



TOEKOMSTVISIE

LANDGOED DEELERWOLD

17 januari 2018

TOEKOMSTVISIE

LANDGOED DEELERWOLD

*Een duurzame toekomst voor een historisch landgoed.
Ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud
van rust, natuur en cultureel erfgoed.*



Inhoud

Voorwoord	6
Samenvatting	8
Inleiding	10

1. Noodzaak van een visie	12
----------------------------------	-----------

2. Ontstaan van een landgoed	14
Ligging	14
Het reliëf op het landgoed	16
Historie	18
Ontwikkeling deelgebieden	20

3. Huidige situatie	24
Ruimtelijke structuur	24
Landschappelijke analyse	26
Grottere onderdelen	30
Huidige bebouwing	32
Flora en fauna	36

4. Toekomstvisie	40
Zonering en uitgangspunten	40

Structurele ingrepen en ecologische maatregelen	42
--	----

5. Beleidskader	44
Structuurvisie Apeldoorn	44
Vigerend bestemmingsplan	46

6. Strategie	54
Planologische regeling	54
Tijdspad	56

7. Restauratie en renovatie	58
Poortgebouw	58
Algemeen over het Hart	60
Landhuis en omgeving	62
Koetshuiscomplex en watertoren	64
Boerderijcomplex en 't Schot	66
De Varena en de Woeste Hoeve	68

8. Ontwikkellocaties	70
-----------------------------	-----------

A. De Brand	
Historie, omgeving en locatie	70
Uitgangspunten	74
Impressie	76

B. Delerhoek	
Historie, omgeving en locatie	78
Uitgangspunten	82
Impressie	84

C. De Varena	
Historie, omgeving en locatie	86
Uitgangspunten	90

Nawoord	92
Colofon	93



Voorwoord

Voor u ligt de toekomstvisie ten behoeve van de redding en duurzame instandhouding van Landgoed Deelerwoud. Een geheimzinnig landgoed waarin flora en fauna op een evenwichtige wijze een samenleving vormen ten behoeve van een zo groot mogelijke biodiversiteit. In tegenstelling tot onze maatschappij waarin de mens centraal staat, is de mens op het Landgoed Deelerwoud slechts toeschouwer.

Het grofwild gedraagt zich hier nog natuurlijk. Het is niet zo schuw als elders op de Veluwe en dat is een zeldzaamheid in ons overvolle land. Ook een zeldzaamheid is dat het beheer van het landgoed, in tegenstelling tot de hedendaagse mens, niet wordt beïnvloed door de waan van de dag. De horizon van het beheer is lang; beheermaatregelen zijn gericht op een horizon van meer dan 50 jaar. Hier lijkt de tijd te hebben stilgestaan, of toch niet...?

Schijn bedriegt, want er wordt wel degelijk actief beheer gevoerd om het hiervoor geschetste evenwicht te kunnen behouden. Excursies voor geïnteresseerden onder leiding van een gids maken het aanschouwen van deze evenwichtige samenleving mogelijk.

Dit is het momentum om dit karakteristieke landgoed de impuls te geven die nodig is om de kwaliteit van het terrein en de gebouwen te verbeteren.

Aanvankelijk leek dat niet mogelijk maar nu gloort er hoop aan de horizon en lijkt het met vereende krachten wel tot de mogelijkheden te behoren.

Indien deze impuls daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, ontstaat ruimte om ook het gebouwde erfgoed op het landgoed voor de toekomst te behouden.

Het is nu of nooit. Een keerpunt. Het is aan alle partners om de impuls kracht bij te zetten door de voorgestelde ontwikkelingen mogelijk te maken. Een impuls die er voor moet zorgen dat dit unieke landgoed, enig in zijn soort, behouden blijft.

Hoenderloo, januari 2018.

Het bestuur van de Stichting Huis Deelerwoud.

Else van Oorschot, Fleur van Heek,
Frank Schreve en Barthold Boreel.



Samenvatting

Sinds het overlijden van jonkheer V.G.F. Repelaer in 2014 voert de Stichting Huis Deelerwoud het beheer over Landgoed Deelerwoud. Het landgoed met een omvang van 690 hectare is een stille enclave in een druk bezocht deel van de Veluwe. Acht gebouwen op het terrein zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Ook landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch is het terrein van grote waarde. Behalve een rijke wildstand beschikt het landgoed ook over vele hectares Natura 2000-habitatgebied en is het een leefgebied voor vele spechten, stootvogels, dassen, marters, vleermuizen, reptielen en amfibieën.

Het bestuur van de Stichting Huis Deelerwoud heeft drie uitgangspunten geformuleerd voor de toekomst van het landgoed.

1. Rust en natuur met een zo groot mogelijke biodiversiteit staan voorop. Daarom blijft het landgoed niet opengesteld. Het wild moet hier nog haar natuurlijke gedrag kunnen vertonen, niet voor het foerageren veroordeeld tot de nachtelijke uren door frequente verstoringen. De nieuwe activiteiten vinden vooral plaats aan de periferie van het landgoed.

2. Het landgoed moet een waardevol onderdeel zijn van de samenleving en daarvoor neemt de Stichting haar maatschappelijke verantwoording. Het gebouwde cultureel erfgoed wordt gekoesterd en zo mogelijk hersteld. Het poortgebouw in Hoenderloo wordt indien de gevraagde subsidie wordt

toegekend gerestaureerd, waarna de gedeeltelijke leegstand wordt beëindigd. Afhankelijk van de juiste partners kunnen zorgprojecten op het landgoed gestart worden.

Voor geïnteresseerden worden regelmatig excursies georganiseerd met deskundige gidsen. Aan de randen van het landgoed zijn een aantal mogelijkheden voor recreatief medegebruik, door middel van recreatieve routes.

3. Duurzaamheid is een speerpunt van het beleid: gesloten kringlopen, CO²-neutraal of -positief, hergebruik van materialen, natuur-inclusieve landbouw. Financiële duurzaamheid is cruciaal ten behoeve van voldoende budget voor instandhoudingsbeheer.

Het bestuur van de Stichting staat voor de uitdaging om een passende manier te vinden om meer inkomsten te genereren dan tot dusverre het geval was. Geldgebrek heeft de afgelopen decennia geleid tot achteruitgang en verval. De Stichting heeft behoefte aan substantiële eenmalige opbrengsten voor investeringen in restauraties en aflossing van schulden. Alle (monumentale) opstallen die er nog staan hebben dringend behoefte aan groot onderhoud resp. restauratie. Daarnaast is het noodzakelijk dat beschikt kan worden over hogere jaarlijkse inkomsten ten behoeve van het reguliere beheer en onderhoud.

De inkomstenbronnen van de Stichting bestaan pri-

mair uit opbrengsten uit bosbeheer en de landbouw. Ook de jacht kent een batig saldo.

Verder genereert de Stichting momenteel inkomsten uit verhuur van huizen en overige opstallen. Deze reguliere inkomsten zijn noodzakelijk voor de instandhouding van het landgoed. Deze inkomsten zijn echter niet hoog genoeg om grootschalige restauratie-/ groot onderhoud projecten uit te voeren.

De Stichting wil voor de bovengenoemde zaken additionele middelen genereren door:

A Realisatie en in erfpacht uitgeven van zes nieuwe woningen op het erf van de boerderij De Brand. De beoogde zes woningen kunnen via uitgifte van de ondergrond in erfpacht een jaarlijkse geldstroom genereren. Het streven is de bestaande boerderij te behouden en te verbouwen.

B De verkoop van twee Natuurschoonwet-landgoederen op Delerhoek (eenmalige opbrengst). Hier beschikt de Stichting over een weiland van 2,5 hectare met circa 14 hectare bos, dat geen deel uitmaakt van het kerngebied van het landgoed. Door de woonbestemming van het ingestorte koetshuis (dubbel huisnummer) te verplaatsen naar de weide en hier twee bouwkvavels voor landhuizen te realiseren, kan de Stichting het terrein splitsen en twee zeer aantrekkelijke, hoogwaardige landgoederen te koop aanbieden. De opbrengst zal voor 100% worden geïnvesteerd in behoud van Landgoed Deelerwoud.

De verkoopopbrengst zal deels worden aangewend voor schuldsanering, waarna de lagere aflossingsverplichting en rentelast zorgen voor een hoger instandhoudingsbudget.

C De locatie van het deels ingestorte pand De Varena herontwikkelen binnen de vigerende bestemming. Dat kan door de bestaande ruïne naar de oude situatie te herbouwen met behoud van restanten, of door sloop en nieuwbouw terplekke van een opstal die verwijst naar de oude functie, of door nieuwbouw elders binnen het bestemmingsvlak, al dan niet met behoud van een deel van de oude opstal. Er zal een voorstel worden uitgewerkt. Deze bouwka­vel kan ook in erfpacht worden uitgegeven en zo jaarlijkse re­ve­nue­n opleveren.

De historische boerderij in het centrale gebied be­houdt een agrarische functie, gekoppeld aan faci­li­teiten voor het landgoedbeheer, en kan daarnaast als basis dienen voor een dagbestedingsproject in de zorg, als re-activeringlocatie voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, of anderszins op sociaal­maatschappelijk terrein.

Deze door het bestuur van de Stichting Huis Deelerwoud vastgestelde toekomstvisie kan alleen in goed overleg met gemeente, provincie en omwonenden een succes worden. Daarom zal fors geïnvesteerd worden in communicatie en afstemming. De realisatie van de visie zal vele jaren duren en wellicht gefaseerd tot stand komen.



Inleiding

Na het overlijden van jonkheer V.G.F. Repelaer in 2014 heeft de Stichting Huis Deelerwoud het beheer van het landgoed in Hoenderloo overgenomen. Zij heeft de taak de aspecten bosbouw, landbouw, natuur, faunabeheer, opstalbeheer, cultuurhistorie en recreatie op een evenwichtige wijze samen te laten gaan, conform de richtlijnen van de erflater. De Stichting is erkend als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

In 2016 heeft het bestuur van Stichting Huis Deelerwoud de *Landgoedvisie Deelerwoud* gepresenteerd. Met dit inventarisatieplan kwam het besef van de urgentie om te zorgen voor nieuwe economische dragers ten behoeve van een duurzaam beheer en instandhouding van het landgoed.

De conclusie is dat komende beslissingen cruciaal zijn voor het voortbestaan van het landgoed in zijn huidige vorm en met zijn kernkwaliteiten. Het bijzondere karakter met de rust, natuur- en cultuurhistorische waarden is alleen te behouden door een gewijzigd beheer en als er op strategische plekken ingrepen plaatsvinden.

In deze *Toekomstvisie Landgoed Deelerwoud* worden de algemene potenties benoemd, zijn concrete maatregelen uitgewerkt en is ingegaan op de mogelijkheden om bepaalde locaties te ontwikkelen. De planhorizon voor ontwikkelingen is tot 2028.

De Toekomstvisie wil werken vanuit één overkoepelende visie voor het landgoed:

“Een duurzame toekomst voor een historisch landgoed. Ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud van rust, natuur en cultureel erfgoed.”

De Stichting is zich ervan bewust dat er scherpe keuzes gemaakt moeten worden om de materiële en financiële situatie van het landgoed, de ‘verborgen parel van de Veluwe’, gezond te maken.

Deze visie is een helder en modern verhaal voor het landgoed. Het nieuwe beheer en de ingrepen hebben een duidelijke noodzaak en zijn verklaarbaar vanuit landschappelijk en historisch perspectief. Het betekent soms dat ergens een pas op de plaats gemaakt moet worden.

De visie moet uiteindelijk leiden tot weloverwogen beslissingen voor de toekomst. Soms is een nieuwe juridische basis daarvoor nodig, in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In andere gevallen volstaat het huidige bestemmingsplan, maar kunnen de mogelijkheden beter benut worden.

De Stichting trekt gezamenlijk op met de gemeente Apeldoorn en de provincie Gelderland als belangrijkste beleidsmatige partners. Daarnaast is er inhoudelijke afstemming met de Dorpsraad Hoenderloo.

In het kader van aan de Toekomstvisie wordt door het ecologisch adviesbureau Econsultancy een inventarisatie gedaan van de ecologische kwaliteiten en potenties van het landgoed. Het bureau doet tevens een eerste indicatieve toetsing van de voorgestelde ontwikkelingen. De visie tracht zoveel mogelijk in te spelen op conclusies van dit onderzoek.

De lezer wordt geleid langs veel kaartmateriaal en fotoillustraties. Het geeft een beeld van de enorme rijkdom van het landgoed en de diverse opgaves die er liggen. Er zijn algemene uitgangspunten voor het hele landgoed en specifieke voorwaarden aan een bepaalde plek.

Iedere ontwikkellocatie kent zijn eigen karakteristiek en mogelijkheden. Met globale uitgangspunten, referentiebeelden en schetsontwerpen worden geen blauwdrukken gepresenteerd, maar wordt wel een richting gegeven welke kant het op kan gaan. Detailuitwerkingen hoe de ontwikkellocaties definitief vorm krijgen zijn afhankelijk van nader onderzoek en eventuele partners.

Leeswijzer

De aanleiding van de Toekomstvisie is uitgeschreven in hoofdstuk 1. Wat was de noodzaak om dit traject te starten? En wat zijn de kernkwaliteiten?

In hoofdstuk 2 wordt het ontstaan van het Landgoed toegelicht. Waar ligt het landgoed in een groter geheel? Wat is de geschiedenis van de plek?

In hoofdstuk 3 is het landgoed stedenbouwkundig en landschappelijk geïnventariseerd. Hoe zit Deelerwoud ruimtelijk en functioneel in elkaar? Wat zijn de ecologische kwaliteiten?

Hoofdstuk 4 beschrijft de visie voor de toekomst van het landgoed, met algemene uitgangspunten en met concrete maatregelen.

In hoofdstuk 5 behandelt het bestaande gemeentebeleid met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wijze hoe de visie omgezet kan worden in daden en volgens welke tijdsinschatting.

Hoofdstuk 7 gaat in op de mogelijkheden die de monumenten en andere opstallen bieden. Daarvoor is geen bestemmingswijziging nodig.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de mogelijkheden voor drie ontwikkellocaties.



1. Noodzaak van een visie

Aanleiding

Stichting Deelerwoud heeft onvoldoende inkomsten voor het reguliere beheer en volstrekt geen middelen voor investeringen. Een kwaliteitsimpuls van de monumentale opstallen is urgent. Alle opstallen hebben te kampen met achterstallig (groot) onderhoud en verlangen dringend restauratie of een inspanning om de huidige staat te behouden.

Eenmalige opbrengsten zijn noodzakelijk voor de aflossing van een hypothecaire schuld uit het verleden, zodat rente- en aflossingsverplichtingen geen beslag meer leggen op de inkomsten van het landgoed. Hiervoor kunnen gronden aan de periferie van het landgoed worden ingezet.

Kernkwaliteiten Deelerwoud

Een toekomstvisie dient rekenschap af te leggen over de kernkwaliteiten van Landgoed Deelerwoud. Deze zitten in de aanwezige natuurwaarden, de rijke cultuurhistorie en de unieke ongereptheid met rust, ten bate van een zo groot mogelijke biodiversiteit.

Natuur

Op het landgoed is 580 hectare bos en 46 hectare natuurgrasland met hoge natuurwaarden. Het landgoed is een belangrijk leefgebied voor o.a. das, wespandief en zwarte specht en een rustgebied voor het wild. Herten, reeën en wilde zwijnen kunnen er natuurlijk gedrag vertonen (overdag foerageren).

Cultuurhistorie

De rijke cultuurhistorie van het landgoed uit zich in eerste instantie door de aanwezigheid van een rijksmonument en negen gemeentelijke monumenten, waaronder de restanten van de historische tuin- en parkaanleg ontworpen door van L.A. Springer. Maar zit ook verborgen in een diepere laag. Er is een veelvoud aan (grotendeels) verdwenen maar nog leesbare elementen zoals de relictten van een schuilhut uit de Tweede Wereldoorlog en een beekloop met pompgebouw bij een Noors huisje.

Het landgoed draagt de zichtbare ontginningsgeschiedenis van een middeleeuws cultuurlandschap naar hedendaagse (20ste eeuwse) heidebebossing. Al deze sporen tezamen, met de verhalen die erbij horen, vertellen de geschiedenis van het landgoed.

Rust

Landgoed Deelerwoud is donker, stil en schoon. Het landgoed prikkelt de fantasie, als lang ontoegankelijk gebleven gebied direct naast het dorp Hoenderloo (het 'Geheim van Deelerwoud') en met zijn in het oog springende, bijzondere poortgebouw. Ook nu nog is het landgoed een refugium dat grenst aan een reeks campings en bungalowparken. De rust staat in contrast met de drukte in de omgeving.

Ondanks het gesloten karakter maakt Landgoed Deelerwoud deel uit van zijn (maatschappelijke) omgeving door middel van gegidste wandelexcursies en deelname aan open(monumenten)dagen. Deze rol kan in de toekomst verstevigd worden door bijvoorbeeld het aanleggen van een wandelpad tussen campings en het dorpscentrum en een fietsverbinding tussen Hoenderloo en Deelen, parallel aan de N804.



2. Ontstaan van het landgoed

Ligging

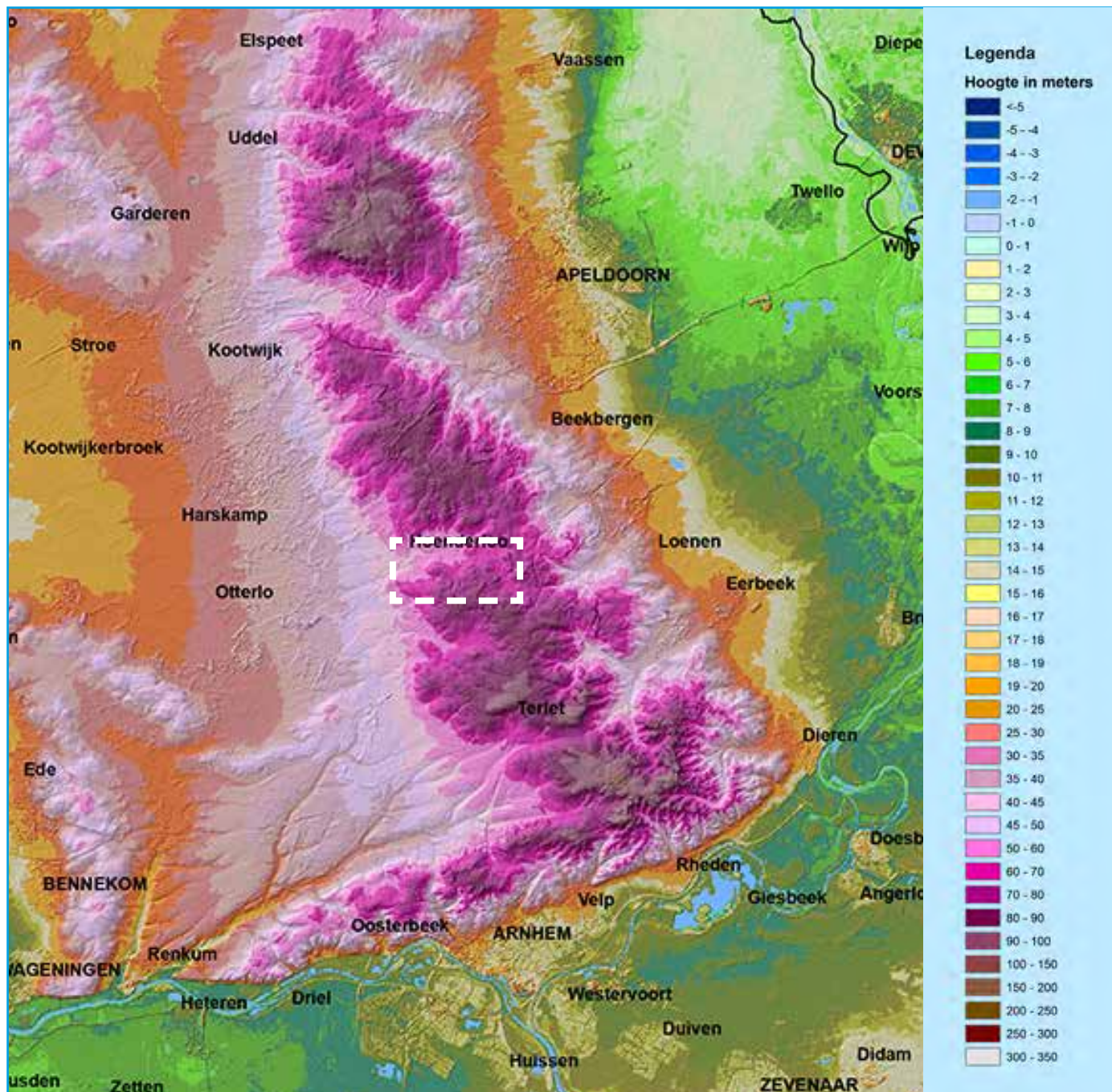
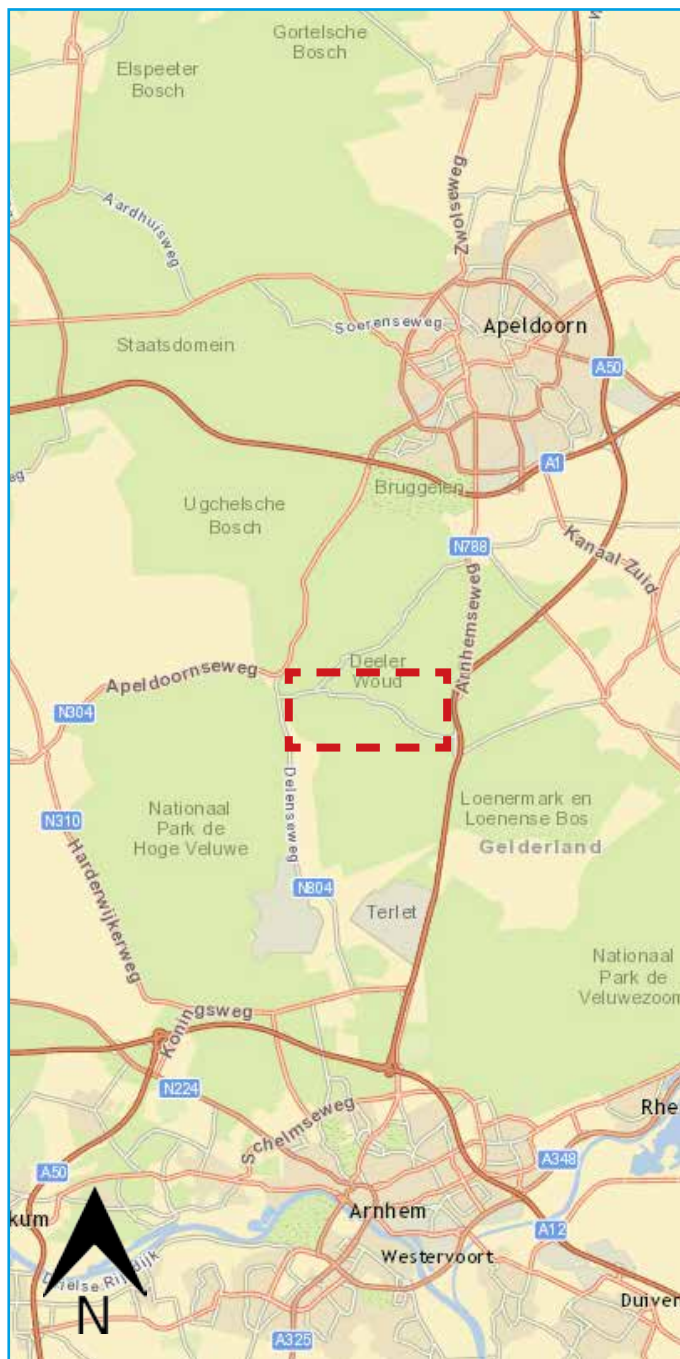
Landgoed Deelerwoud is gelegen binnen het Veluws natuurgebied tussen Arnhem en Apeldoorn en bestaat uit bos-, akker- en weidegebieden. Aan de westzijde grenst het landgoed aan het Nationaal Park De Hoge Veluwe.

Het huidige landgoed Deelerwoud is ontstaan door aankopen van delen van het 2.380 ha. grote 'Deelerwoud' van baron Van Heeckeren. Andere aankopen werden gedaan door Natuurmonumenten en de familie Peletier. Daarnaast werd het landgoed Deelerwoud samengevoegd met delen van het ooit circa 1.000 ha. grote landgoed Varenna van Delcourt van Krimpen.

Het landgoed 'Deelerwoud' beslaat tegenwoordig een oppervlakte van 690 ha. Hiervan is 580 ha bos, 46 ha natuur in ontwikkeling op landbouwgrond, 45 ha akkerbouw en 19 ha weiland. Het maakt deel uit van de gemeente Apeldoorn.

De grenzen tussen hoog en laag zijn voor de mens altijd belangrijke vestigingsfactoren geweest. De kern Hoenderloo is ontstaan in een droogdal in de westflank van de Oost-Veluwse stuwwal.

Het Landgoed Deelerwoud, ten oosten van Hoenderloo, kent een groot hoogteverschil tussen de west- en de oostzijde. Het westelijk poortgebouw ligt circa 50 meter boven NAP en de oostelijk gelegen Woeste Hoeve ligt op circa 70 meter. Het hoogste punt van het landgoed reikt tot 90 meter boven NAP. Dit is van grote invloed geweest op de landinrichting en de natuurwaarden.



Het reliëf op het landgoed

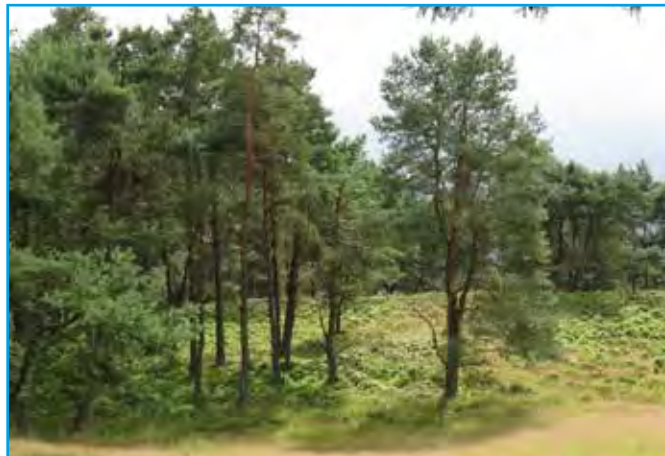
Landgoed Deelerwoud is gelegen op de noordhelling van een uitloper van de stuwwal. Het reliëf in het landschap is bepalend geweest voor de aanleg van paden en routes en voor de positie van de belangrijkste gebouwen op het landgoed. Het verklaart mede de langgerekte vorm en de grote variatie in het landgoed in z'n huidige staat.

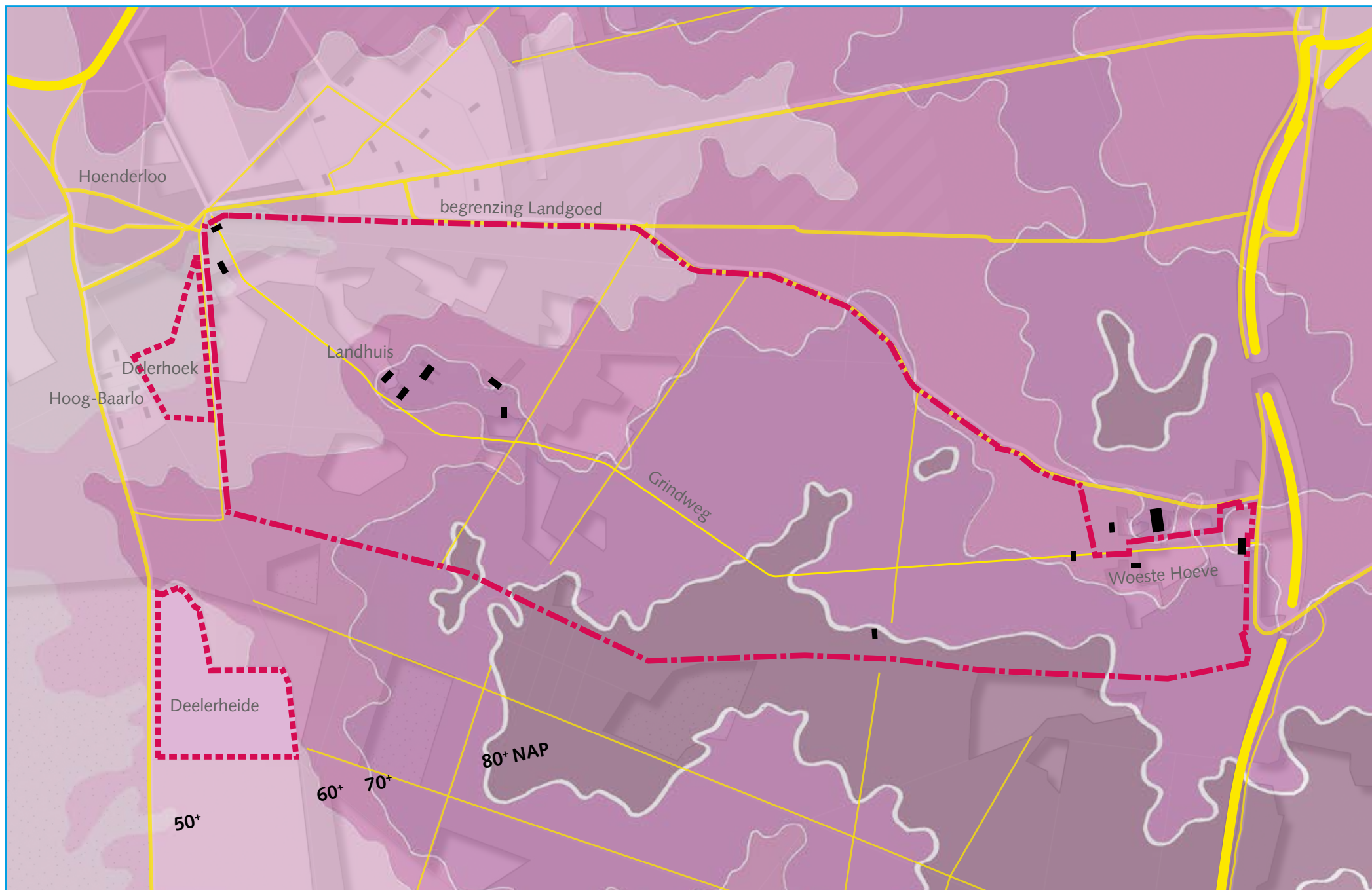
De doorgaande routes in oost-westrichting, tussen Hoenderloo en de Woeste Hoeve / A50, volgen zoveel mogelijk de hoogtelijnen. Dit maakt het eenvoudiger om de hoogteverschillen te overbruggen. In latere perioden zijn sommige delen van wegen rechtgetrokken, bijvoorbeeld bij de Woeste Hoeve en in de omgeving van het landhuis.

Het hele landgoed is flink heuvelachtig. De Grindweg vormt de 'ruggengraat' van het landgoed. De opvallende knik in de Grindweg, halverwege het landhuis en de Woeste Hoeve, markeert het hoogste punt van het landgoed.

Het hart van het landgoed bestaat uit het landhuis met oude tuinen, het koetshuis en de boerderij. Het geheel is gelegen op een hoger gedeelte van het terrein dat wordt afgebakend door de 70+ meter NAP hoogtelijn. Het landhuis, gesitueerd op de meest westelijke punt, kijkt uit over de lager gelegen weiden en bebouwing in de verte.

De Woeste Hoeve is een glooiend, maar relatief vlak en vruchtbaar gebied gelegen aan oude verbindingswegen. Dit verklaart het ontstaan van het oude buurtschap op deze plek.





Historie

De geschiedenis van Landgoed Deelerwoud gaat terug tot 1845 toen de 'wildernissen' tussen Arnhem en Apeldoorn werden verkocht aan verschillende particulieren. Het gebied werd vrijwel uitsluitend gebruikt voor de jacht. In 1850 bouwde baron Van Heeckeren stallen op Deelerwoud voor het verversen van paarden tijdens de vele jachtpartijen.

Rond midden 19^e eeuw begon ontwikkeling van het westelijke gedeelte van het landgoed met de bouw van vier kleine boerderijtjes en de ontginning van de bijbehorende akkertjes. De Brand is een restant van deze keuterontginning.

In 1905 liet de toenmalige eigenaar Van Heeckeren een kasteelachtig landhuis bouwen op het landgoed, bestaande uit één verdieping plus souterrain en vier hoger opgetrokken gekanteelde torens naar Frans ontwerp. Een ander project was de bouw van een koetshuis in 1903, dat in 1907 werd uitgebreid met een woning en in 1910 nog eens werd vergroot.

In 1918 werd Landgoed verkocht aan Jhr. P.J. Repelaer van Spijkenisse. Repelaer liet in twee fases het kasteel verbouwen en vergroten. Ook liet hij in 1923 het poortgebouw aan de rand van Hoenderloo bouwen; thans een rijksmonument.

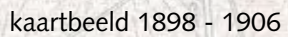
De befaamde tuin- en landschapsarchitect Leonard Springer legde in zijn opdracht prachtige tuinen aan met vijvers, parterres de broderie en rozentuinen, waarvan de rudimentaire overblijfselen thans zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In 1945 is het landhuis door de geallieerden gebombardeerd. Op een niet verwoest deel van het souterrain is eind vijftiger jaren het huidige, sobere landhuis gebouwd.

Tot aan de tuinaanleg van Springer bestond het landgoed vooral uit een samenstelsel van woeste gronden, heidevelden en rechthoekige percelen voor de bosbouw; zie nevenstaande kaart van rond 1900. Het landgoed kent relatief weinig monumentale lanen met gelijkvormige bomen. Het westelijk deel

van de Grindweg, tot aan het landhuis, is een van de uitzonderingen. De doorgaande paden liepen in de oost-westrichting, parallel aan de hoogtelijnen. Goed zichtbaar is al wel de aantakking van het landgoed aan het sterpatroon rond Hoenderloo.

Tot het landgoed behoort ook de pleisterplaats met middeleeuwse oorsprong de 'Woeste Hoeve', op de plek waar de route Arnhem – Apeldoorn de oude hessenweg Zutphen – Harderwijk kruiste. Hier lag een buurtschap van meerdere boerderijen, waarvan veel bewoners (evenals die van het dorp Hoenderloo) vanaf halverwege de 19^e eeuw de kost verdienden op het landgoed. In de 20^e en 30^e jaren van de 20^e eeuw zijn diverse boerderijen van het buurtschap Woeste Hoeve in opdracht van jonkheer Repelaer gesloopt. Later is ook een deel door de Duitse bezetter vernield als repressaillemaatregel.





Ontwikkeling deelgebieden

Vanuit historisch opzicht zijn er twee deelgebieden binnen het landgoed die een bijzondere ontwikkeling hebben ondergaan. Het betreft het gebied nabij het dorp Hoenderloo: De Brand en omgeving. En het gaat om het gebied van de Woeste Hoeve, in het oosten. Beiden zijn nader uitgelicht met een historisch kaartoverzicht.

Ontwikkeling omgeving De Brand

De oorspronkelijke kern van het dorp Hoenderloo lag meer bij de Apeldoornseweg en Harskampweg. Met de ontginning van De Krim is de bebouwing richting het oosten geïntensiveerd. In 1850 was het kruispunt van paden, de latere 'zevensprong', van de nederzetting al zichtbaar. Vanaf die periode ontwikkelde de Veluwe zich geleidelijk als recreatieve trekpleister. Op de woeste gronden werden bossen aangelegd ten behoeve van de productie van hout en landgoederen, zoals Deelerwoud. De bosbouw genereerde veel werk en zorgde voor groei van het dorp.

In 1900 is De Brand een cluster van circa vier boerderijen op een nieuw ontginningsgebied. Pas op de kaart van 1915 is de aanhechting zichtbaar van het Landgoed Deelerwoud met Hoenderloo, middels de Grindweg met de karakteristieke laan met flauwe bocht. Het poortgebouw stamt uit 1923. De oorspronkelijk ruimte van De Brand is nog steeds zichtbaar; er resteert slechts één oude boerderij.

Bij de aanleg van het parkgedeelte van het landgoed is door tuinarchitect Springer maximaal geprofiteerd van de hoogteverschillen in het terrein door de bouw van het kasteel op de top van de helling en het verwijderen van opgaande beplanting. Dit zorgde voor een spectaculair uitzicht richting het noordoosten. Op de kaart van 1940 is tevens zichtbaar dat er een stervormig patroon ontstaat rond het kasteel Deelerwoud.

De open ruimte rond De Brand is gekoppeld aan de lange 'loper' naar het landhuis (goed zichtbaar vanaf 1965). De doorkijkjes versterken de parkachtige sfeer en de relatie met de verspreide rudimenten van de agrarische activiteiten. De paden zijn veelal ontoegankelijk of zijn niet op elkaar aangesloten. Opvallend is het tegenwoordige grote contrast in open (weide- en akker)gronden en gesloten bos.

De boerderij 't Schot en omliggende ruimtes zijn nagenoeg ongewijzigd zichtbaar vanaf de kaart van 1900.



1850



1900



1915



1940



1965



2015



Ontwikkeling omgeving De Woeste Hoeve

Rond de Woeste Hoeve lag een clustering van oude agrarische bedrijven. Op de kaarten van 1865, 1880 en 1900 zijn circa zeven boerderijen zichtbaar. Ook bij de Varena is agrarische activiteit zichtbaar op aangrenzende open delen.

De agrarische percelen van de Woeste Hoeve waren met elkaar verbonden met paden die zich krulden rond aanwezige hellingen. Het padenverloop was heel anders dan in het westelijk gelegen bosgebied. Achter de strakke grens van het landgoed met het poortgebouw de Varena begon een rationeel verkaveld bos. In de loop der jaren zijn beide werelden meer met elkaar vervlochten geraakt.

Oorspronkelijk was de Varena verbonden met de route Apeldoorn-Arnhem via een zuidelijke omleiding, rond de akkers. Hier stond ook een tolhuisje voor passanten. Vanaf 1935 is de oostelijke toegang van het landgoed rechtstreeks verbonden met de Woeste Hoeve. Kadastraal is de oude situatie nog steeds herkenbaar (zie ook pagina 84).

Vanaf 1965 is het Ed Nijghhuis zichtbaar in het kaartbeeld; later is dit het Residence Victoria geworden. Het hotelcomplex met paviljoens en sportvoorzieningen heeft zich weinig aangetrokken van de omgeving en is een wereld op zichzelf.

Opvallend is nog het voornemen van de aanleg van de A50 aan de westzijde van de herberg de Woeste Hoeve (kaartbeeld 1965). Uiteindelijk is de weg aan de oostzijde terechtgekomen en deels ingegraven.



1865



1880



1900



1935



1965



2015



3. Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Het huidige Landgoed Deelerwoud kent een gerechte vorm en strekt zich uit tussen de kern Hoenderloo en de snelweg A50. Het landgoed, ca. 690 hectare groot, vormt op die manier één van de wieken aan de 'molen' rond Hoenderloo. Langs de Delenseweg (N804) liggen thans nog twee separate grondbezittingen van het landgoed. Het betreft Deelerheide in het zuiden en Delerhoek nabij Hoog-Baarlo.

Gronden van het Landgoed Deelerwoud buiten het raster (rode streep-stiplijn) maken deel uit van het landgoed, maar niet van het kerngebied. Het raster heeft een drieledig doel. Het voorkomt aanrijdingen met wild en bevordert aldus zowel de verkeersveiligheid als het dierenwelzijn. Ten tweede waarborgt het de rust in het terrein. Ten derde moet het wildschade aan gewassen voorkomen.

Buiten het raster vallen Delerhoek en Deelerheide.

In het totaalbeeld is goed het onderscheid te zien tussen het westelijk deel, nabij de kern Hoenderloo, en het oostelijk deel van de Woeste Hoeve. Daartussen bevindt zich een groot, gesloten bos. De concentratie van bebouwing bevindt zich rond het landhuis.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische verscheidenheid van het landgoed.





Huis Deelerwoud in 1918

Landschappelijke analyse

Het Deelerwoud valt te ontleden aan de hand van een aantal thema's die sterk verbonden zijn aan de landschappelijke context. Drie thema's zijn bepalend voor het huidige ruimtelijke beeld van het landgoed: de historische ontwikkeling, het reliëf en de mate van geslotenheid. Als verschillende lagen over hetzelfde gebied geven ze inzicht in de kwaliteiten en mogelijkheden voor de toekomst.

- Historie -

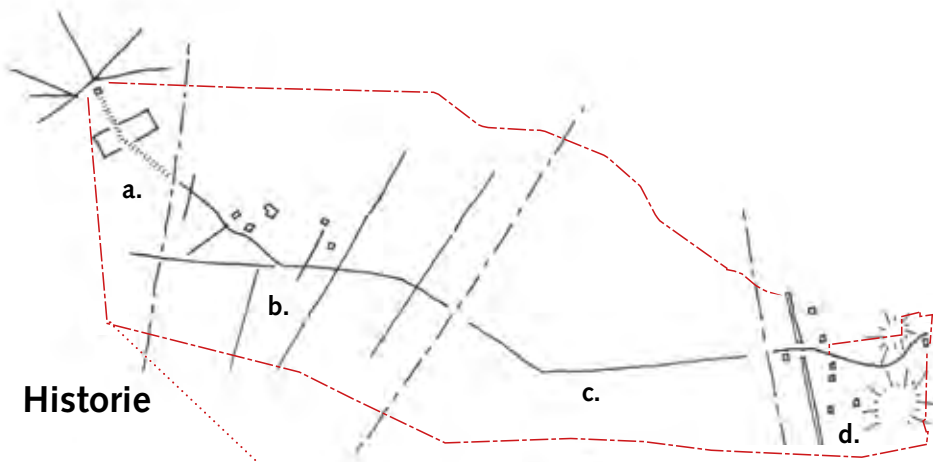
Grip op de ontstaansgeschiedenis van het Landgoed Deelerwoud is van belang om uitspraken te doen over de kansen voor de toekomst. De kwaliteit van een ingreep stijgt door het beter leesbaar maken van de geschiedenis en bij nieuwe aspecten bewust te zijn van de verschillende historische lagen. Er zijn vier verschillende delen van het landgoed te onderscheiden die elk hun eigen ontwikkeling hebben gekend.

a. Het landbouwgebied van De Brand bij de kern Hoenderloo is nog steeds herkenbaar. Toch is het karakter van het gebied totaal gewijzigd door de aanleg van de toegangslaan vanaf het poortgebouw naar het kasteel. Het Deelerwoud is daardoor duidelijk verbonden met de structuur van het dorp.

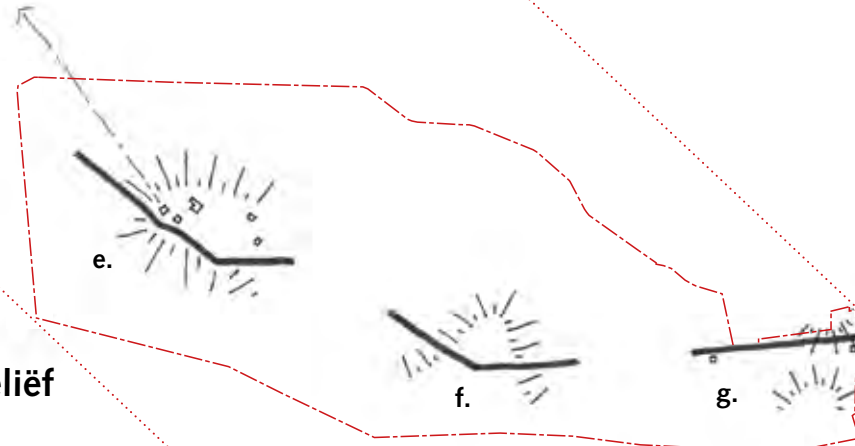
b. Het hart van het landgoed wordt bepaald door de clustering van gebouwen van het landhuis, koetshuis, boerderij en de woning 't Schot. Her en der ervaart men activiteiten en bijzondere functies (bewoning, beperkte landbouw, etc.). In dit deel is ook de padenstructuur fijnmaziger dan elders.

c. Langs de doorgaande Grindweg komt men door een aaneengesloten bosgebied. Hoewel de percelen verschillen van karakter (type bos, ouderdom, natuurwaarden, etc.) wordt het grote gebied gekenmerkt door de enorme rust en gevoel van oneindigheid.

d. In het oosten is de geschiedenis gekleurd door de herberg de Woeste Hoeve en het poortgebouw De Varena. Daartussen, en vooral tegen de grens van het afgesloten jachtgebied, probeerden kleine boeren zich een bestaan te verschaffen.



Historie



Reliëf



Open en gesloten



- Reliëf -

De hoogteverschillen waren in eerste instantie bepalend voor de natuur en ontginningswijze van de 'woeste gronden'. Er zijn altijd meer menselijke activiteiten geweest in de relatief vlakke delen in het oosten en westen van het landgoed. Het middendeel was lange tijd puur productiebos en jachtgebied. De Grindweg is de drager van drie verschillende omgevingen die een directe relatie hebben met het reliëf.

e. Het hart van het landgoed is gelegen op een bijzondere uitloper van het Veluwemassief. Het landhuis op de grens kijkt ver uit over de weilanden en de omgeving van het dorp Hoenderloo.

f. De Grindweg kent halverwege een opvallende knik in haar beloop. Op het hoogste punt van het landgoed is de weg licht ingegraven en buigt af. Waarschijnlijk was dit de enige mogelijkheid om via een directe verbinding van oost naar west te komen, met zo min mogelijk hoogtemeters te maken.

g. De Grindweg vervolgt met een strakke verbinding tussen de Varena en de Woeste Hoeve. Opmerkelijk dat op dit gedeelte geen rekening meer wordt gehouden met het (geringe) hoogteverschil.

- Open en gesloten -

Binnen de contouren van het landgoed zijn de ruimtelijke verschillen groot. Dit komt vooral tot uiting in de contrasten tussen de open en de gesloten delen. Dit staat gelijk aan licht en donker, toegankelijk en afgesloten, etc.

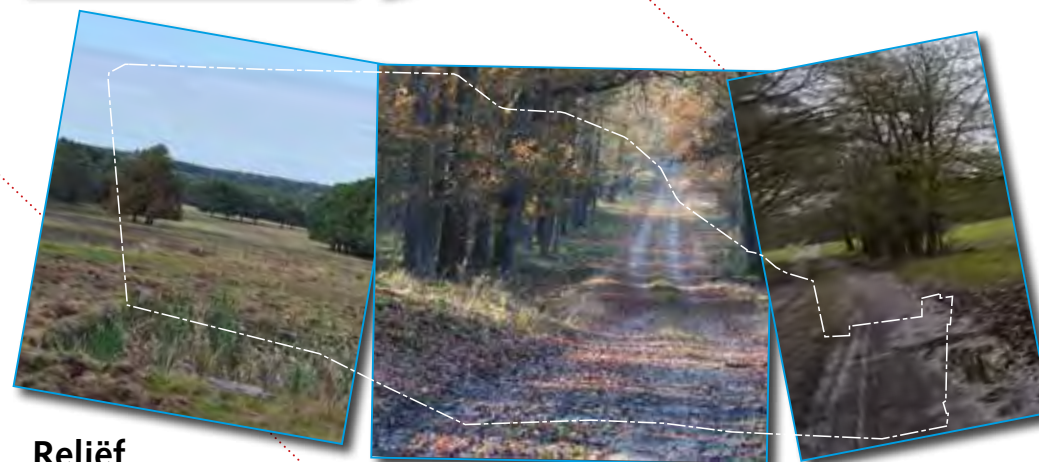
h. De westelijke helft van het landgoed kent een prachtig spel van open weides en gesloten bospercelen. Deze horen bij de parkachtige structuur; tegelijk zijn de open delen uiteraard van oorsprong agrarische enclaves. In de meeste gevallen zijn de open stukken nu natuur-in-ontwikkeling. De openheid wordt hierbij behouden.

De westgrens met Hoenderloo is tamelijk hard door de abrupte overgang naar de woonbebouwing van het dorp en verkeerswegen. Daardoor krijgt het poortgebouw aan de Grindweg veel betekenis als exclusieve entree tot het landgoed.

i. Aan de oostkant speelt de Woeste Hoeve met de lichtglooiende landbouwenclaves de rol van het voorportaal van het landgoed. De werkelijke entree ligt bij het wildraster van het landgoed.



Historie



Reliëf



Open en gesloten

Anno 2017 bestaat Landgoed Deelerwoud uit de volgende grotere onderdelen:

- A. 580 hectare bos
- B. 46 hectare natuur-in-ontwikkeling op landbouwgrond
- C. 13 hectare akkerbouw bij Woeste Hoeve
- D. 32 hectare akkerbouw op Deelerheide
- E. 19 hectare weiland in het centrumgebied

A.

Behoudens enkele oude eikenbossen, relictten van hakhoutpercelen, bestaan de bossen op Landgoed Deelerwoud uit eerste en tweede generatie heidebebossing. De grove den is hier eind 19e - begin 20e eeuw grootschalig aangeplant als pionier-boomsoort op de voormalige woeste gronden, voor de houtproductie en om het stuifzand vast te leggen. Door jarenlang en terughoudend beheer is een woud ontstaan, waarin grote voorraden waardevol stamhout gecombineerd zijn met natuurwaarden ten gevolge van bomen met holtes, zwaar dood hout en rust.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn diverse dennenpercelen verjongd met douglas, fijnspar en lariks; uitheemse soorten met een goede groei en hoogwaardig hout. Op de drogere, niet al te arme gronden voelt de douglas zich zeer thuis en kan deze soort indrukwekkende afmetingen bereiken. Op vochtiger, leemhoudende standplaatsen groeien de lariks en fijnspar uitstekend. De oude eikenbossen verkeren op grote schaal in zorgwekkende toestand, doordat ten gevolge van sterfte zeer holle opstanden ontstaan met weinig toekomstperspectief.

Landgoed Deelerwoud kent geen historisch lanenstel, parkbos of andere karakteristieke groene landgoed-elementen. Een uitzondering hierop is het westelijk deel van de Grindweg en de naaste omgeving van het landhuis.

B.

In 2014 is een subsidieverzoek bij de provincie Gelderland ingediend voor het omvormen van ruim 46 hectare weidegrond op het centrale deel van het landgoed naar natuurterrein. In februari 2015 is de gevraagde subsidie verleend door de provincie in het kader van het SKNL, zodat de waardedaling van de grond en de inrichtingskosten gesubsidieerd worden.

In de komende jaren zal het beheer van de betrokken percelen gericht zijn op verschraving door middel van begrazing. Het natuurdoel is 'N12.02: Kruiden- en faunairijk grasland'. Het roodwild heeft vrije toegang tot de natuurgraslanden en met haar begrazing helpt het mee de natuurdoelen te realiseren. De koeien van Landgoed Deelerwoud kunnen worden ingezet als natuurbegrazers en middels compartimenteringsraster doelgericht de natuurpercelen verbeteren.

C.

Buurtschap Woeste Hoeve is een oude nederzetting met een fraaie historische landschapsstructuur. In het begin van de 20e eeuw waren hier meer boerenerven, maar die zijn deels in de vooroorlogse jaren gesloopt en deels door de Duitsers vernield als represaille voor de aanslag op SS-generaal Rauter. Hier ligt nog ruim 13 hectare akkerland. Vooralsnog worden deze gronden in eigen beheer geëxploiteerd.

Twee woonboerderijen liggen als enclaves in het landgoed. Zij hebben nimmer tot het landgoed behoord.

Een bijzonder onderdeel van het buurtschap Woeste Hoeve wordt gevormd door de Varenna. Het complex bestaat uit een boswachterswoning uit het midden van de 19^e eeuw, die in 1920 is uitgebreid tot een poortgebouw. Het pand is in het laatste kwart van de 20^e eeuw ernstig in verval geraakt en in het begin van de 21^e eeuw grotendeels ingestort.

D.

Op Deelerheide, ten noorden van het perceel dat via AMEV en Fortis uiteindelijk in handen van Staatsbosbeheer is terechtgekomen, ligt een groot complex dat tot het grondbezit van Stichting Huis Deelerwoud behoort. Dit complex van in totaal 32 hectare is met ingang van 2015 geliberaliseerd verpacht.

E.

Van de oorspronkelijke 65 hectare grasland binnen de rasters van Landgoed Deelerwoud is na de recentelijk in gang gezette natuurontwikkeling (zie sub. B) nog 19 hectare over. Dit betreft twee grote percelen (8,7 hectare ten zuiden van het erf 'De Brand' en 7,8 hectare ten noordwesten van het landhuis Deelerwoud), alsmede enkele kleinere weidepercelen in het centrum van het landgoed.

Op de graslanden van het landgoed grazen Piëmontese koeien. Het perceel bij het erf 'De Brand' en de weide op Delerhoek zijn hooiland, waar wintervoer voor de eigen koeien wordt geproduceerd.



Huidige bebouwing

Het landgoed kent een grote verscheidenheid aan bebouwing. De meeste bebouwing op het landgoed heeft een status van rijks- of gemeentelijk monument. Alle gebouwen verkeren echter in een matige tot slechte staat. Het is voor het landgoed een voortdurende zoektocht naar financiële middelen voor restauratie en (groot) onderhoud. Daarnaast wordt gezocht naar een juiste gebruiker, met een functie binnen de toegestane bestemming en basisvoorwaarden van het landgoed. De rust en zorg voor de natuur zijn essentieel.

In vogelvlucht betreft het de volgende elementen op pagina 33:

- Het poortgebouw in Hoenderloo
- Boerderij De Brand
- Het Noors huisje
- Het Landhuis: Huis Deelerwoud, met restanten van de historische tuin- en parkaanleg
- Voormalig koetshuis met woningen en kantoor, grotendeels ingestort
- 't Schot met nabijgelegen opfokstallen

en geïllustreerd op pagina 35:

- Het nog functionerende boerderijcomplex met leegstaande graanschuur
- Functionerende watertoren
- Beheerderswoning van boerderij
- De Varena, grotendeels ingestort
- Herberg De Woeste Hoeve inclusief dienstwoning



poortgebouw in Hoenderloo



landhuis



Noors huisje



voormalig koetshuis



't Schot

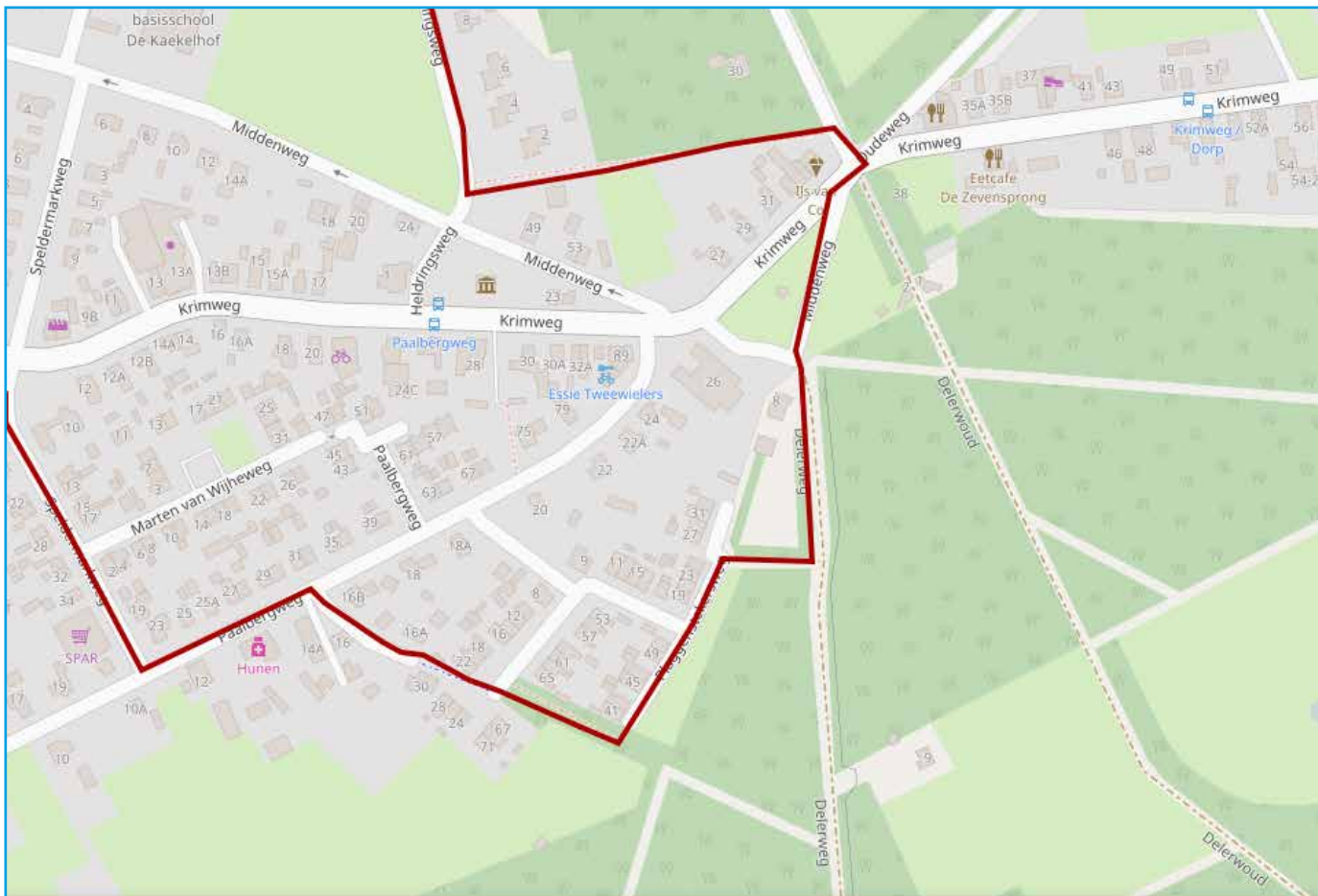


De Brand



opfokstallen





Route van het 99e Klompenpad: het Plaggenstekerspad.

Overige gebouwde elementen

Binnen de grote eenheden met bos, weides en akkers zijn verschillende sporen te ontdekken van ander gebruik. Het betreft restanten van woningen, boerenerven, een begraafplaats en recreatieve aspecten. Jhr. P.J. Repelaer van Spijkenisse heeft in het verleden nog een kleine beek aan laten leggen voor een idyllische kanotocht door de heuvels.

Recreatieve routes en activiteiten

De Stichting Huis Deelerwoud stelt zich bereidwillig op om mee te werken aan recreatieve initiatieven vanuit de omgeving, zolang dit inpasbaar is binnen de beheersrichtlijn van de erflater.

Een voorbeeld is het Plaggenstekerspad, door een bosperceel aan de westkant van het landgoed. Dit "klompenpad" is vanaf mei 2017 geopend voor wandelaars.

Het landgoed is voor geïnteresseerde wandelaars opengesteld door middel van gegidste excursies. Op de website van het landgoed www.landgoeddeelerwoud.nl kan onder de kop "Excursies" worden ingetekend op rondwandelingen waarbij de gidsen zich richten op verschillende invalshoeken.

De Stichting is bereid om mee te werken aan de realisatie van een fietsverbinding van Hoenderloo naar Deelen/Arnhem, parallel aan de N 804.

Ook tijdens bijzondere gelegenheden, bijvoorbeeld wanneer het thema van Open Monumentendag aansluit op de situatie op Deelerwoud, worden bezoekers in kleine groepen en onder begeleiding welkom geheten.





Ligging landgoed ten opzichte van het Natura 2000-gebied (groen gearceerd).

Flora en fauna

De Stichting Huis Deelerwoud is genoodzaakt inkomsten te genereren om het landgoed in zijn huidige staat te behouden. Daarnaast wil de Stichting de biodiversiteit op het landgoed verbeteren. Een van de kernkwaliteiten van het landgoed, de natuur, dient daarbij zorgvuldig bewaakt te worden door de Stichting.

Bij de realisatie van de toekomstvisie zal de Stichting aan een aantal verplichtingen vanuit de natuurwetgeving moeten gaan voldoen. Op voorhand zijn onderzoeken verricht. In deze fase is ingegaan op de vigerende natuurwetgeving vanuit de Wet natuurbescherming en het Gelders Natuurnetwerk.

Wet Natuurbescherming

Een onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de beoogde, relatief beperkte, ontwikkellocaties van het landgoed planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens deze wet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden.

Op het landgoed zijn verschillende beschermde soorten waaronder roofvogels, dassen en vleermuizen te verwachten. Voor een aantal soorten geldt dat verstoring niet op voorhand is uitgesloten. De impact van de ontwikkelingen op een aantal beschermde soorten dient per ontwikkellocatie nader te worden beschouwd.

Het hele landgoed ligt binnen het Natura-2000 gebied de Veluwe. Er is daarom onderzocht of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat de plannen significante gevolgen kunnen hebben.

Uit de toetsing blijkt dat negatieve effecten op de aangewezen habitats en soorten niet op voorhand zijn uit te sluiten. Van oppervlakteverlies van aangewezen habitats is geen sprake; het kan alleen gaan om oppervlakteverlies van leefgebied van de zwarte specht en wespeneend.

Er is naar verwachting sprake van een toename van de stikstofdepositie op voor verzuring en vermesting gevoelige habitats. Dit effect wordt veroorzaakt door het verwarmen van de nieuwe woningen met gas of hout en de toename van het aantal verkeersbewegingen. Verwacht wordt dat, gezien de beperkte ontwikkelingen en omdat er zo mogelijk gekozen wordt voor energieneutraal bouwen, er geen belemmeringen zullen zijn.

Geluid, licht, trilling en optische verstoring kunnen een rol gaan spelen bij de nieuwe ontwikkelingslocaties. Dit zal nader beschouwd moeten worden om de effecten te kunnen bepalen.





Ligging landgoed ten opzichte van het Gelders natuurnetwerk (donkergroen) en de Groene Ontwikkelzone (licht-groen).

Natuurnetwerk Nederland

Het hele landgoed ligt binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en een deel binnen de Groene Ontwikkelzone (GO). Alle beoogde ontwikkellocaties zijn gelegen binnen de GO. In de inventarisatie zijn de effecten van mogelijke ingrepen op kernkwaliteiten en omgevingscondities onderzocht.

Uit een eerste toets blijkt dat er met de ontwikkelingen geen landschapselementen worden aangetast. De uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren tussen de verschillende leefgebieden in delen van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone blijven als gevolg van de voorgenomen plannen in dezelfde mate behouden. In de uitgevoerde toetsing blijkt dat verschillende beschermde soorten van het landgoed gebruik maken, waaronder roofvogels, dassen en vleermuizen. De impact van de ontwikkelingen op beschermde soorten wordt per locatie nader beschouwd.

Ook vanuit het Natuurnetwerk is vermindering van leefgebied niet zondermeer toegestaan. Met het plaatselijk versterken van het leefgebied kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan de kernkwaliteiten van de GNN en GO. Het leefgebied van de das vormt één van de kernkwaliteiten van het gebied. Daarnaast vormt de aanwezigheid van groot wild als edelherten en wilde zwijnen een belangrijke kernkwaliteit. De beoogde plannen hebben geen negatieve effecten op natuurlijke eenheden.

Beheer en onderhoud van het landschap maakt deel uit van de bedrijfsvoering van het landgoed. Deze functies dragen direct bij aan de instandhouding van het landschap en daarmee ook aan de kernkwaliteiten en het areaal van de grote natuurlijke eenheid. Stikstofdepositie kan het verloop van natuurlijke processen belemmeren. Nadere toetsing hiervan valt onder de Wet Natuurbeheer.

Bij de ontwikkelingsprojecten is niet op voorhand uitgesloten dat er verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting zal optreden. Door in het ontwerp rekening te houden met licht, de uitstraling zodanig te beperken dat er geen verstoring optreedt, kunnen negatieve effecten worden voorkomen.



lariksbos



grove den



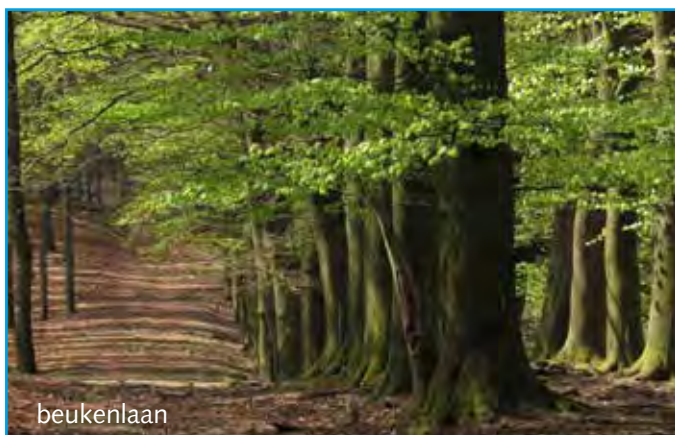
zandverstuivingen



bosbegräafplaats



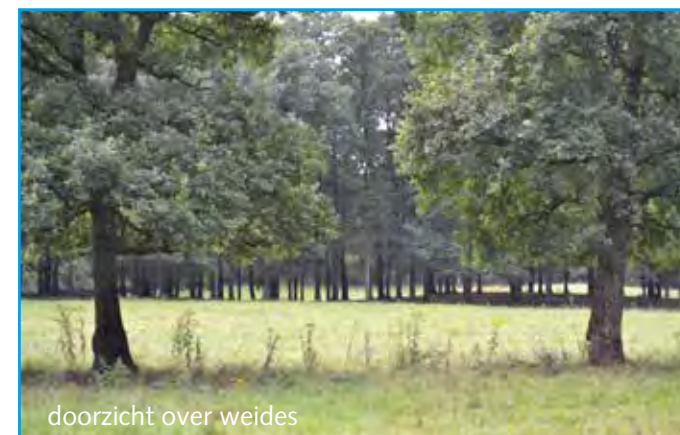
zandpaden door dicht bos



beukenlaan



bosbouw



doorzicht over weides



4. Toekomstvisie

Stichting Huis Deelerwoud wil op een evenwichtige wijze rust, natuur en cultuur samen laten gaan. Zij wil de visie verwezenlijken op basis van drie uitgangspunten:

1. Rust en natuur

Een weloordacht en actief beheer van de gronden, waarbij de natuurwaarden en de biodiversiteit beschermd en indien mogelijk verbeterd worden.

Er vindt meer bosverjonging plaats, de differentiatie van het bos wordt bevorderd en de variatie in bodemstructuur en reliëf kunnen beter zichtbaar gemaakt worden in het bosbeeld (rijk-arm, nat-droog, etc.). Nieuwe fruitbomen bieden voedsel voor dasen.

De planologische capaciteit voor extra woningen in het centrale gebied wordt niet benut. Daarvoor worden in de periferie van het landgoed twee locaties ontwikkeld en een bestaande woonbestemming benut.

2. Maatschappelijk belang

Het Deelerwoud wil zich meer manifesteren als onderdeel van de samenleving en haar maatschappelijke verantwoording tonen.

Het gebouwde cultureel erfgoed wordt gekoesterd en zo mogelijk hersteld. Restauratieplannen worden opgesteld.

Het landgoed wordt beperkt opengesteld voor specifieke doelgroepen, middels gegidste excursies voor geïnteresseerden zonder dat de rust wordt verstoord. Er wordt gesproken over de totstandkoming van wandel- en fietsverbindingen aan de randen van het landgoed.

De linker woning in het poortgebouw te Hoenderloo krijgt na de beoogde restauratie een functie als (vakantie)woning. Afhankelijk van partners wordt gepoogd dagbesteding en/of een zorgproject in de boerderij te starten.

3. Duurzaamheid

Om de financiële huishouding van het landgoed gezond te maken en het landgoed als geheel te kunnen behouden zijn duurzame economische dragers nodig.

Op de korte en lange termijn zijn maatregelen nodig. Het hout uit het bos is al een inkomstenbron. Gronden worden afgestoten of aan derden in beheer gegeven. Er wordt studie verricht naar het ontwikkelen van drie locaties: De Brand, Delerhoek en de Varenna. Het landgoed wil naar energieneutraal bouwen, met een positieve CO²-balans. Het eigen hout kan dienst doen als bouw materiaal en als energiebron.

De landbouw dient een volledig duurzaam karakter te krijgen door het ontwikkelen van een gesloten nutriëntenkringloop, met veel aandacht voor bodemkwaliteit, koolstofvastlegging in de bodem en biodiversiteit (natuur-inclusieve landbouw).

Ruimtelijke zonering al basis

De “vlinder” van Hoenderloo is opgebouwd uit de dorpskern aan de westzijde en de recreatiegebieden van De Krim aan de oostzijde. De Brand is door haar ligging in de overgangszone (blauw) nauw verbonden met de dorpskern

Het centrumgebied van het landgoed, het “hart” met de belangrijkste gebouwen is door de hoofdtoegangsweg (oranje) verbonden met Hoenderloo. Rondom liggen een aantal oude agrarische percelen die thans voornamelijk omgezet worden naar open natuur. Hoog-Baarlo is een afzonderlijke gemeenschap met een eigen ruimtelijke karakteristiek. Delerhoek kent weinig ruimtelijke relatie met het “hart” of Hoog-Baarlo.

Het “hart” is gescheiden van de Woeste Hoeve door een groot aaneengesloten bosgebied met forse hoogteverschillen. Hier wordt strikte rust nagestreefd. De oplopende Grindweg is de enige doorgaande verbinding.

De omgeving van de Woeste Hoeve kent een specifieke beleving met zacht glooiende, open ruimtes en verspreide bebouwing.

Structurele ingrepen

Om de visie te verwezenlijken wil de Stichting Huis Deelerwoud een aantal maatregelen nemen en ingrepen doen.

Een verhoging van de structurele, jaarlijkse inkomsten is nodig om het reguliere beheer te bekostigen en voor rente/aflossing van een eventuele (laagrentende) lening om herstelprojecten te kunnen betalen. Daarnaast is een eenmalige financiële impuls noodzakelijk.

De Stichting streeft naar

drie solide inkomstenbronnen:

- erfpachtcanon / huur voor woningen en andere opstallen
- houtopbrengsten uit actief bosbeheer
- landbouw

Van belang is dat de casco's van de monumentale opstallen op orde worden gebracht, alles wind- en waterdicht en in de verf. Daarbij wordt de volgende **prioritering** toegepast:

- 1 poortgebouw
- 2 herberg De Woeste Hoeve
- 3 landhuis
- 4 watertoren
- 5 boerderij met stammenschuur

Parallel aan deze prioritering loopt het herstel van de boerderij 't Schot, zo mogelijk via uitgifte in erfpacht. Het koetshuis is grotendeels ingestort en wordt als monument opgegeven en gesloopt, met mogelijk behoud van enkele onderdelen. Voor de Varena geldt hetzelfde, met eventuele herbouw of een bestemming als natuurruïne (verzoeken tot opheffing monumentenstatus zijn ingediend).

Herstel van de tuinaanleg bij het landhuis heeft vooralsnog geen prioriteit, maar verder verval van resterende structuurbepalende elementen (poort, trappen, muren, vijvers) zal waar mogelijk worden tegengegaan.

Middels de verkoop van Delerhoek en wellicht een (laagrentende) lening kunnen de vijf herstelprioriteiten op hoofdpunten worden uitgevoerd. Een voorwaarde is dat ook aanvullende subsidies beschikbaar komen. De investeringen en rente/aflossing kunnen worden betaald door **drie (nieuwe) ontwikkelingen:**

- A** zes woningen bij De Brand (erfpacht)
- B** twee landhuizen op Delerhoek (zo mogelijk via verkoop)
- C** een woning nabij of op de plaats van de Varena (erfpacht)

De locaties in de periferie van het landgoed zijn vooral gekozen op basis van **de volgende criteria:**

- geen verstoring van het centrale rustgebied
- minimale aantasting natuurwaarden binnen GO
- beperkte ruimtelijke impact voor de omgeving

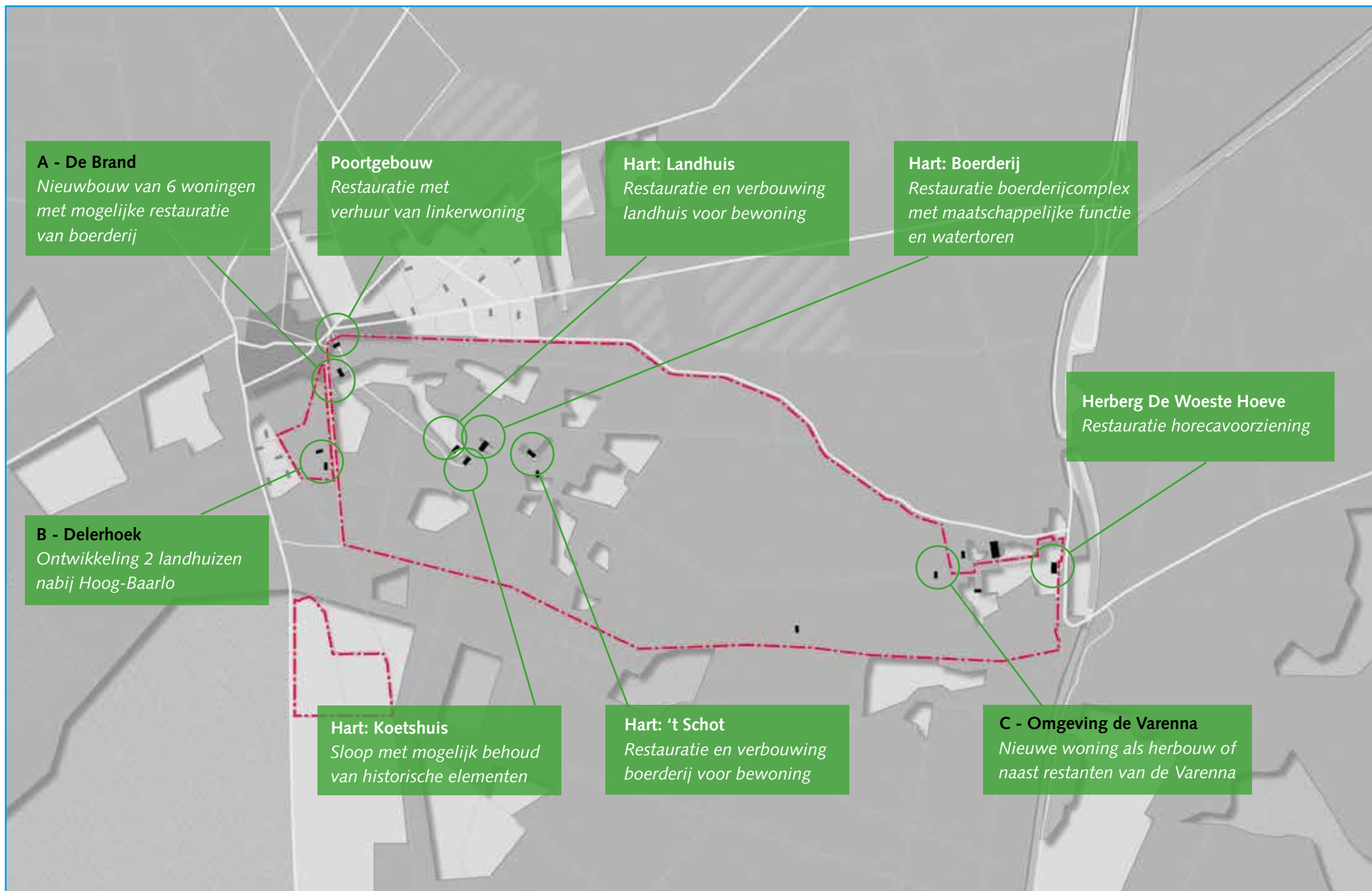
Ecologische maatregelen

De Stichting wil daarnaast een aantal maatregelen nemen om de natuurwaarden te verhogen. Hierbij wordt aangesloten op de vastgelegde kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen in het kader van het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelzone, waarin het landgoed is gelegen.

De Stichting zal een keuze maken uit

de volgende maatregelen:

- Faunapassages aanleggen voor zoogdieren als vos en das, door het creëren van doorgangen in het raster.
- Vleermuisenkasten ophangen in het bosgebieden nestkasten plaatsen, voor onder andere de kerkuil.
- Aanleggen/openhouden kale zandplekjes voor reptielen en amfibieën.
- Aanbieden en handhaven van schuilmogelijkheden zoals dood hout.
- Aanleggen broeihopen voor de ringslang.
- Verlichting op vleermuisvriendelijke manier toepassen en beperkt houden.
- Ontwikkeling en beheer heideterreintjes op het oostelijke deel van het landgoed.
- Ontwikkeling en beheer van oude bossen.
- Ontwikkeling en beheer van bosranden en overgangen, vooral langs de graslanden.
- Ontwikkelen natuur-inclusief landbouwbedrijf.



5. Beleidskader

Structuurvisie Apeldoorn

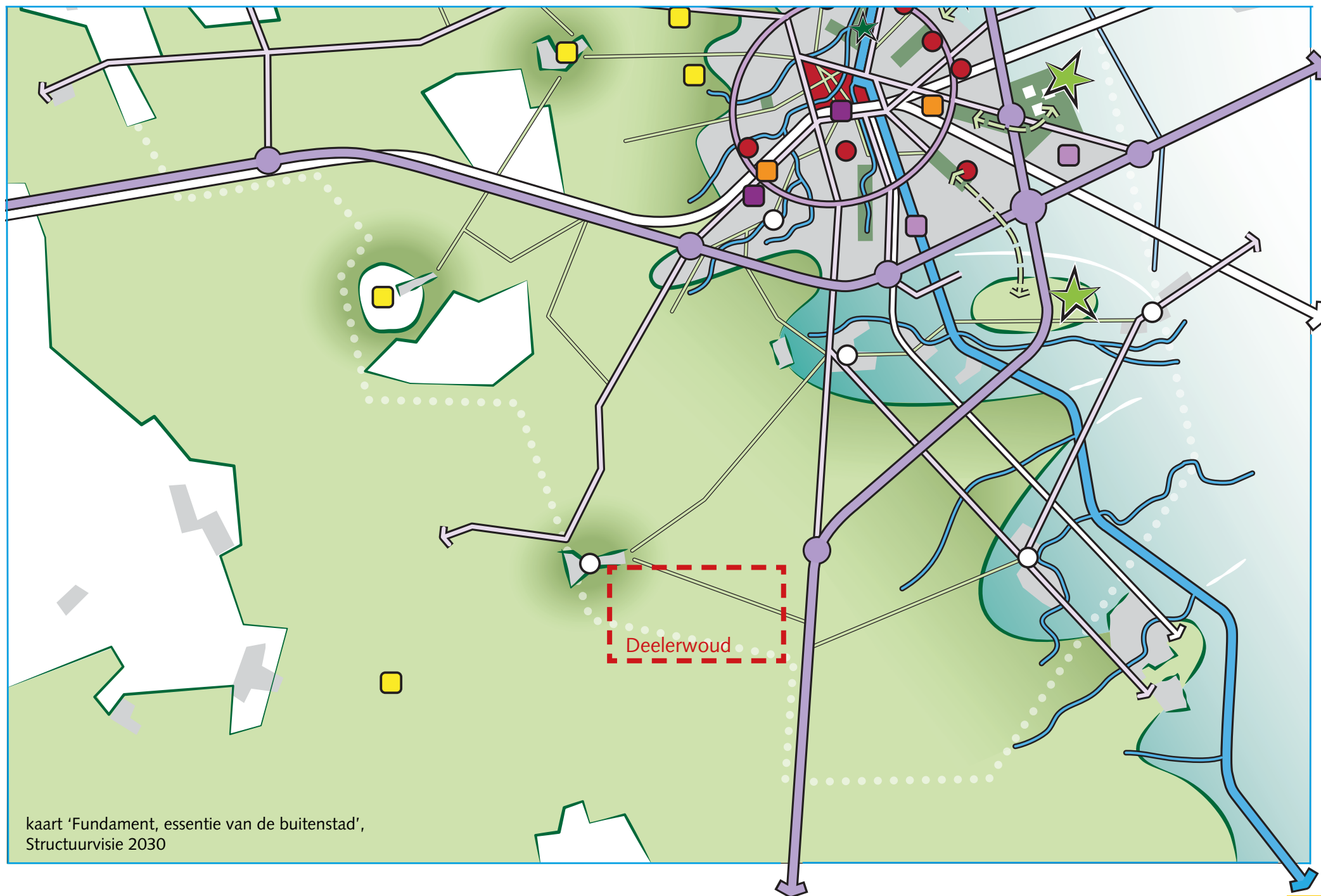
In de structuurvisie 'Buitenstad, Apeldoorn biedt ruimte' (maart 2013) beschrijft de gemeente Apeldoorn uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente tot aan 2030. De focus ligt op het behoud en de ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten die Apeldoorn tot Apeldoorn maken.

Enkele relevante kernpunten van de structuurvisie zijn:

- toch een (beperkte) toename van het aantal huishoudens en de bevolking ondanks lagere groei (bevolking, woningvoorraad, arbeid, mobiliteit) en meer onzekerheid;
- in plaats van grootschalige nieuwe ontwikkelingen een focus op vraaggestuurde, kleinschalige initiatieven via particulier opdrachtgeverschap;
- de gemeente realiseert alle ambities niet langer zelf maar zoekt partnerschap en geeft ruimte aan ideeën van andere partijen zolang deze bijdragen aan de kwaliteit van Apeldoorn;
- de vergrijzing zet door, behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- behoud van gevarieerde dorpen met eigen identiteit.

Voor Hoenderloo en omgeving formuleert de structuurvisie de ambitie 'een dorpskern omgeven door een agrarisch woonlandschap'.

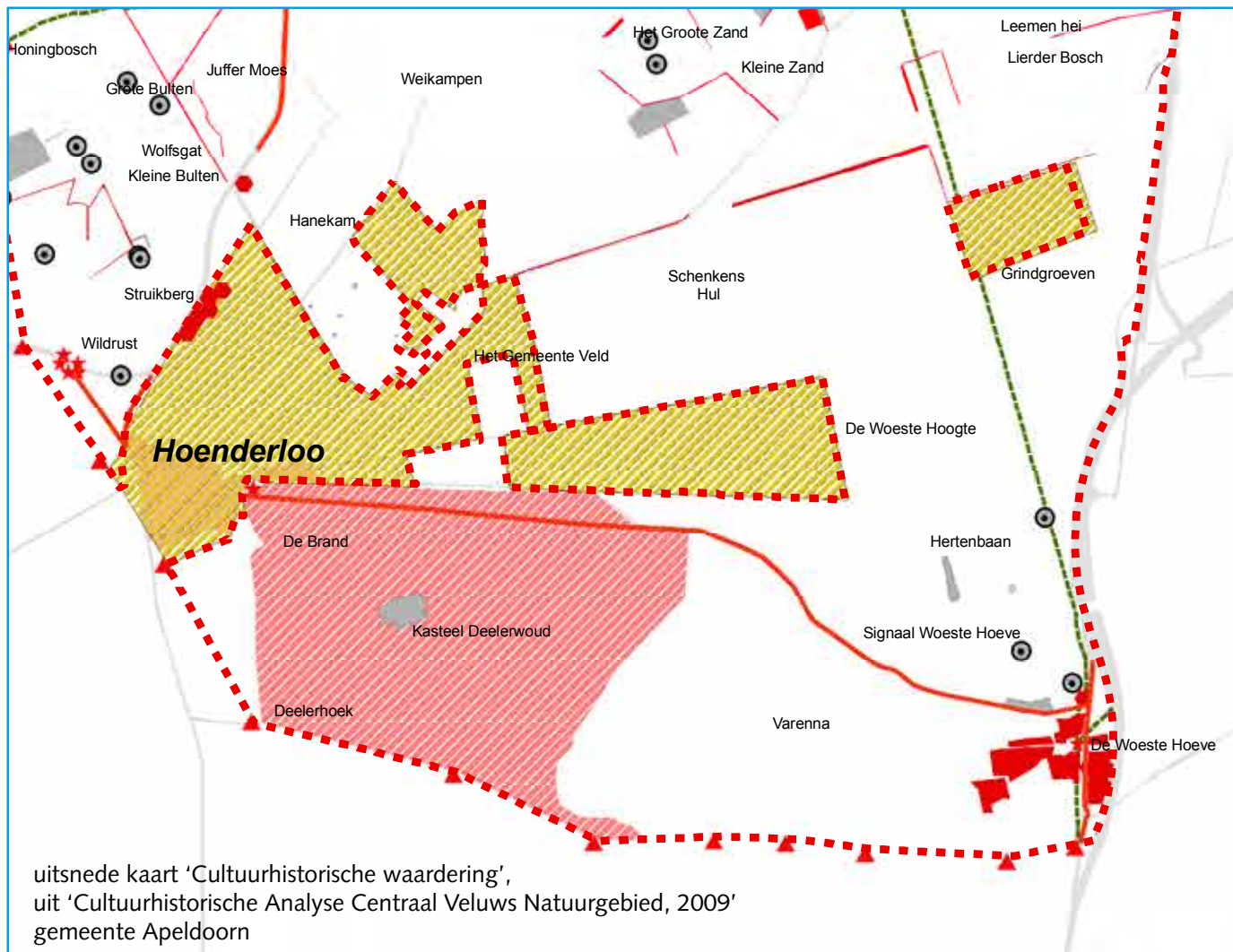
Er liggen kansen voor het creëren van nieuwe buitenstadse woonmilieus en ontmoetingsplekken. Kwaliteiten en kansen op het gebied van toerisme, recreatie, landbouw en zorg dienen benut te worden. Het recreatieve aanbod kan verbreed worden met zorgrecreatie.



kaart 'Fundament, essentie van de buitenstad',
Structuurvisie 2030

Toekomstvisie Landgoed Deelerwoud

STRUCTUURVISIE



Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende Bestemmingsplan Veluwe (2012) zijn voor Landgoed Deelerwoud de volgende bestemmingen opgenomen:

Natuur: voor alle bossen op het landgoed.

Wonen: voor het poortgebouw (twee zelfstandige woningen), De Brand, Huis Deelerwoud (met de mogelijkheid tot splitsen i.v.m. de omvang), het koetshuiscomplex (met de mogelijkheid tot splitsen), boerderij 't Schot (Deelerwoud 17-19) met daaraan gekoppeld de locatie van de opfokstallen, de Varena (met de mogelijkheid tot splitsen in twee wooneenheden).

Agrarisch: voor alle landbouwgronden en de gebouwen van het boerderijcomplex. De boerderij heeft een agrarisch bouwperceel met een milieuvergunning voor 95 zoogkoeien en 45 stuks jongvee.

Horeca: voor herberg De Woeste Hoeve (met dienstwoning).

Er zijn uitgebreide dubbelbestemmingen voor Waarde archeologie en Waarde cultuurhistorie. Het gehele westelijke deel van het landgoed kent een hoge cultuurhistorische waardering, net zoals de agrarische gronden in de omgeving van de Woeste Hoeve. Alle agrarische gronden (huidige en voormalige) hebben de waardering "open landschap" (op basis van de kaart 'Cultuurhistorische waardering' uit de 'Cultuurhistorische Analyse Centraal Veluws Natuurgebied, 2009').

Details van de verbeelding zijn zichtbaar op de volgende pagina's.



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Veluwe



De Brand

Boerderij de Brand kent een woonbestemming (zorgboerderij, begeleid wonen, etc.) met een toegestane inhoudsmaat tot 700 m³. Boerderij en erf zijn onderdeel van de dubbelbestemming 'waarde – archeologie hoog'.

Het zuidelijk deel van de locatie heeft een agrarische bestemming met de gebiedsaanduiding 'open landschap' (art. 30), idem aan de agrarische bestemming bij boerderij Deelerwoud 19.

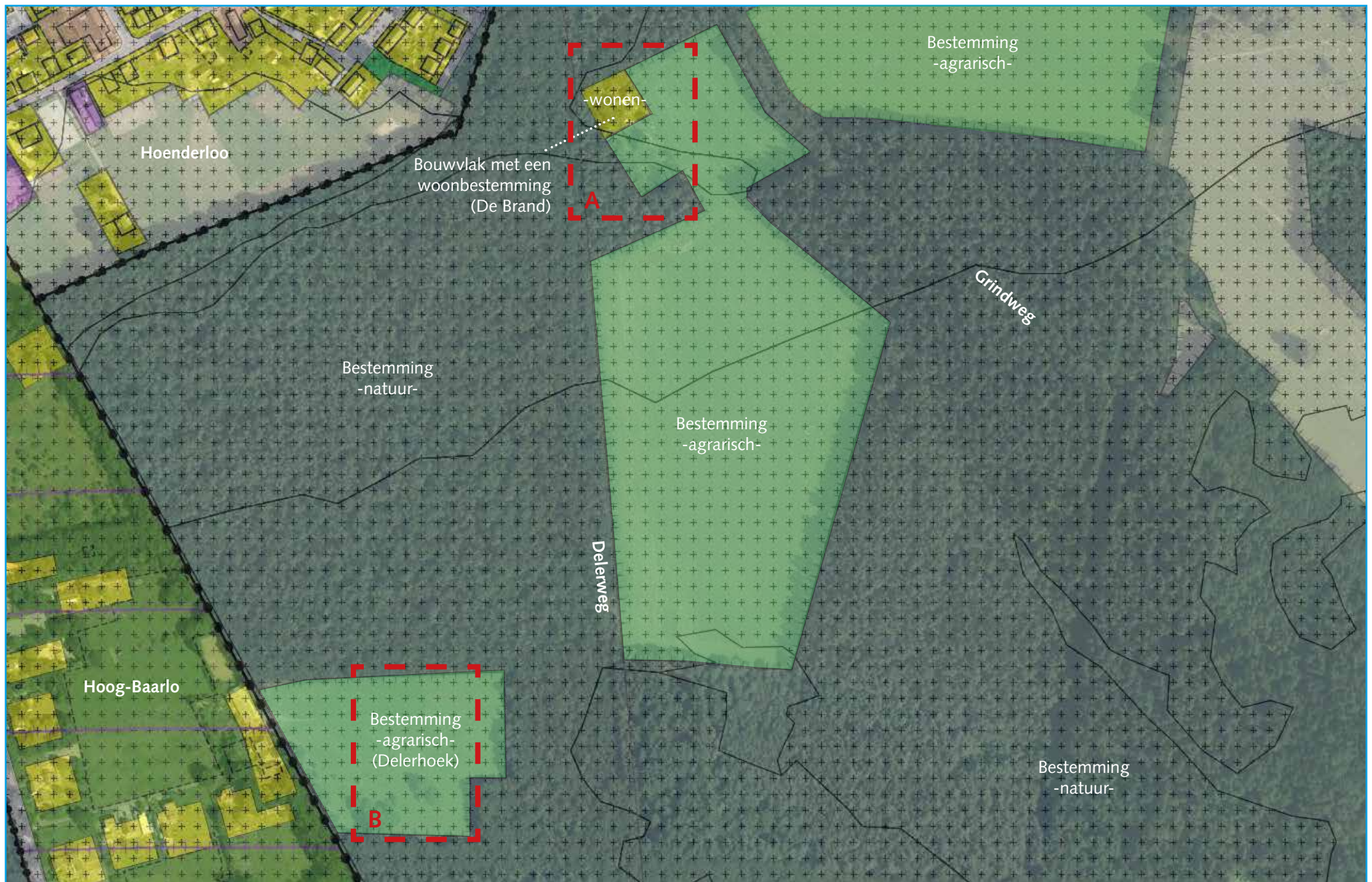
Ontwikkellocatie A betreft het totale erf van de boerderij De Brand.

Delerhoek

Voor het gebied geldt hoofdzakelijk de bestemming 'natuur' en voor het zuidelijk deel een agrarische bestemming met de gebiedsaanduiding 'open landschap'.

Het hele gebied, inclusief het omringende bos, is onderdeel van dubbelstemming 'waarde - archeologie middelhoog'.

Ontwikkellocatie B betreft het zuidelijke, open deel van Delerhoek.



Landhuis

Het landhuis en het grootste deel van de omringende tuin hebben een woonbestemming met een toegestane inhoudsmaat tot 900 m³. De woonbestemming kent de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische bouwwerken' (art. 26). Het gebied rond het landhuis is onderdeel van de dubbelstemming 'waarde – archeologie hoog' of 'waarde – archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch gebied' (art. 25).

Koetshuis

Gelegen binnen een woonbestemming met gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische bouwwerken'. Ook de grote agrarische kapschuur en de watertoren met stammenschuur bevinden zich binnen dit bestemmingsvlak. Er bestaat een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde.

Boerderijcomplex

Het boerderijcomplex, zonder de eerder genoemde bijgebouwen, en de aangrenzende akker hebben een agrarische bestemming met de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische bouwwerken'. Het boerderijcomplex ligt geheel binnen de gebiedsaanduidingen 'waarde – archeologie hoog' en 'cultuurhistorisch gebied'.

Binnen de agrarische bestemming is een zorgboerderij en recreatief medegebruik toegestaan.

Het agrarische bouwperceel rond de boerderij laat additionele bebouwing toe. Per bedrijf is één dienstwoning toegestaan.

't Schot

Over de kleine boerderij Deelerwoud 17-19 ('t Schot) wordt opgemerkt dat de weilandjes en oude boomgaard bij de boerderij grenzen aan de woonbestemming en een natuurbestemming hebben. Terwijl het bos tussen de boerderij en de opfokstallen onderdeel is van een agrarische bestemming met de gebiedsaanduiding 'open landschap'.



De Varena

Het gebouw de Varena heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming met gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische bouwwerken'. Het bestemmingsvlak 'wonen' beslaat ook het weilandje ten noorden van de Varena.

De familiebegraafplaats (ten noorden van de Varena) staat niet op de verbeelding (kaart met bestemmingen).

Ontwikkellocatie C betreft het huidige bestemmingsvlak 'wonen'.

De Woeste Hoeve

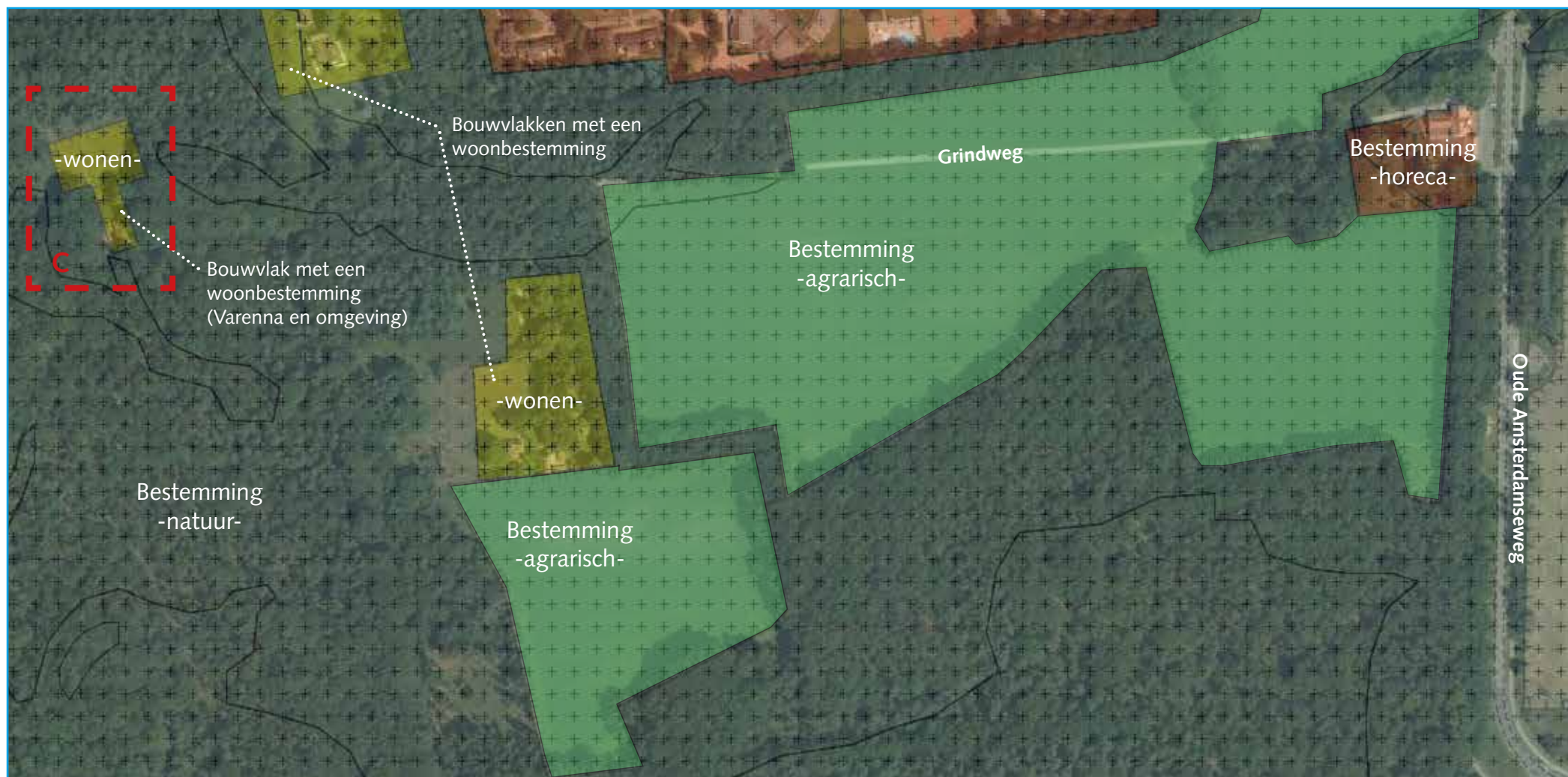
De herberg heeft uiteraard de bestemming 'horeca'. Alle open gronden hebben de bestemming 'agrarisch' en de bossen de bestemming 'natuur'. De twee bestaande woningen kennen een ruime woonbestemming, maar behoren niet tot het Landgoed Deelerwoud.

Vrijwel de hele omgeving heeft de dubbelstemming 'waarde – archeologie hoog'.

Algemeen

In algemene zin wordt opgemerkt dat opstallen met een woonbestemming met een inhoud groter dan 700 m³ met een eenvoudige procedure gesplitst kunnen worden in twee zelfstandige woningen (twee wooneenheden binnen hoofdvorm). Dit geldt voor Huis Deelerwoud, het koetshuiscomplex en het gebouw de Varena.

Binnen de woonbestemming is ook begeleid wonen en beroepsuitoefening aan huis toegestaan.



6. Strategie

Planologische regeling

Om de doelen van de toekomstvisie te verwezenlijken zijn nieuwe planologische regelingen noodzakelijk. Hierbij spelen verschillende afwegingen. Het bestuur van de Stichting Huis Deelerwoud wil daarin gezamenlijk met de gemeente Apeldoorn optrekken ten behoeve van een voorspoedig ontwikkelproces.

Om de meeste nieuwe projecten op het Deelerwoud te concretiseren is daarbij globaal een keuze uit:

1. Eén integraal bestemmingsplan voor het hele landgoed. Daarvoor zijn ruimtelijke plannen (aantallen woningen, bouwvlakken, types, impressies, etc.) en gedetailleerde onderzoeken noodzakelijk. In het plan moet aangetoond worden dat alle voornemens binnen 10 jaar gerealiseerd kunnen worden. Dit is de wettelijke termijn van een bestemmingsplan.
2. Deelbestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen voor afzonderlijke locaties op het landgoed kunnen een oplossing zijn om bepaalde delen te isoleren en eenvoudiger in te spelen op ontwikkelingen. Er dient rekening gehouden te worden met meer leges- en onderzoekskosten.
3. Het vigerend bestemmingsplan biedt al ruimte aan ontwikkelingen. Deze ruimte kan in de praktijk soms beter benut worden. Een herziening van het planologische regiem kan dan achterwege blijven.

Onderzoeken en draagvlak

De integrale toekomstvisie kent een bepaald uitwerkingsniveau. In principe is de visie globaal en zijn de uitwerkingen gebruikt voor de beeldvorming. Voor de toekomstvisie zijn de geschreven randvoorwaarden en de abstracte vertaling van de plannen uiteindelijk het meest relevant.

Bij ieder concreet project is gedetailleerd onderzoek nodig. Voor de onderzoeken gaat het naast de ruimtelijke aspecten en natuurwaarden bijvoorbeeld ook om water, bodem, archeologie en asbest. Dit brengt veel kosten met zich mee. Ieder onderzoek kent een bepaalde geldigheidsduur. Het spreekt voor zich dat men dit niet te vroeg of onnodig wil uitgeven.

De aard van de verschillende locaties brengt met zich mee dat er zeer verschillende belangen spelen in de omgeving. Het is van groot belang tijdig te zorgen voor draagvlak en overleg met de omgeving. De partners zijn deels maatschappelijk, zoals het dorp Hoenderloo en provincie, deels afkomstig vanuit de markt.

Conclusies

- De planologische regeling moet zoveel mogelijk flexibiliteit bezitten, zonder dat dit ten koste gaat van de plankwaliteit.
- Gezien de onzekerheid van ontwikkellocaties is het uitgangspunt om gedetailleerd onderzoek zo lang mogelijk te vermijden.
- Het tijdig betrekken van partners en een breed gedragen visie kan bijdragen aan een voorspoedig proces.
- Na de vaststelling van de integrale Toekomstvisie inzetten op zoveel mogelijk onafhankelijk te ontwikkelen locaties; alleen interactie c.q. afhankelijkheid daar waar het echt nodig is.
- Het is voorstelbaar dat er uiteindelijk drie planologische uitwerkingsgebieden ontstaan: Entreegebied Deelerwoud (inclusief De Brand), twee woningen op Delerhoek en de omgeving van de Varenna. Nader overleg met de gemeente Apeldoorn moet uitsluitsel geven.
- Het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende ruimte aan het huidige gebruik van het hart van het landgoed.
- Planologische ruimte voor woningen in het Koetshuis wordt overgeheveld naar de randen van het landgoed.



Tijdspad

In het kader van de visie zijn er voor het landgoed Deelerwoud drie ontwikkellocaties aangeduid:

- A** zes woningen bij De Brand
- B** twee woningen op Delerhoek
- C** een woning ter plaatse van of nabij de Varena

Voor de locaties A en B is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhoud en restauratie van de monumenten is een doorgaand proces waarvoor geen bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Het betreft:

- Poortgebouw te Hoenderloo
- Herberg De Woeste Hoeve
- Landhuis Deelerwoud
- Watertoren
- Boerderij met stammenshuur
- 't Schot

De besprekingen over nieuw wandel en/of fietspad kennen een eigen traject.

Het tijdspad is cruciaal voor de financiële huishouding van het landgoed. Investerings kunnen alleen gedaan worden op het moment dat ook zekerheid bestaat over inkomsten. Het zo mogelijk verkopen van gronden aan de rand van het landgoed met een hoogwaardige bestemming kan hoogstnoodzakelijke eenmalige opbrengsten genereren. De ontwikkeling van nieuwe woningen levert, naast houtopbrengsten en een natuur-inclusief landbouwbedrijf, structurele inkomsten ten behoeve van onderhoud en beheer op.

De Stichting Huis Deelerwoud voelt veel urgentie, terwijl de genoemde drie ontwikkelingen veel overleg en afwegingen en dus tijd vragen.

Na afronding van de toekomstvisie voor het landgoed, die globaal van aard is, moet er besloten worden welke deelprojecten voorrang krijgen. Dit kan afhankelijk zijn van ontwikkelpartners of nader onderzoek.

Het is voorstelbaar dat een ontwikkeling bij De Brand sneller gaat dan de realisatie van de landhuizen op Delerhoek. Het zou vervelende consequenties hebben als de ene ontwikkeling moet wachten op een oplossing voor een andere.

Voor de Stichting zijn snelheid en flexibiliteit van belang, om tijdig te kunnen reageren op een gunstige aanbieding. De gemeente verlangt een degelijk onderzoek en maatschappelijk draagvlak. Dit proces mag niet verlamd werken.

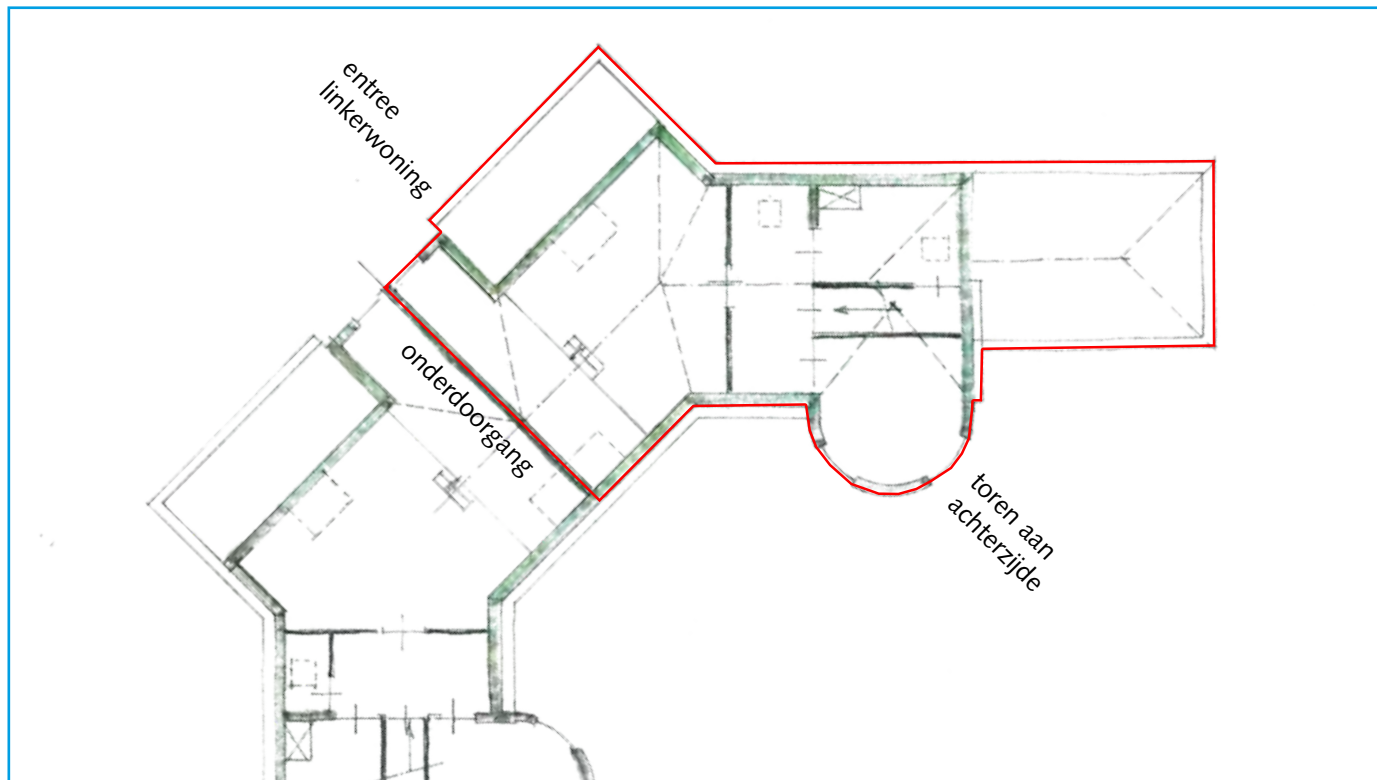
Met een globale tijdsbalk is aangegeven wat het pad kan zijn om het landgoed weer gezond te maken. Het streven is om binnen 10 jaar de monumenten weer op orde te hebben en de ontwikkellocaties te hebben afgerond.

Er is reeds gestart met een duurzamer beheer van het landgoed. De restauratie en renovatie van de monumenten is mogelijk na realisatie van de visie, met opbrengsten vanuit de ontwikkellocaties.

Een nieuw, integraal bestemmingsplan voor het hele landgoed is voorzien in 2022. De gemeente is dan verplicht een nieuw plan te hebben afgerond.



7. Restauratie en renovatie



Plattegrond van kap linkzijdige Poortgebouw

De Stichting wil de kansen die het huidige bestemmingsplan biedt beter benutten. Essentieel is daarom dat de monumenten die te behouden zijn gerestaureerd of gerenoveerd worden. De grotere projecten worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Poortgebouw

Het karakteristieke poortgebouw van Landgoed Deelerwoud, bekend als Deelerwoud 1 en 2 te Hoenderloo, is in 2000 aangewezen als rijksmonument (architect Jan Molema, 1923). De twee torens, gecombineerd met de poortdoorgang, geven het gebouw een kasteelachtig uiterlijk. Het poortgebouw vormt het icoon van het landgoed.

In het gebouw zijn twee kleine woningen. Aan de rechterzijde wordt het bewoond door een beheerdersechtpaar voor het openen en sluiten van de toegangspoort.

De intentie is om het poortgebouw nadrukkelijker te positioneren als entree voor bezoekers van het landgoed. De linkerkant zal na de beoogde restauratie verhuurd worden voor recreatief verblijf of als permanente woning.

Het poortgebouw is dringend toe aan een restauratie. Het plan daartoe is gereed. Wanneer provinciale subsidie wordt verkregen en de inkomsten van het landgoed voldoende gestegen zijn zal zo spoedig mogelijk worden gestart met het werk om het gebouw in oude glorie te herstellen.



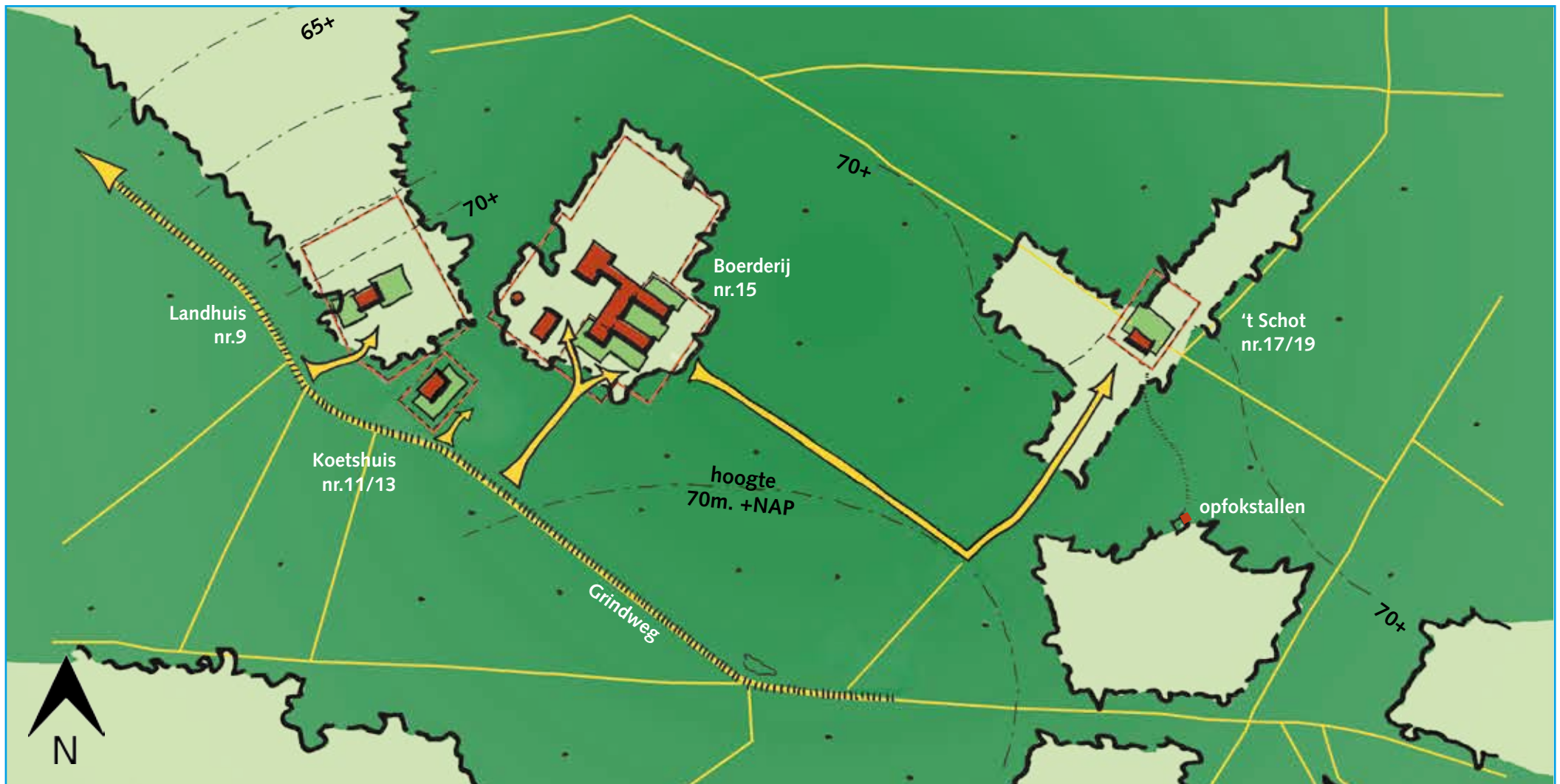


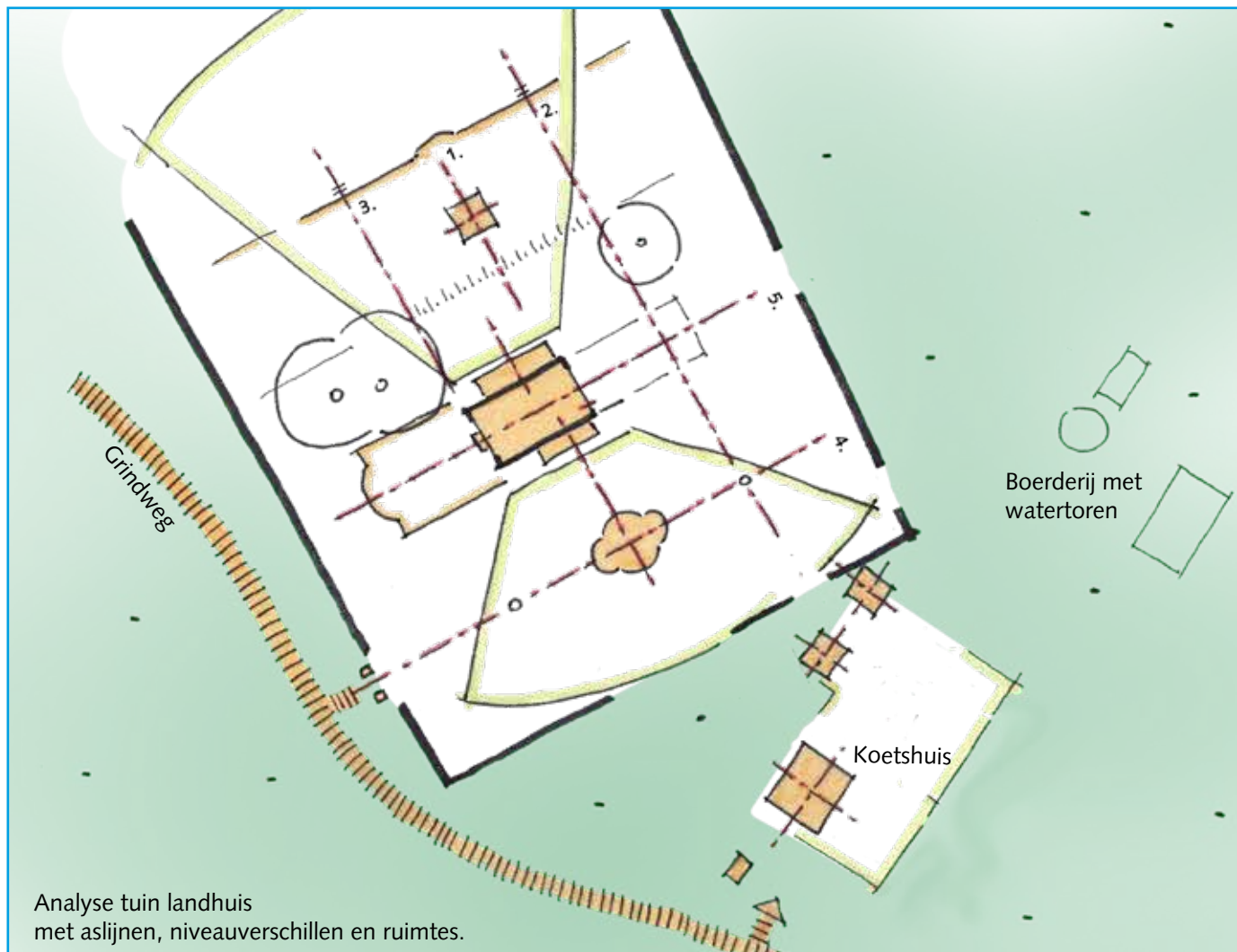
Landhuis Deelerwoud vanuit de toegangspoort

Algemeen over het Hart

Het centrale gebied van het Deelerwoud kent vier ruimtelijke elementen met elk een eigen karakteristiek. Het betreft het landhuis, het koetshuis, de boerderij en 't Schot.

In het algemeen gaat de visie uit van het beter gebruik maken van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Nieuwe of gewijzigde bestemmingen zijn niet noodzakelijk. De aanwezige rust mag niet verstoord worden.





Analyse tuin landhuis
met aslijnen, niveauverschillen en ruimtes.

Landhuis en omgeving

Van het voormalige kasteel rest slechts een deel van het souterrain. Na het bombardement in 1945 duurde het tot 1959 voordat tot herbouw werd overgegaan. Architect Krijgsman ontwierp in stijl van de Delftse School een markant huis met een hoog opgaand schilddak, verwijzend naar de klassieke Nederlandse landhuizen uit de 17^{de} en 18^{de} eeuw.

Het gebouw is in 1960 voltooid en nadien niet meer gemoderniseerd of opgeknapt. Het resultaat is een sober en sterk verouderd voorzieningenniveau en slechte isolatiewaarde. Bovendien verkeert het casco, mede door optredend betonrot, periodieke lekkages en loslatend pleisterwerk, in matige staat.

Het meest prominent gelegen gebouw van het landgoed kent de status van gemeentelijk monument, met adres Deelerwoud 9.

De tuinaanleg van het landhuis is oorspronkelijk van tuinarchitect Springer. Van deze formele tuin met niveauverschillen, trappen, vijvers, gazons, perken en paden is door oorlogsschade en de 'tand des tijds' niet veel meer zichtbaar. Er resteren alleen nog losse onderdelen, zoals enkele muren, trappen, vijvers en de poort. De groene aanleg is volledig verdwenen. Het prachtige uitzicht, met de deels vervallen 'HaHa', is echter gebleven.

Voor de openheid met grote bomen en de niveauverschillen herinneren aan de grandeur van het verleden.

Herstel van de oorspronkelijke groene aanleg is niet aan de orde. Herstel van muren, trappen, vijvers e.d. kan alleen wanneer daarvoor budget beschikbaar is.

Nadere analyse geeft aan dat er nog altijd een bijzondere relatie bestaat tussen huis en omgeving. Ook de restanten van de voormalige tuin behoren tot het gemeentelijke monument.

De huidige bestemming wonen blijft behouden.



Ha-Ha



Landhuis Deelerwoud



verdiepte tuin



toegangspoort



uitzicht vanuit het landhuis





Koetshuiscomplex

Het voormalige koetshuiscomplex met dienstwoningen, Deelerwoud 11-13, is in fasen gebouwd en had voorheen een directe verbinding met het landhuis. Het niet-ruïneuze deel heeft de status van monument, zijnde het zuidwestelijke deel met de opmerkelijke lichtbeuk met tentdak en persienneluiken.

Het in 2000 al ingestorte deel heeft geen status. Na 2000 is het complex verder vervallen en een gevaarlijke bouwval geworden.

Voorkomen moet worden dat de eventueel te sparen bouwdelen meegetrokken worden. Daarom zijn de instortende delen gesloopt en opgeruimd.

Er is in november 2017 subsidie aangevraagd voor de drie resterende bouwdelen (werkplaats, biljartkamer en kantoor). Wanneer deze subsidie wordt toegekend kunnen deze bouwdelen een aantal jaren geconsolideerd worden (wind- en waterdicht), in afwachting van realisatie van de toekomstvisie waardoor middelen beschikbaar zouden kunnen komen voor definitief behoud.

Het is niet de intentie om gebruik te maken van de woonbestemming voor twee woningen. De rust wordt belangrijker gevonden dan de mogelijkheid voor nieuwbouw. De planologische mogelijkheid tot het bouwen van woningen wordt verplaatst naar de rand van het landgoed, Delerhoek.

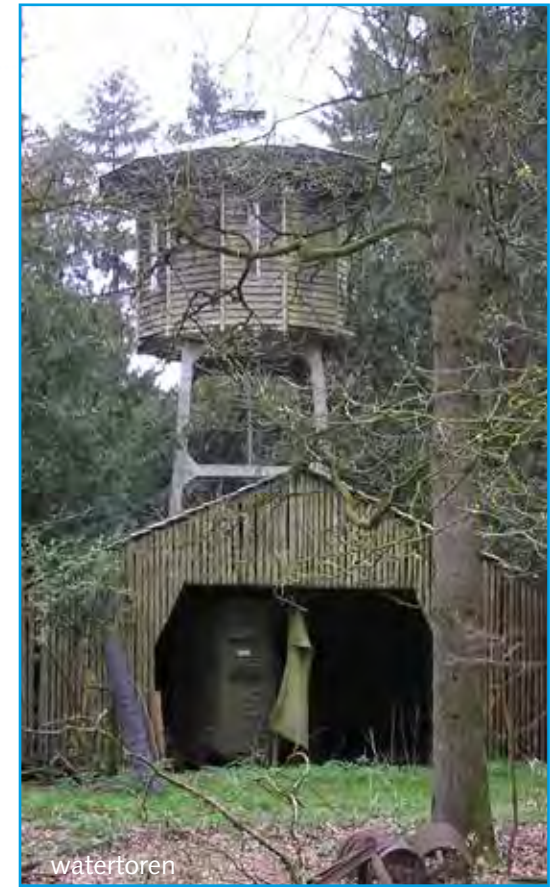
Watertoren

De watertoren (gemeentelijk monument) is waarschijnlijk rond 1925 gerealiseerd en functioneert tot op de dag van vandaag voor de gebouwen in het centrumgebied en de veedrinkplaatsen. De pomp en de elektrische installatie zijn geplaatst in het bouwvallige, maar nog overeind staande deel van het koetshuiscomplex.

De watertoren krijgt zo mogelijk groot onderhoud ten behoeve van functioneel behoud.



kantoor



watertoren



werkplaats met tentdak



interieur van werkplaats



voormalige dienstwoningen



Boerderijcomplex

Architect Molema ontwierp rond 1930 een grote boerderij voor Landgoed Deelerwoud, Deelerwoud 15-17. Aanvankelijk bestond deze alleen uit de stallen van de noordelijke vleugel met de aangebouwde stolpvormige graandrogerij. In 1940 tekende Molema de plannen voor de zuidvleugel en het verbindende stuk met stallen en de in de zuidwesthoek aangebouwde dienstwoning. Voor die tijd was het een zeer grote en moderne boerderij. De schoorsteen is na de oorlog gebouwd ten behoeve van de drooginstallatie.

De boerderij heeft haar functie deels behouden. De stal wordt gebruikt voor zieke en drachtige koeien en als winterstalling voor de pinken. Momenteel bestaat de kudde uit 30 koeien met bijbehorend jongvee. De milieuvergunning staat 95 zoogkoeien en 45 stuks jongvee toe. Het bouwdeel met de graandrogerij is buiten gebruik. Ten noorden van het complex ligt een open grasland.

De boerderij en stammenschuur zijn gemeentelijke monumenten. In het najaar van 2017 is het gehele dak van de boerderij met de graanschuur waterdicht gemaakt. Een verrotte kilgoot is vervangen.

Voor een gerenoveerd boerderijcomplex zijn verschillende opties denkbaar. De visie gaat uit van behoud van de werkfunctie en haar agrarische karakter.

Er zijn mogelijkheden voor land- en bosbouw gerelateerde dagbestedingsprojecten in de grote graanschuur. In de stallen kan jongvee tijdens de wintermaanden. Dit betekent dat het complex behouden blijft ten behoeve van moderne, duurzame agrarische activiteiten in het kader van een natuur-inclusieve bedrijfsvoering.

Naast de bestaande dienstwoning wordt geen extra woonmogelijkheid nagestreefd.

't Schot

De kleine boerderij met bakhuis, Deelerwoud 17-19, staat bekend onder de naam 't Schot (gemeentelijk monument). Deze sobere boerderij stamt uit de late 19e eeuw. De bewoners zijn recentelijk naar het dorp verhuisd. Het bijbehorende bakhuis is ingestort en van een bijbehorende stal resteren slechts muurdelen. De ligging van de kleine boerderij is karakteristiek door de toeleidende landweg en de plotselinge openheid in het dichte bos.

De voormalige boerderij wordt zo mogelijk opgeknapt en biedt mogelijkheden voor individueel wonen met een atelier of kleine werkruimte. De sfeer wordt informeel, verzorgd, maar zonder een specifiek boerderijkarakter. De wilde tuin en het bos zijn bepalend voor het karakter van de locatie. De oude boomgaard op de naastgelegen grond kan hersteld worden. Daarmee wordt gerefereerd aan de oude agrarische functie en het stimuleert de natuurwaarden, o.a. als foerageergebied voor de das.

Ongeveer 110 meter naar het zuiden bevinden zich twee oude opfokstallen voor biggen. De stallen zijn al lang niet meer in gebruik, maar staan wel op een bijzondere locatie tegen de bosrand.

De voormalige opfokstallen blijven als bijgebouwen gekoppeld aan 't Schot. Een alternatief bestaat om de opfokstallen als vereveningsmaatregel te slopen.



graandrogerij



voormalige stal



kapschuur



't Schot



stallen



opfokstallen



De Varena

'De Varena' (gemeentelijk monument) is in meerdere bouwfases ontstaan. De oorsprong is een boswachterswoning (het noordelijke deel), gebouwd in opdracht van Delcourt rond 1850. De uitbreiding in zuidelijke richting is eind 19e eeuw gerealiseerd in opdracht van baron Van Heeckeren. In 1920 is door architect Molema, in opdracht van Jonkheer Repelaer, het huidige aangezien gecreëerd en kreeg het pand een functie als oostelijk poortgebouw. Inmiddels staat het gebouw al tientallen jaren leeg en is het zuidelijk deel ingestort en een deel van het overige dak.

De Varena markeert de entree van het wildgebied en landgoed aan de oostzijde. Herbouw voor een woning, binnen de woonbestemming, is in studie. Eventueel blijven de resten als "natuurruïne" bestaan.

De Woeste Hoeve

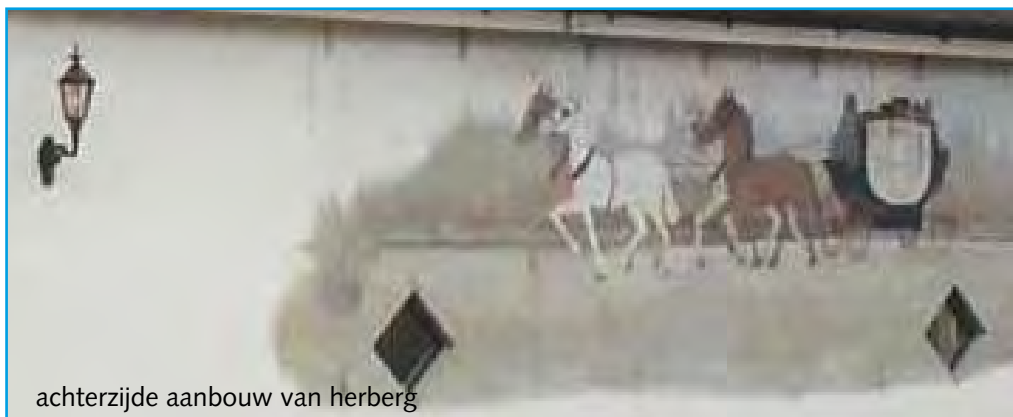
De herberg 'Woeste Hoeve' is gelegen aan de Oude Arnhemseweg aan de oostrand van het landgoed (gemeentelijk monument). Het pand kent nog steeds een horecabestemming.

Door de aanleg van de A50 en de daarop gepaard gaande herinrichting van de lokale infrastructuur is het complex geïsoleerd komen te liggen.

De herberg De Woeste Hoeve behoudt haar oude functie als pleisterplaats. Het gebouw heeft behoefte aan groot onderhoud. In overleg met de exploitant van de herberg is een vijfjarenplan is overeengekomen (2017-2021), waarin stapsgewijs het exterieur en interieur worden opgeknapt. Hiervoor wordt een substantieel deel van de huuropbrengst van de herberg aangewend.



Herberg De Woeste Hoeve



achterzijde aanbouw van herberg



De Varena



De Varena



De Varena



8. Ontwikkellocaties

In de visie zijn drie locaties aangewezen voor kleinschalige woonprojecten. De Stichting stelt zich ten doel de locaties aan de randen van het landgoed met respect voor de historie, natuur en naaste omgeving de locaties te ontwikkelen.

De planologische capaciteit voor woningbouw wordt gedeeltelijk onttrokken aan het centrale gebied van het landgoed. De Koetshuis-woonbestemming gaat vervallen. Voor de locaties A en B zijn een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

Per locatie is de karakteristiek beschreven. Met uitgangspunten en een ruimtelijk schema is de essentie van de visie neergezet. Impressies voor de locaties A en B geven een beeld van een mogelijke invulling.

A - DE BRAND

Historie

De Brand (Delerweg 9) is een kleine ontginningsboerderij uit het midden van de 19e eeuw, mogelijk zelfs ouder. Het maakte ooit deel uit van een cluster van vier kleine Veluwe boerderijen, grenzend aan het buurtschap Hoog-Baarlo (Hoog Barel). Waarschijnlijk zijn deze boerderijtjes gebouwd op markergonden en werden de bewoners bij de opheffing van de markerechten eigenaar van de erven.

Bij de uitbreiding van Landgoed Deelerwoud rond 1920 is De Brand toegevoegd aan het eigendom, waarna de agrarische bedrijfsvoering door het landgoed is overgenomen. De andere boerderijen in de omgeving zijn in die periode gesloopt.

Eind 20e eeuw stond het pand leeg, waarna het tussen 2003 en 2016 is gekraakt. De bewoners hebben het pand uitgewoond en het erf volgebouwd met illegale bouwsels. De woning is naar huidige maatstaven als bouwvallig te beschouwen. Sinds augustus 2016 is het gebouw ontruimd.

Omgeving

De omgeving van De Brand kenmerkt zich door een bijzondere aaneenschakeling van bospercelen en open terreinen. De locatie van De Brand bevindt zich binnen een aantrekkelijke “landschapskamer”. Deze is goed waarneembaar vanaf de bocht in de laan van de Grindweg en vanaf de oude boerderij De Brand aan de Delerweg.

Het oude agrarische erf De Brand ligt op 300 meter afstand van het centrum van Hoenderloo. Er is een sterke relatie met het dorp en een open houding naar de omgeving. De plek is een logische ontwikkellocatie waar, passend in de ambities van de gemeentelijke Structuurvisie, ruimte is voor een bijzonder ‘buitenstads’ woonmilieu.



Locatie

Het perceel meet circa 45 bij 105 meter (4.725 m²) en is ontsloten op de onverharde, openbare Delerweg. De boerderij staat evenwijdig aan de Delerweg op de overgang van het erf naar de open weide. De woning is georiënteerd op het zuiden, aan de westgevel bevindt zich een uitbouw. Opvallend is het fikse hoogteverschil in het terrein. De boerderij staat circa 1,5 meter hoger dan de zuidwestelijke punt van het terrein.

Tussen het erf en de Delerweg bevindt zich een open bos met eiken en acacia's.

Heel bijzonder is het fraaie uitzicht op de aangrenzende weide met daarachter de bomenlaan langs de Grindweg naar het landhuis (circa 90 meter).

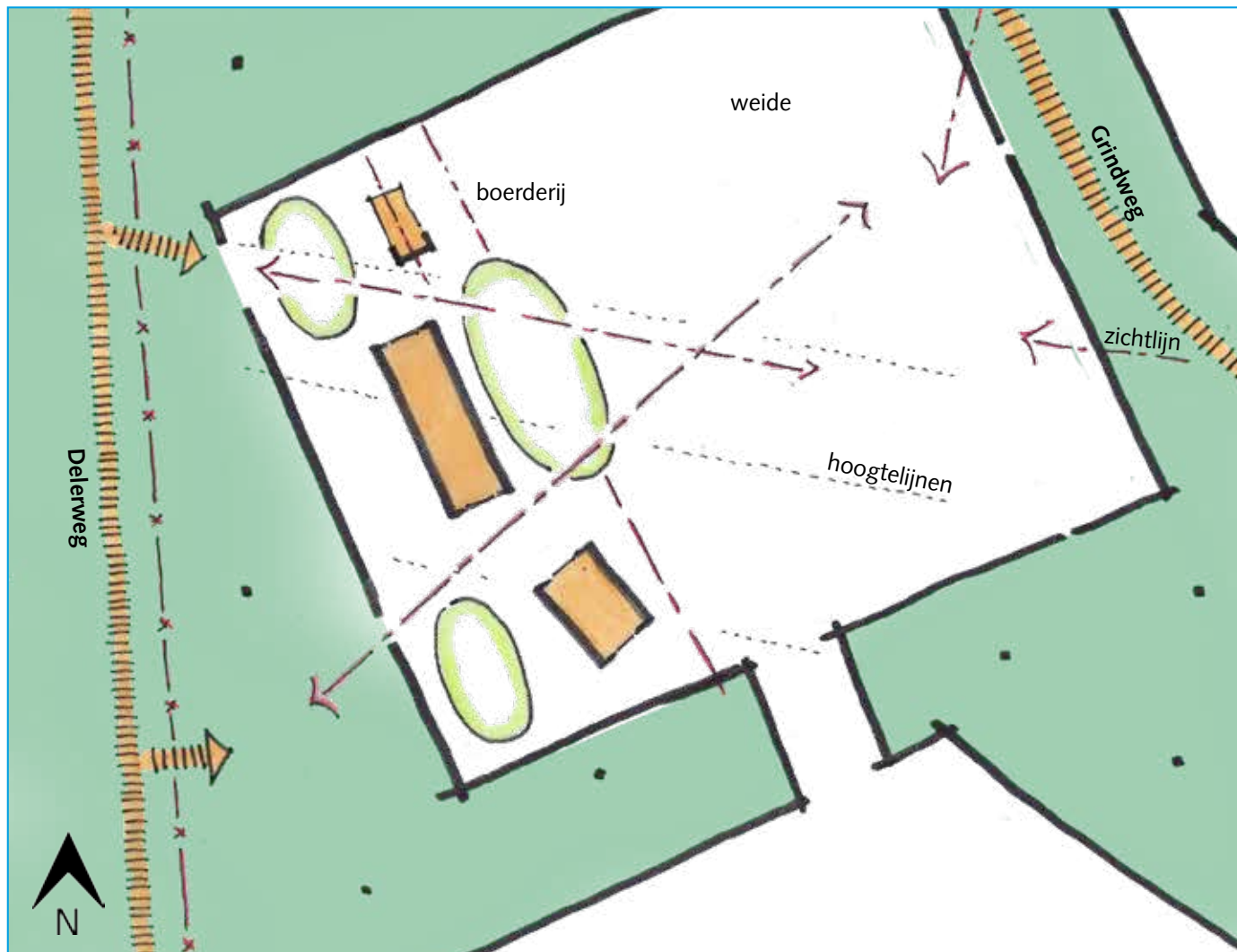
De bestaande boerderij kan gesloopt en vervangen worden, maar restauratie van de kleine boerderij is ook mogelijk. In combinatie met een uitbreiding kan het gebouw opnieuw geschikt gemaakt worden voor bewoning. De Stichting Huis Deelerwoud streeft naar behoud van huidige opstal via erfpacht.

De overige schuren en opstallen op het terrein zijn bouwvallig en hebben geen cultuurhistorische waarde.

De bestaande, noordelijke opgang vanaf de openbare (zand)weg, de Delerweg, blijft ongewijzigd.

.





Uitgangspunten voor ontwikkeling De Brand

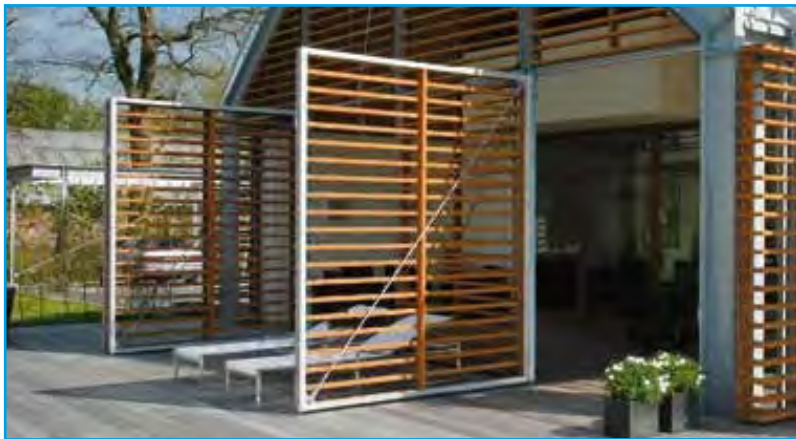
- Het concept voor de ontwikkeling van De Brand speelt met de thema's van eenheid en verscheidenheid. Gekozen is voor een 'kop-romp-staart'.
- In het model voor de Brand is gepoogd zoveel mogelijk de diepte van de open ruimte te blijven ervaren. Met name de diagonale zichtlijnen zijn daarbij van belang. Daarvoor worden een aantal

bouwmassa's wisselend gepositioneerd op het perceel. Bij behoud van de boerderij is dit de schakel tussen de oude entree van het terrein en de open weide.

- Een tweede diagonale zichtlijn is mogelijk door een geringe hoekverdraaiing aan de zuidzijde. Een nieuwe entree vanaf de Delerweg zou het model versterken door de verlenging van de beweging.

- Het ensemble van gebouwen straalt een eenheid uit. Bijgebouwen en erfscheidingen worden meegenomen met het totaalontwerp.
- Het hoogteverschil in het terrein, van noord naar zuid, is te accentueren door het wisselen van de bouwhoogtes. Dit versterkt ook het individuele karakter van de woningen, daar het geen historisch erf is maar een nieuw ensemble van huishoudens.
- Het erf biedt ruimte aan zes nieuwe, ruime woningen. Eén zijde grenst aan een erfruimte met parkeergelegenheid, aan de andere zijde kijken de woningen uit over de glooiende weide.
- De woningen zijn vormgegeven in eenvoudige hoofdvormen met een landelijk karakter, tot maximaal anderhalve bouwlaag met een kap (goot op 5 meter). Het mag luxueus; men woont zeer rustig in het groen.
- De afmetingen van de nieuwe woningen variëren; zowel vrijstaand, geschakeld als twee-onder-één-kap kunnen voorkomen. De maximale inhoud bedraagt 700 m³ (zoals voor bestaande boerderij), op kavels van minimaal 300 m².
- Er is ruim voldoende parkeergelegenheid (norm minimaal 2 parkeerplaatsen per woning), verscholen in de bosrand (zie referentiebeelden).
- De openbare ruimte is sober vormgegeven en informeel van karakter.

Na dit concept is een impressie op de volgende pagina weergegeven.





zicht vanuit het noorden

Impressie

In de eerste schetsverkaveling zijn op het perceel van De Brand zes nieuwe woningen gepositioneerd op ruime kavels. Samen met de bestaande boerderij vormen ze een ensemble dat refereert aan de agrarische oorsprong van het erf.

De kwaliteit van de plek wordt hoofdzakelijk ontleend aan het uitzicht over de oostelijke weide. Daarom is gezocht naar interacties tussen de oost- en de westzijde. Het perceel wordt ontsloten door twee verschillende opgangen: een bestaande route bij de boerderij en een nieuwe verbinding door het dunne eikenbos, vanaf de Delerweg.

De voorkeursoptie is dat de boerderij (de “kop”) wordt opgeknapt en uitgebreid tot een volwaardige, luxe woning. Ondanks zijn geringe omvang geeft het oude gedeelte toch een interessante link met het verleden.

De nieuwe hoofdvolumes (de “romp + staart”) refereren naar landelijke archetypes (eventueel met een rieten kap), zonder duidelijke voor- of achterzijde. Door te spelen met het aanwezige hoogteverschil in het terrein (bijvoorbeeld door verschillend peilniveau van ieder woningblok) ontstaat een aantrekkelijk en gedifferentieerd beeld, zonder dat de samenhang verdwijnt. De oude boerderij blijft prominent in beeld.

De kavelgroottes variëren tussen de 300 en 400 m².; met inhoudsmaten van de woningen tussen 450 en 700 m³.

Het parkeren wordt opgelost door een combinatie van parkeerplaatsen tegen de bosrand en plaatsen op eigen erf. Er is minimaal capaciteit voor twee voertuigen per woning.



B - DELERHOEK

Historie

Hoog-Baarlo is een samenstelsel van kleine agrarische percelen met oorspronkelijk eenvoudige woningen aan de Delenseweg. In de loop der tijd zijn de woningen veel gewijzigd en uitgebreid, maar de gemeenschap heeft haar kleinschalige en rustieke karakter behouden. De erven kennen veel fruitbomen, hagen en paardeweitjes. De enige verharde weg is particulier eigendom.

Omgeving

Door de aard van de nieuwbouw en de afstand tot Hoog-Baarlo is er bewust weinig ruimtelijke relatie met het buurtschap. De nieuwe bebouwing ligt verscholen tegen de bosrand, omgeven door privégroen.

Locatie

Het perceel 'Delerhoek' bevindt zich tussen het buurtschap Hoog-Baarlo en de Delerweg (zandweg), buiten de omheining van het landgoed. De 14,6 hectare bestaat voor ca. 11,6 hectare uit bos met verschillende voetpaden. De overige 3 hectare beslaat grasland met enkele solitaire bomen ten behoeve van wintervoer voor de koeien van het landgoed.

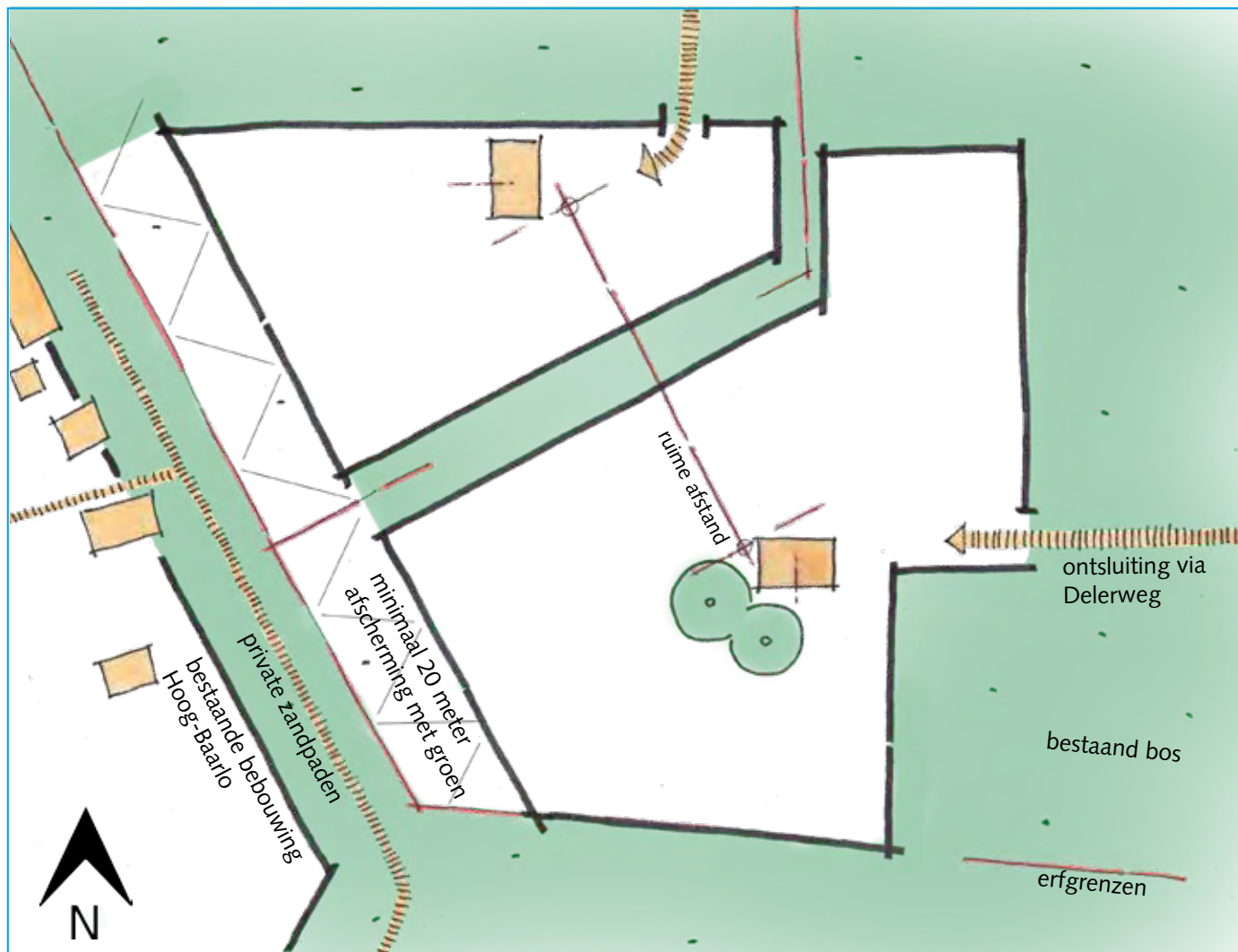
De ontwikkellocatie is het open deel van Delerhoek. Dit behoort tot het GO; het bos behoort tot het GNN.



De plek leent zich goed voor het realiseren van twee nieuwe landgoederen (van minimaal 5 hectare), elk met een landhuis, bijgebouw(en) en tuin. De nieuwe landgoederen worden ontsloten via de zandweg Delerweg, door het bos, zoveel mogelijk over bestaande paden. De Delerweg langs het gesloten Landgoed Deelerwoud kent al meerdere zijpaden naar royale woningen.

De nieuwe woonmogelijkheid op Delerhoek betekent een verschuiving van de planologische capaciteit voor woningen in het hart van het landgoed. Van de woonbestemming op het koetshuis wordt dan geen gebruik gemaakt.



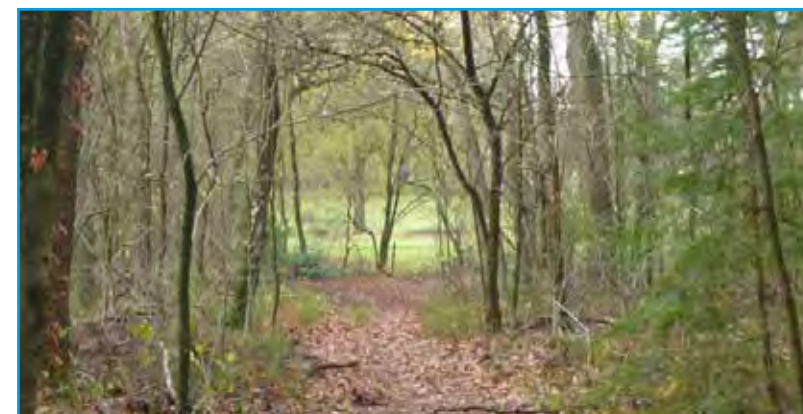
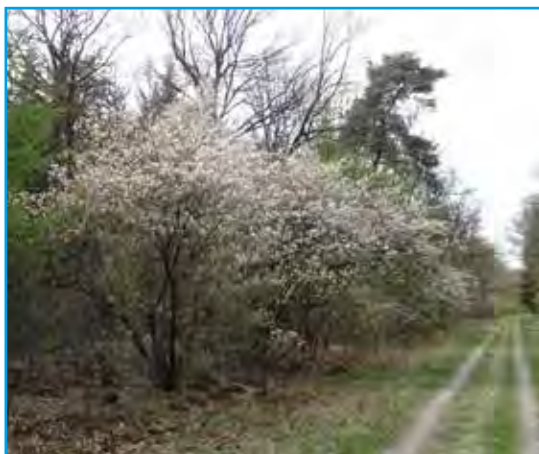


- Als basismodel is gekozen om de twee landhuizen op een maximale afstand van elkaar te situeren op het open erf. Het bosperceel wordt gespaard. Daarmee verkrijgt men optimale vrijheid voor het woningtype en erfinrichting. Op de erfgrans kan beplanting het onderlinge zicht ontnemen.
- De zuidelijke woning kan profiteren van de aanwezigheid van een aantal grote bestaande bomen.
- De afstand van de bestaande bebouwing tot de nieuwbouw is minimaal 100 meter. Daarmee is ieders privacy gegarandeerd.
- Er is relatief veel vrijheid in architectuur. De woningen krijgen gedekte tinten, met maximaal twee lagen en een kap (zie referentiebeelden). De landhuizen krijgen een maximaal bebouwingsvlak van 225 m² en een inhoudsmaat van 1.200 m³.
- Van belang is zorg te dragen voor een vanzelfsprekend en aantrekkelijk onderscheid tussen de bestaande bebouwing van Hoog-Baarlo en de nieuwe landhuizen. Daartoe wordt een zone van minimaal 20 meter vanaf de erfgrans van het huidige dorp gevrijwaard van bebouwing, hoge hekwerken en/of siertuinen. Er komt overleg met aangrenzende eigenaren over de exacte invulling.

Uitgangspunten voor ontwikkeling Delerhoek

- De gronden van Delerhoek bieden ruimte aan twee landhuizen. De kavelgroottes van minimaal 5 hectare geven recht op de status van een "landgoed" volgens de Natuurschoonwet (NSW). De landhuizen worden via het bos ontsloten op de onverharde Delerweg. De bestaande voetpaden door het bos kunnen vrij eenvoudig worden opgewaardeerd tot private oprijlaan.

Na het model is op de volgende pagina een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.





Impressie

In de schets voor Delerhoek is zichtbaar dat er weinig relatie bestaat met het buurtschap Hoog-Baarlo. De ontsluiting van de kavels is vanaf de andere zijde en het verschil in woningtypes is groot. Ieder heeft zijn karakteristieken en kwaliteiten. Er is voor gekozen deze werelden ook niet met elkaar te mengen. Er is een ruimtelijke scheidslijn aangebracht van een zone van minimaal 20 meter waarin geen hoge hekwerken en siertuinen mogen worden opgericht. Dit wordt vastgelegd. Vooral voor de bestaande woningen aan de oostzijde van Hoog-Baarlo wordt de ruimtelijke impact van de nieuwe ontwikkeling daarmee beperkt.

Richting het noorden loopt het terrein licht af. Een vijver zou in kunnen spelen op het natuurlijke hoogteverschil en van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden.

Met de uitwerking wordt een aantrekkelijke wereld geschapen voor twee nieuwe huishoudens. Men krijgt veel vrijheid om te bouwen en te bewegen. De bewoners kunnen profiteren van een eigen weide en bosgrond, zonder elkaar of anderen te hinderen.





C - DE VARENNNA

Historie

Het buurtschap Woeste Hoeve is een oude nederzetting met een fraaie historische landschapsstructuur. Het oude cultuurlandschap heeft een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. In het begin van de 20^e eeuw waren hier meer boerenerven (zie

montageafbeelding), maar die zijn deels in de vooroorlogse jaren gesloopt en deels door de Duitsers vernield. De eeuwen oude herberg met ruim 13 hectare akkerland en circa 30 hectare bos vormen een aparte eenheid binnen de bezittingen van de Stichting Huis Deelerwoud.

De huidige twee woonboerderijen hebben nimmer bij het landgoed gehoord.

De 'Varena' (gemeentelijk monument) was altijd binnen het bosgebied van het landgoed gelegen en is in meerdere bouwfases ontstaan. De boswachterswoning kreeg in 1920 het huidige aanzien en een functie als oostelijk poortgebouw. Inmiddels staat het gebouw al tientallen jaren leeg en is het zuidelijk deel ingestort, evenals een groot deel van het overige dak. Het doorgaande pad van het landgoed, de 'Grindweg' langs de Varena, maakte voorheen een afbuiging naar het zuiden voordat deze aansloot op Oude Arnhemseweg.

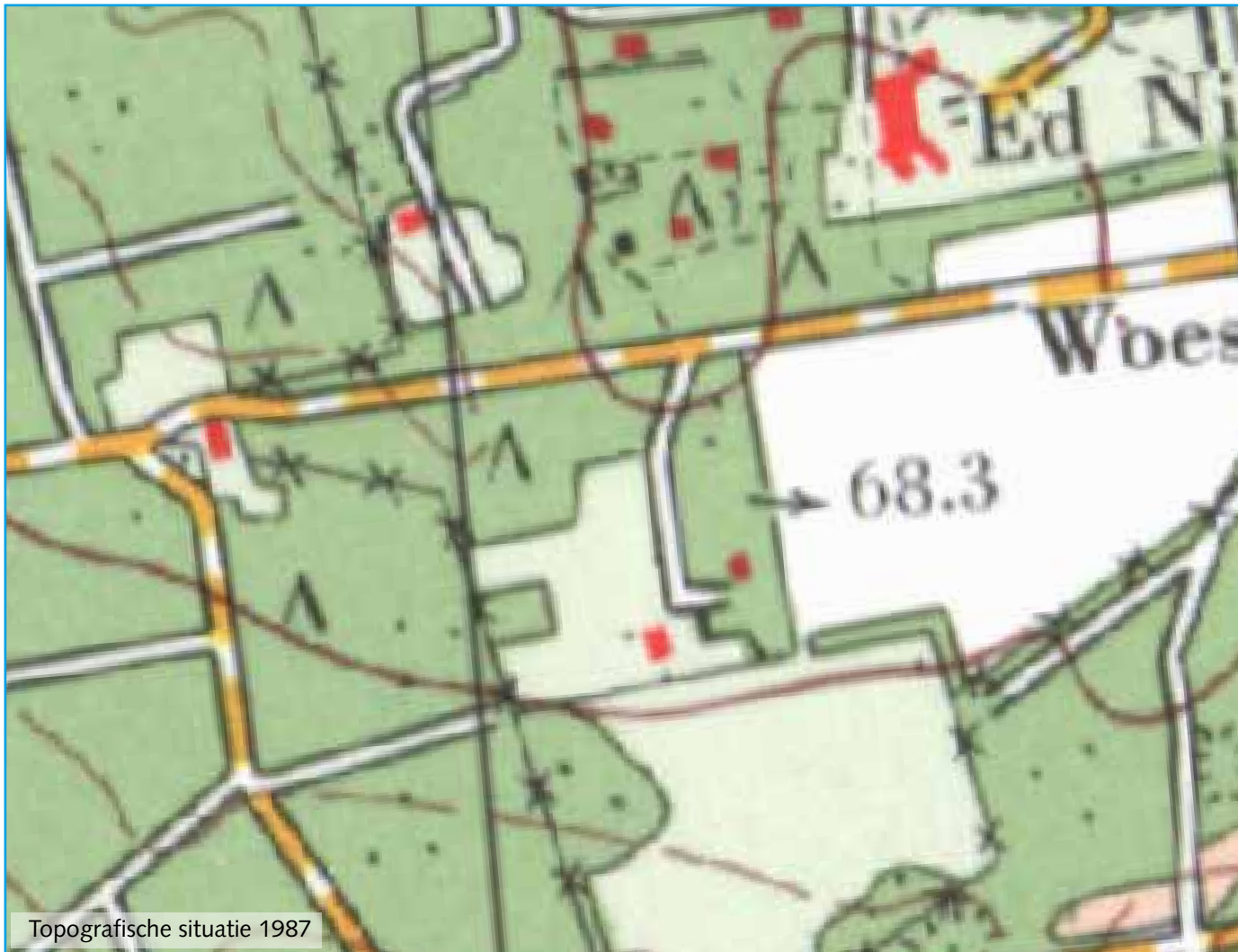
Omgeving

Het gebied kenmerkt zich door zacht glooiende akkers en doorkijkjes onder bomenrijen. De horecavoorziening Woeste Hoeve en het Princess Hotel Victoria zijn verscholen tussen de bomen.

Het is voorstelbaar dat de akkers ooit in geliberaliseerde pacht worden uitgegeven aan een agrariër, liefst met een biologische bedrijfsvoering. Voor de inrichting en uitstraling van het gebied mag dit geen gevolgen hebben. De bestaande hoogteverschillen, groenstructuur en openheid worden gekoesterd.

De Varena met doorlopend wildraaster markeert de entree van het wildgebied van het landgoed aan de oostzijde.





Locatie

Voor de woonbestemming van de Varena bestaan nog verschillende opties. De eerste optie is herbouw van een woning ter plaatse van de bouwmasa van de Varena.

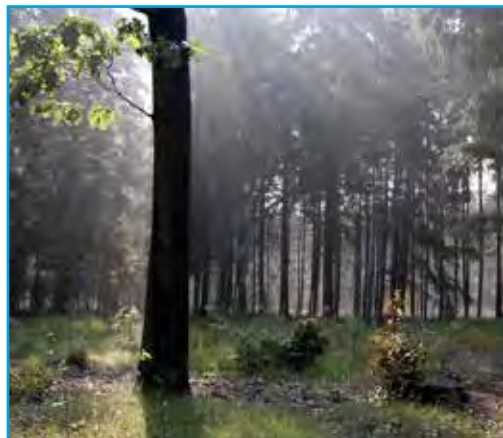
Het is ook mogelijk dat de historische kavel wordt verlaten en dat aan de overzijde van het doorgaande pad nieuwbouw wordt gepleegd (passend binnen het bestemmingsplan). Dit mag niet ten koste gaan van de rust en de natuurwaarden.

Bij een ontwikkeling op de locatie van de Varena of in de naaste omgeving zal het wildraster met poort opgeschoven worden naar het westen. Dit is vergelijkbaar hoe de situatie was tot ongeveer 1987.



Uitgangspunten voor ontwikkeling Varena

- Er vindt nadere studie plaats van de mogelijkheden voor een woning op de locatie van de Varena of in de naaste omgeving. De exacte locatie en het type van de woning is nog niet bepaald.
- Een bestemmingsplanwijziging is voor de ontwikkeling niet noodzakelijk.
- Gezien de kwetsbaarheid van de locatie in het ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebied vindt tijdig overleg plaats met de gemeente Apeldoorn en de betrokkenen in de omgeving van De Woeste Hoeve.
- Bij een woningbouwontwikkeling worden het wildraster en de toegangspoort van het landgoed naar het westen verplaatst.
- De bijzondere woning is gesitueerd in een besloten ruimte van het bosgebied. De toegangsweg sluit aan op de bestaande route naar het Deelerwoud. Daarmee wordt een zeer private omgeving geschapen, zonder dat de belevingswereld van de bestaande woningen wordt verstoord.
- Een nieuwe woning past binnen de bouwmasa van de Varena (herbouw) of krijgt een maximale inhoudsmaat van 700 m³ (gelijk als bestaande woningen in naaste omgeving).
- De mogelijkheden worden verkend om resten van de Varena te behouden. Mogelijk dat alleen de oude woning (noordelijk deel) hersteld kan worden als bijvoorbeeld schuilplaats of opslagruimte. De resten van de Varena kunnen ook als natuurruïne een verwijzing geven naar het boeiende verleden.



Nawoord

De Stichting Huis Deelerwoud verkeert in een bijzondere positie om enerzijds het unieke erfgoed van het landgoed te beheren en anderzijds open te moeten staan voor nieuwe ontwikkelingen. Met deze Toekomstvisie voor Deelerwoud is een start gemaakt om in beeld te brengen welke mogelijkheden er zijn. Bij iedere beheersmaatregel en nieuwe ontwikkeling moet afgewogen worden in hoeverre het in kan spelen op de huidige situatie én daarnaast ten dienste kan staan van een duurzame toekomst. Het is een bijzondere opgave om middels economische exploitatie de intrinsieke waarden van het landgoed

- cultuur, natuur, rust - te dienen.

Niet alle ontwikkelingen hebben even veel impact of haast. Zonder ingrepen zal het cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle gebied achteruitgaan. De ingestorte gebouwen zijn daarvan een letterlijke bewijs.

Voor realisatie van de visie wil de Stichting blijven optrekken met de gemeente Apeldoorn en de provincie Gelderland. Zij zijn de belangrijkste beleidsmatige partners. Er volgt daarnaast inhoudelijke afstemming onder andere met de Dorpsraad van Hoenderloo.

De Stichting kijkt uit naar een toekomstige samenwerking met de partners om te komen tot een gedragen visie die uit kan monden in een juridische grondslag, zoals een vastgesteld bestemmingsplan.

Colofon

Opdrachtgever: Stichting Huis Deelerwoud
januari 2018

Paul Staats

Sabastraat 13 - 7556 TH Hengelo (O)

(m) 06 - 218 168 47

(e) info@paulstaats.com

www.paulstaats.com

in samenwerking met:

BLG, ing. Gerrit Jan Liet

Bosboomstraat 30 - 6813 KC Arnhem

(m) 06 – 51160206

(e) gjliet@hetnet.nl

www.landgoednetwerk.nl

en

Merlijn Kamp - planoloog, vormgever

Liesbeth Hunink - ecooloog Econsultancy



