningen zoals het natuurtransferium 't Leesten en de parkeervoorziening aan het begin van de Hoogbuurloseweg naar het centrum van het gebied. Het natuurtransferium 't Leesten richt zich primair op de natuurgerichte recreant. Vanaf deze locatie (bestaande uit 2 parkeerterreinen en bijbehorende voorzieningen) bezoeken recreanten het bezoekerscentrum en omgeving. Combinatie met parkeren voor een evenement in Radio Kootwijk is buiten het seizoen en in de avonduren goed mogelijk.

Bij extreme drukte is het mogelijk uit te wijken naar de parkeerterreinen bij het industrieterrein Brouwersmolen aan de Europaweg. Langs de Laan van Westenenk zijn enkele bedrijven met veel parkeerruimte, met zo'n 400 tot 450 parkeerplaatsen. Voor uitvoering van dit scenario zal Staatsbosbeheer met een of enkele bedrijven met veel parkeerruimte in overleg treden over mogelijk incidenteel gebruik van hun parkeerterrein.

Het vervoermiddel moet beschikbaar zijn op het moment dat de bezoekers van het evenement hier behoefte aan hebben;

bijvoorbeeld voor en tijdens de start van het evenement en aan het einde van de dag. Gedacht wordt aan het inzetten van een (kleine) bus die als scenario rood geldt heen en weer pendelt tussen het centrum van Radio Kootwijk, het P-Veluwe aan de Hoogbuurloseweg, het NatuurTransferium en de aanvullende parkeervoorzieningen in Apeldoorn. Voor elk scenario zal een draaiboek worden uitgewerkt. Voor scenario rood heeft Staatsbosbeheer bijvoorbeeld afspraken voor parkeren buiten het complex en voor busvervoer gemaakt.

Aanvullende maatregelen voor scenario rood zijn:

- Indien de bezoekers langer op het terrein verblijven, hebben zij ook meer bagage bij zich. Een voorziening waarmee de bagage wordt vervoerd vanaf het parkeerterrein aan de rand van het gebied, het gebied in, is dan een mogelijke maatregel.
- Bewaking of een vorm van toezicht op de parkeervoorzieningen aan de rand van het gebied voor het veilig parkeren van de auto's.
- Het aanbieden van fietsen of andere vormen van vervoer op het natuurtransferium.

Vervoer binnen Radio Kootwijk

Voor zakelijke bezoekers die langer op het terrein verblijven, moet het vervoer op het terrein ook geregeld zijn. Zeker als deze zakelijke bezoeker zich meerdere keren moet verplaatsen tussen bijvoorbeeld hotel, restaurant en cursusruimte, is er een mogelijkheid tot vervoer gewenst. Dit vervoer moet passen in het concept. Concreet: De gebouwen C, D, E en het 50 kV station zijn voor deelnemers/gasten niet per auto bereikbaar. Zij parkeren op de centrale parkeerplaats achter het hotel om met een ander vervoermiddel het einddoel te bereiken. Door vervoermiddelen in te zetten die de bezoeker in de regel niet (veel) gebruikt zoals een step, elektrische scooter of tandem, kan het vervoer tussen de locaties ook een activiteit op zich zijn.

Communicatie

Naast de specifieke maatregelen voor het gebied tijdens de verschillende scenario's, zijn er ook maatregelen die ondersteunend

kunnen werken in alle scenario's. De communicatie over het gebied valt hieronder. Er kan op drie momenten gecommuniceerd worden met de bezoekers:

1. voor vertrek;
2. tijdens de reis;
3. bij aankomst in het gebied.

Voor elk van de momenten en scenario's moeten er passende middelen en berichten komen.

Voor vertrek

Voordat bezoekers naar Radio Kootwijk gaan, is er een beslistmoment waarop zij kiezen voor het bezoeken van de activiteit. Het is belangrijk om al op dit moment de vervoersmogelijkheden duidelijk te maken aan de bezoeker.

Maatregelen:

- De organisatie van een evenement verplichten om het draaiboek voor fase rood te volgen.
- Op de website van Radio Kootwijk een duidelijke routebeschrijving met de parkeerplaatsen en recreatieroutes of bezienswaardigheden vanaf deze parkeerplaatsen. Mensen moeten op de website direct een duidelijke kaart zien met deze informatie zonder dat ze daarvoor door worden gelinkt naar een andere website.
- Op de website van Radio Kootwijk moet staan welk scenario (groen, geel, rood) geldt op het moment van bezoek en welke scenario's verwacht worden in de komende periode. Daarnaast moet er een korte samenvatting van de maatregelen van deze scenario's beschikbaar zijn.
- De website geeft een reisadvies voor de potentiële bezoekers en geeft overzichtelijk aan welke reismogelijkheden de bezoeker heeft. Deze reismogelijkheden passen bij de herkomst en de randvoorwaarden die bezoekers aan hun reis stellen.
- Op andere websites die naar het gebied verwijzen direct duidelijke kaarten presenteren met routebeschrijving, parkeerplaatsen en recreatieroutes of bezienswaardigheden vanaf deze parkeerplaatsen.

Op het moment dat de bezoeker van huis gaat moet hij informatie kunnen krijgen over de drukte en de passende vorm van vervoer.

- In folders en op kaartmateriaal staan de parkeerplaatsen en de verschillende wandel-, fiets- en ruiterroutes aangeven. Mensen die al eerder een kaart of folder van het gebied hebben gekregen, weten dan beter waar ze voor welke activiteit heen kunnen gaan.

Tijdens de reis

Tijdens de reis moet het voor de bezoeker duidelijk zijn waar hij heen moet. Het is niet de bedoeling dat hij na het goede advies vooraf, de situatie ter plaatse niet begrijpt.

Maatregelen:

- Een informatiebord bij het binnenrijden van het gebied met daarop informatie over de verschillende parkeerplaatsen en recreatieve routes of bezienswaardigheden die vanaf deze parkeerplaatsen te bezoeken zijn.

Bij aankomst in het gebied

Zodra de bezoeker van het evenement in het gebied aankomt moet de daadwerkelijke mogelijkheid tot parkeren direct duidelijk zijn. Op dat moment moeten de borden en de scenariokleur in het gebied duidelijkheid geven over de parkeermogelijkheden voor bezoekers.

Maatregelen bij aankomst in het gebied zijn:

- Bij de verschillende routes het gebied naar het scenario (groen, geel, rood) wat op dat moment geldt goed kenbaar maken met een korte toelichting van het maatregelenpakket.
- Op de ingang van de parkeerplaatsen zelf een informatiebord met de recreativeroutes of bezienswaardigheden.

Samengevat komen de maatregelen per scenario op het volgende neer:

Maatregel	Groen	Geel	Rood
Informatie op website over gewenst parkeergedrag en ingesteld maatregelenpakket	X	X	X
Informatie op de invalswegen over ingesteld maatregelenpakket	X	X	X
Betaald parkeren binnen het complex Radio Kootwijk		X	X
Aansluitende vervoersvoorziening vanaf NatuurTransferium/Hoog Buurloseweg en parkeerterrein industrieterrein Apeldoorn			X
Kleinschalig vervoersvoorziening tijdens congressen binnen het complex Radio Kootwijk	X	X	X
Kleinschalig vervoersvoorziening voor deelnemers aan activiteiten in C,D,E, en 50 kV gebouwen	X	X	X

De kosten voor investeringen en exploitatie zijn in de begroting opgenomen.



LIVENATED MONUMENT

LANDSCAP

RE-ENACTED FROM

8. Wet- en regelgeving

Relevante wet- en regelgeving bij de herontwikkeling heeft ondermeer betrekking op het Ruimtelijke ordeningsbeleid, de monumentenwetgeving en de natuurwetgeving.



Badhokje koelvijver E

Ruimtelijke ordening

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) gaat er vanuit datgene te regelen wat 'noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening'. Hiervoor is het noodzakelijk dat voor elke nieuwe ruimtelijke vraag een beeldkwaliteits- en structuurplan wordt opgesteld. Deze visie van Staatsbosbeheer wordt getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998-vergunningprocedure en de Flora- en Faunawet ontheffingsprocedure.

Monumenten

Voor rijks- en gemeentelijke monumenten gelden de volgende gedragslijnen. Het rijk wijst rijksmonumenten aan; de gemeente wijst gemeentelijke monumenten aan. Het rijk kent een subsidie-regeling (BRIM) voor de instandhouding van rijksmonumenten. Gebouw A, de watertoren, gebouwen C, D en E en 50 kV zijn rijksmonument die vallen in de categorie 'overige monumenten'. Wanneer deze categorie weer een keer 'instroomt' in de BRIM kunnen deze zes gebouwen daarvoor in aanmerking komen. De gemeente geeft de vergunningen af voor iedere aanpassing, zowel aan de binnen- als aan de buitenkant. Sinds 2008 is de gemeente volledig bevoegd gezag. Staatsbosbeheer acht het van belang om ook de wettelijk adviseur (directie RCE) tijdig bij zijn plan te betrekken. Momenteel is er ook specifieke aandacht voor monumenten uit de Tweede Wereldoorlog waarvoor de subsidiemogelijkheden worden onderzocht.

Daarnaast heeft de gemeente een eigen subsidiestelsel voor gemeentelijke monumenten.

Natuurwetgeving en natuurbeleid

Er is uitgebreid en recent kwalitatief goed onderzoek verricht naar natuurwaarden rond Radio Kootwijk. Dit ecologisch onderzoek kan dienen als basis voor het uitvoeren van een passende beoordeling, het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora en Faunawet en voor toetsing aan het provinciaal EHS-beleid

Kernpunten van de herontwikkeling:

- Binnen de zones Tussengebied en Dorp wordt selectief ruimte geboden aan ontwikkeling van nieuwe functies, inclusief mogelijkheden voor sloop en herbouw.
- Binnen de zone gebouwen C, D en E en 50 kV wordt weinig ontwikkelingsruimte geboden, een deel van de bebouwing en installaties wordt of is gesloopt, de locaties worden omgezet naar natuur.
- Voor gebouw A en zendcirkel geldt hergebruik van bestaande bebouwing en sloop en verwijdering van een groot deel van de verharding.
- Staatsbosbeheer voert grootschalig omvormingsbeheer uit om natuurgebieden te verbinden en het areaal heide en stuifzand te verbinden en in areaal te doen toenemen.

Toetsing effecten plan

De ecologische effecten van Radio Kootwijk dienen in samenhang beoordeeld te worden. Alle deelontwikkelingen maken onderdeel uit van één integrale aanpak maar zijn stuk voor stuk essentieel voor het bereiken van het einddoel. Herontwikkeling van Radio Kootwijk, inclusief alle deelprojecten, valt te beschouwen als een project van groot openbaar belang. Dit is van belang in het kader van toepassing EHS-saldering, ontheffingen in het kader van de Flora en Fauna-wet en de benodigde Natuurbeschermingswetvergunning. De herontwikkeling van Radio Kootwijk leidt per saldo tot winst voor de EHS: minimaal 1 hectare toename natuur door het verwijderen van verharding en bebouwing. Een groot deel hiervan wordt habitatype Europese heide.

De herontwikkeling van Radio Kootwijk leidt in eerste instantie niet tot omzetting van bos/natuur naar verharding/nieuw rood en leidt tot een afname van bebouwing in het plangebied.

De ontwikkelingsambities voor het Tussengebied en het Dorp leiden niet tot significante effecten op Natura 2000 beschermingszone Veluwe. In het Tussengebied en het Dorp zijn de natuurwaarden in het kader van de NB-wet namelijk gering.

Voor gebouw A en de gebouwen eromheen geldt dat het voorgestelde hergebruik mogelijk is, indien bezoekers niet buiten bestaande wegen en paden de zendcirkel in gaan. Hierbij wordt aanbevolen de effecten van een mogelijke toename van recreatiedruk over de bestaande recreatieve ontsluiting te beschouwen binnen het totaal van inspanningen die Staatsbosbeheer verricht om de natuurkwaliteit van Radio Kootwijk te verbeteren.

Voor het buitengebied geldt dat enkele gebouwen gesloopt worden. Voor de resterende gebouwen is het beoogde gebruik dermate beperkt dat significante effecten niet te verwachten zijn. Hierbij wordt aangetekend dat het gehele buitengebied minder kwetsbaar is buiten het broedseizoen, dat wil zeggen vanaf half augustus tot half maart. In deze periode kunnen bezoekers onder

voorwaarden in het buitengebied van de paden af onder begeleiding van een boswachter.

Het aantal verkeersbewegingen naar en van het complex Radio Kootwijk wordt niet beperkt vanuit de Nb-wet 1998. Om rust en duisternis te bewaren wordt geadviseerd publiekstrekkende functies binnen Radio Kootwijk te beperken tot de daguren, behoudens het hotel. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen in de avond- en nachtelijke uren zeer beperkt zal blijven.

De regionale functieveranderingregeling en het regulier provinciaal functieveranderingbeleid zijn niet zonder meer van toepassing. Staatsbosbeheer wil met gemeente en provincie in overleg treden om te bezien of, en zo ja in hoeverre, gebruik kan worden gemaakt van een regeling om functieverandering toe te staan. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Verruimen beleidsruimte voor hergebruik naar werken (en recreatie)
- Realiseren extra bouwkavels door het benutten van de oppervlakte gesloopte gebouwen.

De Boswet leidt niet tot beperkingen voor herontwikkeling van Radio Kootwijk, gezien het feit dat een ontheffing van herplantplicht geldt indien sprake is van omzetting naar een ander natuurdoeltype, vastgelegd in goedgekeurde plannen. De plannen worden uitgevoerd binnen de kaders van de Boswet en afspraken die daarover gemaakt zijn met het Ministerie van LNV. De herontwikkeling van Radio Kootwijk zal moeten worden onderworpen aan een passende beoordeling. Salderen van effecten lijkt voornamelijk niet te passen bij de systematiek van de natuurbeschermingswet 1998.

De herontwikkeling van Radio Kootwijk leidt tot winst voor de EHS.



Verharding verdwijnt

9. Uitvoeringsprogramma eerste fase

In dit hoofdstuk staan op uitvoering gerichte acties, die nodig zijn uit oogpunt van urgentie en draagvlak. Groot onderhoud aan de gebouwen, casco herstel van het hotel, asbest verwijdering uit het 50 kV-gebouw, sloop van wat kan verdwijnen en openkappen van de zendcirkel vormen de top vijf. Daarnaast staat een organische ontwikkeling van het complex voorop. Een deel van de acties is onderdeel van de uitwerking van de ruimtelijke visie die plaatsvindt na het besluit over de herontwikkeling en beschikbare middelen. De snelheid waarmee een aanvang gemaakt kan worden met de hierna te noemen maatregelen hangt mede samen met de beschikbaarheid van middelen, waaronder subsidies.

1. Groot onderhoud gebouwen

Staatsbosbeheer heeft de Gelderse Monumentenwacht gevraagd de gebouwen te inspecteren op noodzakelijk onderhoud. Hieruit komt de eerste actie voort; het plannen en uitvoeren van noodzakelijk groot onderhoud aan de gebouwen om verdere achteruitgang te voorkomen. Uitgaande van eigendomsoverdracht eind 2009 en vooruitzicht op subsidie is de verwachting dat begin 2011 gestart kan worden met herstel. Op de eerste plaats gaat het om dakherstel en dakgoten van gebouwen C, D en E. Daarnaast op enkele plaatsen vervangen van gebroken ruiten en deels verrotte kozijnen. Aan het 50 kV station moet de dakbedekking en hemelwaterafvoer hersteld worden.

2. Onderzoek en besluitvorming gebouw F

Met de gemeente Apeldoorn zal onderzoek gedaan worden naar de technische en financiële haalbaarheid van cascoherstel. Indien dit onmogelijk blijkt komt nieuwbouw in beeld.

3. Cascoherstel hotel

Cascoherstel van het hotel heeft hoge prioriteit. Het hotel is het eerste gebouw dat de bezoeker tegenkomt. In zijn huidige voorkomen doet het afbreuk aan het totale complex. Niets doen betekent dat de bouwkundige toestand verder achteruit gaat. Een overnachtingsmogelijkheid binnen het complex is nu al een vraag waaraan niet voldaan kan worden. Vanuit de omgeving is de uitdrukkelijke wens geuit dit gebouw met voorrang te herstellen. Daarom heeft Staatsbosbeheer onder meer vooruitlopend op de mogelijke eigendomsoverdracht al contact gezocht met een restauratiearchitect om enkele schetsen op te stellen voor het overleg met de gemeente Apeldoorn over verder herstel.

4. Asbest uit het 50 kV

In het 50 kV station is asbest aanwezig. Sanering is nodig; een saneringsplan is beschikbaar. Het vergunningentraject is inmiddels doorlopen en de noodzakelijke vergunningen zijn verleend. Een bestek voor de sanering van de asbest en de sanering van bodemverontreiniging in het aanliggende terrein is gereed. Staatsbosbeheer streeft naar spoedige sanering, zodat het gebouw in het monumentenweekend in september 2011 open kan voor het publiek. Daarna kan hergebruik verder verkend worden.

5. Sloop

De gebouwen die volgens het voorkeursmodel gesloopt moeten worden, zullen wanneer de mogelijkheid zich voordoet en de financiering rond is voor zover mogelijk zo snel mogelijk na de overdracht verdwijnen. Voor de aan het hotel aangebouwde woningen is dat wat lastiger omdat bij de middelste woning sprake is van een reguliere huurovereenkomst.

6. Vrijmaken zendcirkel

Het openkappen van de zendcirkel en de aanliggende zichtassen is al vanaf 2005 in gang gezet. De uitvoering stagneert omdat er in dit gebied veel vogelsoorten voorkomen die gekwalificeerd worden in Natura 2000. Enkele soorten hebben baat bij het voortbestaan van het huidige landschapsbeeld.

Anderzijds zijn er ook doelen die te maken hebben met het verbinden, het verbeteren van de kwaliteit en het vergroten van het areaal voor habitats van stuifzandheiden en droge heiden. Die zijn juist wel gebaat bij het openkappen van zichtassen en het openmaken van de zendcirkel. Een slimme uitvoering kan beide doelen dienen. Bij het opstellen van het Natura 2000 beheerplan voor de hele Veluwe vindt de afweging plaats of hier de belangen van enkele vogelsoorten of van grote arealen te verbinden habitats prevaleren.

Staatsbosbeheer gaat ervan uit dat dit laatste het geval zal zijn en verwacht dat de uitvoering in de winter van 2009-2010 verder gaat. Bij enige fasering in de uitvoering is de verwachting dat eind 2013 het werk gerealiseerd is.

7. Bezoekersmanagement

De voorbereiding van de maatregelen voor het bezoekersmanagement starten in de loop van 2010. Het systeem is operationeel op de open monumentendag 2011. Dat is dan de eerste testdag voor code rood.

8. Parkeervoorzieningen

Het parkeerterrein bij het hotel kan in 2010 worden gerealiseerd. Er worden mindervalidenplaatsen aan de rand van de zendcirkel gerealiseerd. De parkeerplaatsen op de verharding bij gebouw A



worden pas verwijderd na geslaagde praktijkervaringen met de scenario's. De P-veluwe Kootwijkerduin die ondersteunend kan zijn aan de bereikbaarheid wordt eind 2009 gerealiseerd.

9. Fietsverbinding

Wijzigen van het asfaltfietspad over het oude tracé van het werkspoor en het betonfietspad in zuidwestelijke richting in een wandelpad en herstellen van de fietsverbinding langs de Hoog Buurloseweg aansluitend op het bestaande fietspadennetwerk. De uitvoering gebeurt na afronding van de ontwerpogave voor de zendcirkel, maar niet voor 2014.

We doen wat op korte termijn nodig is voor herstel en behoud. Daarnaast staat een organische ontwikkeling voorop.

Er komt een Kwaliteitshandboek als toetssteen voor de ontwikkelingen.

10. Modernisering in gebouw A

In gebouw A zijn aanpassingen in het interieur noodzakelijk voor de veiligheid en om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Er is bijvoorbeeld te weinig sanitair en de toegankelijkheid voor mindervaliden en ouderen is slecht. Bij de veiligheidsmaatregelen gaat het om brandblusmiddelen, de draairichting van deuren, nooduitgangbordjes, een ontruimingsplan en vluchtroutes. Deskundigen brengen wensen, wettelijke verplichtingen en mogelijkheden (mede in het kader van de monumentenstatus) in beeld en helpen met het maken van een uitvoeringsplan en kostenraming. In de loop van 2012 moet de uitvoering plaats vinden.

11. Restauratie voorbereiden

De voorbereiding voor de restauratie van gebouw A start na de overdracht. Het moment van restauratie is vooral afhankelijk van het doorlopen van procedures en het beschikbaar komen van middelen. Daadwerkelijke restauratie lijkt haalbaar in 2014-2015. Bespreking met de vergunningverlener (gemeente Apeldoorn) en de wettelijk adviseur (RCE) zullen kort na overdracht starten. Restauratieplannen zullen besteksklaar gemaakt worden zodat flexibel ingesprongen kan worden op beschikbaarheid van middelen.

12. Dorpsvoorziening en starters/seniorenwoonruimte

Het dorp wil graag een definitieve locatie ter vervanging van de oude voorziening in het hotel en de nu tijdelijke voorziening in het te slopen gebouw B. Staatsbosbeheer wil hier aan meewerken en denkt aan een mogelijke combinatie met de starters/seniorenwoningen, aansluitend op de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld binnen het bouwblok van gebouw F. Bij groen licht van de overheden starten besprekingen met gegadigden voor het ontwikkelen van de starterswoningen. Het inpassen van de dorpsruimte zal als uitgangspunt worden ingebracht.

13. Casco C, D en E

Cascoherstel van gebouwen C en E; het dakherstel wordt zo snel mogelijk opgepakt. Nadat de voorbereidingen voor cascorestauratie van gebouw A op gang zijn, beginnen de voorbereidingen voor restauratie van C en E. De uitvoering staat gepland voor 2012. Aan gebouw E komen dan ook aanpassingen aan het interieur om het pand voor de aangegeven functies geschikt en verhuurbaar te maken. Herstel en restauratie van gebouw D is afhankelijk van het proces van herontwikkeling.

14. Verhuurbaar maken 50 kV

Na de bodemsanering moet het interieur van het 50 kV station voor de aangegeven functies geschikt en verhuurbaar gemaakt worden. De eerste slag is het opruimen van gebroken glas en het zo mogelijk herstellen van vernielde onderdelen. In overleg met de gemeente Apeldoorn zal de waarde en mogelijkheid van herstel van delen van de meet- en regelinstallaties bezien worden. Een deel kan wellicht weg. Daarnaast moet er een oplossing komen voor de energie- en watervoorziening. Sanitair is zeer beperkt beschikbaar en zwaar verouderd.

15. Dakherstel G

Dakherstel van gebouw G verdraagt geen uitstel; de casco-restauratie kan later. Uitvoering van de cascorestauratie is voorlopig gepland voor 2014-2015. Via het organische ontwikkelmodel is er tegen die tijd wellicht een gebruiksfunctie gevonden die past binnen het concept. Daarbij wordt gedacht aan wonen in combinatie met atelierruimte. Naast energiegebruik is ook de houdbaarheid van de constructie van belang.

16. Kwaliteitshandboek

Opstellen van een kwaliteitshandboek als toetsingskader voor de herontwikkeling. In dit kwaliteitshandboek zullen uitgangspunten over passende architectuur, ook bij restauraties en bijvoorbeeld over beeldkwaliteit van het dorp worden vastgelegd.

17. Bebodingsplan

Opstellen van een bebodingsplan waarbij zoveel mogelijk informatie beschikbaar is aan de randen van het gebied. Er zijn zo min mogelijk borden in het gebied zelf.

18. Duurzaamheid

Uitwerken van ambitie en duurzaamheidsconcepten waarbij de opgave is te kijken welke keuzen enerzijds passen bij Staatsbosbeheer en anderzijds bij de monumentale status van de gebouwen, de impact op de omgeving en binnenmilieuaspecten. Daarnaast moet een passende partner gevonden worden om daarmee een programma van eisen op te stellen voordat de uitvoering start.

19. Veiligheidsplan

Opstellen van een veiligheidsplan waarin een calamiteitenhandboek wordt opgenomen.

Het uitgangspunt blijft vervolgens organisch ontwikkelen naar de gewenste situatie. Dat betekent dat initiatieven worden opgepakt wanneer de mogelijkheid zich voordoet en de financiële middelen daarvoor zijn veilig gesteld.



10. Financieel economische consequenties herontwikkeling

De herontwikkeling gaat gepaard met kosten en opbrengsten die verspreid over de jaren plaatsvinden. Om inzicht te krijgen in het verloop hiervan en de invloed van onderliggende (risico) factoren hierop is een financieel-economisch model ontwikkeld.

Voor de toepassing van het financieel-economisch model is een aantal aannamen gedaan. Deze zijn:

- Alle bedragen zijn inclusief btw (tenzij anders vermeld)
- Als exploitatieperiode is 30 jaar aangehouden (vanaf 2010)
- Kosten en opbrengsten zijn op prijspeil 01-01-2009
- Kostenstijging is geraamd op 2% per jaar
- Opbrengstenstijging is geraamd op 2% per jaar
- Rentekosten en opbrengsten zijn geraamd op 5%
- Alle kosten en opbrengsten zijn gefaseerd opgenomen in een eindwaardeberekening, met als resultaat een saldo van het project op einddatum en contant gemaakt per 01-01-2009
- Restauratiekosten van de gebouwen (casco) Radio Kootwijk zijn in beeld gebracht (Spaan Erfgoedadvies, 2009)
- Onderhoud exterieur (Onderhoud 1) is geïnventariseerd (Monumentenwacht Gelderland, 2009)
- De bedragen voor Restauratie en Onderhoud zijn inclusief staartkosten (kosten aannemer)
- Vergoeding plankosten gemeente Apeldoorn (ca. € 200.000)
- Groot onderhoud op t = 2027
- Voor Advies en begeleiding is 20% van de Restauratie- en Onderhoudskosten (Onderhoud 1) opgenomen.
- Onderhoudskosten lange termijn (Onderhoud 2), na de inhaalslag gedurende de eerste jaren, waarbij voor een deel van de gebouwen het onderhoud bij de gebruiker komt te liggen.

- Toetsing en onderbouwing huuropbrengsten: Grontmij/ Marktplan, St. BOEi, Staatsbosbeheer/DLG
- Overige kosten en opbrengsten: Grontmij in overleg met Staatsbosbeheer.

De kosten en opbrengsten zijn zoveel mogelijk aan de specifieke gebouwen toegerekend. Het financieel-economische model heeft betrekking op zowel de benodigde investeringen en opbrengsten als ook de jaarlijkse exploitatielasten. De berekeningen zijn uitgevoerd vanuit het vertrekpunt dat 1 partij als investeerder en verhuurder optreedt. In een vervolg wordt nader gekeken naar vormen van samenwerking, rolverdelingen, combinaties, eventuele verkoop, etc.

Bij de doorrekening van het model is gekeken welke factoren de belangrijkste 'knoppen' vormen waaraan gedraaid kan worden om de exploitatie over een periode van 30 jaar te optimaliseren zonder afbreuk te doen aan het concept van 'Hallo Bandoeng'. Daarbij is gekeken naar de fasering, bestemmingsruimte, afschrijving en rente, opbrengsten per gebouw en algemene opbrengstenstijgingen.

Kosten en opbrengsten Gebouwen

Voor het onderhoud van monumenten is een instandhoudingplan gemaakt. Dit plan is niet alleen nodig voor het aanvragen van restauratiesubsidies, maar ook voor het ordenen van werkzaam-

heden en prioriteiten van het eigen beheer en onderhoud. Een instandhoudingplan wordt als regel opgesteld voor een periode van zes jaar. Het instandhoudingplan is per gebouw opgesteld.

Kosten

Het concept van organisch ontwikkelen betekent dat begonnen wordt met een aantal restauraties en het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud van gebouwen. Daarbij ligt de prioriteit bij de 'dragere van het concept', de gebouwen A, C, D, E, F, G, H en 50 kV. Voor de restauratie en sloop is uitgegaan van daarvoor beschikbaar te stellen subsidies van rijk, provincie en gemeenten. De kosten zijn toegerekend aan de gebouwen; voor zover niet mogelijk cq niet van toepassing zijn de kosten opgenomen onder gebiedskosten.

De gebiedskosten omvatten de volgende kosten: verwerving (nihil), sloop diverse gebouwen, infrastructuur, groen, planvoorbereiding, beheer (gebied en verhuur gebouwen), vervoerplan. De investeringen zijn gefaseerd volgens een hiervoor opgestelde planning; beheer en de kosten vanuit het vervoersplan betreffen jaarlijkse kosten.

Bij de aanpak van de gebouwen is uitgegaan van een gedeeltelijke restauratie, onderhoud, energiegebruik reducerende maatregelen en verhuurklaar maken. In onderstaand overzicht is dit weergegeven.

Overzicht aanpak gebouwen eerste fase

Gebouw	Restauratie casco	Onderhoud eerste 6 jaar	Verhuurbaar maken	Reeds in verhuur
A	V	V	V	V
C	V	V	-	V
E	V	V	V	-
G	V	V	-	-
H	V	-	-	-
K	V	V	-	V
50 kV	V	V	V	-
			V = wel	- = niet

Bij het afgebrande gebouw F wordt ervan uitgegaan dat de herontwikkeling plaatsvindt door een projectontwikkelaar danwel woningcorporatie ten behoeve van appartementen en een dorpsruimte.

Er is wel gerekend met een erfpachtcanon. Voor de watertoren is alleen gerekend met onderhoudskosten en geen opbrengsten. Voor een aantal gebouwen kan herontwikkeling op termijn alsnog starten wanneer het concept zijn waarde heeft bewezen.

Kosten worden zo veel mogelijk toegerekend naar de specifieke gebouwen. Het betreft Restauratie, onderhoud korte termijn (2009 – 2014, genoemd Onderhoud 1), onderhoud lange termijn (2015 – 2039, genoemd Onderhoud 2). Voor Restauratie en Onderhoud 1 zijn ramingen opgesteld. Deze zijn gedeeltelijk bewerkt en de dubbelingen onderling zijn eruit gehaald. Waar nodig zijn bedragen en btw toegevoegd. In onderstaand overzicht is dit weergegeven. De meest rechtse kolom betreft de subsidie (subsidie 1), zoals opgenomen in de Planexploitatie. Hierbij is voor de gebouwen uitgegaan van 80% subsidiëring van de kosten en realisatie in de eerste 5 jaar. De kolommen Restauratie (excl. dubbelingen) en Onderhoud 1 geven de bedragen voor deze onderdelen weer, zoals opgenomen in de planexploitatie. Voor de restauratiekosten zijn verschillende bedragen in omloop. Het hier aangegeven bedrag dekt de kosten van casco restauratie en bijvoorbeeld niet herstel van de vloer van gebouw A of vervanging van de kozijnen of glas. Een bedrag van 20 tot 30 miljoen euro dat eerder voor restauratiekosten geraamd zou zijn berust voor een deel op het veiligheidshalve verdubbelen van de begrote restauratiekosten en waarschijnlijk het puntjes op de 'i' zetten bij elk te restaureren gebouw: terugrestaureren naar de periode van kort na de bouw. Dit is niet de insteek van Staatsbosbeheer. Aan het gebouw mag zichtbaar zijn dat het gebruikt is.

Overzicht kosten restauratie, onderhoud 1 energiereductie en subsidie gebouwen eerste fase

Gebouw	Restauratie	Onderhoud 1 2009-2014	Restauratie en onderhoud 1 totaal	Subsidie	Energie-reductie
A					
Annexen A en B	€ 1.753.648	€ 81.557	€ 1.835.205	€ 1.835.205	€ 1.143.000
	€ 359.500		€ 359.523	€ 359.523	€ 189.000
C	€ 347.573	€ 133.195	€ 480.768	€ 480.768	€ 398.000
D	pm	pm	pm	pm	pm
E	€ 351.584	€ 170.645	€ 522.229	€ 522.229	€ 460.000
F	pm	pm	pm	pm	pm
G	€ 669.106	€ 165.011	€ 834.117	€ 834.117	€ 1.362.000
K	€ 185.921	€ 25.830	€ 211.751	€ 211.751	€ 318.000
50 kV	€ 700.491	€ 110.000	€ 810.491	€ 810.491	€ 1.004.000
subtotaal	€ 4.367.846	€ 686.238	€ 5.054.084	€ 5.054.084	€ 4.874.000
H	€ 2.275.000	Incl.	€ 2.275.000	€ 2.275.000	€ 866.000
Totaal	€ 6.642.846	€ 686.238	€ 7.329.084	€ 7.329.084	€ 5.740.000

Alle kosten zijn in beginsel toegerekend naar de gebouwen behalve de jaarlijkse onderhoudskosten (onderhoud 2) en beheerkosten (energie, verzekeringen en OZB); deze zijn in de Planexploitatie vooralsnog bij gebouw A opgenomen, omdat er geen specificatie per gebouw is. Bij gebouw A, E en 50 kV is gerekend met het verhuurbaar maken van de gebouwen. Bij de overige gebouwen wordt dit aan de huurder overgelaten. De voor de investeringen in duurzaamheid en energie benodigde middelen zijn niet in de berekening meegenomen. Voor planuitwerking en financiering wordt samenwerking gezocht met een of meer sterke partners.

Opbrengsten

De belangrijkste opbrengsten zijn huuropbrengsten. De benadering is gebaseerd op één partij die investeert en verhuurt. Gebouw A, E en 50 kV worden in verhuurklare staat opgeleverd; de overige gebouwen als casco, zodat de huurder het gebouw zelf verhuurklaar moet maken.

De huuropbrengsten zijn zoveel mogelijk benaderd vanuit de

exploitatie van de huurder. De te verwachten opbrengsten voor de huurder (die bepalend zijn voor de hoogte van de huur die betaald kan worden) zijn in belangrijke mate afhankelijk van gebruiksbeperkingen die de locatie met zich mee (laat) brengen. De totale jaarlijkse huuropbrengsten worden geraamd op € 439.200.

Subsidies

Een andere belangrijke opbrengstenpost is subsidie. In de planexploitatie is rekening gehouden met de volgende subsidies:

- Bijdragen Overheden (2009 – 2014)
- Hoogte bedrag 80% van de kosten Restauratie en Onderhoud 1
- Toerekening per gebouw (obv geraamde kosten per gebouw)
- BRIM-subsidie: jaarlijkse bijdrage € 25.000 (2015 – 2039)
- Toegerekend aan gebouw A
- ILG-bijdrage voor parkeerplaatsen 75%
- ILG-bijdrage voor landschap 95%

De ILG-bijdragen zijn toegerekend aan de gebiedskosten. Hierin zijn ook de van toepassing zijnde kosten voor respectievelijk Parkeren, Landschap en Sloopwerken opgenomen.

Kosten van maatregelen in het landschap

Voor de komende zes jaar zijn diverse maatregelen in het landschap rondom Radio Kootwijk gepland. Deze maatregelen vloeien voort uit het ILG-contract dat is afgesloten met de provincie Gelderland. Genoemde projecten vloeien voort uit de beschreven landschapsvisie in hoofdstuk 5. Kosten en opbrengsten uit subsidies zijn opgenomen in het financieel-economisch model.

Projecten landschap

Omschrijving	Jaar van uitvoering
verbindingszone eikenheg	2009
verwijderen bosstrooisel t.b.v stuifzand	2009-2010
afvoeren fosfaatrijke bouwvoor akker	2011-2012
verbindingszone radio Kootwijk met ecoduct Hoog Buurlo	2012-2014
verbinden heide Gerritsfles met Kootwijkerzand	2013-2014
aanleg fietspad Burelhul	2010-2011

Projecten Verkeer en vervoer

Op basis van het verkeer- en vervoerplan is een raming gemaakt van de benodigde investeringen en jaarlijkse kosten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de noodzakelijke inrichtingsprojecten.

Projecten verkeer en vervoer

Omschrijving	Jaar van uitvoering
P-veluwe kootwijkerduin; 100 P-plaatsen	2009-2010
P-veluwe dabbelose pad 75 P-plaatsen	2010-2011
Herinrichten terrein achter hotel H t.b.v ca. 140 P- plaatsen	2010
Transferium 't Leesten, met 250 P-plaatsen	2012-2013
Aanpassen fietspaden bij A	2014-2015
Aanleg fietsverbinding Hoog Buurlo	2014
Bebording	2010
Parkeerapparatuur	2010
Vervoermiddelen binnen complex	2015



50 kV station

Financieel-economisch resultaat

Alle kosten en opbrengsten (investeringen, desinvesteringen, jaarlijkse kosten en opbrengsten) zijn opgenomen in de Planexploitatie. Deze eindwaardeberekening heeft, met inachtneming van de bij uitgangspunten genoemde parameters voor kosten- en opbrengstenstijging en rente, geleid tot een positief resultaat van € 4 mln op einddatum 31-12-2039. Uitgedrukt in contante waarde per 01-01-2009 is dat € 0,9 mln (positief). Het resultaat is berekend als contante waarde over 30 jaar.

Overzicht resultaat totaal planexploitatie

Kosten	Totaal
Opbrengsten	€ 27,27
Kosten	€ 24,38
Saldo	€ 2,89
Kostenstijging 2% per jaar	€ 5,74
Opbrengstenstijging 2% per jaar	€ 8,12
Saldo prijsstijgingen	€ 2,39
Renteinvloed 5% per jaar	€ 1,29-
Saldo op eindwaarde (31-12-2039)	€ 3,99
Saldo in contante waarde (01-01-2009)	€ 0,88 (positief)

bedragen x € 1 mln

Resultaten per Gebied/Gebouw

Per Gebied c.q. Gebouw zijn de resultaten nader in beschouwing genomen. Het grootste tekort ontstaat bij Gebied, waar de belangrijkste kostenposten zijn Organisatie en management (gebied en verhuur gebouwen) van jaarlijks € 185.000 (gemiddeld) en van het vervoersplan (€ 20.000 per jaar). De gebouwen laten allen een positief resultaat zien. Het resultaat van gebouw A wordt nog negatief beïnvloed door volledige toerekening van Onderhoud 2 (jaarlijks onderhoud) en van de beheerskosten (verzekering, OZB) voor alle gebouwen. Voor gebouw G is wel uitgegaan van een erfpachtopbrengst voor woon- en/of atelierruimten. Bij gebouw H zijn de eerste jaren geen huuropbrengsten gerekend vanwege de te verwachten hoge

‘Top zeg om even binnen te komen. De stijl doet me terugdenken aan mijn schooltijd in Oud West in Amsterdam.’

investeringen voor de huurder. Voor Gebouw F zijn alleen opbrengsten geraamd voor woningbouw; er zijn (nog) geen sloopkosten geraamd.

Energie

In de berekeningen is nu nog uitgegaan van relatief hoge jaarlijkse kosten voor het energiegebruik.

Deze kunnen met de voorstellen zoals die in dit rapport worden gedaan aanzienlijk teruggebracht worden. Daar staan echter grote investeringen tegenover waarvoor partners gezocht moeten worden. Er zijn ook mogelijkheden voor subsidiëring van maatregelen. Ondermeer vanuit de Stimuleringsregeling Milieu Gelderland (SMG), waarvoor innovatie een belangrijke voorwaarde is. De gemeente Apeldoorn heeft de ambitie vanaf 2020 geheel energieneutraal te zijn. De gemeente wil ook platform zijn voor nieuwe technieken en innovaties. Er is in het model gerekend met de bestaande kosten.

Risicoanalyse

De financieel-economische haalbaarheid van de herontwikkeling Radio Kootwijk is onderzocht door Grontmij. Het onderzoek resulteert in een berekening van het te verwachten saldo van de planexploitatie van € 0,9 mln positief (op contante waarde per 01-01-2009).

In het onderzoek zijn vele aannames gedaan; de lange periode van exploitatie maakt het niet goed mogelijk om een exacte raming van te verwachten kosten en opbrengsten op te stellen. De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt. Er is een marktverkenning gedaan in de vorm van consultatie, verkenning door BOEi (met o.a. Westergasfabriek als referentie), feitelijk door DLG behaalde resultaten in 2008 en 2009 en een verdiepingsbijeenkomst in het kader van het planproces. De behoefte aan een duidelijker beeld bij het berekende resultaat is groot. Om hieraan enigszins tegemoet te komen is een eerste risicoanalyse uitgevoerd. Er is een aantal factoren benoemd, waarover nog grote onzekerheid bestaat. De onzekerheid is uitgedrukt in een bandbreedte van de aannames in de planexploitatie; tevens is een kans van optreden daaraan

gekoppeld. Deze factoren, bandbreedtes en kans van optreden hebben via een zgn Monte Carlo-simulatie geleid tot een beeld van het te verwachten saldo van de planexploitatie. De berekeningen leiden tot een bandbreedte en een kans van optreden van het saldo en geven daarmee een beter inzicht in de haalbaarheid van het plan.

Factoren

De volgende factoren zijn in de risicoanalyse betrokken:

1. huuropbrengsten

De afname voor de huuropbrengsten is uitgedrukt in een bandbreedte van -20% tot + 20% van het bedrag in de planexploitatie; dit bedrag wordt wel als meest reëel beschouwd, de kans op de gekozen waarden in de bandbreedte is afnemend

2. batenstijgingspercentage

In de planexploitatie is uitgegaan van een stijgingspercentage per jaar van 2%. In de analyse is verondersteld dat dit percentage zich kan bewegen tussen 1% en 3% met afnemende kans.

3. kostenstijgingspercentage

In de berekeningen is een percentage van 2% aangehouden; in de analyse is een bandbreedte van 1,5% - 2,5% onderzocht

4. Subsidie 1 (restaurant en groot onderhoud)

In de berekening is aangehouden dat er subsidie verstrekt wordt voor alle restauratie- en groot onderhoudskosten; dit is exclusief de daarbij benodigde advies- en begeleidingskosten (20%). Er is onderzocht wat het betekent als het subsidiebedrag vermeerderd naar 100% en vermindert naar 60% (beide waarden met een afnemende kans daarop)

5. subsidieuitbetaling(smoment)

Mogelijk wordt de subsidie later ontvangen dan gepland in de planexploitatie (afnemende kans naar 2 jaar later dan investeringsdata)

6. plankosten

De nog in te brengen plankosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd tot € 0,6 mln

7. inkomsten Rood voor Rood

Uitgaande van het aangenomen bedrag in de planexploitatie is het effect van een verdubbeling onderzocht (met een afnemende kans)

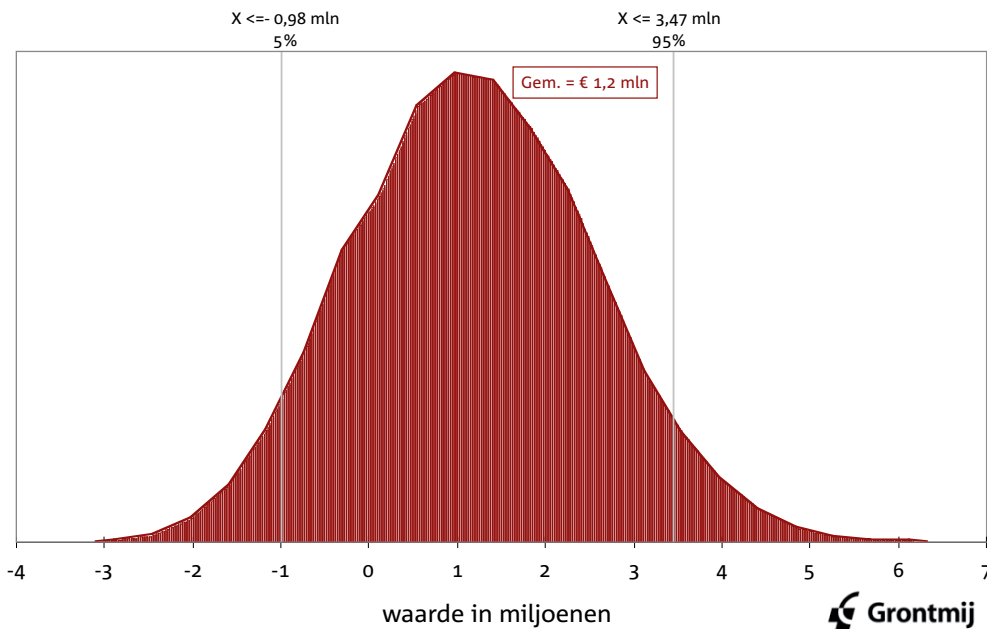
Effecten risicoprofielen op saldo

Genoemde informatie van de factoren is toegepast bij de Monte Carlo-simulatie. Hierbij wordt een groot aantal waarden getrokken binnen de bandbreedte en kans van elke factor; bij al deze waarden wordt het saldo van de planexploitatie berekend.

Het resultaat is een kansverdeling van het saldo van de planexploitatie. De oppervlakte van de figuur geeft de mate van kans aan. De bedragen zijn uitgedrukt in contante waarde per 01-01-2009. Het saldo laat een bandbreedte zien van - € 1,0 mln tot + € 3,5 mln (in de figuur tussen 5% en 95%, dwz 90% kans). Het gemiddelde resultaat bedraagt + € 1,2 mln; uitkomsten direct rond dit gemiddelde maken de meeste kans (top van de 'berg'). De kans op een positief resultaat is ca 80% (de oppervlakte van het deel van de figuur rechts van € 0 mln, geschat op 80%).

De Contante Waarde is over een periode van 30 jaar berekend.

Effecten risico profielen op saldo planexploitatie (contante waarde)



Oude spoortrace bij gebouw A

11. Beheerorganisatie en aanbesteding

Het gebruik van de gebouwen moet passen in de zorg voor de kernkwaliteiten van het gebied: een inspirerende ontmoeting tussen natuur en cultuur, waarbij de beleving van rust, stilte, duisternis en schoonheid centraal staat. Dit leidt tot vormen van gebruik die ook passen in de maatschappelijke doelstellingen van Staatsbosbeheer: natuurbeheer, educatie, recreatie en contemplatie. Bij de aanbesteding en het beheer zijn dit belangrijke uitgangspunten.



Interieur watertoren.

Veel van de resterende gebouwen hebben een monumentale status. Herstel en restauratie vragen de komende jaren een forse financiële inspanning, die niet uit de exploitatie kan worden opgebracht. Reguliere subsidies van rijk (BRIM), provincie, gemeente en particulieren (schenkingen, legaten) en inkomsten uit de exploitatie worden ingezet om deze werkzaamheden uit te voeren.

De vaste en variabele kosten van de gebouwen die voor normale exploitatie nodig zijn (energie, aanpassingen voor gebruik, regulier onderhoud) komen wel uit de exploitatie, waarbij het streven is gericht op 'kostendekkend plus een beetje meer'. Deze terughoudendheid vloeit voort uit de te behouden kernkwaliteiten.

Uit deze uitgangspunten valt af te leiden dat niet de markt leidend is voor toekomstig hergebruik, maar het gekozen concept. De rol van Staatsbosbeheer is hierbij een bijzondere. Bij allerhande PPS-constructies in Nederland gaat het om samenwerking tussen

een private ondernemer en het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag bewaakt het publieke belang en is meestal de gemeente, maar soms ook het Rijk (bij infrastructurele projecten) of de provincie (bij voorbeeld bij de toepassing van ruimte voor ruimte in het buitengebied).

Staatsbosbeheer is een ZBO en heeft een publieke functie. Middelen voor aankoop en beheer van terreinen worden gefinancierd met bijdragen van de rijksoverheid, met name van het ministerie van LNV.

In de situatie van Radio Kootwijk heeft Staatsbosbeheer een dubbele rol:

- Als het gaat om de exploitatie van een gebouw, bij voorbeeld via een pachtovereenkomst met een ondernemer, treedt Staatsbosbeheer op voor het publieke belang. Staatsbosbeheer bepaalt aan welke eisen het gebruik door de pachter moet voldoen.
- Als het gaat om het complex als geheel, treedt Staatsbosbeheer op als eigenaar-exploitant en is de gemeente het bevoegd gezag en vertegenwoordiger van het publieke belang.

Het is van groot belang dat Staatsbosbeheer deze beide rollen intern scheidt en aldus naar de buitenwereld duidelijk maakt vanuit welke rol zij opereert.

Vormen van eigendom en beheer

In de ontwikkeling van Radio Kootwijk onderscheiden we enerzijds de toekomstige beheerssituatie (ingebruikgevingsvarianten) en anderzijds de werkwijze die we kiezen om dit te bereiken.

Toekomstige beheerssituatie

Voor het beheer van het complex zijn een aantal varianten te onderscheiden, globaal zoals weergegeven in onderstaand schema.

Beheersvariant	Invloed	Financieel risico	Zoekgebied gebouw indicatief
1.1 Eigen beheer met eigen personeel	+++	+++	
1.2 Eigen beheer met uitbesteding	++	++	
2.1 Kortlopende contracten	Nader te bepalen optimum per gebouw		A, E, 50 kV
2.2 Verhuur			C, D, G, K
2.3 Verpachting / (Horecaverpachting)			
2.4 Erfpacht / erfpacht			H
3.1 Erfpacht / opstal	--	--	F
3.2 Verkoop	---	---	

In eerstgenoemde variant neemt Staatsbosbeheer het beheer van het complex geheel in eigen handen met inzet van eigen personeel. Van boven naar beneden worden opties genoemd waarin gradueel de markt een steeds grotere rol speelt. Daarbij neemt de korte termijn invloed van Staatsbosbeheer af, maar ook het financieel risico.

In de visie van Staatsbosbeheer is het beheer van de gebouwen het beste gediend met een constructie waarin Staatsbosbeheer eigenaar blijft en door middel van slimme ingebruikgeving het optimum zoekt tussen rendabele exploitatie (binnen de eerder gestelde financiële randvoorwaarden) en de realisatie van de doelen. In de uiteindelijke situatie is de regierol van Staatsbosbeheer beperkt tot die van bewaker van de doelstellingen in combinatie met contractbeheerder, vergelijkbaar met haar rol in tal van andere beheerssituaties (forten, woningen, kastelen etc.)

Staatsbosbeheer kiest dus niet voor constructies waarin ze als ZBO risicodragend wordt in de commerciële exploitatie van gebouwen. Aan de andere zijde van het spectrum wordt bij verkoop of erfpacht/opstal het stuur meer uit handen gegeven en kan het lastiger worden om de primaire doelen van het project op langere termijn te waarborgen.

In de tabel zijn indicatief de belangrijkste gebouwen geplaatst bij de contractsoorten. Dit is geen star schema. In een volgende fase zal per gebouw het uitgiftekader worden bepaald hetgeen invloed kan hebben op de definitieve keuze voor de ingebruikgevingsvariant en te kiezen partners.

Een mogelijkheid bij de keuzeprocessen en definitieve invulling van de toekomstige organisatie is de oprichting van een stichting 'de vrienden van Radio Kootwijk'. Hiermee kunnen partijen - denk aan de voormalige gebruikers/eigenaar, bedrijven en particulieren die Radio Kootwijk een warm hart toedragen - hun bijzondere band met het complex uitdrukken in een financiële bijdrage aan een beheerfonds.

De weg ernaar toe

Staatsbosbeheer kiest voor een model waarin we organisch en stapsgewijs voor de diverse gebouwen hun bestemming en ingebruikgevingsvariant bepalen. Deze keuze hangt samen met de mogelijkheden die Staatsbosbeheer heeft om bijzondere financieringsmogelijkheden voor investeringen te genereren (werkgelegenheid, monumenten) die we primair ten goede willen laten komen aan de realisatie van de doelen. In de wetenschap dat er altijd een spanningsveld is tussen de publieke doelen en commerciële exploitatie is het streven er op gericht de startsituatie voor de ingebruikgeving zo gunstig mogelijk te laten zijn c.q. we gaan geen bouwvallen aanbieden maar gerestaureerde gebouwen (vaak monumenten).

Bovenstaande betekent ook dat er sprake zal zijn van een overgangsfase (gesteld op 5 jaar) waarin de restauratie en de ingebruikgeving van de gebouwen gaandeweg gaat plaatsvinden. Voor deze overgangperiode wordt een stevige projectorganisatie neergezet waarin de benodigde expertise is geborgd. Tevens zal met gekwalificeerde mensen een uitwerking aan deze visie worden gegeven. Voor de begeleiding van de dagelijkse werkzaamheden zal een begeleidingsteam worden gevormd dat nauw zal toezien op het vasthouden aan de kaders van het concept en het stevig neerzetten van het gewenste imago.



De weg ernaar toe in aanleg.



Betrokkenheid van de overheden is een randvoorwaarde voor een succesvolle herontwikkeling.

Na deze intensieve eerste jaren waarin het concept stevig wordt neergezet kan in de opvolgende jaren volstaan worden met een solide beheerorganisatie tot het moment aanbreekt (na ca. 10 jaar) dat er weer sprake is van een nieuwe tender, danwel uitgifte. Ter voorbereiding daarvan wordt de beheerorganisatie tijdelijk versterkt met de benodigde expertise om dit voor te bereiden.

Voor de uitgifte van gebouwen geldt dat maatwerk per gebouw aan de orde is. Als voor een bepaald gebouw geen investeringssubsidies (uit welke hoek dan ook) aan de orde zijn kan een toekomstige exploitant de investering voor zijn rekening nemen. In de planbegroting is rekening gehouden met jaarlijkse kosten voor de beheerorganisatie. Nog nader wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk en wenselijk is een stichting of BV op te richten.

Daarbij wordt ook gekeken of Radio Kootwijk eventueel als NSW-landgoed kan worden aangemerkt. De noodzakelijke constructie zal afhangen van het type samenwerking en de toekomstige contractpartner(s).

Aanbesteding en criteria gunning

De aanbesteding en gunning zal zoals eerder beschreven gaandeweg per gebouw (of evt cluster van gebouwen) plaatsvinden. Na het invullen van het uitgifte-kader per gebouw zal Staatsbosbeheer bij de gunning de partijen/toekomstige partners toetsen aan de volgende criteria:

- Kwaliteit en ervaring. Partijen zullen worden beoordeeld op hun betrokkenheid bij de thema's en de omgeving. Staatsbosbeheer zoekt professioneel vaardige partners met aantoonbare ervaring met vergelijkbare projecten waarbij communicatie met de directe omgeving een rol speelt.
- Kredietwaardige en robuuste organisatie. Staatsbosbeheer zoekt partners die zelf financieel risicodragend willen participeren, als ondernemer tegen een stootje kunnen en organisatorisch robuust genoeg zijn om als partner continuïteit te waarborgen.
- Bedrijfseconomische onderbouwing. De ingediende plannen zullen worden getoetst op de aanwezigheid en kwaliteit van een gedegen businessplan.

Bestuursovereenkomst

Blijvende betrokkenheid van de overheden is randvoorwaardelijk voor het welslagen van de herontwikkeling. Dit dient ondermeer zijn beslag te krijgen in bestuurlijke afspraken tussen Staatsbosbeheer en de overige publieke organisaties. Daarbij is de betrokkenheid van de gemeente Apeldoorn als planopsteller, bevoegd gezag en vergunningverlener anders dan die van provincie en rijk.

Bestuursovereenkomst met publieke partijen

Mogelijke onderwerpen voor een bestuursovereenkomst met de andere publieke partijen zijn onder meer:

- Partijen onderschrijven de visie van Staatsbosbeheer, zoals uitgewerkt in 'Hallo Bandoeng... Hier Radio Kootwijk'.
- Afspraken over overdrachts- en procedurekosten.
- Partijen zetten zich in om een gefaseerde realisatie van het plan mogelijk te maken, specifiek die waarvoor ze bevoegd gezag of besluitvormend orgaan zijn.
- Afspraken met betrekking tot de adviserende rol van publieke partijen.
- Afspraken over een organische ontwikkeling met voldoende flexibiliteit.

Bestuursovereenkomst met gemeente Apeldoorn

Het is essentieel dat Staatsbosbeheer en de gemeente Apeldoorn samenwerken aan de realisering van het plan. Dat betekent dat we niet koersen op een verhouding, waarbij Staatsbosbeheer van alles doet en de gemeente dat kritisch volgt en al dan niet toestemming verleent of vergunningen afgeeft.

Staatsbosbeheer is eigenaar van het gebied. Voor de vele uitvoeringsmaatregelen vervult de gemeente de rol van publiek gezag.

Dit vraagt om samenwerking in een organisatorische setting. Enkele voorbeelden van onderwerpen die aan de orde kunnen komen zijn:

- Herziening van het bestemmingsplan door de gemeente in lijn met de visie van Staatsbosbeheer.
- Vergunningverlening, zoals gebruiksvergunningen,

sloopvergunningen, bouwvergunningen en vergunningen conform de Monumentenwet van 1988.

- De verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van beheer en onderhoud van (openbare) infrastructuur. Hierover zijn de afgelopen jaren al enkele afspraken gemaakt.



Garage K

12. Risico-analyse

In het toekomstig beheer is het de bedoeling de risico's voor de overheid te beperken door commerciële prikkels en partners via ingebruikgeving maximaal in te zetten voor het bereiken van de doelen voor het gebied. In de contracten en de samenwerking moeten de juiste commerciële prikkels zijn ingebouwd met behoud van natuur- en cultuurwaarden (win/win situatie). Op basis daarvan zijn de risico's voor het toekomstig gebruik geïdentificeerd. De drie belangrijkste (groepen) risico's en een kort commentaar plus acties om de risico's te beheersen staan in dit hoofdstuk.



Groep 1: Financieel risico

Kosten (en afspraken) overgangperiode

In de gekozen constructie heeft Staatsbosbeheer te maken met kosten die niet zijn gedekt in de reguliere offerte met LNV. Ook kunnen er problemen optreden bij het genereren van investerings-subsidies voor grote restauraties en het amoveren van gebouwen.

Acties:

In het document waarin de bestuurlijke afspraken worden vastgelegd worden de volgende zaken eenduidig geregeld:

- Met LNV wordt afgesproken welke eventuele bijkomende kosten zijn gemeoid met de overdracht.
- Met de BBC wordt afgesproken welke middelen (bijvoorbeeld verzekeringsgelden gebouw F / eventuele plankosten gemeente Apeldoorn) mee worden overgedragen.
- Bij de overdracht van het complex aan Staatsbosbeheer zal helderheid bestaan over de inrichting en organisatie van een fonds en de daaraan gekoppelde prestatieafspraken
- Met betrokken overheden worden zo spoedig mogelijk afspraken gemaakt over hun publiekrechtelijk aandeel in de implementatie van het plan van Staatsbosbeheer. Al eerder zijn betrokken overheden en Staatsbosbeheer overeengekomen dat Staatsbosbeheer geen restauratieverplichting zal worden opgelegd, maar Staatsbosbeheer en de betrokken overheden alles doen wat in hun vermogen ligt om het plan te realiseren.
- De eerste jaren is er in de financiering sprake van een tekort. Staatsbosbeheer wil hiervoor eigen middelen (€ 400.000) in een fonds onderbrengen en het restant van de verzekeringsgelden en procesgelden (ca. € 800.000), die nu nog door de BBC worden beheerd. Verder worden de mogelijkheden voor financiering vanuit het Nationaal Restauratiefonds, provinciale en landelijke werkgelegenheidsgelden en reguliere subsidiemogelijkheden verkend.

Ten slotte stelt Staatsbosbeheer zich in de aanlooperperiode (2009/2014) garant voor de dekking van een eventueel exploitatietekort ter grootte van een bedrag van maximaal € 200.000 per jaar.

De exploitatie is niet haalbaar.

De betrokken overheden hebben bepaald dat zij geen financiële bijdrage willen leveren in de exploitatie, maar wel bereid zijn bij te dragen met reguliere instrumenten en subsidies (restauranten, inrichtingsplannen e.d.). Deze inzet is samen met de middelen uit het te vormen fonds en de verwachte geldstroom uit de exploitatie (waarin ook opgenomen de investeringssubsidies) de basis en garantie dat er in de toekomstige beheerssituatie geen tekort ontstaat. Overheveling van middelen of kruisfinanciering vanuit de offerte c.q. reguliere LNV opdracht is niet aan de orde. Staatsbosbeheer heeft ervaring met exploitanten (campings, bedrijfsgebouwen, forten, hotels, etc.) die hun contractuele verplichtingen door wijzigende marktsituaties niet kunnen nakomen. Dit leidt tot wanbetaling, juridische procedures etc. Tijdens het planproces is met externe deskundigen gesproken over de product/marktcombinaties die ten grondslag liggen aan het concept. Verwacht wordt dat er voldoende markt hiervoor is, maar dat het welslagen mede samenhangt met de wijze waarop het de eerste jaren wordt neergezet.

Acties:

- Realiteitszin bij ingebruikgeving met heldere en (juridisch) eenduidige contracten. In het project zijn de perspectieven voor de diverse gebouwen ingeschat en met een planeconoom getoetst en doorgerekend. Er is een gevoeligheidsanalyse en een Monte-Carlo-analyse uitgevoerd. In de nadere uitwerking en invulling van het project (bijvoorbeeld per gebouw) is het zaak deze werkwijze voort te zetten.
- Er is gekozen voor een organische ontwikkeling, met andere woorden er wordt niet toegewerkt naar één strak gedefinieerd eindbeeld en weg daar naartoe. De komende periode moet geleidelijk en gefaseerd worden gewerkt aan het onderzoeken van de markt en het vinden van de juiste partners die het imago vanuit het concept 'Hallo Bandoeng... Hier Radio Kootwijk' stevig kunnen neerzetten.
- De organisatiekosten zijn in de aanloopfase relatief hoog. Wanneer het concept na 5 jaar staat kan met een kleinere organisatie verder gegaan worden totdat bijvoorbeeld weer een

nieuwe tender wordt uitgeschreven voor ingebruikgeving van gebouwen. Op dit soort piekmomenten wordt de organisatie tijdelijk versterkt en wanneer het weer in de beheerfase komt afgebouwd.

- Er wordt terughoudend omgegaan met langjarige contracten, maar zonder afbreuk te doen aan het concept, kunnen eventueel gebouwen langdurig in erfpacht worden gezet waardoor extra middelen voor de exploitatie beschikbaar komen. Hier ligt nadrukkelijk ook een opdracht aan de uitvoeringsorganisatie om ook deze opties in beeld te brengen.
- Binnen het voorkeursmodel is de mogelijkheid geboden om via 'rood voor rood' 50% van het gesloopte bouwvolume binnen het complex te herbouwen. In de visie wordt hier maar in beperkte mate gebruik van gemaakt (woningen en dorpsruimte op locatie F, woningen/ateliers in gebouw G en/of eventueel aansluitend aan het bebouwingslint van het dorp, en functionele aanpassingen aan een aantal bestaande gebouwen). Als onderdeel van de organische ontwikkeling kan op termijn passend binnen het concept hiervan gebruik gemaakt worden, waarbij ook extra middelen beschikbaar komen.

‘Prachtig vind ik het hier. Zou het gebouw zo in mijn achtertuin willen zetten... met alleen een groot ligbad midden in de lege zaal.’

Groep 2: Ruimtelijke en veiligheidsaspecten

Voldoen aan eisen ruimtelijke ordening.

De uitvoering van het plan raakt op vele niveaus aan bestaande randvoorwaarden van wetgeving en ruimtelijke ordening. In het proces kan sprake zijn van bezwarenprocedures en/of wijziging in wet- en regelgeving waardoor benodigde ontheffingen en vergunningen vertraging kunnen oplopen

Acties:

- Toetsing op wet en regelgeving wordt voortdurend uitgevoerd.
- Afstemming en overleg met Provincie en gemeente Apeldoorn vindt intensief plaats. Deze samenwerking zal waar nodig worden geborgd in het document waarin de bestuurlijke afspraken vastliggen.
- Om bezwaren uit de directe omgeving en belangengroeperingen te voorkomen dient een adequaat communicatietraject gevolgd te worden (zie ook 3).

Veiligheid en arbo.

Alleen voor gebouw A heeft een quick scan plaatsgevonden op veiligheidsrisico's. Er zullen naar verwachting zeker nog verborgen gebreken optreden.

Acties:

- Opnemen in afspraken met bestuurlijke partners. Bij de ingebruikgeving het aspect veiligheid, aansprakelijkheid en risico's meenemen in de contracten.
- Veiligheidsplan opstellen voor gebouwen en omgeving.

Groep 3: Communicatie en organisatie

Communicatie en Imago

Deze risico's bestaan omdat vele partijen met verschillende belangen meekijken bij het beheer van Radio Kootwijk. Bij alle partijen en participanten, bewoners, voormalige initiatiefnemers, bestuurders en toekomstige exploitanten is behoefte aan een helder verhaal dat eenvoudig kan worden uitgelegd!

Acties:

- Zorgvuldige besluitvorming en vastlegging daarvan, onder meer in het document met alle bestuurlijke afspraken en randvoorwaarden. Dit kan niet voldoende worden onderstreept. Als in de toekomstige beheerssituatie de uitgangspunten, het kader en het speelveld niet transparant en helder wordt gecommuniceerd met alle betrokkenen blijft dit een bron voor meningsverschillen tijdens de uitvoering en dus een risico.
- Communicatie met de omgeving, gericht op de specifieke doelgroepen, op basis van een communicatieplan, zal onderdeel zijn van het toekomstige beheer.

Organisatie

In samenhang met het vorige punt en omdat het gaat om een uniek complex van gebouwen en omgeving is extra aandacht nodig bij inrichting van de beheersorganisatie.

We doelen daarbij niet alleen op de interne beheerorganisatie binnen Staatsbosbeheer maar ook de (nader uit te werken) samenwerking met provincie en gemeente én op de selectie van toekomstige beheerders/participanten/exploitanten in het beheer.

Acties:

- In alle keuzes rond de inrichting van de organisatie en de selectie van diegenen die de herbestemming gaan uitvoeren zullen voortdurend de competenties worden getoetst aan zowel de mix van doelen: verbinding van natuur en cultuur en Oost en West, als aan de veelzijdigheid van het te beheren complex: ondernemend, zakelijk, contractmanagement en communicatief.

- Kwaliteitsborging van het proces zal onder meer plaatsvinden door het instellen van een Kwaliteitsteam dat bestaat uit de oud-rijksadviseurs, door afspraken te maken met de nieuwe Rijksbouwmeester, door tussentijdse (markt) consultaties en het instellen van een gekwalificeerd team.
- Gunning en selectie van participanten/exploitanten zal plaatsvinden in een transparant proces met heldere spelregels. Zakelijke en zorgvuldige besluitvorming is voorwaarde voor het welslagen van het beheer.
- Heldere interne afspraken en commitment binnen Staatsbosbeheer over taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden met integrale verantwoordelijkheid voor de regiodirecteur en adviserende rollen bij staf en vastgoed.
- Aandacht voor continuïteit: dit risico kan ontstaan als opeenvolgend verschillende mensen in het project betrokken worden. Ook de afstemming met de omgeving kan dan een risico worden. Staatsbosbeheer zal bij het bouwen van de interne organisatie continuïteit nastreven.
- Gekoppeld aan een heldere bedrijfsmatige afbakening van het complex zal er administratief sprake zijn van een aparte eenheid.
- De BBC zal in overleg met Staatsbosbeheer nadere afspraken moeten maken over de bestaande Stichting Radio Kootwijk.



Relict in zendcirkel

13. Kwaliteitsborging

Het traject van herbestemming zal een proces van jaren zijn. Borging van de kwaliteit is daarbij van eminent belang. Staatsbosbeheer zal zich daarbij laten bijstaan door een Klankbord-/Adviesgroep, waarin het Rijk, provincie, gemeente en Dorpsraad vertegenwoordigd zijn.

Participatie

Bij de uitvoering zullen mogelijkheden van burgerparticipatie en vrijwilligersgroepen verder worden benut. In het dorp is een Dorpsraad actief. Met het dorp wordt nagegaan of het oprichten van een Vereniging van Eigenaren bij kan dragen aan het borgen van beeldkwaliteit, aanspreekpunt voor vastgoedzaken, etc.

Kwaliteitsteam

Een bijzondere rol is weggelegd voor het Kwaliteitsteam Radio Kootwijk dat zal bestaan uit de oud-rijksadviseurs M. Crouwel (architectuur), D. Sijmons (landschap), J. Brouwer (infrastructuur) en F. Asselbergs (cultureel erfgoed). Dit team zal met name op de hoofdlijnen van de uitwerking van de herbestemming zijn inbreng leveren. Het Kwaliteitsteam stelt ook het Kwaliteitshandboek vast dat als toetsingskader dient voor de herontwikkeling.

Uiteindelijk ontstaat een bijzonder waardevol complex van historische gebouwen, natuurlijke omgeving en daarop afgestemde gebruiksfuncties in publieke handen en voor brede maatschappelijke doelgroepen. De mate van restauratie en ingebruikgeving hangt samen met de organische ontwikkeling van de gebruiksfuncties die de vastgestelde doelen moeten realiseren. Staatsbosbeheer neemt daarbij de verantwoordelijkheid om een regierol te voeren vanuit het publiek domein.

Bijlagen

Bijlage I. Partijen betrokken of geraadpleegd bij de totstandkoming van de visie

Ruimtelijk ontwerp: Landlab, studio voor landschapsarchitectuur.

In beeld brengen onderhoud korte termijn: Stichting Monumentenwacht Gelderland.

Ramingen casco restauratie: erfgoedadviesbureau Spaan.

Wet en regelgeving natuur, Natura 2000: Bureau Eelerwoude, vestiging Noord.

Vervoer en bezoekersmanagement: Bureau XTNT.

Communicatie: Abantu.

Financieel-economische verkenning: Grontmij Midwest.

Energie/duurzaamheid: DWA installatie en energieadvies.

Consultatie Dorpsraad en openbare bijeenkomsten Dorp.

Interne consultaties, aangevuld met externe deskundigen op het gebied van landschapbeheer en gebiedsontwikkeling.

Bij het opstellen van dit rapport heeft Staatsbosbeheer in verschillende gesprekken, werkateliers en focusgroepen uiteenlopende mensen geraadpleegd. We spraken met deskundigen, belangstellenden en wat we mogen noemen 'kritische vrienden'. De gesprekken en bijeenkomsten waren zonder uitzondering bijzonder inspirerend. Staatsbosbeheer is alle betrokkenen veel dank verschuldigd voor hun belangenloze en waardevolle inzet voor dit stukje Nederlands cultuur- en natuurged. Van de vele ideeën en suggesties hebben wij dankbaar gebruik gemaakt. Voor de wijze waarop deze in dit rapport terecht zijn gekomen en verwoord is Staatsbosbeheer uiteraard geheel en al verantwoordelijk.

Bijlage II. Overzicht van gebouwen en hun belangrijkste kencijfers

Overzicht gebouwen											
Gebouw	Monumentenstatus ?	Bouwjaar	m ² BVO	m ³	m ² verhuurbaar	BBC doel (voorkeursmodel)	Max. aantal bezoekers gelijktijdig	Indicatieve planning groot onderh/sloop/milieusan.	Indicatieve planning restauratie /reconstructie	Indicatieve planning verhuurbaar maken	Prioriteit herstel cq sloop *
Complex lange golf; gebouw A en 50 kV											
Gebouw A	Rijks	1918 1922	3000	18000	2200	beschermen	300 na aanpassing max 600	2010-2011	2014	2009-2010	1
Annexen A + B en buitenmuren plus vijver (200 m ³)	Rijks	1920 1923	154 + 147	1200	240	beschermen	40 + 30	2010-2011	2014	2009-2010	1
Dieselloods	-		65			sloop		2010-2011			*1
Bunker	-		242		145	behouden	0	-	-		
Aardnet, perron, relicten zendmasten, lantaarnpalen	-		-	-	-	behouden		2010 ontwerppogave voor spoortrace en perron	-		
50 kV station	Rijks		1200		720	beschermen	100	2010-2011 alleen milieu saneringen	2012-2013	2012	4
2 hoog-spanningsmasten bij 50 kV	Rijks					beschermen		2020	-		
Provisorium (10 kV)	wens gem.					behouden	0				
Brandweerruimte	wens gem.		70			behouden	2	2010-2011	nvt		4
Complex korte golf; C, D, E											
C, incl. koelvijver	Rijks	1926	500		400	beschermen	50	dak 2010-2011	2011	gebruiken	3
D, incl koelvijver	Rijks	1926	500		400	beschermen					3
Dieselloods D	-	1940- 1945	50			sloop					*1
E, incl koelvijver	Rijks	1926	500		400	beschermen	40	dak 2010-2011	2011	2011	3
Bad/koppel-huisje E	Rijks					beschermen			2011		
Dieselloods E	-		20			behoud					

Overzicht gebouwen											
Gebouw	Monumentenstatus ?	Bouwjaar	m² BVO	m³	m² verhuurbaar	BBC doel (voorkeursmodel)	Max. aantal bezoekers gelijktijdig	Indicatieve planning groot onderh./sloop/milieusan.	Indicatieve planning restauratie /reconstructie	Indicatieve planning verhuurbaar maken	Prioriteit herstel cq sloop *
Hotel en ingenieursgebouw											
Gebouw F	Gemeente	1919 1920 1928 1958	1230			beschermen		2010-2012	nvt		2
Gebouw H hotel	Gemeente in procedure	1921 1926 1928 1941	1250			beschermen	ca. 25 kmrs	cascoherstel/ reconstructie 2010-2011		gebr.	2
Gebouw H woningen	-	1938-1939	300	860	-	sloop		afhankelijk van vertrek huurder			*2
Gebouw H bijgebouw 1 steen	-		84		50	behouden					
Gebouw H paardenstal			216		130	keuze		2010-2011			*1
Gebouw H bijgebouw						sloop		2010-2011			
Entree											
Gebouw K Garage	Gemeente	ca. 1950	440		400	beschermen	250		2011		2
Wagenloods achter K	-		143			keuze	100	2016			
Gebouw G Siemenshal	Gemeente	1942	1818		1000	beschermen	300	dak + sloop aanbouw 2011	2014		5
Gebouw G aanbouw	-					keuze		2011			*3
Trafo achter G	Gemeente		46			beschermen		2020			
Gebouw J, loods achter G	-		400			keuze		2012			*3
Bushokje	Gemeente	ca. 1950				beschermen		2020			
Portiersloge	Gemeente	ca. 1960				beschermen		2010-2011			
Loodsenterrein voor gebouw A											
Gebouw B	-	ca. 1960, ca. 1960 verbouwd	556	1680	416	sloop		2010-2011			*1
Gebouw T (Utr. loods)	-		482		288	behouden		ontwerppogave			
Jaarveldloods (P)	-	ca. 1925	248		162	behouden		ontwerppogave			
Loods	-	ca. 1925	316		192	keuze					*1

Bijlage III. Mobiliteit en parkeren

Huidige situatie

Voorafgaand aan het bepalen van de verkeersproductie van Radio Kootwijk is op kaart en in onderstaande tabel de huidige situatie van de per juli 2009 aanwezige parkeerplaatsen met hun capaciteit zowel binnen het complex als in de omgeving in beeld gebracht.

locatie-nr	ligging parkeer-terrein	aantal plaatsen	eigendom	bijzonderheden
1 a	Radio Kootwijk bij H	30	LNV	
1 b	Radio Kootwijk bij garage	25	LNV	
1 c	Radio Kootwijk bij B	45	LNV	
1 d	Radio Kootwijk bij G	25	LNV	
2	Waterberg (otterloseweg)	15	Staatsbosbeheer	
3	't Leesten 100	100	Staatsbosbeheer	Met dagrecre terrein + kiosk
4	Hoog Buurlo	40	Staatsbosbeheer	
5	Assel (bij overweg)	75	NS	Bij kiosk
6	Asselseweg	8	Staatsbosbeheer	
7	Caitwickerzand	100	Staatsbosbeheer	Dagrecreatieterrein
8	Harskamp(prov weg)	60	Staatsbosbeheer	P-Veluwe

Binnen de grenzen van het projectgebied Radio Kootwijk (locatie 1) gaat het om ca. 125 plaatsen, met de aantekening dat op de verharde oppervlakte bij de gebouwen B, T en Jaarveldloods evt. vrijwel onbeperkt extra ruimte is voor parkeren.

De parkeervoorzieningen in de omgeving van het projectgebied (2 t/m 9) worden vooral gebruikt door bezoekers die in het aanliggende terrein gaan wandelen of fietsen. De capaciteit van deze parkeerterreinen is voldoende, alleen bij piekbezoekdagen

zoals 2e paasdag, Pinksteren of een mooie zondag in de herfstvakantie is de capaciteit van een aantal terreinen te klein en wordt er langs de weg geparkeerd.

Beleid en visie

Het beleid is gericht op zonerings van het autoverkeer. Dat betekent opvang van bezoekers aan het natuurgebied Midden Veluwe zoveel mogelijk aan de randen. Concreet krijgt dat hier invulling door de voorbereidingen voor de realisatie van een transferium bij Ugchelen; dit terrein kan, mede door goede communicatie en contractuele voorwaarden met gebruikers van het complex een rol gaan krijgen in de opvang van auto's van bezoekers aan het complex (bv. aanbieden interessante route en/of verhuur aantrekkelijk stil/klein vervoermiddel naar complex). Verder zullen nog enkele P –Veluwe gerealiseerd worden (zie kaart). Deze terreinen kunnen voor bezoekers die gericht voor Radio Kootwijk op pad gaan ook een opvangfunctie krijgen, maar gezien de afstand tot het complex is dit alleen voor fietsers reëel. De bijdrage zal dus in eerste instantie bescheiden zijn, maar door koppeling aan een arrangement waarbij het parkeren op afstand plaatsvindt en de tocht naar het complex onderdeel is van de beleving van omgeving en complex is het mogelijk hierin te sturen.

Onderdeel van de visie is de verrassing en beleving van ruimte. Daar hoort ook ontbording en daarmee het niet bewegwijzeren bij. Je komt dus niet zomaar in Radio Kootwijk.

Parkeernorm

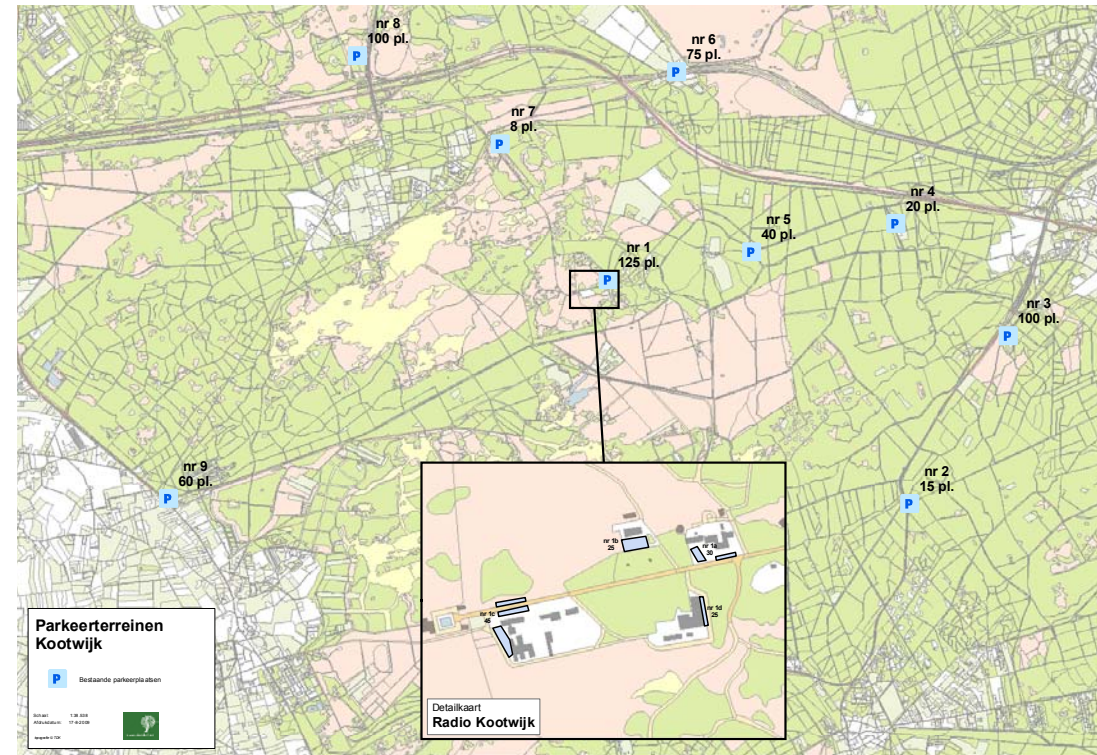
Toepassing van de door de gemeente vastgestelde parkeernorm op de gebouwen van Radio Kootwijk en hun toekomstige functie geeft het volgende beeld van de benodigde bruto parkeerruimte. Hierbij zijn alleen de gebouwen die (deels) een andere dan woonfunctie krijgen meegenomen, voor woningen geldt dat voldoende parkeerruimte direct bij het gebouw gerealiseerd wordt.

gebouw	functie	BVO	parkeernorm	berekend aantal p	benodigde opp.in m2	aanwezig aantal P (7-2009)
A hoofdgebouw	bijeenkomsten	3000	10/100	300	12000	45 +
A annexen	vergaderen	300	10/100	30	1200	0
C en E	trainingen	1000	10/100	100	4000	10
50 kV	bijeenkomsten	1200	10/100	120	4800	0
H	Hotel	25 kmrs	1.5/kamer	37	1500	30
K	grand cafe/rest	440	10/100	44	1750	25
F	wonen nvt					
G	wonen/ateliers	600	10/100	60	2400	20
TOTAAL				691	27650	130
Evt extra op verharding B,T,Jv	--	--	--	--	--	250

De ruimtebehoefte hiervoor is op kaart ingetekend, met bij elk gebouw afzonderlijk een P-terrein, behalve voor de gebouwen C,D en E waarvoor een parkeerplaats aan het eind van de Turfbergweg is aangegeven.

De ruimtelijke consequenties van de gemeentelijke parkeernorm zijn aanzienlijk; ze doen afbreuk aan de beeldkwaliteit en visie en leiden tot enkele grote parkeervlakken die deels niet gebruikt zullen worden. Daarom wordt onderstaand onderbouwd waarom de in de visie van Staatsbosbeheer opgenomen 'netto' parkeerbehoefte aanzienlijk lager ligt dan de door de parkeernorm berekende 'bruto'behoefte.

- Gebouw A heeft een indeling waarbij de begane grond bij de voorziene bestemming voornamelijk facilitaire functies kan krijgen. De eerste verdieping wordt een deel van het jaar extensief gebruikt en daarnaast pieken op enkele momenten per jaar de bezoekersaantallen.



Op dit moment is het maximaal aantal bezoekers dat gelijktijdig in het gebouw mag zijn beperkt tot 300. Mede afhankelijk van het gebruik zal in de toekomst na bouwkundige aanpassingen het toegestane aantal maximaal verdubbelen. Voor activiteiten die een groot aantal bezoekers aantrekken is gecombineerd busvervoer randvoorwaardelijk voor de verhuur. Dit zijn bijvoorbeeld monumentendag, concerten of toneelvoorstellingen en andere activiteiten waarbij meer dan 150 personen gelijktijdig verwacht worden. (Daarbij zij opgemerkt dat in 2009 slechts enkele activiteiten in A boven de 150 bezoekers gelijktijdig uitkwamen).

De BVO norm komt uit op 300 plaatsen. Uitgaande van het gecombineerd vervoer bij piekbezoeken gaat Staatsbosbeheer nu uit van 100 plaatsen ten behoeve van gebouw A. In gebouw

A en annexen bevinden zich verder enkele vergaderzalen. Deze zijn niet gelijktijdig met een groot evenement in gebruik, zodat de benodigde parkeercapaciteit daarvoor ruimschoots gevonden kan worden in de 100 plaatsen voor gebouw A. Ervaringen tot nu toe hebben laten zien dat voor niet evenementachtige activiteiten in A 30 tot 75 plaatsen voldoende zijn.

- De gebouwen C, E en 50 kV zijn alleen toegankelijk voor autoverkeer ten behoeve van brengen en halen. Hier komt dus geen aparte parkeergelegenheid. Parkeren van de auto's van deelnemers aan activiteiten daar vindt elders op het terrein plaats. De hiervoor berekende capaciteit op basis van de BVO leidt tot een overschatting; per gebouw zijn maximaal 2 x 20 mensen (in 1 of 2 zalen) aanwezig. Het extensieve gebruik van deze gebouwen leidt bij volledige bezetting van alle zalen tot een parkeervraag van max. 80 plaatsen (iedereen komt dan met eigen auto). In de communicatie over het gebruik van deze ruimten wordt carpools aanbevolen. Een halvering van het aantal van 80 naar 40 is verantwoord. Het is mogelijk dat een evenement in A samenvalt met het volledige gebruik van alle ruimten in C, E en 50 kV, bij veel bezoekers gelijktijdig is er dan gecombineerd vervoer, bij over de dag gespreid bezoek niet.
- Ten behoeve van de horecafunctie in K is de BVO norm wel toepasbaar, er zijn 45 plaatsen nodig, alhoewel verwacht wordt

dat de bezoekers aan K vooral recreanten zullen zijn die juist niet met de auto in het gebied komen. Een deel van de benodigde ruimte ligt nu al bij K, enige uitbreiding is mogelijk richting watertoren.

- Voor de invulling van gebouw G is deels wonen voorzien. De aanbouwen worden gesloopt en in een deel van het gebouw komen ateliers. Deze leiden tot een beperkte parkeervraag zodat 20 plaatsen voldoende.
- Gebruikers van het hotel zijn grotendeels deelnemers aan workshops in een van de andere gebouwen en vragen daarom slechts beperkt extra parkeerterruimte. Nu zijn er 30 plaatsen, achter het gebouw wordt de bestaande parkeerplaats vergroot tot een capaciteit van 100 auto's.

In de visie ligt gebouw A in de 'ruimte', wordt de tocht ernaar toe een reis naar de leegte. Een grootschalig parkeerterrein past daarom niet op korte afstand van het gebouw (met uitzondering van een aantal mindervalidenplekken). Ook voor de andere dragende gebouwen is er voor gekozen het parkeren te concentreren. Parkeren is daarom op enige afstand (ter hoogte van het hotel) geprojecteerd.

In totaal worden binnen het complex $100 + 40 + 45 + 20 = 205$ plaatsen gerealiseerd. De ruimtelijke consequentie daarvan is op kaart ingetekend, wat aantallen betreft is dit als volgt verdeeld:

gebouw	functie	berekend aantal P cf norm	opgenomen aantal P in SBB	benodigde opp in m2	locatie
A hoofdgebouw	bijeenkomsten	300	100	4000	Achter H
A annexen	vergaderen	30	0		
C en E	trainingen	100	20	800	Achter H
50 kV	bijeenkomsten	120	20	800	Achter H
H	Hotel	37			
K	grand cafe/rest	44	45	1800	Bij K
F	wonen				
G	wonen/ateliers	60	20	800	Bij G
TOTAAL		691	205	8200	
	reserveruimte		100	4000	Kootwijkerpaadje
Mogelijk totaal			300		

Dit aantal wordt bij aanvang gerealiseerd. Via monitoring en overleg met bewoners en gemeente wordt gebruik en beleving van de verkeer- en parkeerbehoefte gevolgd. Zonodig wordt bijgestuurd. In geval van een onverwacht tekort aan parkeerruimte kan mogelijk een reserveterrein direct voor het dorp, bij het begin van het Kootwijkerpaadje als zodanig worden ingericht (mee te nemen in bestemmingsplan en de Natura 2000 toetsing). Voorlopig blijft een deel van de verharding bij gebouw A beschikbaar om fluctuaties op te vangen, totdat de nieuwe verkeerssituatie gerealiseerd en goed ingeregeld is.

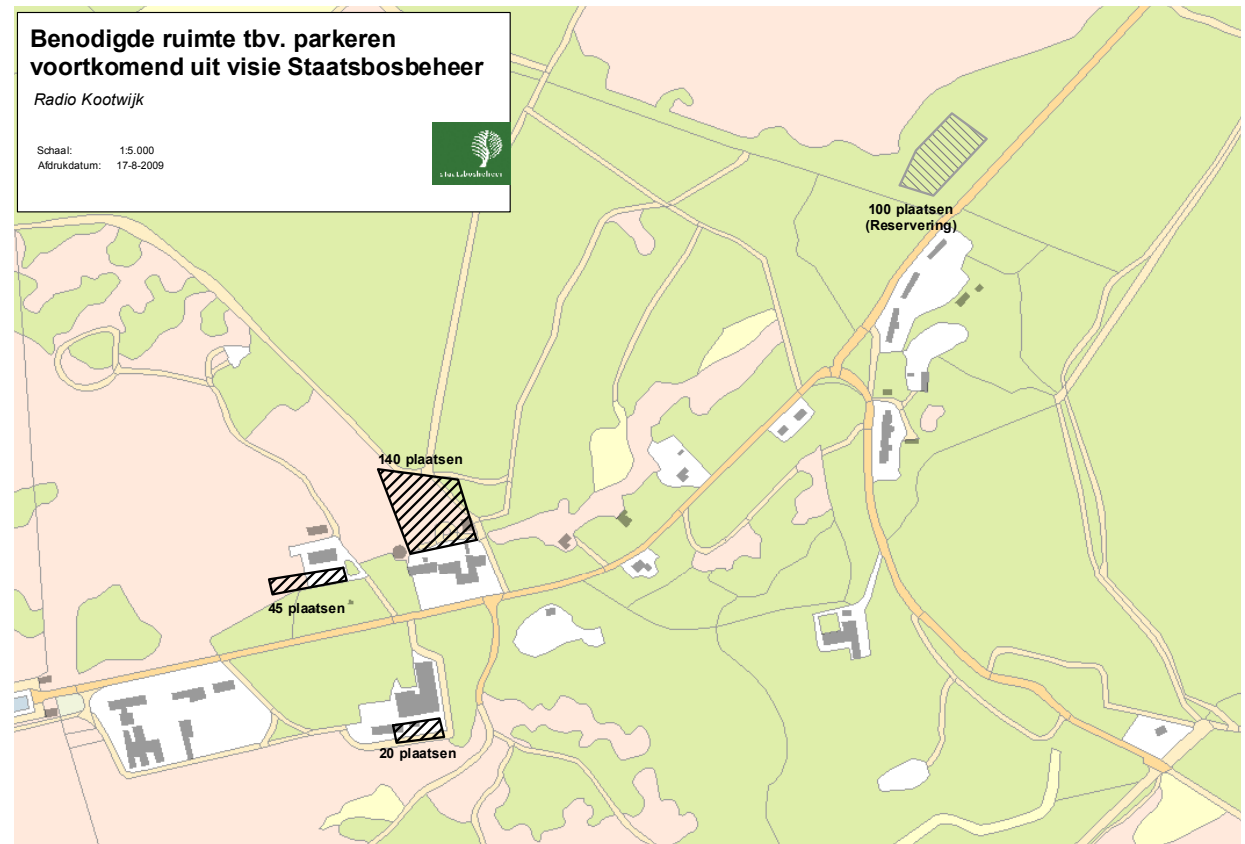
Georganiseerd vervoer

Voor evenementen heeft Staatsbosbeheer een scenario gereed voor georganiseerd vervoer; dit bestaat uit afspraken met een busbedrijf dat bekend is met de gang van zaken, contact met de eigenaar van ruimte(n) voor parkeren buiten het complex, een draaiboek voor activering van scenario geel en rood (website, vlaggen, maatregelen in het dorp), en toezicht. Zonodig handhaving in overleg met de politie. In de verdere uitwerking van het draaiboek behoort ook het maken van contractuele afspraken met de eigenaar/beheerder van hotel en garage en met de eigenaar van het parkeerterrein op afstand van het complex.

Consequentie scenario's

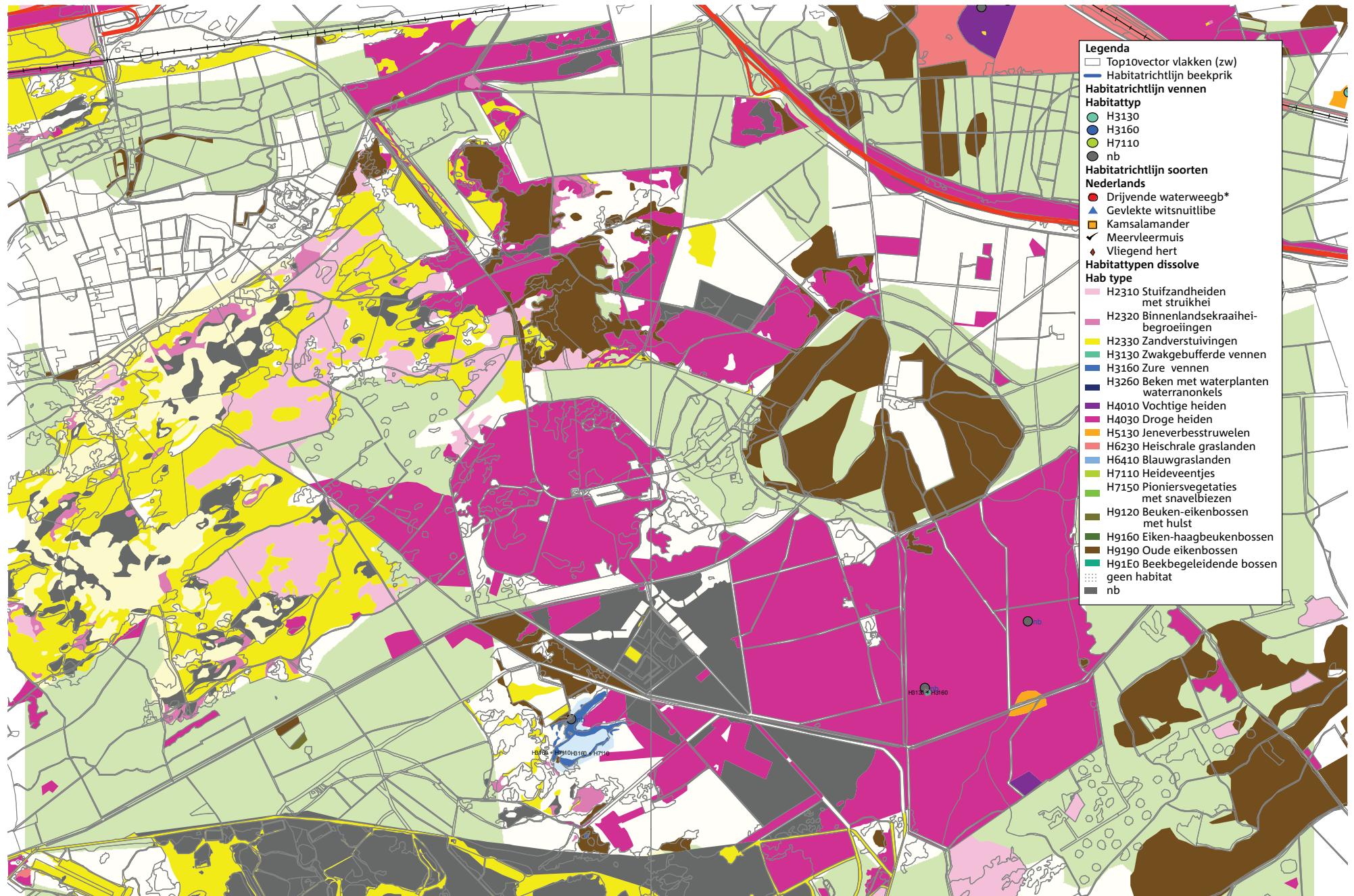
De consequenties van de verschillende scenario's voor het dorp worden als volgt ingeschat:

- gedurende scenario groen wordt in het dorp geen parkeeroverlast verwacht.
- Wanneer scenario geel van kracht is (betaald parkeren) kan parkeeroverlast in het dorp door de inzet van simpele middelen voorkomen worden. Te denken valt aan de instelling van een parkeerverbod in het dorp en aanvullend fysieke regulering door tijdelijke plaatsing van pionnen of lint. Vanuit beeldkwaliteit wordt dit minder gewaardeerd, bij de uitwerking van een beeldkwaliteitplan voor het dorp wordt hiervoor naar een passende oplossing gezocht. Een hiermee samenhangende maatregel is parkeren door de bewoners achter de woningen.



- Tijdens scenario rood is er georganiseerd vervoer met parkeren op afstand en zal parkeeroverlast weinig kunnen voorkomen; zonodig te reguleren door het inzetten van de onder scenario geel genoemde maatregelen.

Bijlage IV. Kaart N 2000 habitats omgeving Radio Kootwijk



Bijlage V. Overzicht relevante documenten

- Business case tijdelijk beheer Radio Kootwijk, BOEi, 2008
- Cascorestauratie gebouwen Radio Kootwijk, Spaan erfgoedadvies, 2009
- Cultuurhistorische effect rapportage CHER, STOA 2004
- De bouw van Radio Kootwijk in Bijdragen en mededelingen, Historisch jaarboek over Gelderland, J.Vredenburg, 2002
- Duurzaamheid in ontwikkeling. Herstructureren Radio Kootwijk, DWA, 2009
- Gebiedsvisie Radio Kootwijk, Eric Luiten; MTD-landschapsarchitecten 2005
- Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Radio Kootwijk, toelichting op de planexploitatie, Grontmij 2009
- Herbestemming Radio Kootwijk, toets voorkeursmodel, TAUW, 2008
- Herontwikkeling Radio Kootwijk, natuurlijk getoetst, Eelerwoude, O.Slakhorst, 2009
- Het managen van bezoekersstromen Radio Kootwijk, XTNT, J. Swaans. 2009
- Inventarisatie natuurwaarden Radio Kootwijk, Klinge, F., Ketner-Oostra, R., Sparrius, L. en Vrielink, J., 2004
- Inventarisatie terrein Radio Kootwijk, Natuurbalans, Heijkers en Krekels, 2005.
- Landschapsplan Hoog Buurlo, Noordpeil, J. Tjabringa 2007
- Matrix toetsingskader Radio Kootwijk, BBC, 2009
- Natura 2000 beheerplan Veluwe (concept), DHV, 2009
- Natuurtoets herbestemming voormalig zendercomplex Radio Kootwijk, Natuurbalans, Felix, 2007
- Onderhoudsramingen gebouwen Radio Kootwijk, Monumentenwacht Gelderland, 2009
- Strategische Milieubeoordeling Radio Kootwijk, TAUW 2006
- Voorkeursmodel herbestemming Radio Kootwijk, BBC, 2007

Bijlage VI. Lijst van afkortingen

BBC	Bestuurlijke BegeleidingsCommissie
BRIM	Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten
BV	Besloten vennootschap
CHER	Cultuur Historische Effect Rapportage
DLG	Dienst Landelijk Gebied
F&F wet	Flora en Faunawet
ILG	Investeringsbudget Landelijk Gebied
KPN	Koninklijke PTT Nederland
kV	kiloVolt
LNV	Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
NB-wet	Natuurbeschermingswet
NSW	Natuurschoonwet
PPS	publiek-private samenwerking
PT	Post en Telegrafie
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
SMG	Stimuleringsregeling Milieu Gelderland
ZBO	zelfstandig bestuursorgaan

Colofon

Tekst

Staatsbosbeheer
Abantu

Vormgeving

Edenspiekermann

Fotografie

Hans van den Bos / Bosbeeld
Zwarts & Jansma Architecten
Your Captain Luchtfotografie
Nic Limper (pagina 33)

Beeldbewerking

Edenspiekermann

Kaarten

Landlab

Druk

DDPP Document Partners BV



'Hallo Bandoeng'

't Oude moedertje stond bevend
Op het telegraafkantoor
Vriendelijk sprak de ambtenaar 'Juffrouw,
Aanstonds geeft Bandoeng gehoor'
Trillend op haar stramme benen greep ze
naar de microfoon
En daar hoorde zij o wonder, zacht de
stem van hare zoon

'Hallo Bandoeng?'
'Ja moeder hier ben ik'
'Dag lieve jongen', zegt ze met een snik
'Hallo hallo, hoe gaat het oude vrouw?'
Dan zegt ze alleen 'ik verlang zo erg naar jou'

Lieve jongen zegt ze teder
Ik heb maandenlang gespaard
't Was me om jou te kunnen spreken
M'n allerlaatste gulden waard
En ontroerd zegt hij dan 'moeder nog
vier jaar dan is het om
Als ik terugben zal 'k je pakken als ik
weer in Holland kom'

Wacht eens even zegt hij lachend
Ik nam m'n jongste zoontje mee
Even later hoort ze duidelijk
'Opoe lief, tabe, tabe'
Maar dan wordt het haar te machtig,
en dan fluistert ze 'o Heer

Dank dat ik dat heb mogen horen' en
dan valt ze wenend neer

'Hallo Bandoeng?'
'Ja moeder hier ben ik'
Zij antwoordt niets, hij hoort alleen een snik
'Hallo, hallo' klinkt over verre zee
Zij is niet meer en het kindje roept 'tabe'

Tabe