

Cultuurhistorische Effectrapportage

Plangebied De Waayenberg
Molenweg 2 te Wissel (Epe)
Gemeente Epe

Concept



Opdrachtgever

De heer J. Klompmaker
Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV
Hoofdstraat 43, 7625 PB Zenderen
E: j.klompmaker@ad-fontem.nl
T: 06 – 53 16 17 87

Projectnummer

20120471

Kenmerk

EKU/DIR/HAMA/20120471

Eindredactie/kwaliteitscontrole

Drs. E.E.A. van der Kuijl

Paraaf

Datum

23-09-2013

Hamaland Advies Vof, Ambachtsweg 9b, 7021 BT Zelhem, t. 06-51873933

Colofon

Opdrachtgever	Ad Fontem Juridisch Bouwadvies
Project	CHER Plangebied De Waayenberg, Molenweg 2 te Wissel (Epe)
Projectnummer	20120471
Titel	Cultuurhistorische Effectrapportage Plangebied De Waayenberg, Molenweg 2 te Wissel (Epe) Gemeente Epe
Datum en versie	23-09-2013, versie 1.0 (concept)
Auteur	Ing. R. de Graaf – Hamaland Advies
Kwaliteitscontrole	Drs. E. van der Kuijl – Hamaland Advies
Afbeelding voorzijde:	Satellietfoto van het plangebied. Bron: Google maps.

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Inleiding en onderzoekskader	4
1.2	Doel, Vraagstelling en Werkwijze.....	5
2	CHER Stap 1: INVENTARISATIE.....	6
2.1	Landschapsgenese	6
2.2	Bewoningsgeschiedenis en cultuurland omgeving	7
2.3	Ontwikkeling plangebied	8
2.5	Samenvatting	17
3	CHER Stap 2: CONFRONTATIE	19
3	CHER AANBEVELINGEN	22
	Gebruikte literatuur.....	23
	BIJLAGEN	24

1. Inleiding

1.1 Inleiding en onderzoekskader

Hamaland Advies heeft in opdracht van de heer J. Klompmaker van Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV te Zenderen een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) uitgevoerd voor het Plangebied De Waayenberg, Molenweg 2 te Wissel (Epe), gemeente Epe. De aanleiding voor het onderzoek is de geplande (her)ontwikkeling van het terrein (zie bijlage 1).

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente, 900 meter ten westen van de bebouwde kom van Epe, 300 meter ten westen van de kern Wissel, aan de Molenweg 2.

Omdat de (her)ontwikkeling een vergunningsplichtige ruimtelijke ontwikkeling betreft, en de gemeente Epe op grond van haar beleid¹ beoordeeld heeft dat de cultuurhistorische waarden mogelijk in het geding zijn, dient een CHER aan te tonen welke ruimtelijke effecten de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Het uitgangspunten voor de CHER zijn door de gemeente Epe, vastgelegd in het cultuurhistorisch beleid 2010-2015:

1. beschrijving van de waarden, elementen en monumenten in huidige situatie
2. beschrijving van de historische situatie en de landschappelijke ontwikkeling
3. confrontatie van de positieve en negatieve effecten van de ruimtelijke ontwikkeling

Het bevoegd gezag, gemeente Epe zal de resultaten van de CHER toetsen.



Afbeelding 1: Topografische kaart gemeente Epe met plangebied landgoed De Waayenberg binnen het rode kader. In het gele kader ligt landgoed De Pirk. (bron Topo kaart 27D, 1:25000 2008)

¹ Gemeente Epe, Cultuurhistorisch beleid 2010 - 2015, vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Epe van 11 februari 2010 no 2009-70173.

1.2 Doel, Vraagstelling en Werkwijze

Het doel van het CHER is het verkrijgen van inzicht in bekende en te verwachten cultuurhistorische waarden in en om het plangebied vooruitlopend op het vast te stellen bestemmingsplan. Onder cultuurhistorie wordt verstaan: Archeologie (resten van vroegere culturen in de bodem), bouwhistorie (gebouwd objecten complexen en structuren), en historische geografie (ontstaan van het zichtbare landschap). De CHER gaat daarbij in op de macro-effecten van de voorgenomen ontwikkeling.

De volgende vragen zullen, indien mogelijk, beantwoord worden:

- Stap 1: Inventarisatie:
 - Welke waarden, elementen en monumenten bevinden zich nu in het plangebied en hebben zich in het verleden in het plangebied bevonden
- Stap 2: Confrontatie:
 - Welke positieve effecten en welke negatieve effecten heeft de ruimtelijke ontwikkeling op de waarden, elementen en monumenten

Bij de CHER is tevens stap 3 gevraagd:

- Oplossingen: bepaling oplossing negatieve punten in ruimtelijke ontwikkeling.

In de conclusies van deze CHER zijn globale aanbevelingen gedaan voor de oplossing van de negatieve punten. Stap 3 zal verder door de landschaps-/architect moeten worden verwerkt in zijn ontwerp en de bijbehorende verantwoording. Dit is bij het gereedkomen van deze CHER nog niet gebeurt en maakte geen deel uit van de opdracht voor deze studie.

Om tot een gefundeerde inventarisatie en confrontatie te komen is voor het onderzoek relevant bronnenmateriaal geraadpleegd. Door informatie uit verschillende invalshoeken samen te voegen ontstaat de mogelijkheid dwarsverbanden te leggen tussen de diverse brontypen en aan de hand hiervan een geïntegreerd archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. De gegevens voor het CHER zijn ontleend aan:

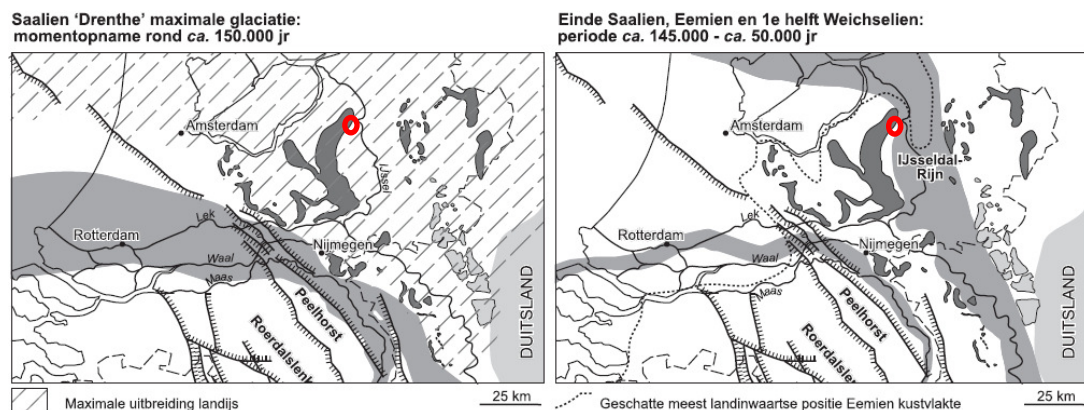
- Archeologisch Bureauonderzoek De Waayenberg door Hamaland Advies, kenmerk ECU/DIR/HAMA/20120417
- Geomorfologisch-, geologisch-, bodemkundig-, topografisch- en historisch kaartmateriaal;
- Bouwhistorische rapporten en publicaties
- Veldbezoek op 10 en 13 september 2013 door ing. R. de Graaf
- CHER Landgoed De Pirk door Cultuurland Advies
- Aanvullende informatie van Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v.

2 CHER Stap 1: INVENTARISATIE

2.1 Landschapsgenese

Geologie

Het plangebied is gelegen in het Midden-Nederlandse zandgebied ten oosten van de stuwwal (bij Apeldoorn), in het overgangsgebied tussen het Veluws massief en het IJsseldal. (Berendsen, H.J.A., 2005, 2008). Het IJsseldal is van oorsprong een glaciaal bekken, dat zich vanaf het Saalien geleidelijk heeft opgevuld met sediment. In het Eemien zijn bovenop deze sedimenten door de Rijn fluviale afzettingen neergelegd. Deze afzettingen behoren tot de Formatie van Kreftenheije. In het Saalien stuwde het landijs rivierafzettingen vanuit het IJsseldal op. Zo ontstond de stuwwal van de Veluwe, waarvan in het plangebied een uitloper aanwezig is. Tijdens de daarop volgende ijstijd, het Weichselien, ontstonden brede, ondiepe dalen in west- en oostelijke richting. De stuwwalhelling is hierdoor afgevlakt. Tijdens het laatste deel van het Weichselien werden onder invloed van de wind oost-west gerichte dekzandruggen afgezet.



Afbeelding 2: Afbeelding 2: Geologische vorming door Saalien (voorlaatste ijstijd) en Eemien (laatste ijstijd), met plangebied in rode cirkel (Bron: Zand in banen, 2009)

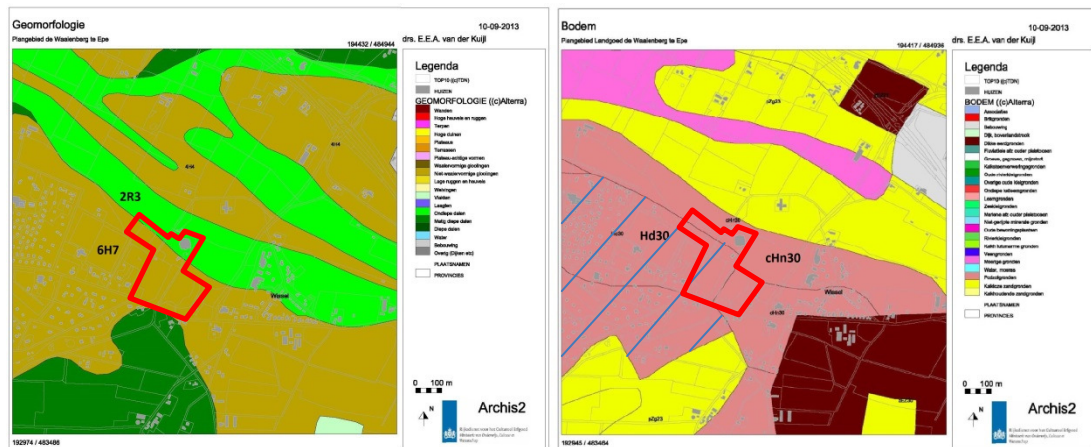
De Formatie van Kreftenheije wordt afgedekt door dekzand, dat geologisch gezien behoort tot de Formatie van Bontelo (Laagpakket van Wierden). Het dekzand is in de laatste ijstijd (Eemien) afgezet door de wind in de vorm van paraboolduinen, vlaktes en langgerekte ruggen. Het reliëf wordt gekenmerkt door vlakke, afvoerloze depressies en dekzandkopjes, afgewisseld met langgerekte ruggen.

In de huidige geologische periode, het Holoceen, werd het dekzand door toenemende vegetatie 'vastgelegd'.

Geomorfologie

Het plangebied bevindt zich op een stuwwalgebied. Het natuurlijke reliëf heeft zich versterkt door de aanleg van het plaggendek. Dit dek is dikker op de hoger liggende locaties. Het natuurlijke materiaal in het plangebied bestaat uit gestuwde pleistocene rivierzanden.

Op de geomorfologische kaart wordt van het noordelijke gedeelte van het plangebied de bodem getypeerd als 'Droog dal al dan niet bedekt met dekzand' (Code 2R3, groen). De bodem van het merendeel van het plangebied wordt op de geomorfologische kaart getypeerd als 'Niet waaiervormige stuwwalgebieden' (Code 6H7, bruin, zie Afbeelding 3).



Afbeelding 3: Kaarten Geomorfologie en Bodem (bron: ARCHIS II)

Bodem en grondwater

De bodemkaart geeft aan dat in het onderzoeksgebied Haarpodzolgrond in grof zand (Code Hd30, paars met blauwe strepen) en Laarpodzolgrond in grofzand (Code chN30) voorkomen (zie Afbeelding 3)

De grondwatertrap is in de zuidwesthoek van het plangebied grondwatertrap VII met een G.H.G meer dan 80 cm onder maaiveld en een G.L.G. van meer dan 120 cm. In het noorden van het plangebied is de grondwatertrap VI met een G.H.G tussen de 40 en 80 cm onder het maaiveld en een G.L.G. van meer dan 120 cm.

2.2 Bewoningsgeschiedenis en cultuurland omgeving

Voor het begin van de jaartelling was het gebied van de huidige gemeente Epe bewoond. Dat bewijzen de vele prehistorische vondsten en aanwezige grafheuvels uit de nieuwe steentijd (4000-1700 voor Christus) in de omgeving.

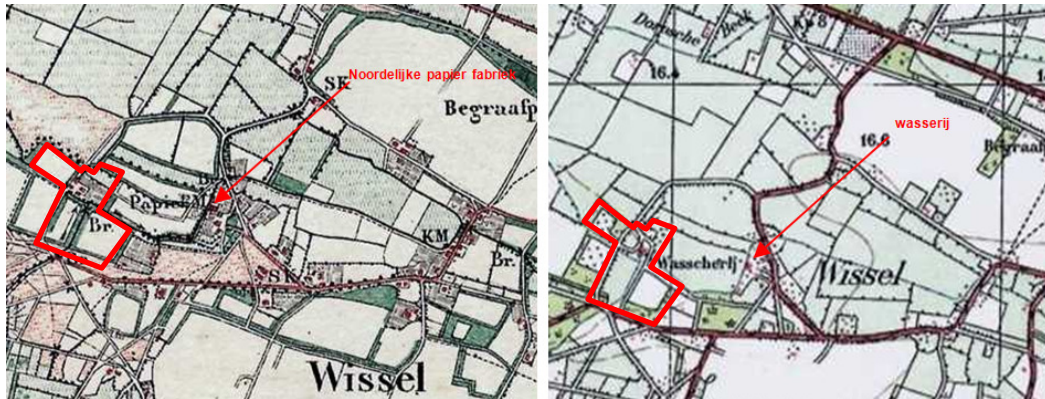
Bijzonder voor Nederland zijn de zogenaamde 'Celtic fields'. Dit zijn prehistorische raatakkers die omgeven zijn door aarden walletjes. Er ligt een groot complex (ca. 76 ha) van deze akkertjes bij Vaassen rond de Gortelseweg. Ze dateren uit de ijzertijd.

De naam Epe is volgens onder andere Van Berkel en Samplonius afgeleid van een vroeg-Germaans of misschien zelfs vòòr-Germaans woord "apa", dat "waterloop" betekent. Het oudste document waarin de naam van het dorp "de Ape" voorkomt, dateert uit het jaar 1176.

Wissel is een buurtschap in de gemeente Epe en is gelegen ten zuidwesten van Epe en heeft bijna 200 inwoners. Wissel is landelijk redelijk bekend vanwege het dierenpark dat er gelegen is, Dierenpark Wissel. Het gebied waarin Wissel is gelegen, is vrij bosrijk. Verder wordt het landgebruik gekenmerkt door agrarische activiteiten (weidegebied en akkerland).

Wissel werd vroeger beschouwd als een echte woonplaats, maar in de negentiende en twintigste eeuw veranderde dat langzaam. Wissel heeft een archeologisch monument, te weten een terrein met driesterk verstoorte heuvels (grafheuvels) in heide bij Heidebad onder "Tongeren" uit de Bronstijd. In Wissel hebben twee korenmolens/papier molens gestaan. De Zuidelijke molen is aangelegd in 1615 door Casper Weydeman (Wedeman). In 1648 is bij deze korenmolen een papiermolen bij gebouwd In 1675 wordt in opdracht van eigenaar Jan Berends (van Wissel) de korenmolen tot papiermolen verbouwd. Vanaf 1881 is de molen een fabriek voor houtbewerking. e noordelijke korenmolen is circa 1648 gebouwd. In 1675 wordt in opdracht van de eigenaar van Berends (van Wissel) de korenmolen verbouwd tot

papiermolen. In 1895 wordt de molen ingericht tot wasserij. Er zou nog tot 1908 papier zijn gemaakt.



Afbeelding 4; Wissel rond 1872 en 1933. Links is het plangebied onbebouwd, rechts is het huidige landhuis (congrescentrum) te zien. (bron: Kuijl, 2013)

Het plangebied ligt in een zone met een lage verwachting op de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Het plangebied bevindt zich op een stuwwalglooiing. De meeste vindplaatsen beperken zich tot de stuwwalplateaus, maar op de stuwwalglooiingen kunnen ook oude woongronden voorkomen. Vandaar dat de regioarcheoloog van de Stedendriehoek, mevrouw drs. N. Vossen, er op wijst dat *“bij een redelijke archeologische trefkans het risico bestaat dat de aangetroffen archeologische waarden alsnog dienen te worden onderzocht, met vertraging in de besluitvorming tot gevolg”*. In dat kader is er een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Rohling en van der Kuijl, 2013).

Op meer dan 850 meter afstand zijn op het Veluws massief grafheuvels aangetroffen. Tijdens een onderzoek op 669 meter westelijk van het plangebied hebben de onderzoekers geconstateerd dat de bodem daar verstoord is.

Op grond van de bestudeerde bronnen wordt in het bureauonderzoek geconcludeerd dat het plangebied een lage trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van het Neolithicum Laat tot en met de Nieuwe Tijd.

2.3 Ontwikkeling plangebied

Ontginningsgeschiedenis

De middeleeuwse heidevelden in het plangebied zijn omstreeks het eind van de 18^e eeuw ontgonnen. Op de oudste topografische kaart van het gebied (kaart van man van 1802) is het gebied al ontgonnen en in gebruik als weide en akkerland. Door het plangebied stroomt vanaf de oudste kaarten de Tongerensche Beek en de Paalbeek of Vlasbeek.

Het plangebied ligt in het gebied dat ‘Tongerseveen’ is genaamd, een overgangsgebied tussen hoger gelegen bos en soortenrijke heide met vennen en de lager gelegen heischrale graslanden met veentjes, poeltjes, brongebieden, kwelbeekjes en slootjes en hooilanden. De gronden waren in gebruik als weidegronden omdat ze te nat zijn voor akkerbouw.

De op dit moment bekende geschiedenis van De Waaienberg begint wanneer mevrouw mejuffrouw Catharina van Hierden te Deventer het *“goet genaamd De Waijenbergh”* van haar vader Anthonij Pelgrum van Hierden heeft geërfd. Op 6 mei 1703 is een volmacht van haar ingeschreven, waarbij zij haar broer Egbert van Hierden te Deventer machtigt om *“het goet genaamd De Waijenbergh met al zijn op- en dependentiën, gelegen op de Veluwe, Carspel Epe, in de buurschap Wissel”* te transporteren op Johan Nyloir.

Wanneer in 1710 de papiermakers Berent Jansen en Lucas Coldewey een papiermolen, "*De Nieuwe Molen*" (nu de Achterste Molen genaamd) op de Tongerensche Beek willen leggen, krijgen de geërfden een weide "*tussen den Brandhaar en de Turfhoeve*" in ruil voor een hoek veld waarop zij de molen konden timmeren en nog een hoek voor de hof.

De overeenkomst van de boerigter Harmen Aerts en de geërfden van Wissel is getekend door 44 geërfden waarbij de namen van Van Hierden en Nyloir niet voorkomen. Tot op heden is het onduidelijk is of De Waijenbergh tussen 1703 en 1710 weer naar een andere eigenaar is gegaan.

De volgende eigenaar is Henricus Poll. Hij komt met zijn vrouw Maria Lamberts Mulder in 1774 uit Vaassen naar Epen, toen zij de zuidelijke Wisselsche Papiermolen kochten. In 1778 kochten zij de Wisselsche Korenmolen, in 1789 de Nieuwe Papiermolen (nu Achterste Molen) en in 1796 de noordelijke Wisselsche Korenmolen. Als eigenaar van deze 4 molens is Poll een zeer vermogend man. Hij is op dat moment samen met Jan Jansen eigenaar van De Waaienberg. In 1783 is de vrouw van Henricus Poll overleden. In 1810 maakt hij een voorlopige verdeling van het moederlijk erfgoed over aan zijn 3 dochters Annetje, Johanna en Elisabeth. In 1819 is Elisabeth zonder erfgenaam overleden en volgt er een nieuwe verdeling. De Waijenbergh wordt op dat moment beschouwd als een Katerstede. De naam Katerstede is een afgeleide van Kot of Kate. De perceeltjes werden verpacht aan keuters, die er een huisje bij bouwden. Een dergelijk huisje werd een kot of kate genoemd. Bij de verdeling van de gemeenschappelijke gronden kregen deze keuterboertjes vaak de gelegenheid om de stukjes grond, die ze geleidelijk bij hun katerstede hadden getrokken, te kopen. Dit begrip komt voornamelijk voor in Salland, aan de IJssel, Twente en de Achterhoek. Voor een katerstede was er wel veel grond bij De Waijenbergh, namelijk meer dan 10 hectare.

De mede-eigenaar Jan Jansen is in 1832 overleden, waarbij zijn aandeel overgaat naar Henricus. In 1838 is Henricus Pol zelf overleden. In 1841 is de boedelverdeling ingeschreven en verdeeld onder zijn (nu nog) twee dochters Annetje en Johanna. De boerderij met de bijbehorende gronden (het huidige landgoed) wordt door Johanna geërfd. Na haar overlijden wordt haar zoon Derk Lambertus Jonker, koopman in Deventer, eigenaar. Gedacht wordt dat Johanna en haar zoon de Waijenbergh verpacht hebben. Onbekend is aan wie. Aart van Lohuizen Jzn is in 1862 op de zuidelijke Wisselsche papiermolen gekomen, die zijn moeder van haar ouders Aart Jonker en Annetje Poll, geërfd had. Door concurrentie van stoomfabrieken aan de Zaan acht hij het economisch vooruitzicht slecht en verkoopt de molen en koopt de boerderij en land De Waaienberg (nu zonder h en met dubbel a) van zijn achterneef Derk. De opbrengsten van de boerderij zijn succesvol en de boerderij, schuren e.d. worden in de loop van de jaren uitgebreid.

Deze Aart van Lohuizen was, behalve eerst papierfabrikant en later boer (na 1862), ook een zeer geziene figuur op het dorp. Hij was zeer muzikaal, was organist van de kerk van 1865 tot 1910, gaf muziekles op orgel en piano en was dirigent van het zangkoor.

Op 7 mei 1904 verschijnt in het Nieuws en Advertentieblad voor Epe "*wij vernemen, dat de bekende boerderij "De Waaienberg" in andere handen is overgegaan en na afbraak van 't bestaande huis daar een villa zal verrijzen*". Op 19 mei is er erfhuis op "De Waaienberg". Nieuwe eigenaar is George van Blarcum uit Apeldoorn. Hij bouwt naast het oude huis en de schuren, een koetshuis en een paarden- en veestal. De boerderij wordt niet afgebroken. Van Blarcum heeft waarschijnlijk te hoog gegrepen. Hij verhuist naar het dorp naar de villa "Wilhelmina" (de huidige ABN). Na veiling van de boerderij en bijbehorende gronden in 1905 is in 1906 "De Waaienberg" gekocht door Michiel Peereboom, hoofd der school uit Wassenaar. Onbekend is wat zijn bestemming met de boerderij was. In 1910 verkoopt hij het met ca. 25 ha grond, weer. De advertenties van de veilingen uit juni 1905 en juni 1910 zijn hieronder weergegeven. De beschrijving van het goed is in 5 jaar niet gewijzigd.

Advertentie veiling 1905 (links) en 1910 (rechts)



In de krant van 21 juni 1910 is de verkoop aan den heer Juste Theodore Jean de Bruijn Kops scheepsbouwkundig ingenieur te Amsterdam afgedrukt. De verkoop is voor de som van f 23.165,-. Een aanzienlijke som voor die tijd. De nieuwe eigenaar en zijn vrouw Maria Constance hebben grote plannen met “De Waaienberg”. Op 11 februari 1911 vindt een aanbesteding plaats voor het bouwen van een landhuis. H. de Groot uit Apeldoorn wordt de bouw gegunt voor f 21.640,-. De Bruijn Kops vestigt zich in april 1911 in Epe en trekt in het landhuis. In 1922 verhuist hij weer naar Rotterdam. Het landgoed wordt verpacht aan Pieter Willem van der Sluijs, komende uit Rotterdam, die er een groot landbouwbedrijf van maakt. De villa blijft intact. Maar erachter verrijst een grote boerderij.

Op 26 februari 1936 wordt een advertentie geplaatst voor de veiling van het landgoed en de boerderij “Berendshoeve”. Ten opzichte van de veiling uit 1905 en 1910 bevat het landgoed met zijn 43ha, ca. 18ha meer gronden.

Na 2 jaar enkele tijdelijke eigenaren te hebben gehad, wordt het landgoed in 1938 aangekocht door de “Apeldoornsche Nettenfabriek von Zeppelin & Co”, die er, zeer vooruitstrevend voor die tijd, een vakantieverblijf voor het personeel van maakte. Er komt daarmee een eind aan het organisch gegroeide landgoed waar tot 1936 gewoond en gewerkt werd door de eigenaar en zijn pachters.

Van 1942 tot 1950 woonde de heer en mevrouw Van Kregten in een deel van het huis. In 1954 volgt weer verkoop. Eigenaar is de Vereniging de Algemene Bond van Arbeiders en Arbeidsters in de textiel- en kledingindustrie “De Eendracht” te Amsterdam. Na verbouwing (zie Tabel 2) wordt het weer gebruikt als vakantieverblijf. In 1955 wordt het landgoed overgenomen door “Stichting Vakantieverblijven” Amsterdam. In 1968 volgt weer een verbouwing waardoor de oorspronkelijke voorgevel wordt gewijzigd en de architectuur wordt aangetast. In 1975 gaat het over in handen van de “Henri Polakstichting” te Amsterdam. Zij bouwen het huidige aanwezige gebouw met de functie als conferentieoord. Een krantenbericht uit 1975 spreekt zich negatief uit over deze ontwikkeling. De oude Villa uit 1911 zou blijven bestaan en zou het nieuwe gebouw vanaf de Molenweg ‘camoufleren’, maar uiteindelijk wordt twee jaar na het afgeven van de bouwvergunning in 1977 de villa gesloopt.



Afbeelding 5: de foto's van de villa omstreeks 1975 gemaakt (bron: Bouwarchief gemeente Epe)



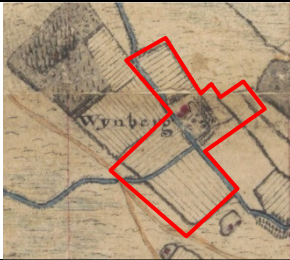
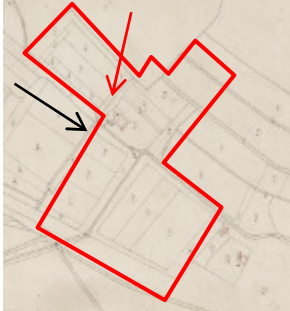
Afbeelding 6: krantenknipsel uit Noord Veluws Dagblad van 22 januari 1975

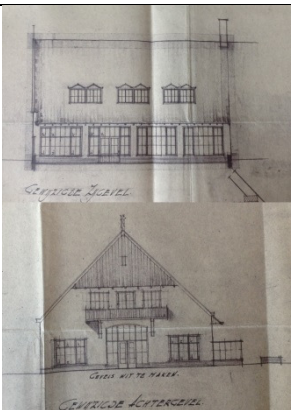
Sinds 1982 is de nieuwe "Waaijenberg" eigendom van Stichting FNV Scholingsinstituut-Vormingscentrum Henri Polak. Zij verkoopt het landgoed en opstallen in 2005 voor 2,2 miljoen euro aan Cofiton BV, een dochteronderneming van de ING Bank. De ING Bank heeft het voormalige conferentieoord gekocht om er een zorghotel met circa vijftig appartementen te bouwen. De (her)ontwikkeling van het landgoed in het huidige pand stuit op

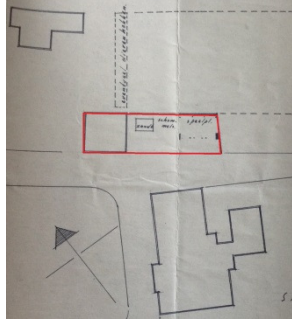
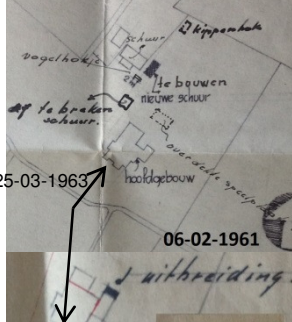
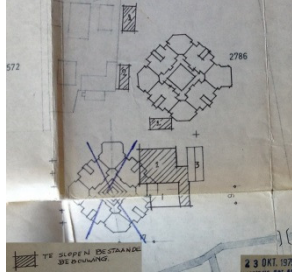
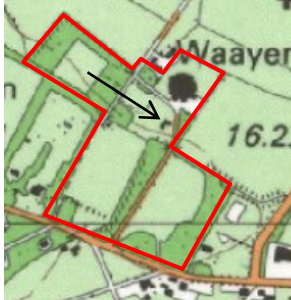
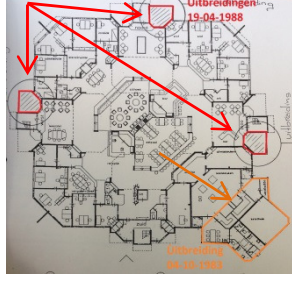
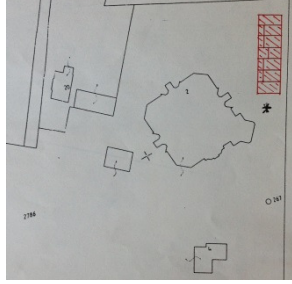
asbestproblemen. Uiteindelijk wordt besloten om een geheel nieuw appartementencomplex te laten verrijzen (zie bijlage) gebaseerd op de locatie van de Villa uit 1911.

In Tabel 2 is chronologisch de ontwikkeling van het plangebied op de bekende topografische kaarten geduid, evenals de ontwikkeling op gebouwniveau voorzover die bekend zijn is.

Tabel 1: Verbeelding ontwikkeling van het plangebied (bron: Watwaswaar.nl, bouwarchief gemeente Epe en streekarchief te Epe)

Tijdstip	Ontwikkeling	Ontwikkeling op topografische kaart	Ontwikkeling op Gebouw-niveau
1802	De typologie is "Wynberg" Duidelijk zichtbaar zijn de Paalbeek en Tongerensche Beek en de ontwikkeling van het erf van de boerderij en de landerijen in een omgeving van heidevelden.		Boerderij met de toponiem 'Wynberg'
1811	Het huidige landgoed is opgedeeld in kleine langgerekte percelen met wisselende verkavelingen en kavelrichting. De boerderij staat centraal in het gebied. De Paalbeek en Tongerensche Beek doorsnijden het gebied. De entree (Zie zwarte pijl) loopt naast het middengebied) naar de boerderij. (zie rode pijl)		Boerderij
1830	Topografisch zijn er kleine wijzigingen veroorzaakt door gewijzigde indicaties en kleurgebruik. Duidelijk zichtbaar zijn de met groen omwalde (latere) weiden (Zie zwarte pijlen)		Boerderij
1847	Topografisch zijn er kleine wijzigingen veroorzaakt door gewijzigde indicaties en kleurgebruik.		Boerderij met opstallen ten zuiden van de boerderij

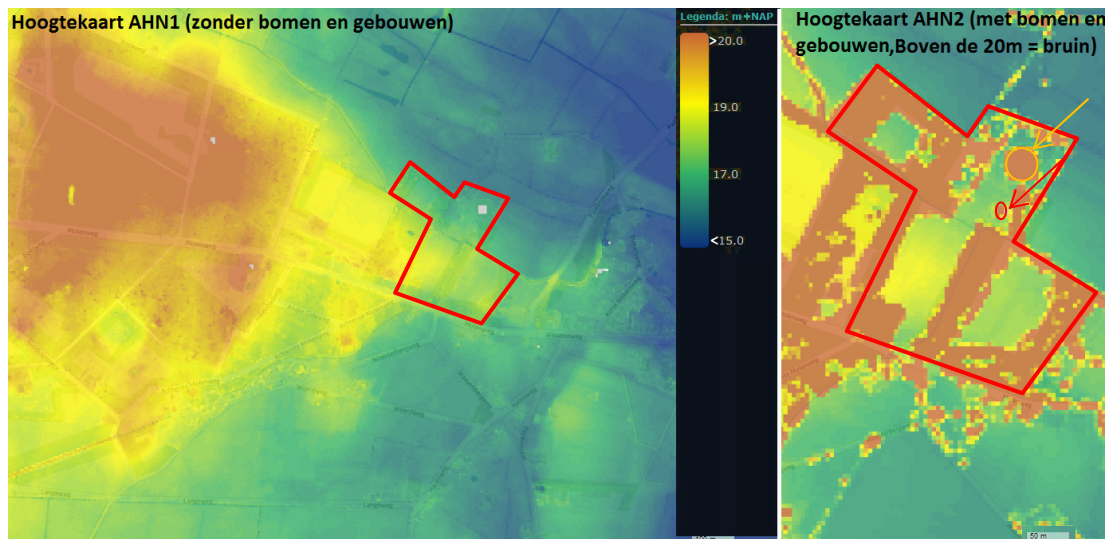
1872	Topografisch zijn er kleine wijzigingen veroorzaakt door gewijzigde indicaties en kleurgebruik.		Boerderij met opstallen nu ook ten westen van de boerderij
1890 - 1899	Topografisch is er over de middelweide een toegangsweg aangelegd. Tussen 1890 en 1899 topografisch geen wijzingen. In het streekarchief is een foto omstreeks 1900 aanwezig van de boerderij (zie inzet).		
1915	Topografisch is er na de sloop van de voormalige boerderij en de bouw van de villa (1911) een erf ontstaan met vrij uitzicht naar het oosten en noorden. De weg naar de voormalige boerderij door de middenweide is verdwenen. Een residu ligt nog aan de Molenweg. De westelijk gelegen weg Het landgoed heeft een over de oostelijke weide een nieuwe entree gekregen. Het heidegebied tussen de Molenweg en het landgoed is ontgonnen. Inzet: foto uit 1911 van de toenmalige nieuwe villa.		
1933 t/m 1953	Topografisch is er een voorplein ten westen van de villa gemaakt. Hiermee zijn meerdere entrees ontstaan naar en van het landgoed. Er is een duidelijkere erfstructuur nabij de villa met solitaire bomen ten oosten van de villa. De centrale weide is verbonden met het villa-erf door kappen van de beplanting. De oostelijke weide heeft een bosperceel gekregen aan de zuidelijke zijde, ter afscherming naar de Molenweg 10-07-1950 bouwvergunning (BV) vergroten ramen van de voormalige aan de villa aangebouwd schuur t.b.v. recreatief gebruik 07-01-1952: BV vergroten villa 07-09-1953: BV verbouwen schuur		

1957 t/m 1959	Topografisch is de noordoostelijke weide in 2 gelijke delen gedeeld. De kaartindicatie is solitaire bomen/boomgaard. De weg vanaf de middenweide naar de noordoostelijke weide is opgegaan in het bosperceel met naaldbomen. 24-03-1959 BV voor overdekte speelplaats achter de Villa		
1961 t/m 1966	Topografisch is de noordoostelijke weide in 2 gewijzigde delen gedeeld. De ingang naar de villa vanaf de westelijke weg is verdwenen. 06-02-1961: BV afbreken oude schuur en bouw nieuwe schuur 25-03-1963: vergroten voorhuis en 'dichtmaken' entree (bij pijl) 18-07-1966: BV vergroten personeelsaccommodatie		 25-03-1963 06-02-1961 16-2-'66
			
1975	Topografisch geen wijzigingen Sloop oude panden (gerasterd) en 23-10-1975: BV nieuwbouw vormingscentrum		
1983 t/m 1988	Nieuwbouw met vergunning 23-10-1975 is op de kaart aangegeven 04-11-1983: BV aanbouw ketelhuis (oranje pijlen) 28-11-1986: BV uitbreiding personeelswoning (zwarte pijl) 19-04-1988: BV aanbouw (rode pijlen)		
1991 / 1992	Topografische kaart 1991: Geen wijzigingen t.o.v. 1985 BV 24-11-1992 voor bouw tijdelijke (5jr) kantooraccommodatie (rood)		

2008	Huidige situatie, bosperceel langs de oprijlaan is aangegeven. Bosperceel aan de noordzijde is verdwenen. Weg langs het gebouw is verdwenen. Het gebouwtje in de noordwesthoek van de middenweide is verdwenen.		Congrescentrum met woning
------	---	--	---------------------------

Hoogteligging

De huidige gemiddelde hoogte van het plangebied is 17,60m +NAP. Het laagste gebied is gelegen in het meest noordoostelijke deel (16,0m +NAP). Het hoogste deel is gelegen in het zuidwestelijk deel (19,0m +NAP, zie *Afbeelding 3*). Meer naar het westen ligt het hoger gelegen Veluwemassief. Meer naar het noorden en oosten ligt de lager gelegen IJsseldelta. zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, linkergedeelte AHN1).

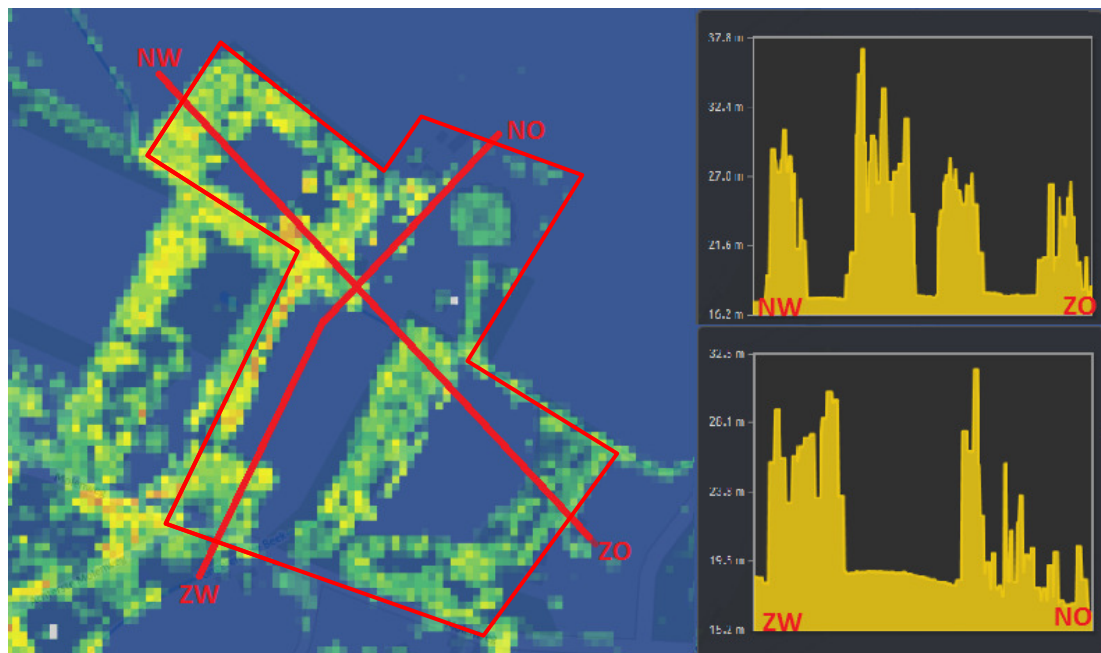


Afbeelding 7: Hoogte AHN1 en AHN2 (Bron: AHN)

In het rechtergedeelte van de hoogtekaart in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, zijn de bomen en gebouwenstructuren op de AHN2 (rechtergedeelte) aangegeven. Het huidige congrescentrum (oranje pijl) en de woning (rode pijl) zijn eveneens aangegeven. De overige structuren in bruin zijn bomen die tot maximaal 37 meter hoog reiken.

De in het noordwestelijk gebied gelegen bomen reiken tot 32 meter +NAP (eiken en beuken), in het westen tot 37 meter +NAP (eiken en beuken), het middengebied tot 31 meter +NAP (jongere eiken, beuken en sparren) en in het oostelijk deel tot maximaal 27 meter +NAP.

Door het verschil in hoogte en bij locatiebezoek geconstateerde verschijningsvorm (dikte, groeiwijze, groeiering) van de bomen, is geconcludeerd dat de bomen in het westelijk deel het oudst zijn, dan volgt het noordoostelijk deel, daarna het middengebied en daarna het oostelijk deel. (zie *Afbeelding 8*).



Afbeelding 8: Hoogteprofielen obv AHN2. Duidelijk zijn de bomenstructuren te zien en de hoogteverschillen van NW naar ZO.

De maaiveldhoogtes van de weiden zijn verschillend. Het noordwestelijk gelegen weiland ligt op maximaal 17,50m +NAP. Zij ligt 'op één oor' naar het noordoosten en naar het zuidoosten toe, en geeft een daling van 30cm. De centrale weide heeft een kromming (zie *Afbeelding 8* in de grafiek rechtsonder) van zuidwest naar noordoost en van noordwest naar zuidoost. Zij heeft een maximale hoogte van 19m +NAP, een minimale hoogte in het noordoosten van 18m + NAP en in zuidoost van 18,50m + NAP. De oostelijk weide ligt 'op één oor' van zuidwest naar noordoosten en heeft een maximale hoogte van 18,2 m + NAP in het zuidwesten en een minimale hoogte van 17,70 m + NAP in het noordoosten.

Het bebouwde gedeelte van het landgoed ligt op een oor naar het noordoosten toe. Zij heeft een grondhoogte van 17,3m + NAP aangrenzend aan de centrale weide en 'achter' het congrescentrum van ongeveer 16,5m + NAP. De twee gebouwen steken met een hoogte van 25,5m +NAP en een hoogte van 23,50m + NAP respectievelijk 9m en 7m boven het maaiveld uit. Het congresgebouw is door zijn omvang en zijn egale hoogte significanter in het gebied aanwezig, dan de woning met een A-dak.

Landschappelijke elementen

Bos

Op het landgoed bevinden zich bospercelen met grote volwassen eerste orde bomen, tweede orde bomen en rododendrons en andere struiken met in potentie hoge kwaliteit. Door achterstallig onderhoud is er veel ongeordende opslag van vlier, lijsterbes, berk en op sommige delen brandnetels, (reuzen)balsamien en klimop.

Weide

De drie weiden op het landgoed vormen de natuurlijke schakel tussen de bospercelen. Landschappelijk zijn ze ontstaan doordat het landgoed voor 1911 een boerderijbestemming had. Voor 1911 zijn de weiden waarschijnlijk begraast geweest. De topografische kaart duidt dat de noordoostelijk weide ook een akkerbestemming heeft gehad.

Bij locatiebezoek is geconstateerd dat de weiden niet meer begraasd zijn. Het hekwerk dat de weiden omkaderd is op vele plaatsen slecht onderhouden.

De weiden hebben qua flora een (nog) lage waarde, maar zijn vanuit landschappelijk oogpunt de vervolmaking van het (geplande) coulissenlandschap en dienen om de zichtlijnen samen met de boomgroepen vorm te geven².

Wegen, paden, laanbeplanting

De verharde toegangsweg is ingericht als een laan met aan één zijde beuken/eiken in een bosperceel en aan de andere zijde sparren, zij loopt vanaf de Molenweg naar de opstallen. De onverharde paden lopen van oost naar west en verbinden opstallen, weiden en bospercelen. Zij hebben een toegangsfunctie én een recreatieve functie. In de huidige situatie lopen ze dood of komen uit op plekken die vroeger een functie vervulden. De onderhoudstoestand van wegen en paden is redelijk. Al zijn enkele paden die in de bospercelen lopen, overwoekerd. De oorspronkelijke padenstructuur is nog wel duidelijk herkenbaar.

De laanbeplanting van beuken, spar en eiken is door de slechte onderhoudstoestand opgegaan in de omliggende bospercelen. De potentiële waarde is hoog. Sparren als laanbeplanting zijn niet gebruikelijk in deze regio. De intentie van het planten van sparren is niet bekend. Misschien hadden ze een rol in de houtproductie.

De toegangsweg heeft door haar vorm en richting een hoge potentiële waarde. Op het pad langs het westelijk deel van de middenweide na, hebben de paden een lage waarde. Door onderhoud kan deze waarde worden benut. Nieuwe paden door de bospercelen heen, kunnen het landgoed beter beleefbaar maken dan nu.

Beken

Over het perceel lopen twee beken, waarbij de Tongerensche Beek, midden op het landgoed, uitmondt in de Vlasbeek ook wel Paalbeek genoemd. Het is voorzien van een sprengkop. Deze beek is een watervoerende beek, terwijl de Tongerense Beek een opgeleide beek is.

Beide beken hebben een hoge cultuurhistorische waarde. De directe omgeving van de beken en de beken zelf hebben een slechte onderhoudstoestand. Een met stalen leggers aanwezige brug is ingestort. De rest van de bruggen en het aanwezige stenen metselwerk verkeert in slechte staat van onderhoud.

2.5 Samenvatting

Archeologie (resten van archeologische vindplaatsen in de bodem):

Door Hamaland Advies (Rohling en Van der Kuijl, 2013) is op grond van de bestudeerde bronnen geconcludeerd dat het plangebied een lage trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van het Neolithicum Laat tot en met de Nieuwe Tijd.

(Verwachtings)waarde Archeologie: beperkt waardevol

Bouwhistorie (gebouwd objecten complexen en structuren)

Het noordoostelijk gebied bebouwde gebied, is de laatste 150 jaar ontwikkeld van een boerderij (1911 sloop) tot villa (1911 bouw – 1975 sloop) tot het huidige congrescentrum (1975 – heden) met woning (1975 – heden). Het congrescentrum is in onbewoonbare

² Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat voor veel soorten het groeiseizoen inmiddels verstreken is. Er is sprake van een momentopname.

(sloop)staat en omgeven met waarschuwborden en linten in verband met het aanwezige asbest. De woning wordt 'antikraak' bewoond en heeft veel achterstallig onderhoud.

Waarde bouwhistorie huidige bebouwing: niet waardevol qua verschijningsvorm en qua plek op het landgoed.

Waarde bouwhistorie voormalige villabebouwing: zeer waardevol qua verschijningsvorm en qua plek op het landgoed (maar gesloopt)

Historische geografie (ontstaan zichtbare landschap).

Het landschap is (op het gebouwde deel na) organisch gegroeid van heidegrond tot de huidige weiden en boomstructuren. De laatste 150 jaar heeft er aan deze delen, op beheer en gebruikelijk onderhoud na, geen zichtbare verandering plaatsgevonden. Er is in de bosstructuren veel opslag en jonge bomen die niet oorspronkelijk (gepland) zijn. Er is op het gehele terrein sprake van achterstallig onderhoud in alle aanwezige structuren (bos, weiden, wegen, paden en laanbeplanting, beken en de tuin).

Waarde landschap: In potentie zeer waardevol oud landgoed, waarbij door het oplossen van het achterstallig onderhoud, de volledige waarde kan worden benut en zelfs kan worden versterkt.

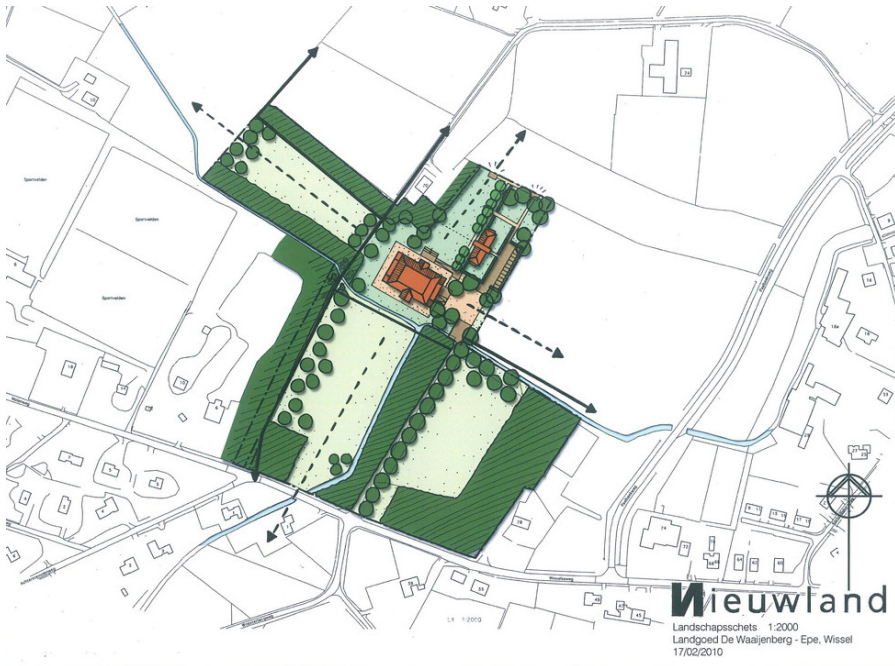
Geconcludeerd wordt dat het plangebied in relatie tot de omgeving een zeer waardevol gebied betreft, waarvan de huidige structuren een tot 150 jaar oude historie kennen. Door achterstallig onderhoud, oogt het minder waardevol dan het gebied in potentieel heeft.

3 CHER Stap 2: CONFRONTATIE

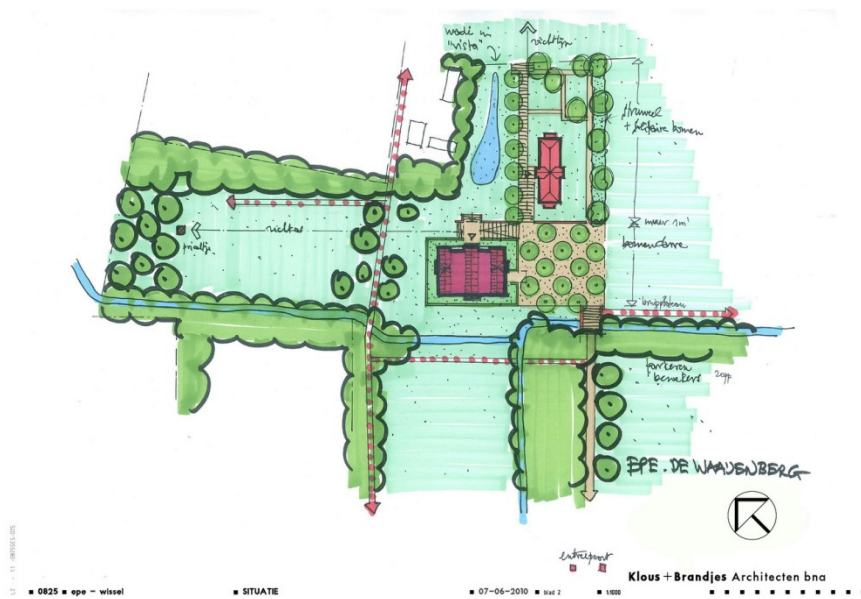
Het ontwerp van de nieuwe ontwikkeling is opgebouwd uit 3 elementen:

- Bebouwingsstructuur
- Zichtlijnen
- Groenstructuur

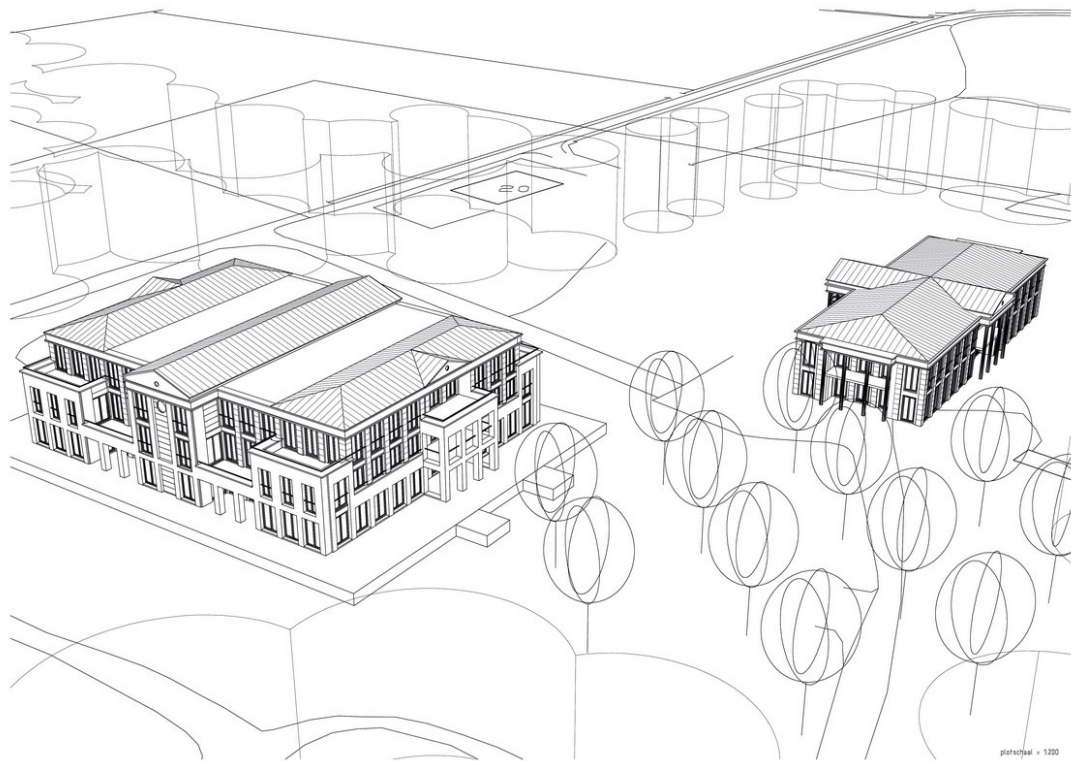
In onderstaande ontwerptekeningen (Nieuwland, 2010 en Klous, 2010) is dit afgebeeld.



Afbeelding 9: Ontwerp landgoed (Bron: Nieuwland, 2010)



Afbeelding 10: Detail van het landgoed ontwerp (Bron: Klous, 2010)



Afbeelding 11: Ontwerp van de nieuwe gebouwen (Bron: Klous, 2010)

Ten opzichte van de huidige situatie zijn voor de aanwezige- (potentiële) dan wel verdwenen cultuurhistorische waarden de volgende opmerkingen te maken:

De nieuwe gebouwen zijn gepland op het centrale deel, waar na de heideontginning, begin 19^e eeuw tot heden, gebouwen, erf en wegen zijn geweest. Hiermee wordt de oorspronkelijke structuur voortgezet.

Centraal op het terrein, op de locatie van de voormalige Villa en net ten oosten van de voormalige boerderij is het appartementencomplex gepland. Het nieuwe hoofdgebouw ligt op de oorspronkelijke plaats van de villa en herstelt daarmee de oude structuur, aangezien het congresgebouw in 1975 in voormalig akker/weiland is gebouwd.

Het geplande hoofdgebouw is groter dan de villa of de boerderij. Het bijgebouw staat haaks op enige meters afstand van het hoofdgebouw in de buurt van de locatie van het huidige congrescentrum. Deze formatie en schaalgrootte (van bebouwing) is nieuw voor het landgoed. De vorm van het landgoed laat deze constellatie echter goed toe.

Zichtlijnen (gestippelde pijlen op het ontwerp) zijn toegevoegd. De voormalige boerderij lag in een open landschap met enkele houtwallen. De villa lag in een coulisselandschap met bosstructuren en bijna geen zichtlijnen, in het westen en zuiden. Met het realiseren van de zichtlijnen in het nieuwe ontwerp verbeterd de zichtbaarheid van de gebouwen en wordt de oorspronkelijkheid herstelt.

De entree ligt op dezelfde plaats zoals die in de tijd van de villa aanwezig was. Daarmee wordt deze 100 jaar oude structuur voortgezet. De entree van de voormalige boerderij (200 jaar geleden) ligt ten westen van de middenweide. Deze entree is nog zichtbaar in het huidige landschap. Het versterkt de waarde nu deze entree in beleving zichtbaar wordt gemaakt (zie afbeelding Klous, 2010).

De beken worden in het nieuwe plan ongemoeid gelaten. Bij de oorspronkelijke hoge waarde wordt aangesloten. Uit het ontwerp is duidelijk hoe de onderhoudssituatie wordt opgelost en hoe de bruggen over de beken worden aangepakt.

Er worden nieuwe boomgroepen en solitaire bomen nabij de nieuwe bebouwing op het erf geplaatst. Evenals op de centrale weide. Dit is een vernieuwing van de oorspronkelijke structuur. Er wordt echter goed aangehaakt op de oriëntatie van het landgoed (ZW-NO) zoals dat morfologisch is ontstaan. Deze ontwikkeling verstrekt de landgoedbeleving.

Het ontwerp is nog globaal en er zijn geen conclusies te trekken over de veranderingen in de bosstructuren zelf en de paden die er zullen worden gerealiseerd. Om de potentiële waarde van deze delen benutten, dient een onderhoudsplan en een padenplan uitgewerkt te worden.

3 CHER AANBEVELINGEN

Het archeologische bureauonderzoek (Rohling en Van der Kuijl, 2013) geeft voor het totale landgoed een lage archeologische waarde. De geplande ontwikkeling beïnvloedt in beperkte mate deze lage archeologische waarde. De locatie van de gebouwen is geprojecteerd op gronden die in het verleden ofwel bebouwd ofwel in gebruik waren als weg/pad of tuin. Er kan dus sprake zijn van een verstoorde bodem. Of de bodemopbouw echter nog (deels) intact is en er wel of geen archeologische vindplaatsen te verwachten zijn, zal normaal gesproken met grondboringen moeten worden aangetoond.

De bouwkundige ruimtelijke ontwikkeling op landgoed Waaijenberg beslaat slechts een klein gebied van het totale landgoed. Deze ontwikkeling brengt qua locatie de bouwkundige waarde terug van het landgoed in de tijd van de Villa Waaijenberg (1911-1975). De grootte van de geplande gebouwen overstijgt in ruime mate de omvang van de villa. Het doet echter geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden en herstelt de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied en de omgeving. Het bouwkundig cultuurhistorisch effect wordt zelfs positief geacht. Het is zelfs zeer positief als de omvang van het hoofdgebouw meer in verhouding is met de omvang van de oorspronkelijke villa. Gezien de verminderde opbrengstcapaciteit is dit wellicht niet mogelijk.

Op dit moment heeft de matige onderhoudstoestand van de bosopstanden en de (randen van de) beken een dempend effect op de waarde van de in potentie hoge historische geografische waarde. Er is echter bij het vervaardigen van dit rapport geen inzicht in hoe dit potentieel wordt benut. Wij adviseren om dit potentieel te benutten door de onderhoudstoestand dat tijdens de villa-periode aanwezig was te herstellen én een goed onderbouwd landschapsplan met een onderhoudsplan op te laten stellen.

Wij concluderen dat de ontwikkeling van het nieuwe landgoed De Waaijenberg tezamen met de verbetering van de onderhoudstoestand, een onderhoudsplan, een padenplan en een (eventuele) vermindering van het bouwvlak een positief effect heeft de cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed in haar omgeving.

Gebruikte literatuur

Cultuurland Advies, 2010. *Cultuurhistorische effectrapportage Landgoed De Pirk*, Rapportnummer 1010, Heerde.

Gemeente Epe/Witpaard, 2010. *Bestemmingsplan Wissel en Schaveren*, B01033.232308, Epe.

Gemeente Epe/SIR Groep, 2006. Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe, tevens toetsingskader beoordeling landgoederen, Vaassen.

Gemeente Epe/Tauw, 2010. *Epe, historisch centrum van de Veluwe, cultuurhistorisch beleid 2010-2015*, Vastgesteld bij besluit van de raad 11 februari 2010 nr. 2009-70173, Epe.

Gemeente Epe/Bolderen H. van, 2010, Powerpoint *Cultuurhistorisch beleid in Epe*, Epe.

Gemeente Epe, 2008. *Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe*, Dossiernummer 2008-22092, Epe.

Lohuizen, G.S. (Paasman, redactie.) 1984, De Waijenbergh in het Herspel Epe, bladzijde 17 t/m 27 uit Mededelingenblad Ampt Epe nummer 67, Epe.

Klous en Brandjes, 2010. *landgoed De Waaijenberg*. Inclusief Voorlopig Ontwerp 2010, door Nieuwland te Amersfoort.

Provincie Gelderland, 2011. *Cultuurhistorische Kansenskaarten Wisselse Poort*, Arnhem.

Renes, J. et al. Alterra, 2002. *"Het Veluws sprengenlandschap. een cultuurmonument"*. Wageningen.

Rohling, J.F.M. en E.E.A. van der Kuijl, 2013. *Bureauonderzoek Archeologie Plangebied Landgoed de Waaijenberg te Wissel, Gemeente Epe*, Projectnummer 20120417, Hamaland Advies Zelhem,

Snieder, D, 2009, *Uittreksels uit de "protocollen van bezwaar" van het ambt Epe (inclusief Oene en Vaassen) van voor 1811*, plaats onbekend.

Geraadpleegde archieven:

Bouwarchief gemeente Epe voor aanwezige bouwvergunningen Molenweg 2 te Epe op 13 september 2013. In totaal 4 mappen aanwezig en ingezien.

Streekarchief te Epe voor aanwezige historische gegevens op 13 september 2013. Ingezien bevolkingsregister, kaarten De Man,

Geraadpleegde websites:

www.watwaswaar.nl; voor informatie historische kaarten

www.ahn.nl; voor informatie hoogte en coördinaten

www.wisselsbelang.nl voor informatie ontwikkeling Waaijenberg na de aankoop door ING

Project : CHER Plangebied De Waayenberg, Molenweg 2 te Wissel (Epe) gemeente Epe
Kenmerk : EKU/DIR/HAMA/20120471

BIJLAGEN

Project : CHER Plangebied De Waayenberg, Molenweg 2 te Wissel (Epe) gemeente Epe
Kenmerk : EKU/DIR/HAMA/20120471

Bijlage 1: Plangebied (Bron: Nieuwland)

Project : CHER Plangebied De Waayenberg, Molenweg 2 te Wissel (Epe) gemeente Epe
Kenmerk : EKU/DIR/HAMA/20120471

