



## DE CAROLINAHOEVE

Op zoek naar toekomstige exploitant



Natuurmonumenten



## INLEIDING

Midden in het natuurgebied Veluwezoom ligt al meer dan 250 jaar een hoeve verscholen waar bezoekers kunnen verpozen. In september 2020 zwaait huidige uitbater af en daarom is Natuurmonumenten op zoek naar een nieuwe exploitant. Natuurmonumenten wil graag dat de Carolinahoeve een gastvrije pleisterplaats blijft. Een plek midden in de ongerepte en robuuste natuur waar bezoekers kunnen opwarmen, uitrusten en opladen.

In deze uitvraag wordt eerst de visie van Natuurmonumenten op de toekomstige exploitatie geschetst en samengevat. Daarna volgt de projectinformatie waarin de relevante toekomstige exploitatiemogelijkheden beschreven worden. Als laatste volgt de informatie over de selectieprocedure.

## INHOUD

Pagina

1. Toekomstige exploitatie.....	4
2. Doelstellingen, uitgangspunten, randvoorwaarden.....	7
3. Projectinformatie.....	9
4. Selectieprocedure .....	18
Bijlage 1	Historie Nationaal Park Veluwezoom..... 23
Bijlage 2	Historie Carolinahoeve..... 24
Bijlage 3	Plattegronden van de drie gebouwen..... 25



Natuurmonumenten



## 1. Toekomstige exploitatie

## WIE WORDT DE NIEUWE GASTHEER?

Natuurmonumenten wil dat De Carolinhoeve een gastvrije pleisterplaats blijft voor de bezoekers van Veluwezoom. Een plek midden in de ongerepte en robuuste natuur waar bezoekers kunnen opwarmen, uitrusten en opladen.

De activiteiten van de nieuwe exploitatie passen binnen de huidige contouren van het erf, houden rekening met de beperkte bereikbaarheid en draagt bij voorkeur zichtbaar bij aan de natuurwaarden om haar heen of doet er in elk geval geen afbreuk aan.

De zoektocht gaat uit naar een vorm van horeca voor een verscheidenheid aan doelgroepen. Een referentie naar het verleden is prachtig, maar zeker geen voorwaarde. Bezoekers weten wat ze kunnen verwachten als ze naar De Carolinhoeve gaan. Waar ze met hun natte jas en vieze schoenen welkom zijn. Waar de gastheer samen met zijn personeel gasten ontvangt met een glimlach!



Natuurmonumenten



## WAT WIL NATUURMONUMENTEN BIJ DE CAROLINAHOEVE

De promotie en presentatie van de horeca dient het imago van Natuurmonumenten te ondersteunen of in ieder geval geen afbreuk te doen aan. Exploitant draagt uit dat hij gevestigd is in een locatie van Natuurmonumenten.

Natuurmonumenten is zichtbaar op De Carolinahoeve. De vorm hiervoor staat niet vast. Onderdeel van de eerste gesprekken met een nieuwe exploitant zullen dan ook de wederzijdse ideeën over samenwerking zijn.

Natuurmonumenten verwacht van de exploitant medewerking aan leden wervende activiteiten van Natuurmonumenten.

De uitstraling, sfeer en het aanbod bij de Carolinahoeve sluiten aan op één of een combinatie van de drie verhaallijnen uit het gebiedsmarketingplan van Nationaal Park Veluwezoom:

1. Ik voel de hoogte en geniet van de prachtige uitzichten
2. Ik ervaar de robuustheid en ongereptheid
3. Ik speur naar sporen van wild en kom er misschien oog in oog mee te staan.

In 2020 verwacht Natuurmonumenten binnen het gehele Nationale Park een herziening van de wandelroutes, MTBroute en ruiterroute gerealiseerd te hebben. Waarbij er routes langs de Carolinahoeve geleid worden, dan wel verwezen wordt naar de Carolinahoeve.

Natuurmonumenten wenst in de toekomst betaald parkeren door te voeren, ook op Lappendeken. Leden van Natuurmonumenten kunnen gratis parkeren en niet leden betalen een bijdrage (aan het beheer van het gebied) of worden ter plekke lid.

### PROFIEL EXPLOITANT

De exploitant heeft een bewezen staat van dienst en ervaring met horeca. Hij ziet kansen om de Carolinahoeve tot een pleisterplaats te maken. De voorkeur gaat uit naar één exploitant die één concept voor alle ruimtes maakt. Een consortium van partijen /exploitanten is hiervoor uiteraard ook denkbaar. Natuurmonumenten zal echter met een huurder een overeenkomst aangaan.

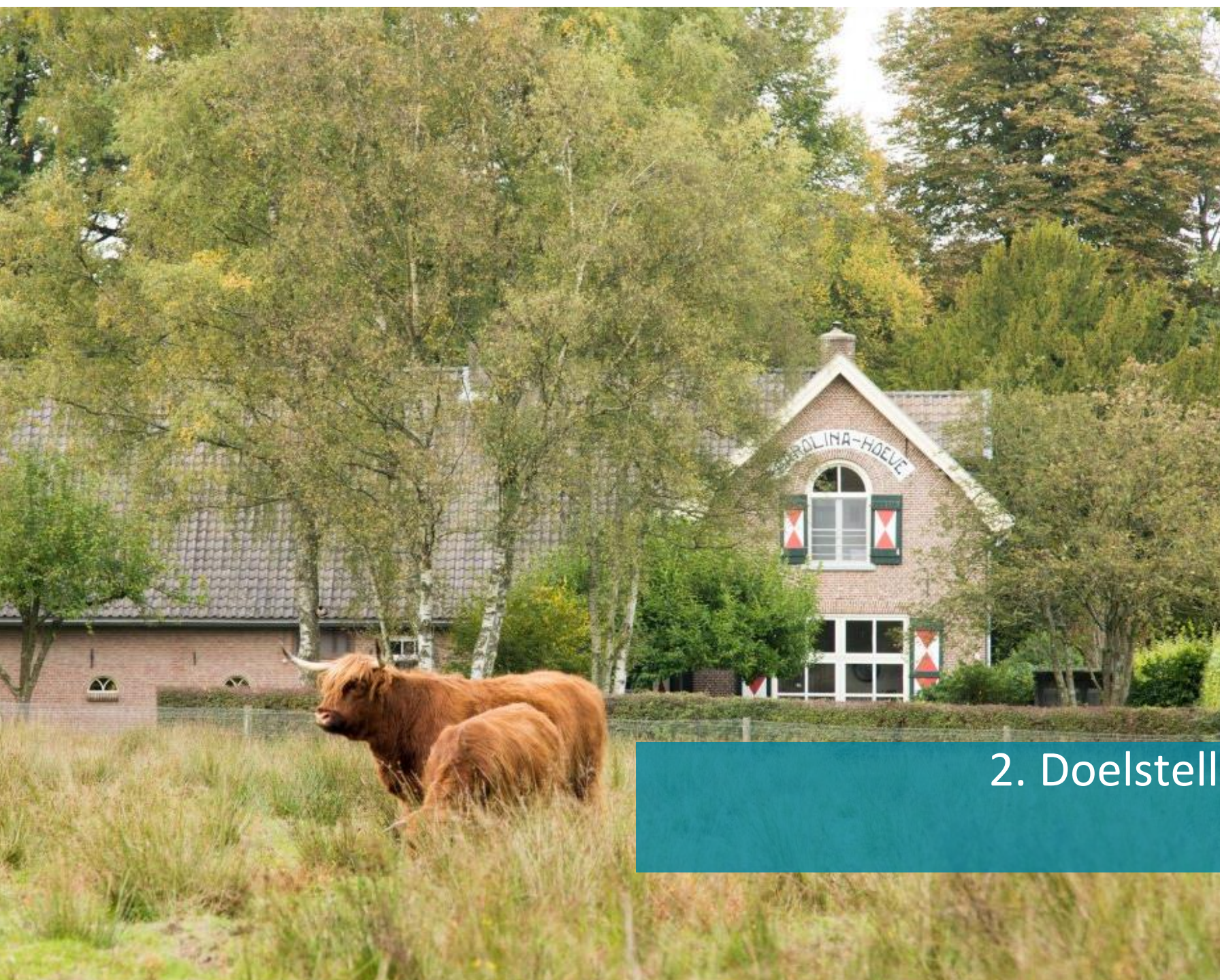
De ondernemer heeft de financiële draagkracht om te investeren in de actualisatie van de huidige gebouwen, de bedrijfsinstallaties en voldoende werkkapitaal voor het starten van de nieuwe onderneming.

De exploitant heeft affiniteit met de natuur en Natuurmonumenten en wil op zijn eigen manier deze affiniteit overbrengen op zijn gasten.

De voorkeur gaat uit naar een exploitant die de relatie weet te maken tussen een succesvolle onderneming, een gastvrij ontvangst en het creëren van een band met het natuurgebied door zijn gasten.



Natuurmonumenten



## 2. Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden



## DOELSTELLINGEN, UITGANGSPUNTEN, RANDVOORWAARDEN

Natuurmonumenten heeft de onderstaande doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor de toekomstige exploitatie van de Carolinahoeve.

### DOELSTELLINGEN

- Natuurmonumenten beschermt natuurgebieden, waardevolle landschappen en cultureel erfgoed en maakt deze toegankelijk voor iedereen;
- Carolinahoeve blijft een gastvrije pleisterplaats midden in de ongerepte en robuuste natuur waar bezoekers kunnen opwarmen, uitrusten en opladen;
- Natuurmonumenten ontvangt een gezonde marktconforme huurprijs;

### UITGANGSPUNTEN

- De exploitant heeft aantoonbare ervaring met horeca;
- Langdurige samenwerkingsrelatie;
- De uitstraling, sfeer en het aanbod sluiten aan op één of een combinatie van de drie verhaallijnen uit het gebiedsmarketingplan van Nationaal Park Veluwezoom;
- Natuurmonumenten levert de gebouwen casco op waarna exploitant zelf zorgdraagt voor de afbouw, bedrijfsinstallaties en inrichting;

### RANDVOORWAARDEN

- De exploitant huurt het geheel (erf en opstallen);
- De exploitant houdt zich aan vigerende wet- en regelgeving;
- De exploitant respecteert bij uitvoering van zijn exploitatie de bestaande cultuurhistorische en natuurwaarden;
- De locatie is voor bezoekers niet bereikbaar met de auto;
- De locatie is alleen bereikbaar van zonsopgang tot zonsondergang;
- Voor excursies en activiteiten buiten het gehuurde is schriftelijke toestemming nodig.





### 3. Projectinformatie

## NATUURMONUMENTEN

Natuurmonumenten is dé beweging van mensen met hart voor de natuur. Natuurmonumenten wil mensen, van jong tot oud, in het hart raken en de fascinatie voor de natuur delen met en via de achterban. Mensen activeren om buiten in de natuur iets geweldigs te beleven, omdat de natuur een bron van inspiratie en verwondering is.

Natuurmonumenten beschermt 355 natuurgebieden, bij elkaar is dat meer dan 100.000 hectare prachtige natuur en waardevolle landschappen. Van uitgestrekte, robuuste natuur tot zeer kleine, maar vaak zeer waardevolle gebieden. Meer dan 3.200 bouwwerken staan er in deze natuurgebieden: kastelen, landhuizen, forten, woonhuizen, molens, boerderijen, uitkijktorens, etc. Veel van deze bouwwerken hebben een monumentenstatus. Natuurmonumenten is zich bewust van haar verantwoordelijkheid voor het cultuurhistorisch erfgoed in haar natuurgebieden. We zetten ons in om deze waarden veilig te stellen en mensen er van te laten genieten.

## VELUWEZOOM

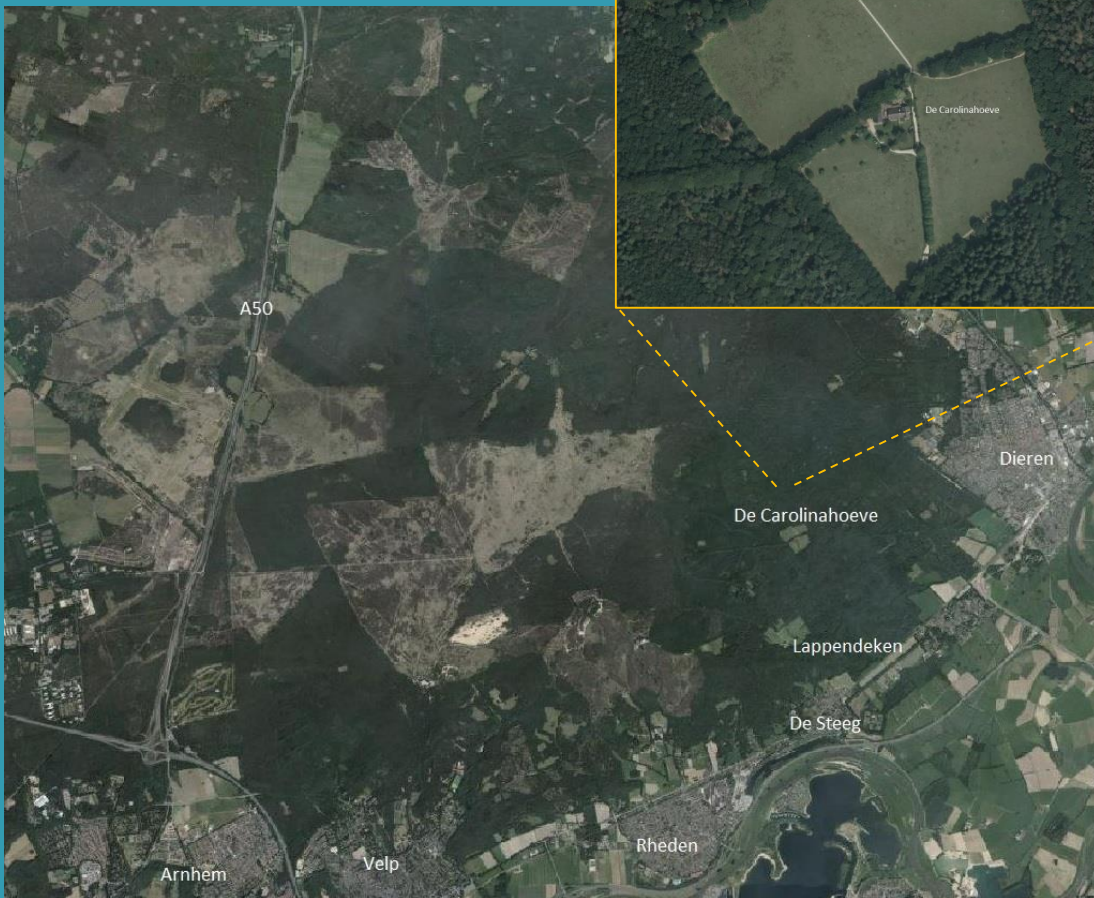
Het Nationaal Park Veluwezoom telt ruim 5.000 hectare en is onderdeel van de Veluwe, een groot, aaneengesloten natuurgebied. Je vindt hier haast ongerepte natuur met bossen, heidevelden, zandverstuivingen en landgoederen. Kenmerkend voor Veluwezoom is het reliëf: nergens anders op de Veluwe vind je zoveel heuvels en heb je zo'n mooi uitzicht.

Met 350 kilometer aan paden kun je hier zomaar wilde zwijnen, reeën of herten tegenkomen. Naast de wilde dieren leven er ook grazers als IJslandse paarden, schapen en de prachtige Schotse hooglanders. Goed voor de vele bijzondere planten, vogels en insecten. En leuk voor de wandelaar die van afwisseling houdt.

Natuurmonumenten is al sinds 1911 beheerder van wat we inmiddels het Nationaal Park Veluwezoom noemen. Informatie over de historie van het park is te lezen in bijlage 1. Ook De Carolinahoeve valt onder dit beheer en ligt in een ongerept en robuust deel van het park.



Natuurmonumenten



Ligging Carolinahoeve in het Nationaal park Veluwezoom

## DE CAROLINAHOEVE

Het huidige pannenkoekenhuis De Carolinahoeve ligt in het Nationaal Park Veluwezoom, nabij de Onzalige Bossen en Hagenau. Het gebouw ligt prachtig gelegen in een open plek in het bos. Met een groot terras is het hier regelmatig zeer druk met wandelaars, fietsers en ruiters die even een tussenstop maken.

Bijzonder aan deze locatie is dat je er niet met de auto kunt komen. De dichtstbijzijnde parkeerplaats is 2 kilometer verderop (bekend als 'Lappendeken'). Ook kan je als bezoeker niet altijd naar De Carolinahoeve komen. De wegen er naar toe zijn alleen toegankelijk tijdens zonsopkomst en zonsondergang. Onderweg naar De Carolinahoeve heb je kans om wild te zien of kun je de kudde Schotse Hooglanders zien grazen.

De Carolinahoeve bestaat uit een erf, een terras, een hoofdgebouw, een bijgebouw en een garage. In het hoofdgebouw houdt de huidige huurder nu een pannenkoekenrestaurant en verhuurt Natuurmonumenten zelf nog een vakantiewoning. Het bijgebouw wordt in drukke en vaak zonnige perioden ingezet als tweede uitgifte punt voor drankjes en kleine versnaperingen. Ook zitten er extra toiletten in het bijgebouw.

Het terras bevindt zich van oudsher aan de Koningsweg gelegen. Hier hebben bezoekers zicht op de wandelaars en de paarden die staan bij te komen van hun tocht.

In bijlage 2 is de geschiedenis van de Carolinahoeve beschreven.



## BEZOEKERSPROFIEL VELUWEZOOM

De Veluwezoom is een populair gebied dat vele bezoekers trekt. Er komen bijna 1,5 miljoen individuele bezoekers die geschat 2,8 miljoen bezoeken brengen. Uit de bezoekersanalyse blijkt dat ca. de helft van de bezoekers 1 keer per jaar komt. 40% van de bezoekers komt uit de directe omgeving.

Wandelen is met 80% de meest beoefende activiteit. Ongeveer 30% komt om te fietsen en ongeveer 10% van de bezoekers komt om te sporten.

41% is 55 jaar en ouder

24% is 35-54 jaar

23% is 18-34 jaar

12% is 0-17 jaar

(onderzoek NBTC NIPO 2015, n = 500)

## RELATIE TOT DE OMGEVING

De Carolinahoeve ligt op een kruising van wegen voor wandelaars, fietsers en ruiters. De oude Koningsweg loopt langs het terras van De Carolinahoeve. Door de grote bomen ligt het terras (straks weer) beschut, terwijl de hoeve zelf aan een open plek ligt. Hierdoor is het uitzicht op de bosranden vanaf het terras prachtig (en is het zelfs mogelijk om wild te zien of de Schotse hooglanders). Vogels hebben open plekken nodig om te jagen op insecten. Onder de dakranden huizen dan ook veel zwaluwen.

## RECREATIE

In Nationaal Park Veluwezoom ligt ca 350 km aan recreatieve voorzieningen voor verschillende gebruikersgroepen (wandelroutes, ruitersmenroutes, MTBroute). Vanaf medio 2019 wordt het wandelknooppuntennetwerk uitgerold.

## ACTIVITEITEN RONDOM DE CAROLINAHOEVE

In Nationaal Park Veluwezoom worden, naast hetgeen Natuurmonumenten aan excursies en activiteiten aanbiedt, ook excursies gelopen en activiteiten georganiseerd door andere zelfstandige partijen. Commerciële aanbieders dienen vooraf een vergunning aan te vragen bij de beheereenheid waarbij een afdracht per deelnemer gevraagd wordt ten behoeve van Natuurmonumenten.

## RUIMTELIJKE INDELING

Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt uit ca. 670 m<sup>2</sup> en is in basis verdeeld als volgt:

- het huidige restaurant op beganegrond van het hoofdgebouw (170 m<sup>2</sup>) met een terras (ca 350 m<sup>2</sup>)
- de huidige woning op beganegrond van het hoofdgebouw (75 m<sup>2</sup>)
- de huidige woning op de 1e verdieping van het hoofdgebouw, (68 m<sup>2</sup>)
- de beganegrond van het bijgebouw (145 m<sup>2</sup>)
- de (nu niet in gebruik zijnde) bovenverdieping van het bijgebouw (140 m<sup>2</sup>)
- de garage achter het bijgebouw (75 m<sup>2</sup>)

Daarnaast zijn er 6 parkeerplaatsen op het terrein bestemd voor mensen met een beperking of voor laden&lossen door leveranciers.

In bijlage 3 zijn de plattegronden van de gebouwen weergegeven. Tevens zijn de plattegronden, doorsneden en gevels van de drie gebouwen apart te downloaden bij de informatie. Op deze tekeningen zijn indicatieve oppervlakten weergegeven per ruimte.



## BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Rheden is vastgesteld in 2009. Op de site van gemeente Rheden is dit plan integraal in te zien. Het volledige erf is bestemd voor Niet-Agrarisch Bedrijf en 1 dienstwoning. Hier zijn de volgende bedrijfsomschrijvingen (SBI code 553) toegestaan: restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, e.d.. Ook ondergeschikte productiegebonden detailhandel is toegestaan.

Op de waardenkaart landschap is Carolinahoeve aangemerkt als "Karakteristieke locatie", aanduiding C. Dit is bebouwing die vanwege zijn architectonische vormgeving, schaal en cultuurhistorische waarde als kenmerkend voor een gebied kan worden beschouwd. De bebouwing is representatief, maar kent geen monumentale vormtaal en voegt zich naar het landschap.

## CULTUURHISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

De Carolinahoeve is een beeldbepalende historische boerderij op de Veluwezoom die al sinds zijn ontstaan in de 18e eeuw een plek van verpozing is voor passanten. De huidige gebouwen (boerderij, schuur en waterput) dateren uit 1880. Al meer dan 100 jaar worden er pannenkoeken geserveerd aan wandelaars. Het theehuis is markant gelegen in natuurgebied Veluwezoom, in de bossen te midden van een open plek (de voormalige akkers) met hoge natuurwaarden, vlakbij een van de hoogste punten in de omgeving. Het is een monumentaal erfgoedensemble op zeer zichtbare locatie met uitzicht op en in samenhang met natuur en landschap eromheen. Het cultuurhistorisch waardevolle ensemble vergt een zorgvuldige aanpak en gebruik, ook al zijn de gebouwen niet van overheidswege als monument beschermd.

De Carolinahoeve ligt aan de historische Koningsweg en heeft al meer dan 100 jaar een verzorgde erfinrichting, met aan de zuidzijde een omhaagde tuin (voormalige moestuin) en op het beschutte achtererf aan de noordzijde het bezoekersterras. Indien huurder veranderingen aan het erfinrichting of de gebouwen wil doorvoeren, is hiervoor toestemming van verhuurder nodig. Uitgangspunt hierbij is dat de erfgoedwaarden van gebouwen, tuin, erf en omgeving gerespecteerd of versterkt dienen te worden. Wijzigingen aan exterieur, buitengevels, raam- en deuropeningen en daken zijn in beginsel niet gewenst. Aan de binnenzijde mag in overleg de indeling worden gewijzigd, waarbij de hoofdeling en de ontsluitingsstructuur van het voormalige woongedeelte in stand gehouden moet worden (voordeur, hal, trap naar boven). Op het erf moet de waterput en de bestaande beplanting worden behouden. Rondom het erf zullen er nog bomen worden aangeplant ter vervanging van de bomen die door de recente storm zijn omgewaaid.



Natuurmonumenten

## TERRAS

Er is nu een terras aan de Koningsweg. Onder de huidige exploitant bestaat het terras uit circa 160 stoelen. De nieuwe exploitant kan hieraan een eigen invulling geven. Exploitant zelf is verantwoordelijk voor het verkrijgen van een terrasvergunning.

Als de exploitant een kleine speelgelegenheid voor kinderen bij het bestaande terras wil, is dat bespreekbaar. Grote speelvoorzieningen en dieren op het erf zijn niet wenselijk. Investerings zijn voor rekening van de exploitant. Natuurmonumenten geeft de inhoudelijk kaders aan voor de inpassing en gebruik.

## DIENST/VAKANTIEWONING

De huidige woning mag in de exploitatie worden betrokken. Dit kan zijn in de vorm van het betrekken van deze vierkante meters bij de bedrijfsruimte, maar ook het aanbieden van overnachtingen aan gasten in de vorm van eenvoudig pension is bespreekbaar. In overleg met gemeente kan gekeken worden of hiervoor een vergunning nodig is of zelfs het wijzigen van het bestemmingsplan.

Er mag ook gewoond worden op De Carolinahoeve door de uitbater, dit in de nadrukkelijke vorm van een dienstwoning. Dat betekent dat bij overdracht of beëindiging van de huurovereenkomst de dienstwoning moet worden verlaten.

## BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Bijzonder aan de ligging van De Carolinahoeve is dat ze midden in het natuurgebied ligt, autovrij dus! En alleen bereikbaar tijdens de openingstijden van het natuurgebied, van zonsopgang tot zonsondergang.

Automobilisten kunnen op ongeveer 2 km afstand van de Carolinahoeve parkeren op parkeerplaats De Lappendeken in De Steeg. Op deze parkeerplaats kan het zijn dat in de nabije toekomst betaald moet worden door bezoekers (leden van NM parkeren gratis). Het is vanaf hier c.a. 25 minuten lopen naar de Carolinahoeve. Minder validen kunnen een autodayvergunning aanvragen bij Bezoekerscentrum Veluwezoom in Rheden. Toeleveranciers en afvalophalers kunnen tot aan het gebouw rijden.

## OVERIGE ZAKEN

Op het gebouw staat de naam Carolinahoeve. Andere naamplaatsingen op het gebouw zijn niet toegestaan.



## VERBOUWEN

Natuurmonumenten wil renovatiewerkzaamheden uitvoeren aan de Carolinahoeve. De komst van de nieuwe exploitant is een goed moment om deze uit te voeren. Uitgangspunt is dat Natuurmonumenten de drie gebouwen casco oplevert waarna de exploitant zelf zorgdraagt voor de afbouw (wand- en vloerafwerking, sanitair en keuken), bedrijfsinstallaties (electra, beveiliging, brandinstallatie, afzuiging) en inrichting.

Met casco wordt bedoeld dat Natuurmonumenten zorgt voor de buitenschil, isolatie van de plafonds (niet de kappen), verwarming, ventilatie en dat de nutsaansluitingen tot in de meterkast lopen. Vanaf daar is het de verantwoordelijkheid van de nieuwe huurder. Er wordt geen glasvezel door Natuurmonumenten naar de locatie gelegd.

## INDELING AANPASSEN

Indien exploitant de wens heeft om de huidige indeling van de gebouwen of het erf te wijzigen, zullen we in overleg bekijken wat mogelijk is. Het eventueel slopen van binnenwanden, constructieve doorbraken en dakdoorvoeren wil Natuurmonumenten zelf uitvoeren op rekening van de exploitant. Natuurmonumenten staat open voor het realiseren van een openhaard.

De huidige vluchtwegen uit het gebouw zijn gebaseerd op de huidige indeling. Indien de indeling wordt gewijzigd zal opnieuw naar de brandveiligheid en vluchtcapaciteit moeten worden gekeken.

De huidige keuken, installaties en meubilair mogen rechtstreeks met de huidige uitbater worden overgenomen.

## BRANDVEILIGHEID

Voor de nieuwe exploitatie moet de opvang- en doorstroomcapaciteit opnieuw berekend worden. De exploitant zal zelf in de gebruiksvergunning een brandveiligheidsrapportage moeten meeleveren. Benodigde verplichte brandveiligheidsvoorzieningen die eventueel in de vergunning zijn aangegeven worden niet in het casco aangebracht.

## VERGUNNINGEN

Indien voor de aanpassingen aan het gebouw een omgevingsvergunning verleend moet worden, zal Natuurmonumenten deze aanvraag verzorgen. In basis wordt het gehuurde als casco ruimte ingediend. De exploitant dient zelf zorg te dragen voor alle aanvullende vergunningen zoals horecaverunning, terrasvergunning, gebruiksmelding, etc.

## TRAJECT NA OPLEVERING

Zodra tussen de nieuwe exploitant en Natuurmonumenten een intentieovereenkomst is gesloten start de periode van ontwerpen waarbij Natuurmonumenten als verhuurder en de nieuwe exploitant als toekomstig huurder aan tafel zit. In overleg zullen we voor eind februari 2020 komen tot een verbouwingsplan voor het toekomstig gebruik.

De huidige exploitant stopt op 30 september 2020. Dat is het gewenste moment om klaar te staan om te starten met verbouwen. Afhankelijk van de omvang van de verbouwingsplannen zal de nieuwe onderneming kunnen openen. Uitgangspunt is dat Natuurmonumenten het casco eind februari 2021 oplevert en exploitant uiterlijk drie maanden later open gaat.





## HUURCONTRACT

Natuurmonumenten zal met exploitant een huurovereenkomst aangaan voor alle gebouwen en het erf voor een periode van 5+5 jaar. Het contract wordt aangegaan zodra een eventueel verbouwingsplan gereed is en voor het indienen van eventuele vergunningen. De huurprijsverplichting zal drie maanden na oplevering casco door Natuurmonumenten ingaan.

## HUURPRIJS

Natuurmonumenten verwacht van de exploitant dat hij voor het gebruik van de gebouwen en het erf in de biedingsbrief een realistische huursom afgeeft welke is afgestemd op de invulling en het gebruik van de Carolinahoeve.

## GEBRUIKSKOSTEN

De exploitant moet rekening houden met de vaste en gebruikskosten voor gas, water, electra en cai. Daarnaast is exploitant verantwoordelijk voor schoonmaak en klein onderhoud van de gehuurde ruimtes. Denk hierbij ook aan onderhoudscontracten voor afval, vetvangput en afzuigkappen. Het ophalen van afval moet door exploitant zelf worden georganiseerd.

Het onderhoud van erf en tuin is voor rekening van de huurder. Uitgangspunt hierbij is dat de fruitbomen en de magnolia moeten blijven en het gras kort gehouden. In de huurovereenkomst zullen afspraken hierover vastgelegd worden. Op dit moment wordt het grote onderhoud aan het erf twee keer per jaar door twee mannen in drie dagen uitgevoerd. Natuurmonumenten zal een keer per twee jaar kosteloos de risicovolle bomen controleren.



**Natuurmonumenten**





## 4. Selectieprocedure



## **SELECTIEPROCEDURE**

Als u geïnteresseerd bent mee te dingen naar de titel van nieuwe exploitant van De Carolinahoeve, dan willen we u vragen om een huurprijsbieding te doen en hierbij uw plan voor het nieuwe gebruik toe te lichten.

Deze toelichting bestaat in elk geval uit een volledig ingevulde biedingsbrief, CV van bidder en mag worden aangevuld met extra documenten waarin uw plan desgewenst uitgebreider wordt gepresenteerd.

## **DOORKIJK NA SELECTIEPROCEDURE**

Met de exploitant van voorkeur wordt na september 2019 direct gestart met de voorbereidingen voor de mogelijke verbouwing van de Carolinahoeve (ontwerp, afspraken maken, vergunningen, aanbesteding aannemer). De afspraken rondom de voorbereiding worden in een intentieovereenkomst vastgelegd. Deze intentieovereenkomst wordt opgevolgd door een huurovereenkomst zodra uiterlijk in februari 2020 een verbouwingsplan gereed is.

Inzet is dat Natuurmonumenten voor eind februari 2021 de gebouwen casco oplevert aan toekomstig huurder. Daarna start de nieuwe exploitant met de afbouw- en inrichtingswerkzaamheden. De Carolinahoeve moet begin zomer 2021 weer door de bezoekers van Veluwezoom bezocht kunnen worden!

## SELECTIE PROCEDURE

De selectieprocedure zal als volgt verlopen (alle data zijn in 2019):

1. U kunt vanaf donderdag 11 juli de uitvraag met bijlagen downloaden via [www.natuurmonumenten.nl](http://www.natuurmonumenten.nl) ;
2. U laat via de mail aan Ellen weten of u mee wilt doen aan de selectieprocedure. Zodra u dat heeft gedaan wordt u via het door u opgegeven mailadres op de hoogte gehouden van het procedureverloop.
3. Op maandag 22 juli en op maandag 29 juli bestaat de mogelijkheid om de gebouwen te bezichtigen tussen 10:00 en 13:00 uur. Op maandag 29 juli is het niet mogelijk om de vakantiewoning te bezichtigen.
4. Tot en met 31 juli heeft u de gelegenheid om schriftelijk per e-mail aan Ellen vragen te stellen over deze selectieprocedure en bijbehorende documenten.
5. Uiterlijk 9 augustus verstrekt Natuurmonumenten in een Nota van toelichting antwoord op uw eventuele vragen en die van de overige partijen. Dit document wordt per e-mail naar alle partijen gestuurd die hebben aangegeven deel te willen nemen aan de selectieprocedure.

6. Het indienen van de huurprijsbieding geschiedt door middel van het insturen van de biedingsbrief (inclusief de op de brief benoemde bijlagen), uiterlijk op 26 augustus, 17:00 uur. U stuurt uw biedingsbrief en bijlagen via de e-mail aan Ellen. Via een bevestiging per mail laat Natuurmonumenten weten dat uw aanbieding is ontvangen.

Biedingen die op andere wijze of later worden ingediend, worden terzijde gelegd en uitgesloten van deelname. Alle oorzaken die leiden tot een eventueel te laat ontvangen plan zijn voor risico van de geïnteresseerde. Uitsluitend een volledig ingevulde en door daartoe bevoegde persoon/personen ondertekende biedingsbrief wordt geaccepteerd. Het indienen van het plan onder voorwaarden is toegestaan, maar geniet niet de voorkeur.

7. Uiterlijk 10 september zal Natuurmonumenten de partijen die een plan hebben ingediend informeren over het resultaat van de beoordeling en over hoe Natuurmonumenten verder wil gaan met het proces, bijvoorbeeld overgaan tot acceptatie van een plan en het sluiten van een huurovereenkomst, het gaan voeren van onderhandelingen of het afzien van verhuur.

Vanuit Natuurmonumenten is Ellen de Kroon uw eerste contactpersoon (e.dekroon@natuurmonumenten.nl)



## DISCLAIMER

Het aanbieden van deze vrijblijvende informatie laat onverlet de onderzoeksplicht die op kandidaatexploitant rust. Gegadigde kan zich nimmer jegens Natuurmonumenten beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de informatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest enig ander onderzoek te verrichten.

Deze informatie betreft geen aanbod, maar een vrijblijvende uitnodiging tot het doen van een bod. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan het selectieproces kan gegadigde geen rechten ontlenen, ook niet aan het voeren van enige onderhandeling met Natuurmonumenten.

De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, als opgenomen in deze uitvraag, zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. De informatie in deze uitvraag is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

Aan geen van de afbeeldingen kunnen rechten worden ontleend.

## VOORBEHOUDEN

Natuurmonumenten behoudt zich het recht voor om de selectieprocedure op enig moment om haar moverende redenen geheel of gedeeltelijk te staken, zulks tot het moment dat er een definitieve overeenkomst tot stand is gekomen.

Natuurmonumenten behoudt zich het recht voor de planning van de procedure aan te passen. Over de uitkomst van de selectieprocedure kan niet worden gecorrespondeerd.

De Natuurmonumenten behoudt zich het recht voor (delen van) De Carolinahoeve uiteindelijk niet te verhuren, bijvoorbeeld vanwege veranderende budgettaire omstandigheden.

Geïnteresseerden maken in geen geval aanspraak op enige vorm van (kosten) vergoeding.

Natuurmonumenten behoudt zich het recht voor om met één of juist met meerdere partijen die een plan heeft/hebben ingediend, al dan niet gelijktijdig, overleg te voeren en waar Natuurmonumenten dat gewenst en nodig vindt te onderhandelen om tot acceptatie van een plan te komen.

Geïnteresseerde verplicht zich zowel zijn plan als een eventueel onderhandelingsresultaat gedurende drie maanden na indiening respectievelijk na het overleg, gestand te doen. Blijkt op enig moment dat de partij onjuiste informatie heeft verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal de betrokken partij alsnog afvallen.

Uitsluitend de Natuurmonumenten kan deze conditie inroepen, zonder dat dit kan leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen.



## BIJLAGEN



Natuurmonumenten

## HISTORIE NATIONAAL PARK VELUWEZOOM

Nationaal Park Veluwezoom is gelegen aan de zuidkant van de Veluwe, tussen Arnhem en Dieren. Veluwezoom bevindt zich op de overgang van stuwwallenlandschap naar rivierenlandschap. Aan de noordkant zijn uitgestrekte bossen en heidegebieden, op de overgang van hoog naar laag ligt de landgoederenzone overgaand in de uiterwaarden.

Al van oudsher is de Veluwezoom een populaire bestemming door de grote hoogteverschillen. Dit reliëf is ontstaan in de voorlaatste ijstijd. De zandgronden werden door de gletsjers, die toen vanuit Scandinavië Nederland binnendrongen, opgestuwd tot heuvels: de Veluwe stuwwal. De 'bergen' op de stuwwal van de Veluwezoom zijn de hoogste heuvels van Nederland buiten Zuid-Limburg. In de laatste ijstijd zijn de erosiedalen gevormd. Omdat ze parallel liggen aan de strekkingsrichting van de stuwwal zijn de dalen scherp en diep geworden, met name het dal bij de Posbank.

Vanaf 1910 begint Natuurmonumenten met aankopen in dit gebied. Als eerste landgoed Hagenau om grootschalige ontginning te voorkomen. In 1930 wordt een van de laatst overgebleven markengronden, de Gelderse mark De Worth- en Rhederheide van bijna 1500 ha, gekocht door Natuurmonumenten. Daarmee wordt het een van de grootste aaneengesloten natuurgebied in die tijd en door Natuurmonumenten uitgeroepen tot het eerste Nationaal Park van Nederland. De aankopen zijn doorgegaan en nu is het een aaneengesloten gebied van 5100 ha in bezit van Natuurmonumenten. Met aangrenzend natuurgebieden van andere terreinbeheerders, zoals Loenermark en Twickel.

Vanaf het begin af aan is er vooruitstrevend natuurbeheer gevoerd op de Veluwezoom. Dat begon met het eigennuttige bosbeheer dat geïntroduceerd werd door Van Tienhoven, penningmeester en voorzitter van Natuurmonumenten, waar hij streefde naar gemengde beplantingen, niet gebruikelijk in die tijd. Daarbij spaarde hij van de oude dennen een aantal zogenaamde overstaanders, waar tussen hij een mengeling van loof- en naaldhout aanplante om minder eentonige bossen te krijgen.

Op de Veluwezoom wordt al 30 jaar lang op grote schaal ruimte gegeven aan natuurlijke processen.

Er zijn grote bosgebieden waar al sinds die tijd geen hout geoogst wordt. Ook de heide wordt al jarenlang niet meer geplagd. Het bijzondere resultaat is dat de humus goed vocht kan vasthouden en dat er soorten van de natte heide in de droge heide komen. Vanaf 1982 loopt er kudde Schotse Hooglanders op een deel van de Veluwezoom. Deze kudde heeft zich ontwikkeld tot een natuurlijke kudde, met stieren, zonder oormerken en de dieren sterven een natuurlijke dood. Naast Hooglanders leven er veel grote zoogdieren op de Veluwezoom zoals reeën, dassen, everzwijnen en edelherten. Ook deze dieren worden zo min mogelijk beheerd. Ze worden niet bijgevoerd en alleen bij aantoonbaar lijden of aantoonbare overlast afgeschoten. Sinds 15 jaar worden de kadavers van geschoten dieren achtergelaten in het gebied en zo terug gegeven aan de kringloop. Alleen dode Hooglanders en paarden worden afgevoerd.

‘Op de hoogste heuvels van de Veluwe, gaan de natuur en het wild hun eigen gang’.



Voetnoot 1. de kadastrale kaart (toestand vóór 1832, uitg. Oudheidkundige Kring), de topografische kaart van Gelderland door W. Kuyk (1843, facsimile 1971), op de kaart van de veilingcatalogus van Bouwerszathe (1844) en niet op de topografische en militaire kaart van Nederland uit 1846

Voetnoot 2. Leden van dit comité waren o.a. Simon Carmiggelt en Wim Kan. Zij waren een van de bekende gasten die op de Carolinahoeve gelogeed, net zoals o.a. prof. Gerbrandy, minister Kan en (later zijn zoon Wim Kan met zijn vrouw) Corry Vonk.

## HISTORIE CAROLINAHOEVE

Lang is gedacht dat De Carolinahoeve in 1765 werd gebouwd aan een van de koningswegen met het doel hier even te kunnen verpozen en paarden te laten verwisselen. De hoeve zou gebouwd zijn in opdracht van prinses Anna van Hannover, weduwe van stadhouder Willem IV en, evenals die aan de koningsweg gelegen berg, genoemd naar de dochter Carolina van Oranje, vorstin van Nassau Weilburg, die in 1743 werd geboren.

Rondom de laatste grote verbouwing van De Carolinahoeve (later hierover meer) constateerde de heer Schimmelpenninck van der Oije dat er echter geen boerderij voorkomt op allerlei kaarten uit de 19<sup>e</sup> eeuw (voetnoot 1). In de hoeve is een gedenksteen gemetseld met het opschrift M.E.M.H. 1851. Het is dan ook Schimmelpennincks conclusie dat dit het bouwjaar is van De Carolinahoeve en dat het pand niet vóór prinses Carolina is gebouwd, maar naar de prinses is genoemd.

Omstreeks 1900 was de boerderij verpacht aan 3 broers en een zuster Pruis. De broers werkten op het land en in de bossen. Vrouw Pruis, zoals ze in De Steeg werd genoemd, zorgde voor de huishouding en verkocht toen reeds pannenkoeken aan de waarschijnlijk schaarse wandelaars. In de "Gids voor De Steeg, Ellecom en Rheden" uit 1905 staat nog een aardige recensie: "...bekend om zijn diepen put, alsmede door de pannekoekjes, welke de vrouw deze huizes zoo smakelijk weet te bereiden..." Of in een gids uit 1911: "...Wat vroolijke herinneringen zijn er niet verbonden aan deze eenvoudige uitspanning! Wat zouden de gastvrije primitieve preeeltjes niet kunnen verhalen van buitenpartijen, fietstochten, amusante pic-nicvoorvallen en met hoeveel appetijt werd er niet aangevallen – 't woord is hier niet overdreven – op den roem van de bouwhoeve...op de heerlijke eierpannekoeken, die vrouw Pruis voor de smulgrage wandelaars bakt!"

In 1922 werd de Carolinahoeve, na in 1911 eigendom van Natuurmonumenten te zijn geworden, verpacht aan de heer J. Dikker. Door hem zijn boven het stalgedeelte een aantal kamertjes voor pensioengasten gemaakt.

In de oorlog lag de Carolinahoeve tussen 2 munitieopslagplaatsen in; evengoed waren er 7 onderduikers en ongeveer 15 vluchtelingen uit Arnhem. Ook vuurwapens werden door de ondergrondse in de kelder opgeslagen om vervolgens weer te worden doorgestuurd. De laatste maand van de oorlog werd de hoeve bezet door de Duitsers en met veel moeite mocht de fam. Dikker een kamer voor eigen gebruik houden. Later werden zij door de Engelsen bevrijd, waarbij de tanks dwars door het bos kwamen, alles wat op hun weg lag, platrijdend.

In 1946 ging de pacht over van vader J. op zoon E.H. Dikker. Hij was de laatste exploitant van de boerderij en het theehuis. In 1973 beëindigde hij zijn bedrijf.

Natuurmonumenten overwoog na de beëindiging van het boerenbedrijf De Carolinahoeve te slopen. Het gebouw was in slechte staat en de moeilijkheid was dat men tot de sluiting in 1973, geen water, gas of elektriciteit had. Alles moest gedaan worden met butagaslampen en stallantaarns. Om het water uit de 26 meter diepe put omhoog te krijgen werd, nadat men dit jarenlang met mankracht had moeten doen, een dure pompinstallatie aangeschaft. Huishoudelijk personeel was ook een probleem want niemand voelde er wat voor om al die kamers met stoffer en blik schoon te maken. Ook de was moest op de ouderwetse manier gedaan worden.

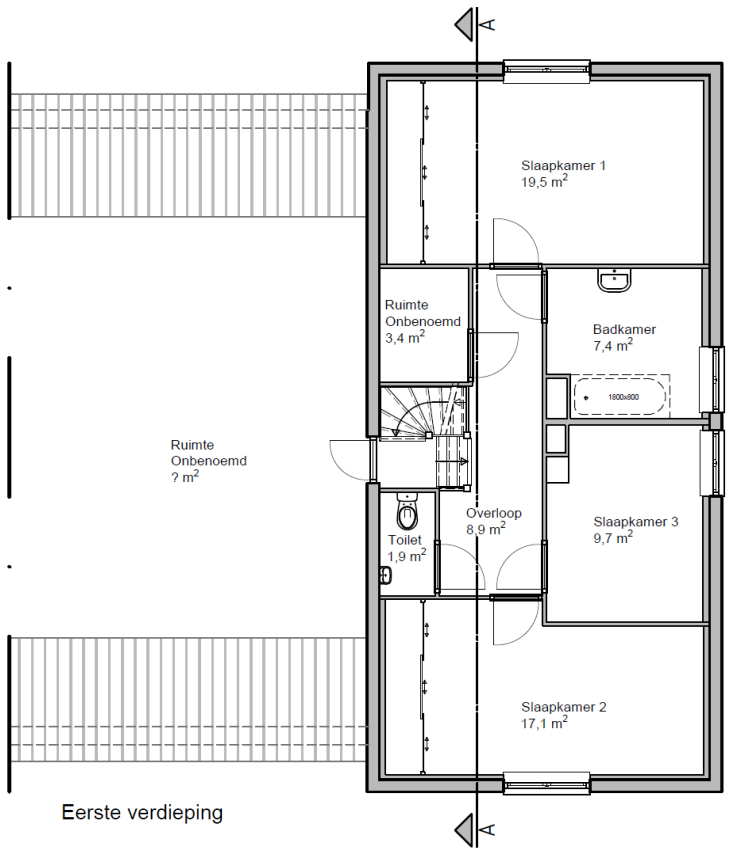
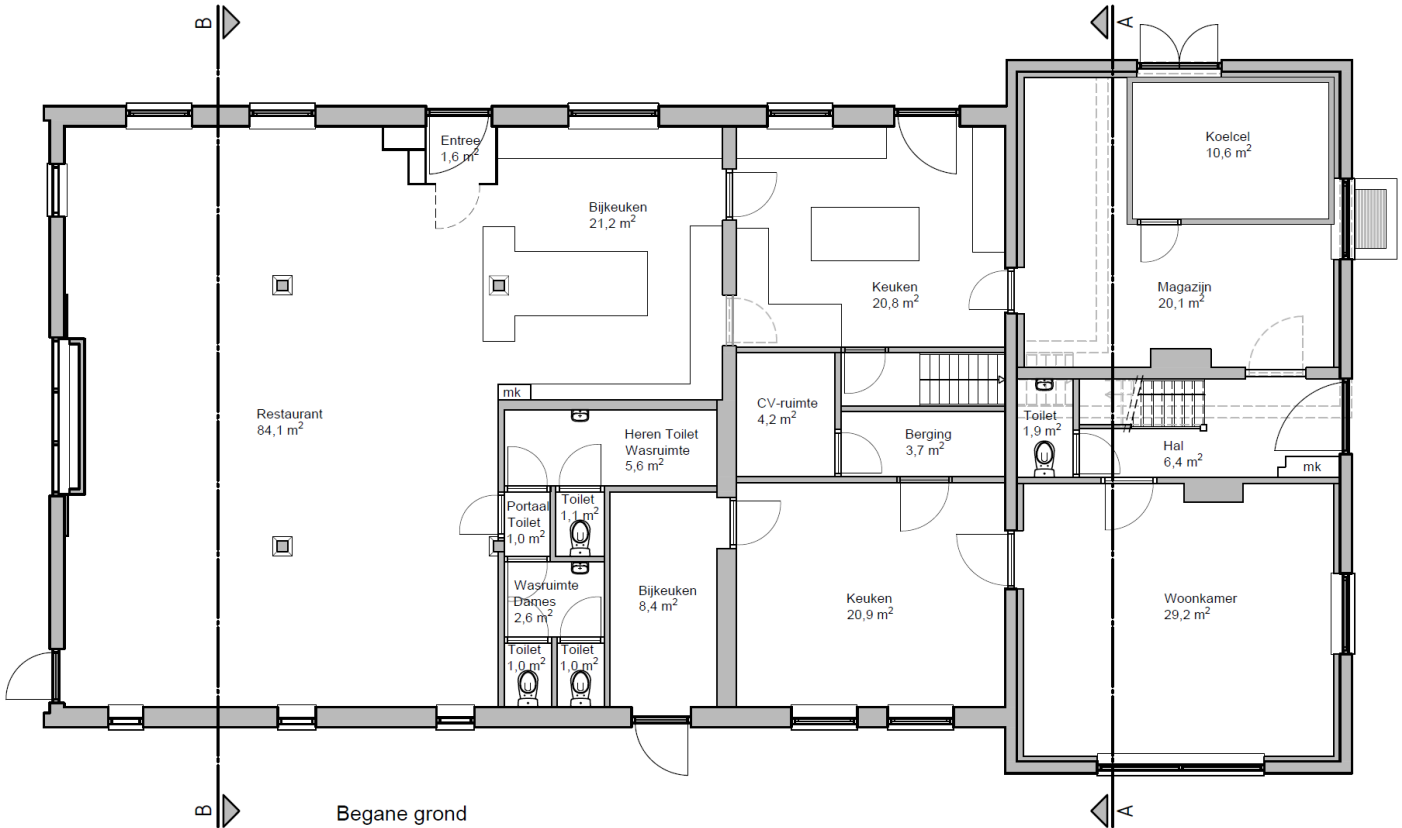
Een bijzonder stukje geschiedenis ontstond hierop. Verschillende prominente figuren die jarenlang vaste gasten waren geweest op De Carolinahoeve richtten een comité op (voetnoot 2). Een comité om De Carolinahoeve te behouden. In januari 1975 was er al fl 60.000,- binnen voor de restauratie. Ook kwam het project in aanmerking voor een rijksbijdrage in het kader van de werkeloosheidsbestrijding in de bouw. Vanaf 1978 wordt de Carolinahoeve beheerd door de fam. Just de la Paisieres en vanaf 1 juni 2000 is de exploitatie overgegaan in hun handen. Dankzij dit alles kan men tot half 2020 weer genieten van pannenkoeken en een drankje in dit schitterende stukje Veluwe.



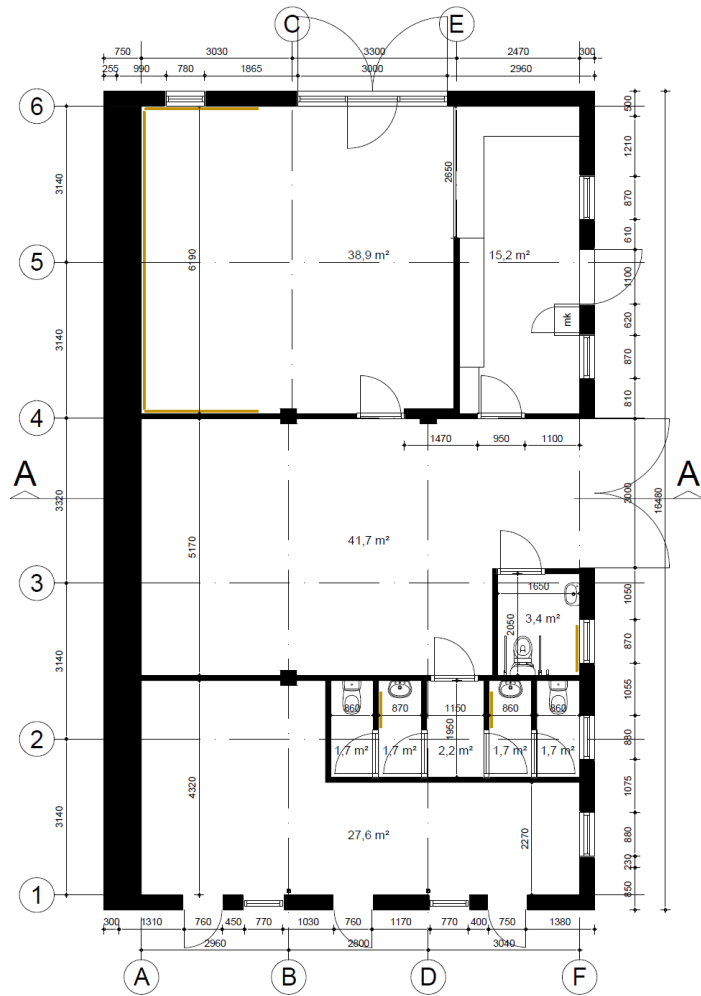
Natuurmonumenten



HOOFDGEBOUW

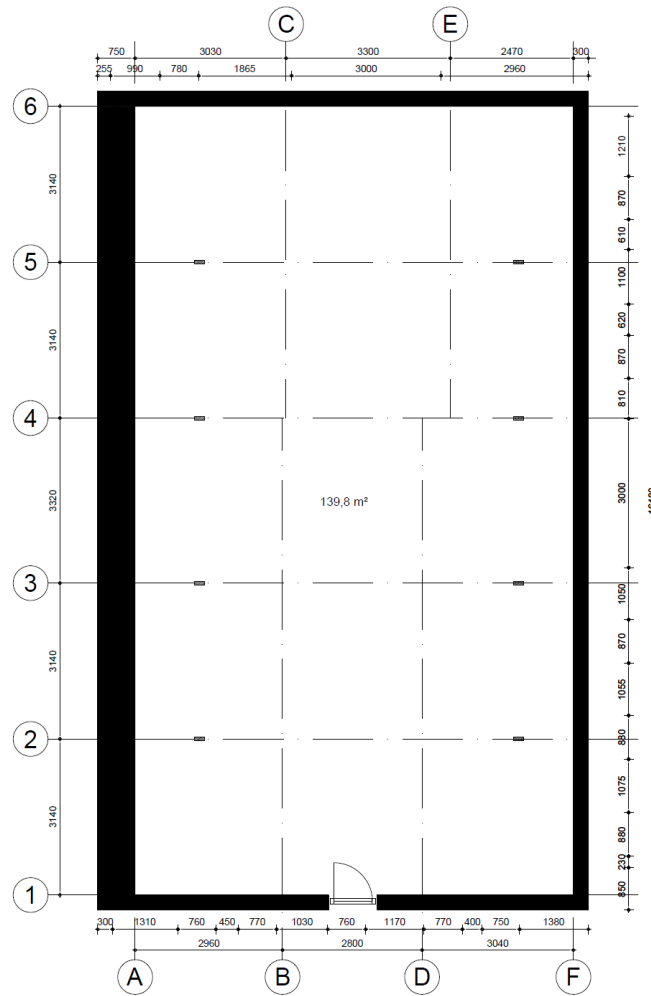


# BIJGEBOUW

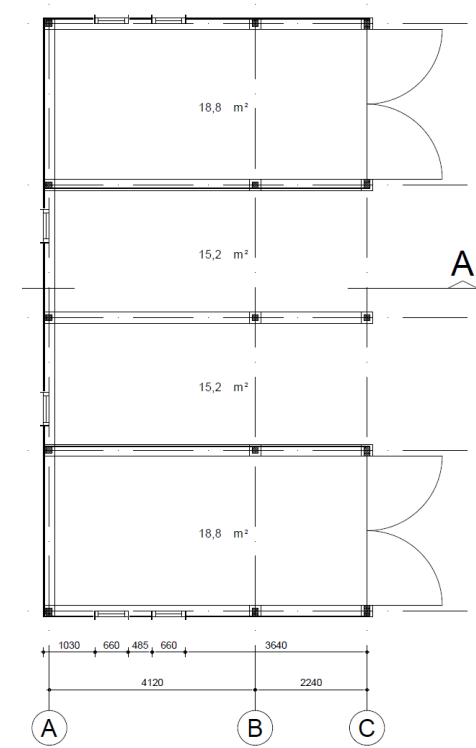


Begane grond

# GARAGE



Eerste verdieping



Begane grond

