



ruimtelijk ontwerp DE BRAND LANDGOED DEELERWOUD

2 juni 2022

DE BRAND

LANDGOED DEELERWOUD

Ruimtelijk Ontwerp voor een ontwikkeling op locatie De Brand.
Onderdeel van een duurzame toekomst voor een historisch landgoed.



Inhoud

1. Inleiding	6	4. Ruimtelijk ontwerp	24
Doel Aanleiding Kernkwaliteiten Landgoed		Schetsverkaveling Planconcept	
2. Landgoed en De Brand	8	5. Architectuur	28
Ligging en reliëf Historische ontwikkeling Ruimtelijke structuur Landgoed Huidige situatie De Brand		Hoofdvorm en uitstraling Erfafscheidingen en bijgebouwen Details en materiaalgebruik	
3. Randvoorwaarden De Brand	20	6. Buitenruimte	32
Uitgangspunten Stichting Beleidskader en onderzoek		Inrichting Verharding en meubilair Groen	
		Colofon Bijlagen	36





Zicht op De Brand vanaf Grindweg



1. Inleiding

Doel

Op de locatie 'De Brand' op het Landgoed Deelerwoud kan een bouwontwikkeling plaatsvinden met zes woningen plus de restauratie of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Dit document gaat nader in op de noodzaak van de ontwikkeling en schetst de ruimtelijke mogelijkheden.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning vindt toetsing plaats aan het welstandsbeleid. Bouwplannen, inclusief omgeving, dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Naast de algemene Welstandsnota van de gemeente Apeldoorn is voor de zeven woningen op deze bijzondere locatie dit specifieke plan opgesteld. Dit plan fungeert dan als Beeldkwaliteitsplan. Toetsing vindt plaats van het complete bouwplan, inclusief bijgebouwen, erfafscheidingen en buitenruimte.

Aanleiding

De Stichting Huis Deelerwoud heeft als eigenaar van het landgoed 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 instandhouding van het landgoed met een duurzame toekomst. Hiervoor kunnen gronden aan de periferie van het landgoed, zoals De Brand, worden ingezet.

Kernkwaliteiten Deelerwoud

Voor het Landgoed Deelerwoud is in 2018 een uitgebreide toekomstvisie opgesteld. Hierin is rekenschap afgelegd 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.

De Stichting wil de doelen van de visie realiseren door het 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.

Voor de locatie De Brand is een nieuwe juridische basis nodig, in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.



2. Landgoed Deelerwoud

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.

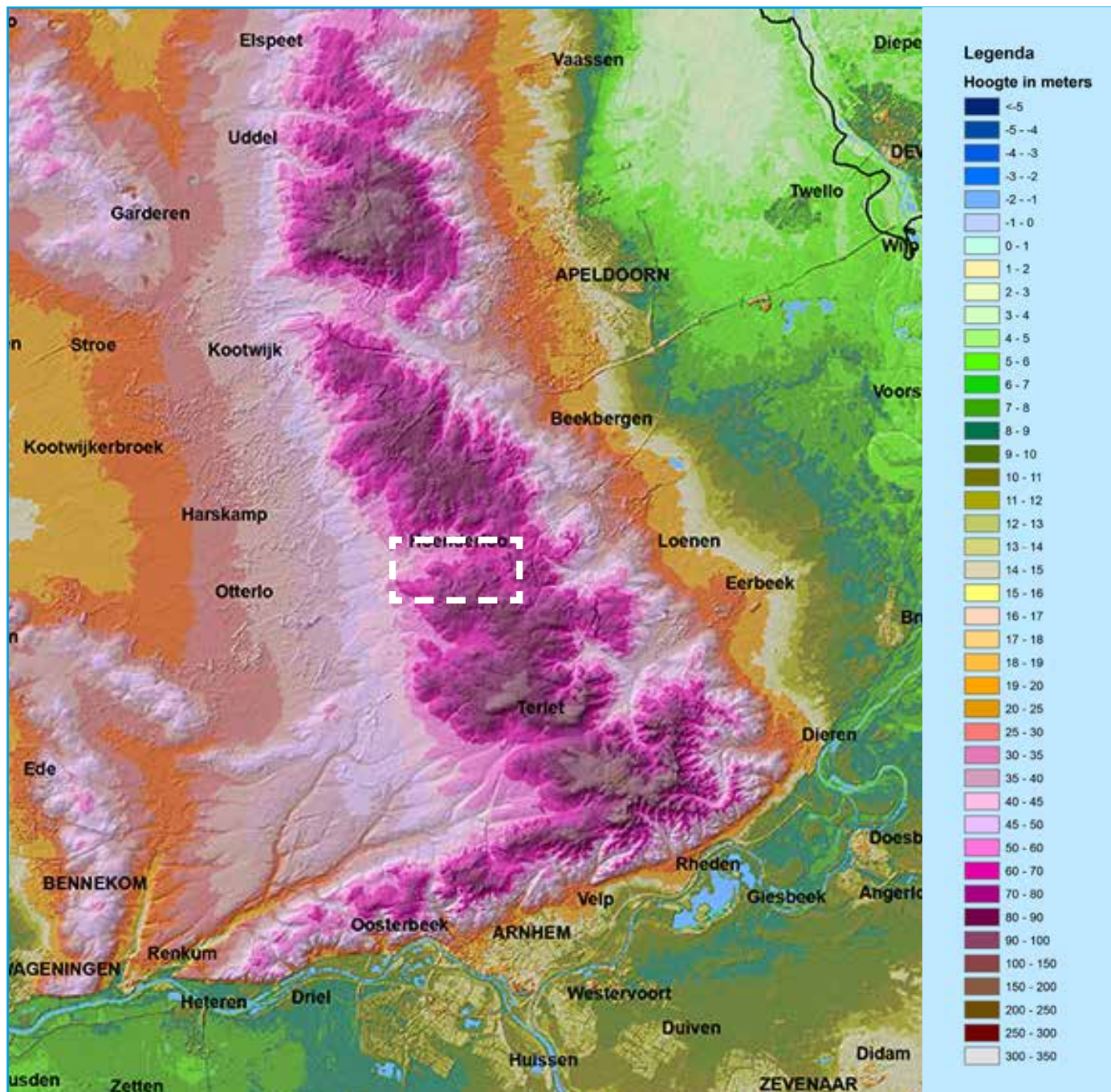
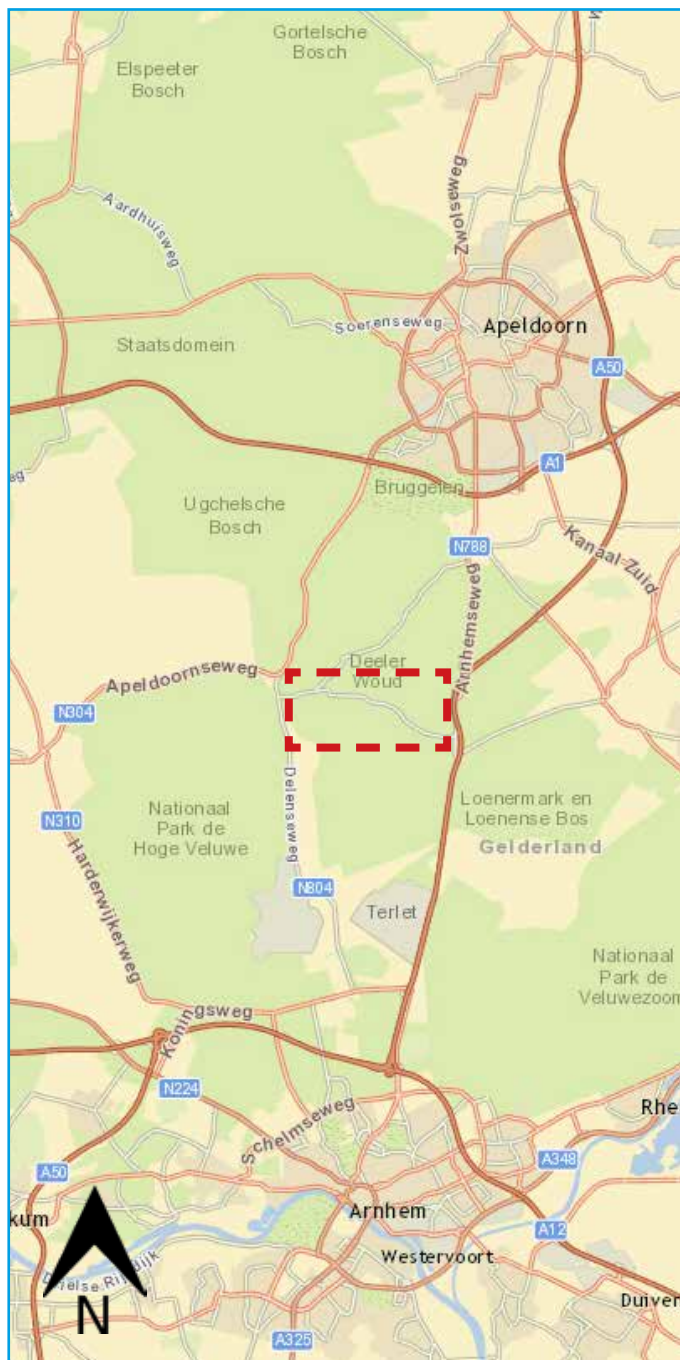
Het huidige landgoed Deelerwoud is ontstaan door aankopen van delen van het 2.380 ha. grote 'Deelerwoud' van baron Van Heeckeren. Andere aankopen werden gedaan door Natuurmonumenten en de familie Peletier. Daarnaast werd het landgoed Deelerwoud samengevoegd met delen van het ooit circa 1.000 ha. grote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

Het landgoed 'Deelerwoud' beslaat tegenwoordig een oppervlakte van 690 ha. Hiervan is 580 ha bos, 46 ha flora- en faunairijk grasland 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 mensen altijd belangrijke vestigingsfactoren geweest. De kern Hoenderloo is ontstaan in een droogdal in de westflank van de Oost-Veluws 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

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 weidegronden 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.



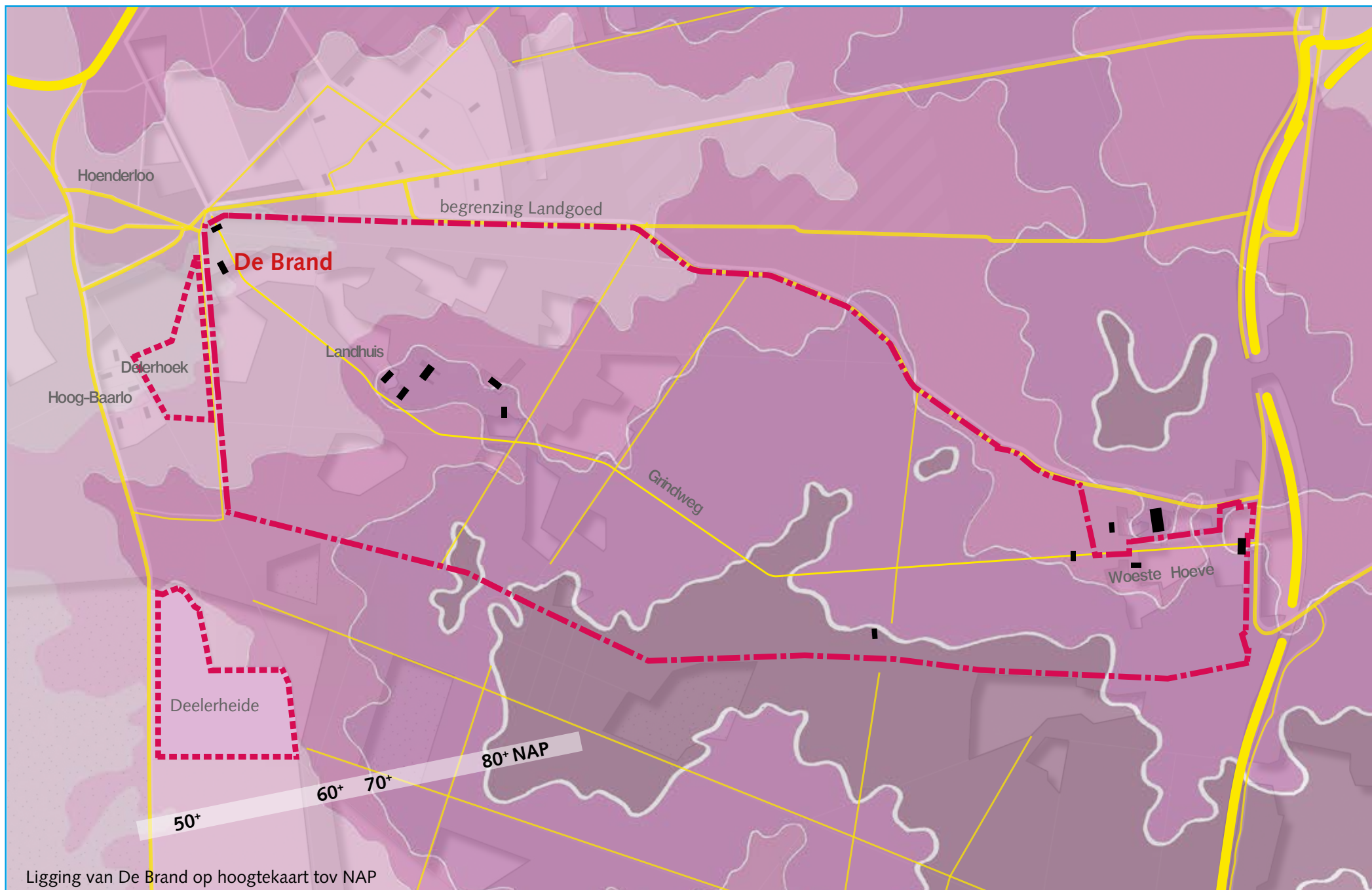
Heuvelachtig landgoed



Contrasten tussen open en gesloten



Vergezicht vanaf landhuis



Historie Landgoed Deelerwoud

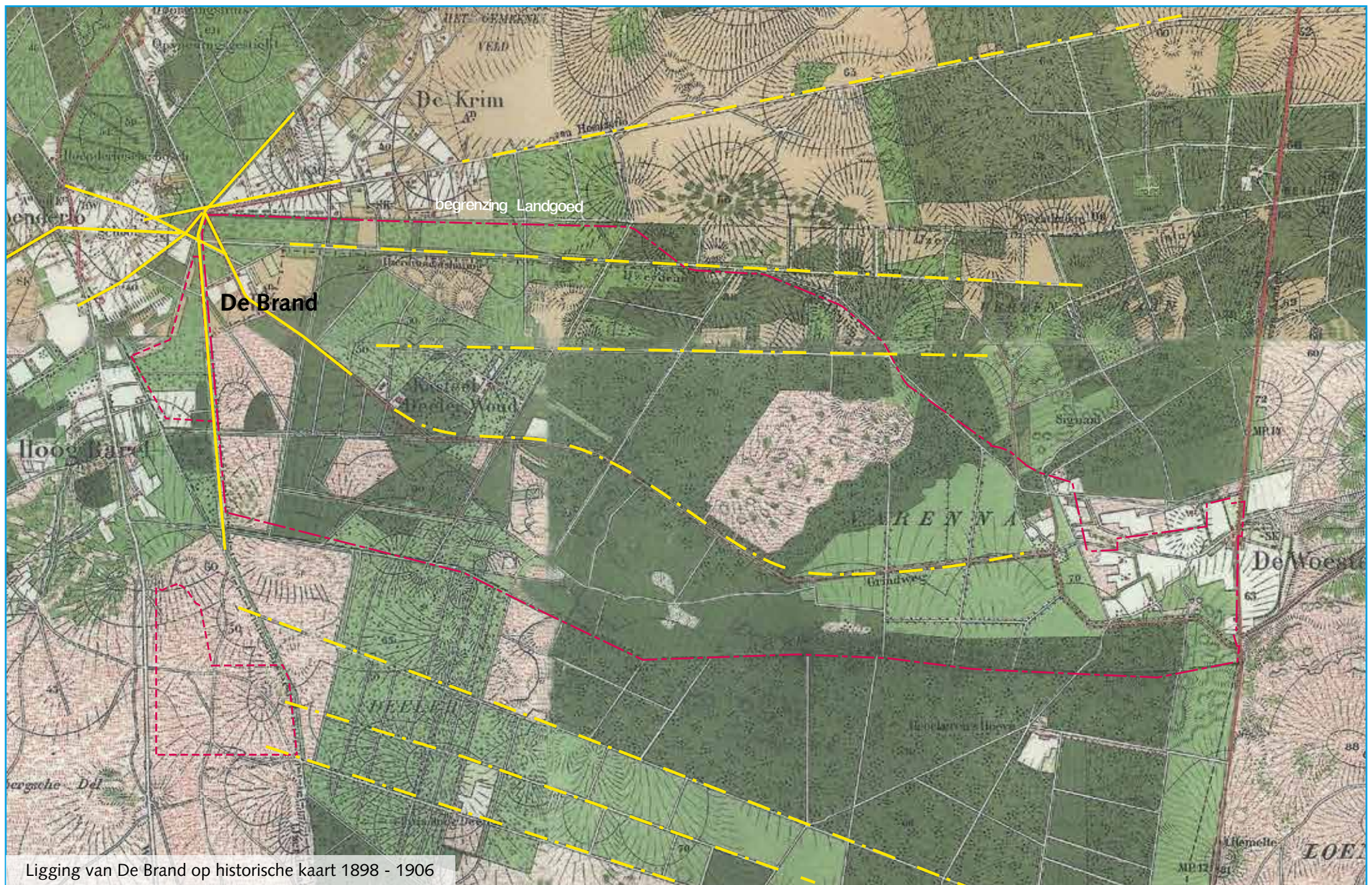
De geschiedenis van het landgoed gaat terug tot 1845 toen de 'wildernissen' tussen Arnhem en Apeldoorn werden verkocht aan verschillende particulieren. Het gebied werd vrijwel uitsluitend gebruikt voor de jacht.

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. Later liet Jhr. P.J. Repelaer van Spijkenisse het kasteel in twee fases verbouwen en vergroten. 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, langs De Brand tot aan het landhuis, is een van de uitzonderingen. De doorgaande paden liepen in de oost-westrichting, parallel aan de hoogtelijnen (gele stippellijnen op de kaart). Goed zichtbaar is al wel de aantakking van het landgoed aan het sterpatroon rond Hoenderloo.





Ligging van De Brand op historische kaart 1898 - 1906



Ontwikkeling omgeving De Brand

Vanuit historisch opzicht zijn er twee deelgebieden binnen het landgoed die een bijzondere ontwikkeling hebben ondergaan. Het betreft het gebied van de Woeste Hoeve in het oosten en in het westen De Brand met omgeving.

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 en landbouw genereerden veel werk en zorgden voor groei van het dorp.



Boerderijwoning De Brand

In 1900 is De Brand een cluster van circa vier boerderijen op een nieuw ontginningsgebied. Waarschijnlijk zijn deze boerderijtjes gebouwd op markegronden 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.

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 met de resterende boerderij.



Zicht op De Brand vanaf Grindweg

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.



1850



1900



1915



1940



1965



2015



Ruimtelijke structuur Landgoed

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 delen van de “vlinder” 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 maken deel uit van het landgoed, maar niet van het kerngebied. Het raster heeft een driedig doel. Ten eerste voorkomt het aanrijdingen met wild en bevordert aldus zowel de verkeersveiligheid als het dierenwelzijn. Ten tweede waarborgt het de rust in het terrein. Ten derde zorgt het ervoor dat de tuinen en groenvoorzieningen in Hoenderloo niet beschadigd worden door ongewenst bezoek van het wild.

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.

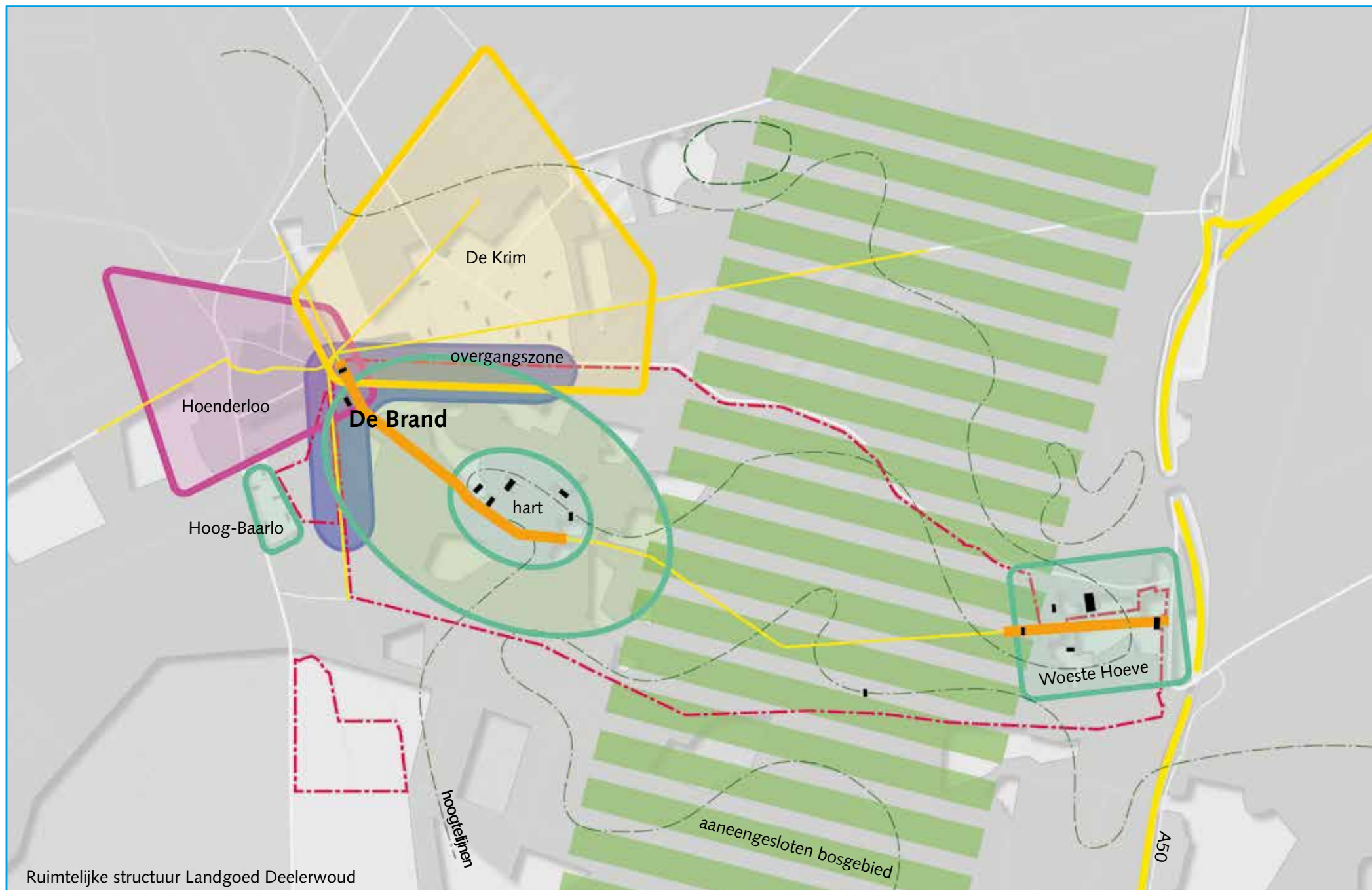
Het oude landbouwgebied van De Brand bij de kern Hoenderloo is nog steeds herkenbaar. Toch is het karakter van het gebied totaal gewijzigd door de aanleg van de toegangslaan vanaf het poortgebouw naar het kasteel. Het Deelerwoud is daardoor duidelijk verbonden met de structuur van het dorp.

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.



Ruimtelijke structuur Landgoed Deelerwoud



Huidige situatie De Brand

De omgeving van De Brand (Delerweg 9) kenmerkt zich door een bijzondere aaneenschakeling van bospercelen en open terreinen. De locatie van De Brand bevindt zich binnen een aantrekkelijke “landchapskamer”. Het rechthoekige erf wordt ervaren als een uitsparing in het bos. Deze is goed waarneembaar vanaf de bocht in de laan van de Grindweg. Aan deze weg ligt op circa 850 meter afstand het landhuis Deelerwoud.

Vanuit de locatie heeft men een fraai uitzicht over de aangrenzende weide met daarachter de bomenlaan langs de Grindweg.



Het perceel meet circa 45 bij 105 meter (4.725 m²) en is ontsloten vanaf de onverharde, openbare Delerweg. Deze enige opgang blijft ongewijzigd. De voormalige boerderij staat evenwijdig aan de Delerweg, op de overgang van het erf naar de open weide. Opvallend is het fikse hoogteverschil in het terrein. De boerderij staat circa 1,5 meter hoger dan de zuidwestelijke punt van het terrein.

Eind 20^e 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 en het erf opgeschoond.

De bestaande boerderij is bouwvallig en geen monument. Een bouwkundige inspectie indiceerde dat de karakteristieke voor- en achtergevel te restaureren zijn, de rest van de opstal is in te slechte staat en zal vernieuwd moeten worden. In combinatie met een uitbreiding kan het gebouw opnieuw geschikt gemaakt worden voor bewoning. Via de erfpachtvoorwaarden zal het behoud van de gevels en het uiterlijk van de nieuwbouw gegarandeerd worden. De overige schuren en opstallen op het terrein zijn bouwvallig en hebben geen cultuurhistorische waarde.





3. Randvoorwaarden De Brand

Stichting Huis Deelerwoud wil op een evenwichtige wijze rust, natuur en cultuur samen laten gaan.

Vanuit een toekomstvisie voor het hele landgoed wil zij de locatie De Brand ontwikkelen op basis van drie uitgangspunten:

1. Rust en natuur

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

- In plaats van benutting van de planologische capaciteit in het kwetsbare centrale gebied wordt in de periferie van het landgoed de locatie De Brand ontwikkeld en een bestaande woonbestemming benut.
- In het centrale gebied worden grote stukken met de bestemming 'wonen' en de bestemming 'agrarisch' omgezet naar de bestemming 'natuur'.
- Vooruitlopend op de realisatie van de toekomstvisie is weidegrond in het hart van het landgoed omgevormd naar natuurterrein.
- Op het erf De Brand zijn vooruitlopend op de beoogde ontwikkeling diverse schuren, hokken en een stacaravan gesloopt en zijn verhardingsmaterialen afgevoerd. Bij realisatie van het erf zal nieuwe aanplant zorgen voor meer biodiversiteit en fruitbomen bieden voedsel voor dassen.

2. Maatschappelijk belang

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

- Door nieuwbouw aan de rand van het landgoed ontstaan middelen om het gebouwde cultureel erfgoed beter te behouden en herstellen. Dat is in een anterieure overeenkomst uitgewerkt en vastgelegd. Het poortgebouw te Hoenderloo (Rijksmonument) is inmiddels gerestaureerd. Dat geldt ook voor de watertoren (gemeentelijk monument). Restauratieplannen voor overige (gemeentelijke) monumenten worden opgesteld en uitgevoerd zodra de beoogde economische ontwikkelingen doorgang kunnen vinden.
- Vooral in de overgangszone tegen Hoenderloo is ruimte voor het beperkt openstellen zonder dat de rust wordt verstoord. Het bosgebied ten westen van de Delerweg is enige tijd geleden formeel opengesteld middels borden. Tevens is hier medewerking verleend aan het uitzetten van een "Klompepad" over grond van het landgoed.
- Het landgoed participeert in een werkgroep die de omgeving van het 'Muziekbos' wil upgraden en de verkeerssituatie aldaar wil verbeteren. Wellicht is daarvoor grond van Deelerwoud nodig.

- Het landgoed heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een wandelpad over haar grond achter de huizen aan de Krimweg, voor een veilige wandelverbinding van het centrum van Hoenderloo met de campings aan de Krimweg. Voor een fietspad van Hoenderloo naar Schaarsbergen zou grond beschikbaar gesteld kunnen worden op de akker "Deelerheide". Het initiatief voor beide verbindingen ligt bij gemeente en provincie.

3. Duurzaamheid

Om het landgoed als geheel goed te beheren en te behouden zijn economische dragers en een duurzaam beheer nodig. Dit betekent o.a. voor locatie De Brand:

- Door nieuwe woningen op erfpacht te realiseren en de bestaande opstal op erfpacht te verkopen ontstaat een structurele, substantiële inkomstenbron die volledig ten goede komt aan het beheerbudget voor het landgoed.
- Het landgoed zal energieneutraal bouwen met een positieve CO₂-balans, met voorzieningen voor versterking van de natuurkwaliteit op het erf (natuurinclusief en klimaatadaptief = NIKA). Het ontwerp voor de nieuwbouw bij De Brand geeft dat aan. Eigen hout van het landgoed kan dienst doen als bouw materiaal voor de nieuwbouw.



Ligging van De Brand nabij de kom van Hoenderloo.



Omgevingsvisie Apeldoorn

Als opvolger van de Structuurvisie uit 2013 is op 24 februari 2022 de Omgevingsvisie voor de gemeente Apeldoorn vastgesteld. Het college van B&W wil met dit inspirerende beleidsdocument de bevolking uitnodigen om met concrete plannen tot 2040 te bouwen aan een “woest aantrekkelijk Apeldoorn”.

Met vier samenhangende opgaven wil Apeldoorn “de toekomst tegemoet gaan en nóg aantrekkelijker worden.”

- De gemeente wil ‘Stadmaken’ en ‘vitale dorpen en buitengebied’ realiseren. Door nieuwe woon- en werkmilieus toe te voegen voor het Apeldoorn van 2040. Uitbreiding is mogelijk, zodat voldoende open ruimte in de stad overblijft.
- Er dient meer duurzame energie opgewekt te worden. Grootschalige opwekking wordt geconcentreerd in het buitengebied. Elektrisch rijden, fiets en openbaar vervoer worden gestimuleerd.
- Het fysieke fundament én het sociale fundament kunnen versterkt worden. Met fysiek wordt bedoeld de bodem, waarop de stad is gegroeid; ons natuurlijk systeem van water en groen én ons erfgoed: de Groene Mal - groene vingers en waterlopen - die stad en buitengebied verbindt. Het erfgoed wordt beter zichtbaar en hoogwaardige architectuur gestimuleerd.
- Het sociaal fundament wordt ondersteund door te bouwen aan een inclusieve stad, voor een hechte gemeenschap. Dit sociale karakter komt verder tot bloei in wijken en dorpen met een gezonde, groene buitenruimte. Op plekken waar voorzieningen binnen handbereik zijn en waar een gevarieerd aanbod van (betaalbare) nieuwe

woningen voorhanden is. Dat geheel maakt die typische gezinsstad Apeldoorn waar het comfortabel wonen is.

Hoenderloo en omgeving wordt aangewezen als ‘zoekgebied nieuwe woonmilieus’. 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 locatie De Brand antwoordt op de vraag naar gevarieerde woningbouw buiten de stadscontouren. Inspiratie is gevonden in de ‘Kookboeken’ voor de dorpen en het landschap.

Vigerend bestemmingsplan Veluwe (2012)

Boerderij de Brand kent een woonbestemming (zorgboerderij, begeleid wonen, etc.) met een toegestane inhoudsmaat tot 700 m³.

Het zuidelijk deel van de locatie heeft een agrarische bestemming met de gebiedsaanduiding ‘open landschap’ (art. 30).

Er zijn uitgebreide dubbelbestemmingen voor Waarde archeologie en Waarde cultuurhistorie. Boerderij en erf zijn onderdeel van de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie hoog’ en kent een hoge cultuurhistorische waardering.

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’).

Voor uitbreiding of herbouw van de boerderij volstaat het bestemmingsplan. Voor uitbreiding van de woonfunctie is een herziening noodzakelijk.

Nieuwe planologische regeling

Om de doelen van de toekomstvisie voor het hele landgoed te verwezenlijken zijn nieuwe planologische regelingen noodzakelijk. Het bestuur van de Stichting Huis Deelerwoud wil daarin gezamenlijk met de gemeente Apeldoorn optrekken ten behoeve van een voorspoedig ontwikkelproces.

De Stichting heeft de voorkeur voor een planologische regeling met zoveel mogelijk flexibiliteit, zonder dat dit ten koste gaat van de plankwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit is bepaald in dit rapport.

Voor de totaalvisie voor het landgoed heeft inventariserend ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Voor De Brand is nog divers gedetailleerd, technisch onderzoek nodig. Voor de onderzoeken gaat het naast de ruimtelijke aspecten en natuurwaarden bijvoorbeeld ook om water, bodem, archeologie en asbest. Daarnaast spelen er verschillende belangen 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.

Landschap

Specifiek voor het landschap in de gemeente Apeldoorn is het ‘Groot Apeldoorns Landschaps Kookboek’ in 2011 verschenen. Voor de landschapsanalyses, randvoorwaarden voor locatie De Brand en ruimtelijk ontwerp is geput uit dit document.



4. Ruimtelijk ontwerp

Erfinrichting en ligging

In de schetsverkaveling zijn op het perceel van De Brand zes houten woningen vrij gepositioneerd. De woningen staan op twee grote vlonders op het gezamenlijke, groene erf. Samen met de verbouwde boerderij vormen ze een ensemble dat refereert aan de agrarische oorsprong. De bijlagen geven een beeld van de mogelijke uitwerking.

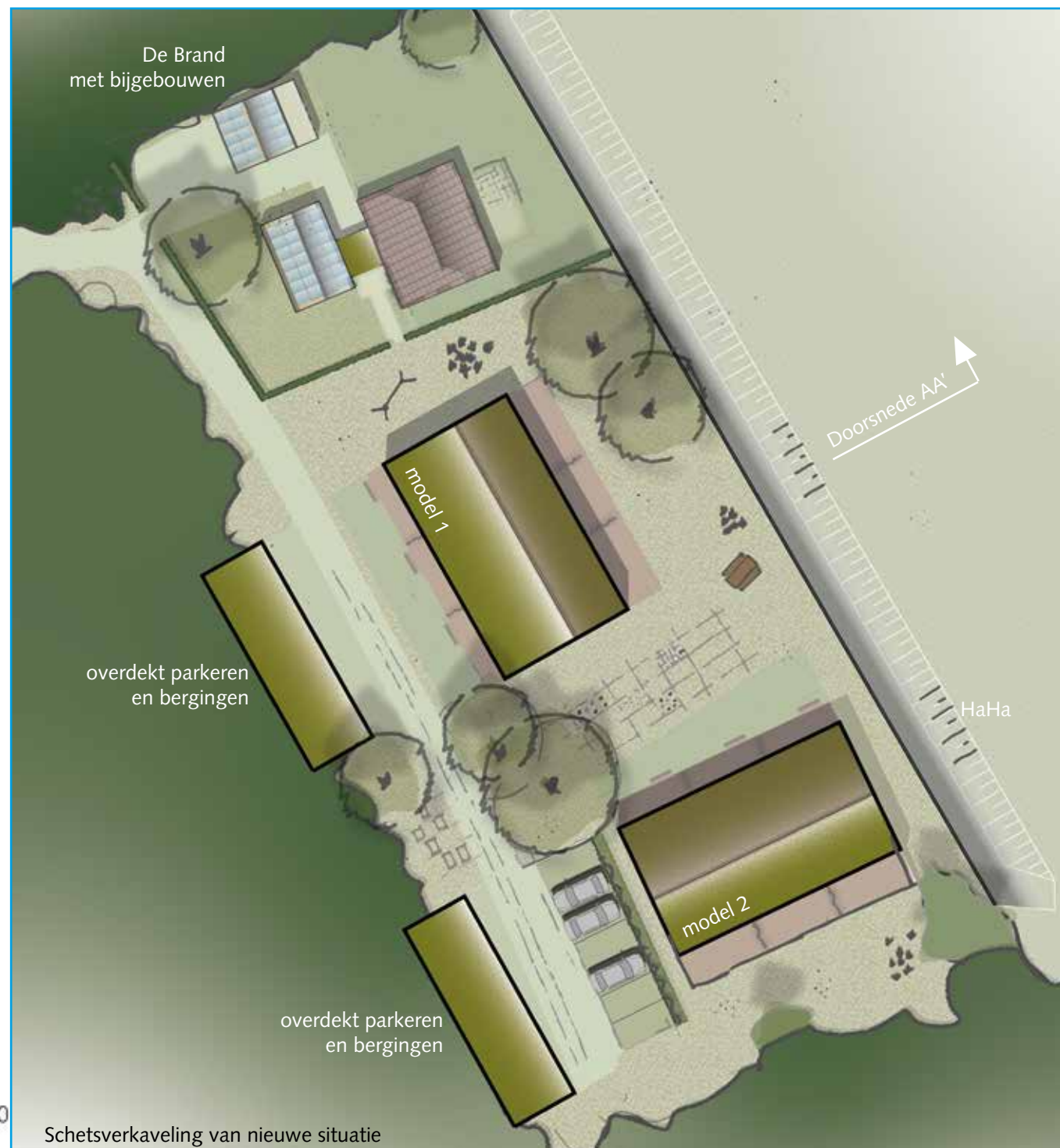
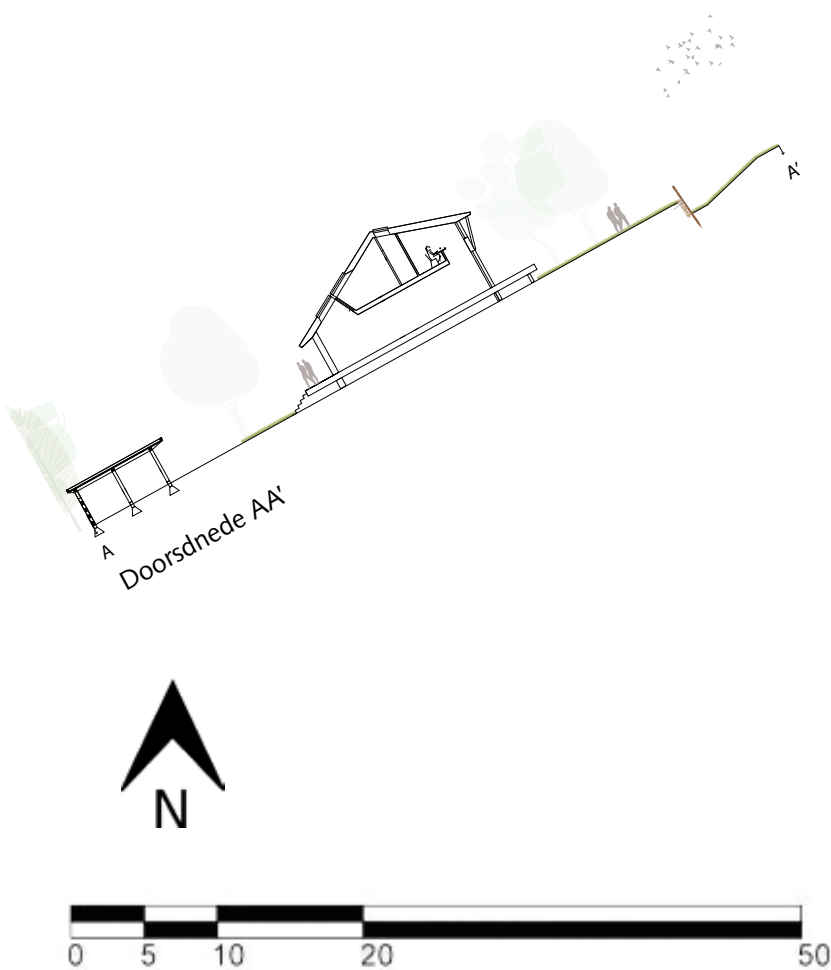
De voorkeursoptie is dat de boerderij wordt opgekapt en uitgebreid tot een volwaardige, luxe woning. Ondanks zijn geringe omvang en ontbrekende monumentenstatus geeft het oude element een interessante link met het verleden. Het 'verhaal' van het landgoed kan er mee verteld blijven worden.

De kwaliteit van de plek wordt voor een groot deel ontleend aan de relatie met de weides aan de oost- en zuidzijde. Daarom zijn de afstanden tussen de gebouwen maximaal en is veel doorzicht mogelijk. De hoge zijde van de woningen is gericht naar de kant met het meest aantrekkelijke uitzicht. Dit betekent voor woningmodel 1 richting het oosten en de Grindweg. De hogere woningen met model 2 krijgen een hoge gevelzijde aan de zuidkant en de bewoners krijgen hierdoor een mooi zicht op de zuidelijke weides. Door de smalle bosstrook is voldoende doorzicht mogelijk.

Het erf wordt ontsloten vanaf de bestaande toegang vanaf de Delerweg. De toegang is halfverhard. Er is weinig verharding en waar nodig waterdoorlatend, halfverhard uitgevoerd. Het parkeren is geclusterd in de bosrand en onder een gezamenlijke overkapping. Er is minimaal ruimte voor het parkeren van twee auto's per woning.

Er is veel gezamenlijke, groene ruimte als erf voor spel, fruit/groenteteelt en bloemrijk grasland. Buiten de vlonders tegen de woningen lopen de privéerven visueel ongehinderd door in het gezamenlijke erf en zelfs in aangrenzende weides.







Een nieuw, flexibel bestemmingsplan voor De Brand bepaalt in hoofdlijnen de posities van de nieuwbouw, de ontsluiting en de maximale maatvoering.

Hoofdvormen bebouwing

- De bestaande boerderij wordt vergroot en vernieuwd, met behoud van de karakteristieke voor- en achtergevel en zijn bijzondere positie en karakter.
- Binnen de twee nieuwe bouwvlakken zijn per bouwvlak drie gekoppelde woningen mogelijk met een maximale inhoudsmaat van 700 m³; het bebouwd oppervlak per woning bedraagt maximaal 100 m².
- De woningen met zadeldak krijgen een nok- hoogte van maximaal 7,1 (model 1) en 9,4 meter (model 2) en een goot-hoogte van maximaal 5,5 meter.
- De noordelijke nieuwbouw (model 1) is georiënteerd op het oosten met een fraai uitzicht over het aangrenzende weiland. Het zuidelijke gebouw (model 2) heeft vooral het uitzicht door het transparante dennenbosje naar het weiland aan de zuidzijde.
- De nieuwe hoofdvolumes op vlonders refereren naar landelijke archetypes, zonder duidelijke voor- of achterzijde. Het aanwezige hoogteverschil in het terrein wordt aantrekkelijk zichtbaar door de vlonders en peilhoogtes van de woningen.

NIKA / Biodiversiteit / klimaat

Het plan wordt NIKA ontwikkeld (natuurinclusief en klimaatadaptief). Veel aandacht gaat uit naar o.a. energieverbruik, duurzaamheid, faunavoorzieningen (vleermuizen, mussen, insecten) en waterinfiltratie.

Op volgend pagina's staan nadere bepalingen ten aanzien van de de architectuur en de buitenruimte.



beeld vanuit het noorden



5. Architectuur

Het ensemble van gebouwen straalt een eenheid uit, ze zijn architectonisch een familie; de voormalige boerderij is het hoofdmoment, de overige bouwmassa's onderscheiden zich door de sprekende dakvlakken en het vele gebruik van hout. De nieuwe woningen zijn vormgegeven in eenvoudige hoofdvormen met een landelijk karakter.

Naast de verbouwde boerderij staan de zes nieuwe woningen in twee volumes op het groene erf. Het hogere woningtype (model 2) staat tegen de bosrand aan zuidzijde.

De woningen kennen allemaal een hoge en een lage zijde. Aan de hoge zijde met het mooiste uitzicht bevindt zich een grote vlonder boven het aflopende maaiveld (maximaal 30 cm.). Tegen de gevels komt een afscherming ten behoeve van de privacy. Aan de lage zijde hebben de bewoners een kleinere vlonder en een privéruimte die zonder erfafscheiding doorloopt in de gezamenlijke tuin.

Kleur- en materiaalgebruik

De gevels worden uitgevoerd in hout, in de oorspronkelijke of een ingetogen kleurstelling. Raamkozijnen en deurportalen zijn door de constructie nadrukkelijk zichtbaar.

De dakbedekking is bedekt van kleur, uitgevoerd als groen dak of met donkere pannen, shingles of shakes. De boerderij kan eventueel een rieten dak krijgen.

De houten bijgebouwen en de buitenruimte worden meegenomen met het totaalontwerp.

Tekeningen en foto's geven een impressie van het wenselijk eindbeeld. Zie bijlagen voor uitgewerkte schetsontwerpen van woningen.



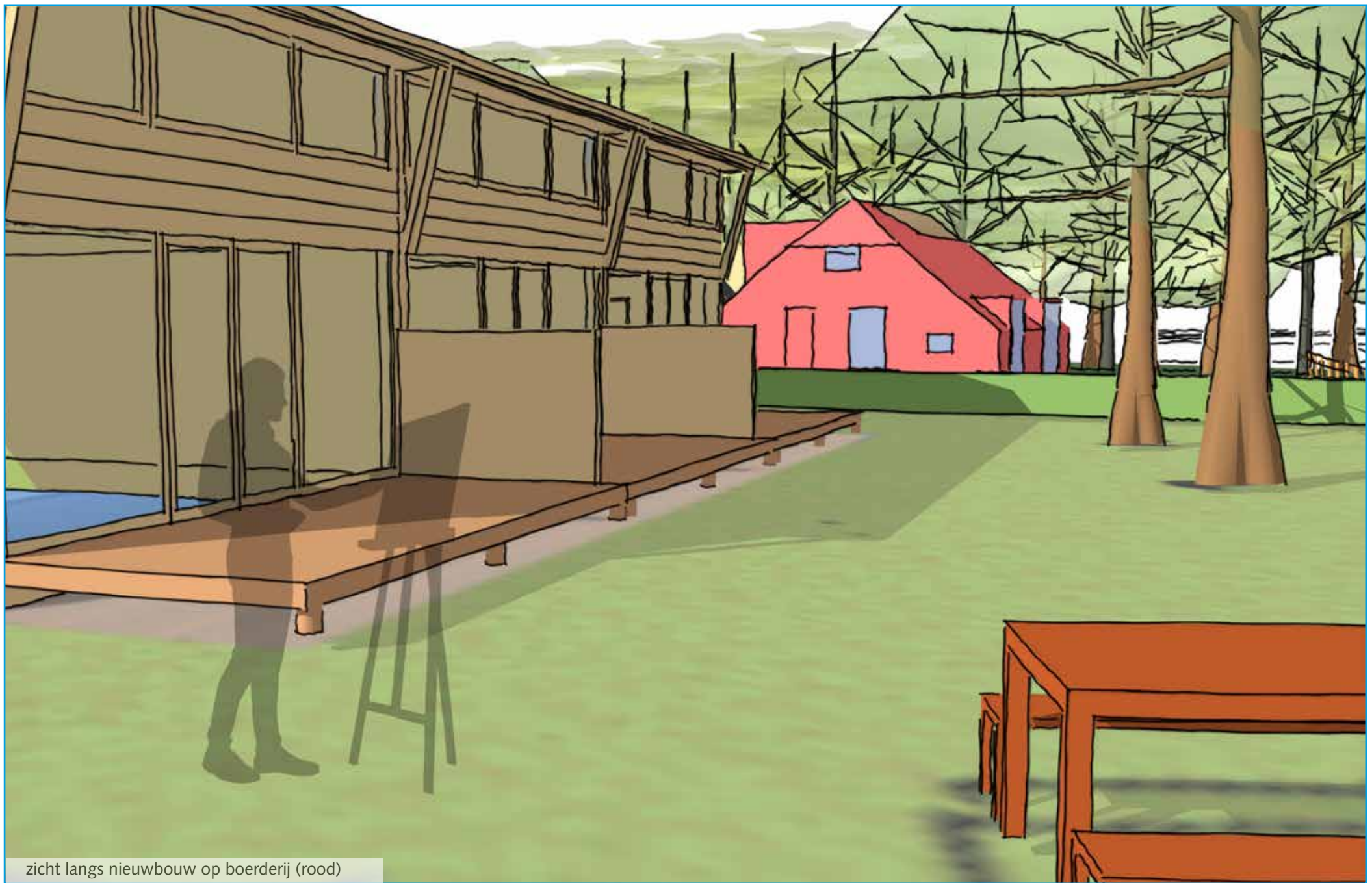
Uitzicht over weides



Landelijke kapvormen



Groene daken



zicht langs nieuwbouw op boerderij (rood)





zicht op zuidelijk plandeel met geclusterd parkeren



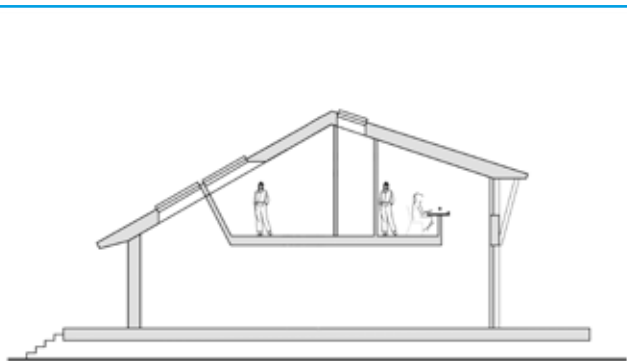
Veel contact tussen binnen en buiten



Landelijke referenties



Gebruik van hout in architectuur



Doorsnede van schetsontwerpwooning (zie bijlage)



Eenvoudige vormen, rijk in details



Houtgebruik en gedempte kleuren



6. Buitenruimte

Het groene erf, buiten de eigen tuin van de boerderij, is sober vormgegeven en informeel van karakter. Het gebruik van gesloten verharding en verlichting wordt zeer beperkt (bv niet permanent en naar beneden schijnend).

De geldende 'Beleidsregel Parkeren' van de gemeente Apeldoorn uit 2019 schrijft voor woningen zonder eigen parkeerplaats in het buitengebied minimaal 1,5 parkeerplaats voor, inclusief bezoekers. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid (minimaal 2 parkeerplaatsen per nieuwe woning), verscholen in de bosrand op halfverharding. De bewoners van de oude boerderij kunnen minimaal drie auto's op eigen erf plaatsen (norm 2,25 pp).

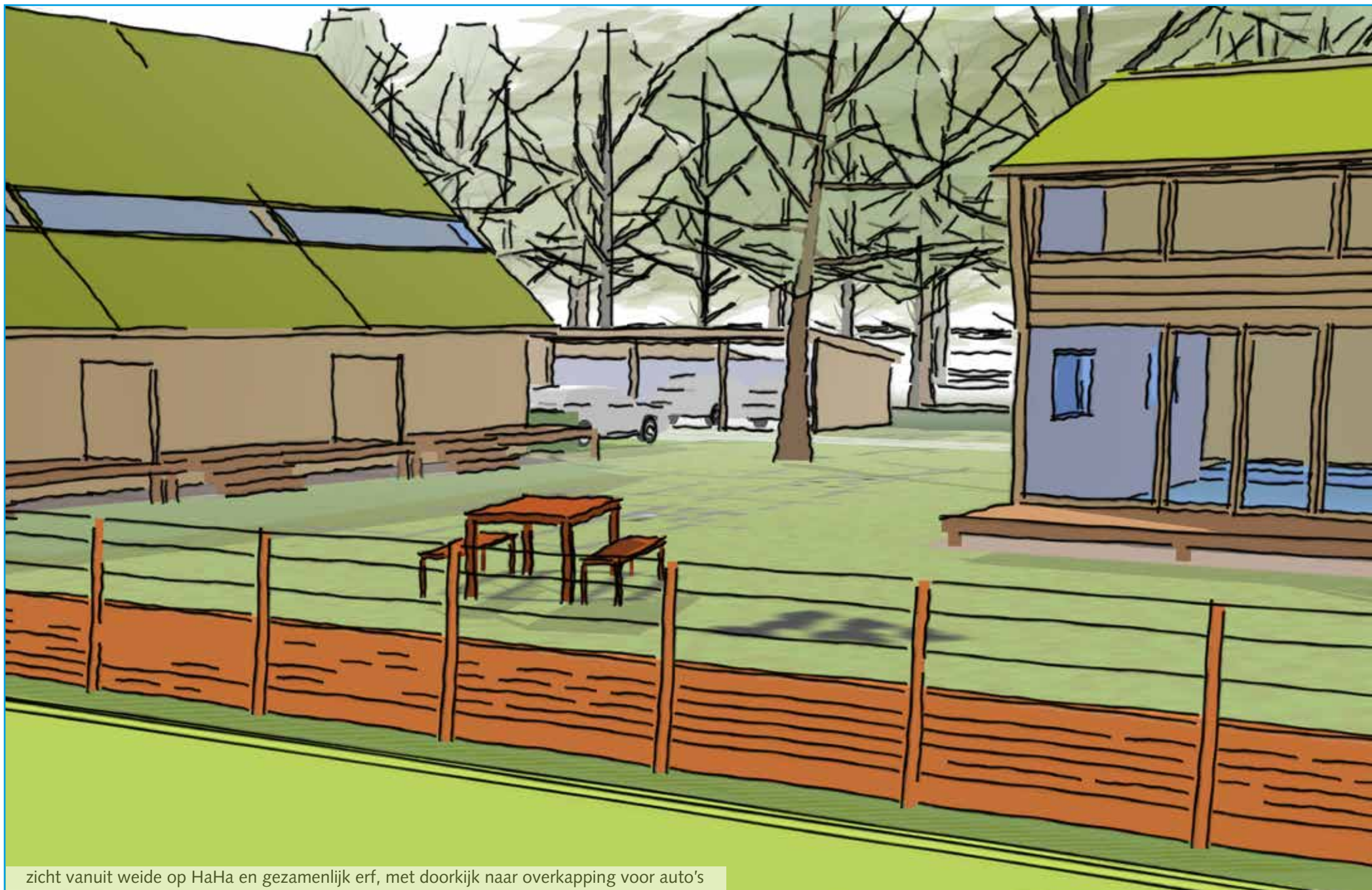
Alle beplanting is streekeigen. Er zijn minimale erfafscheidingen, altijd groen, eventueel gecombineerd met hout. Er worden afspraken gemaakt over de uniformiteit en gezamenlijk beheer.

Op het gemeenschappelijke erf is ruimte voor houten speelelementen, picknicktafel, een bloementuin en het kweken van groente en fruit. De erfpachtvoorwaarden staan garant voor de geschetste inrichting en beeldkwaliteit omdat vergunningvrije bouwwerken worden tegengehouden.

Het nieuwe erf loopt, zonder visueel obstakel (zo transparant mogelijk), over in de naastgelegen weide. Een HaHa belemmert het bezoek van ongenode gasten zoals runderen en wild. Zie bijlage voor schetsontwerp van de HaHa.

Tekeningen en foto's geven een impressie van het wenselijk eindbeeld.





zicht vanuit weide op HaHa en gezamenlijk erf, met doorkijk naar overkapping voor auto's





zicht op de entree van de locatie met links de nieuwbouw van de boerderij



Ruimte voor ontmoeting



Parkeren op halfverharding



Natuurlijk spelen



Buitenruimte boerderij



Priveruimte los van gezamenlijk erf



Gezamenlijke groenteteelt



Variatie met onderhoud



Fruitbomen



HaHa



Colofon

**Opdrachtgever: Stichting Huis Deelerwoud
juni 2022**

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

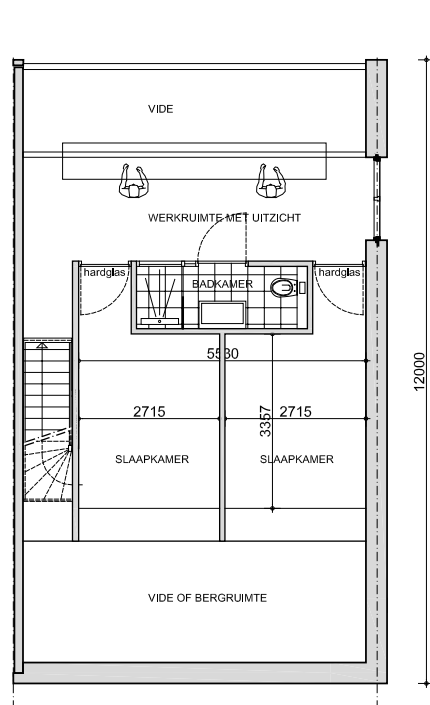
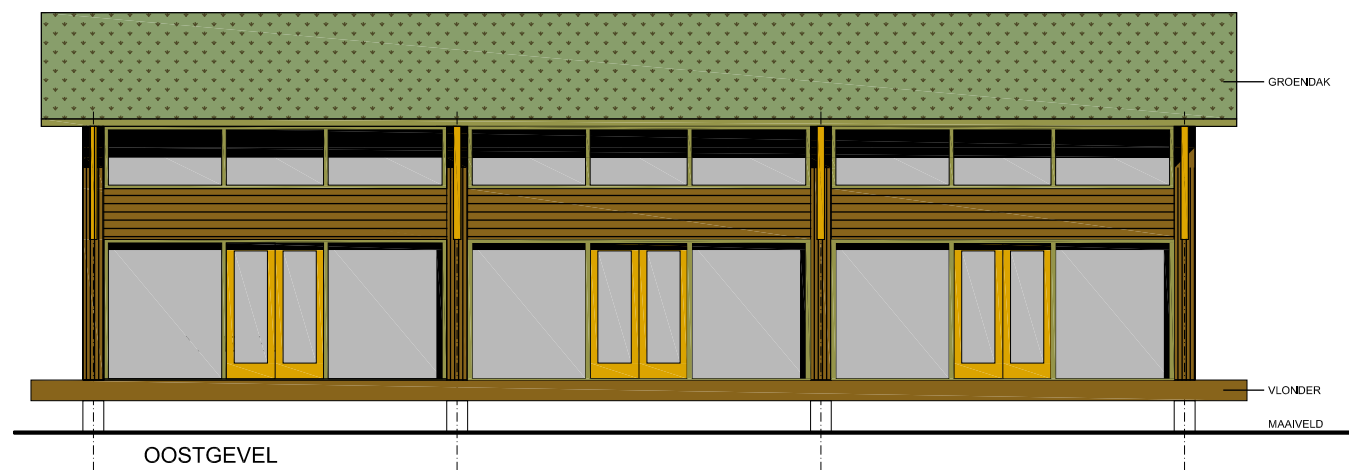
Groene Dag Advies - 3Dvisualisaties

ALEX-bio-eco-design - schetsontwerp woningen

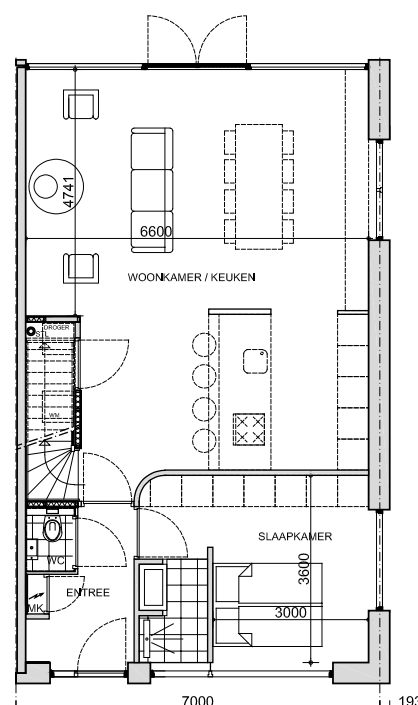


Bijlagen

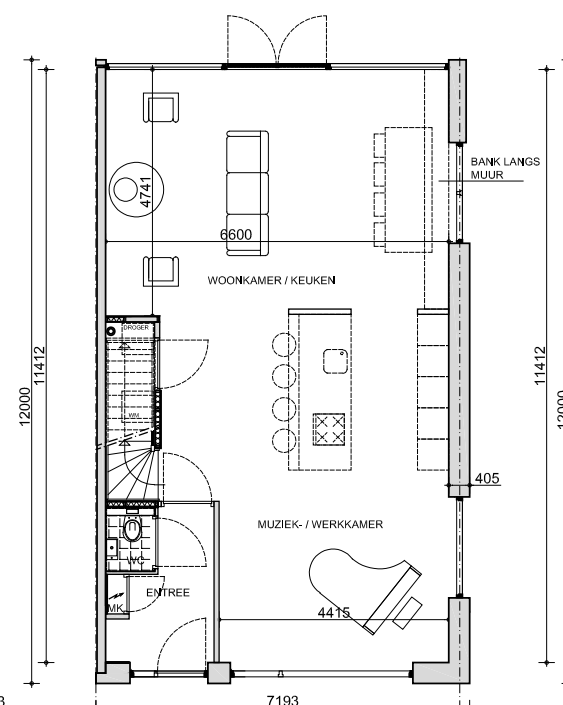
Nieuwe woningen
Boerderij De Brand
HaHa



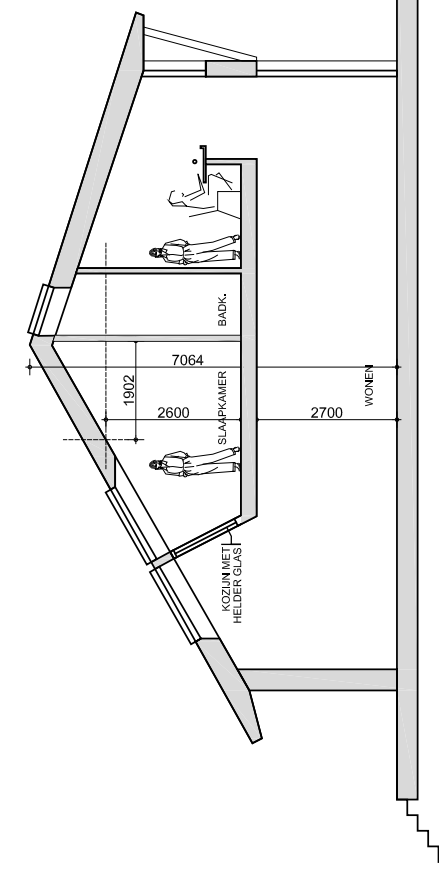
1E VERDIEPING



BEGANEGROND OPTIE 2



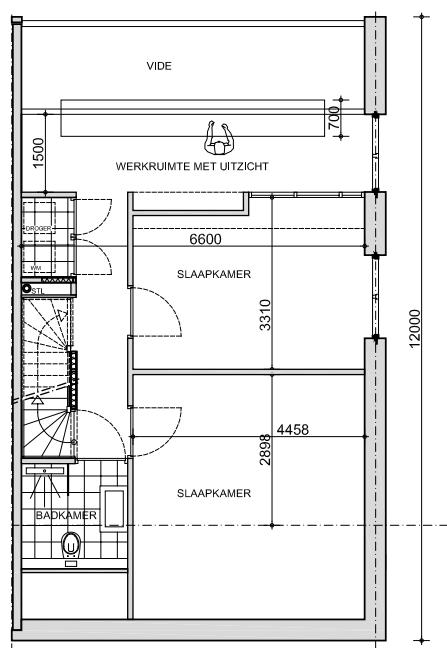
BEGANEGROND OPTIE 1



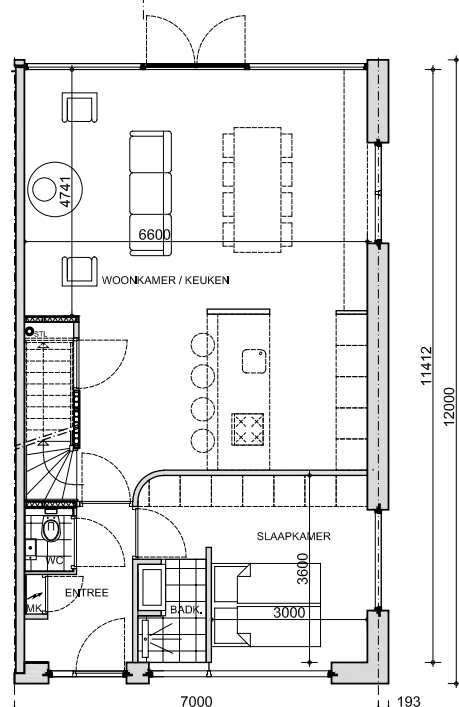
DOORSNEDEN - BRUTO INHOUD 505 M3



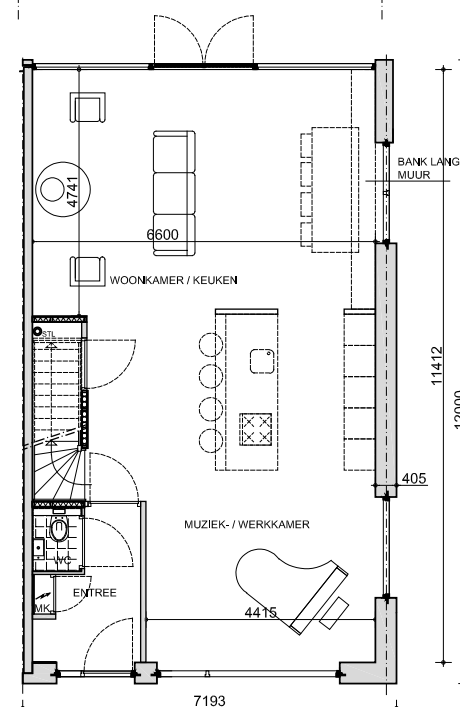
OOSTGEVEL



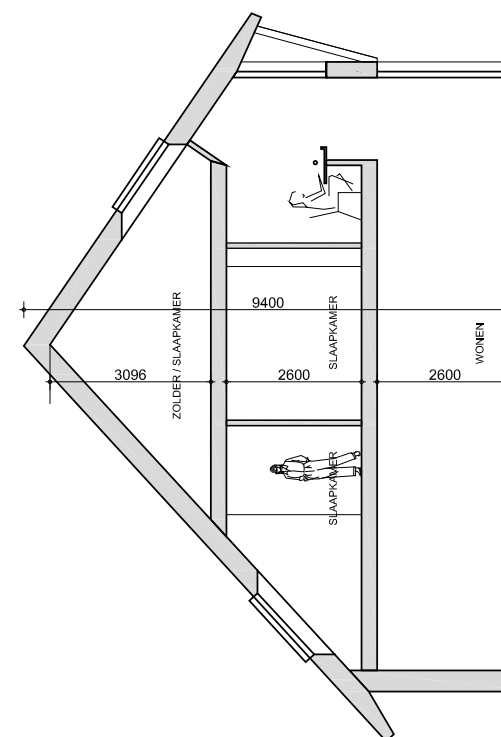
1E VERDIEPING
2E VERDIEPING = ZOLDER /
EXTRA SLAAPKAMER



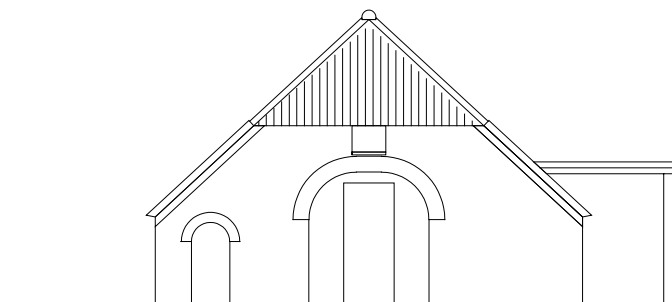
BEGANEGROND OPTIE 2



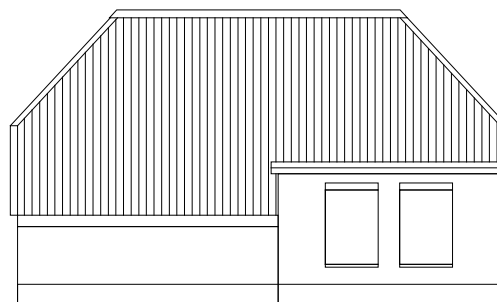
BEGANEGROND OPTIE 1



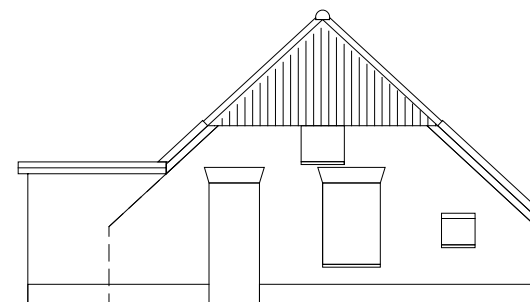
DOORSNEDEN - BRUTO INHOUD 613 M3



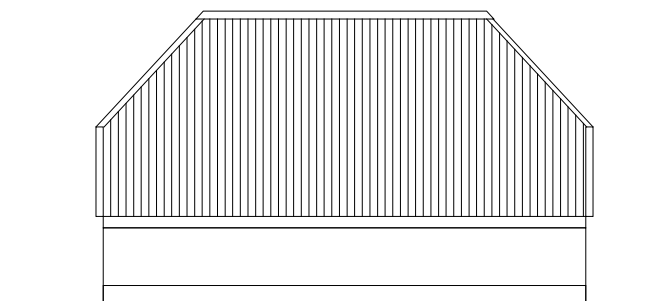
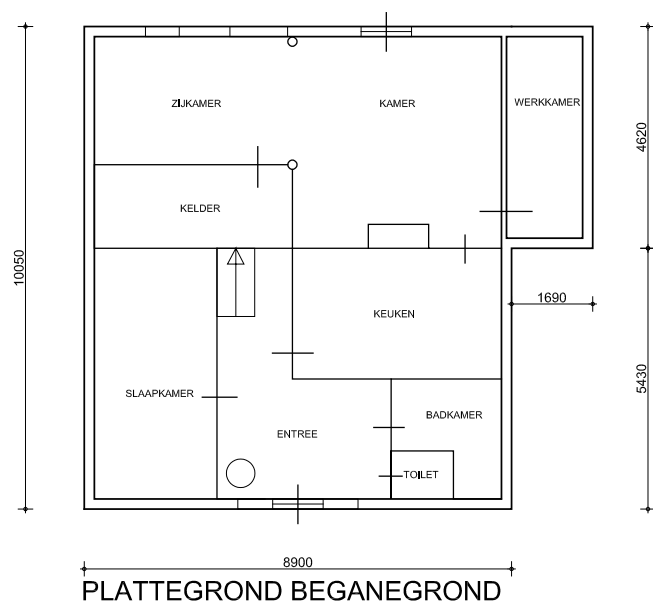
NOORDGEVEL



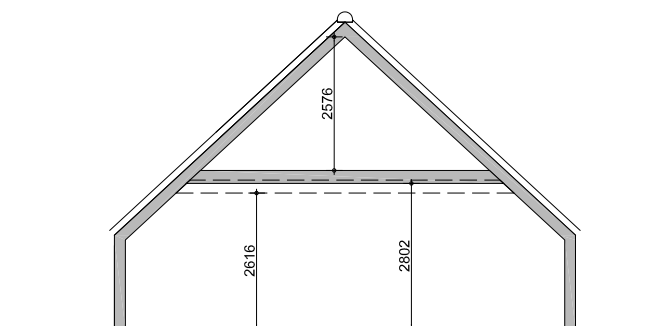
WESTGEVEL



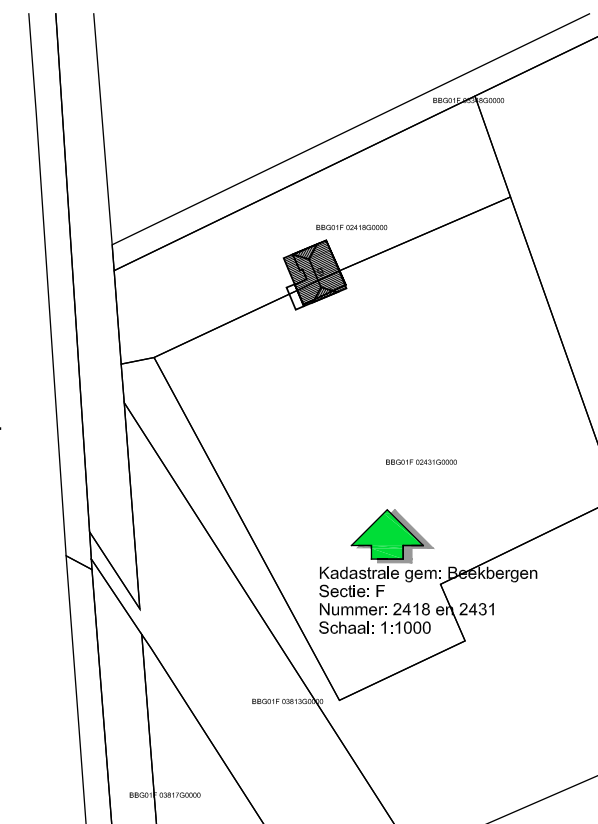
ZUIDGEVEL

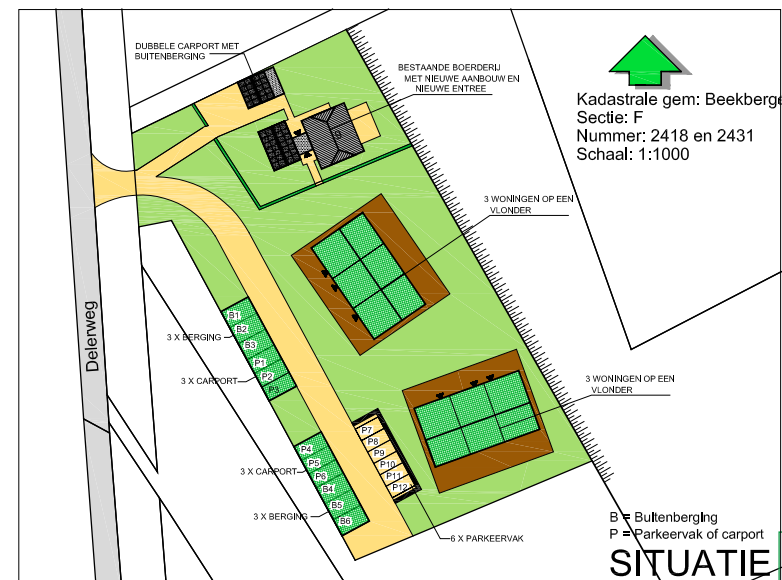
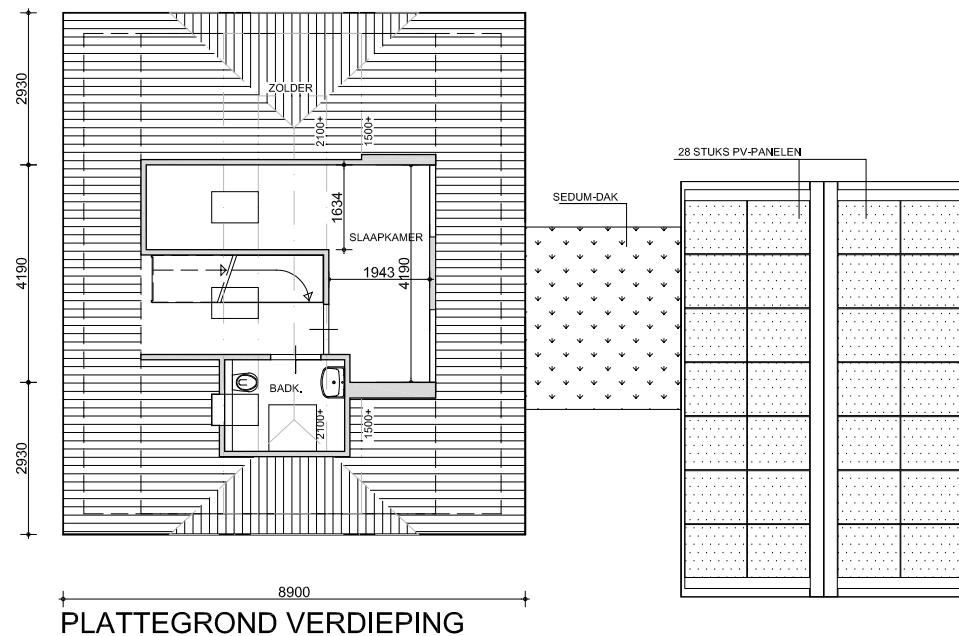
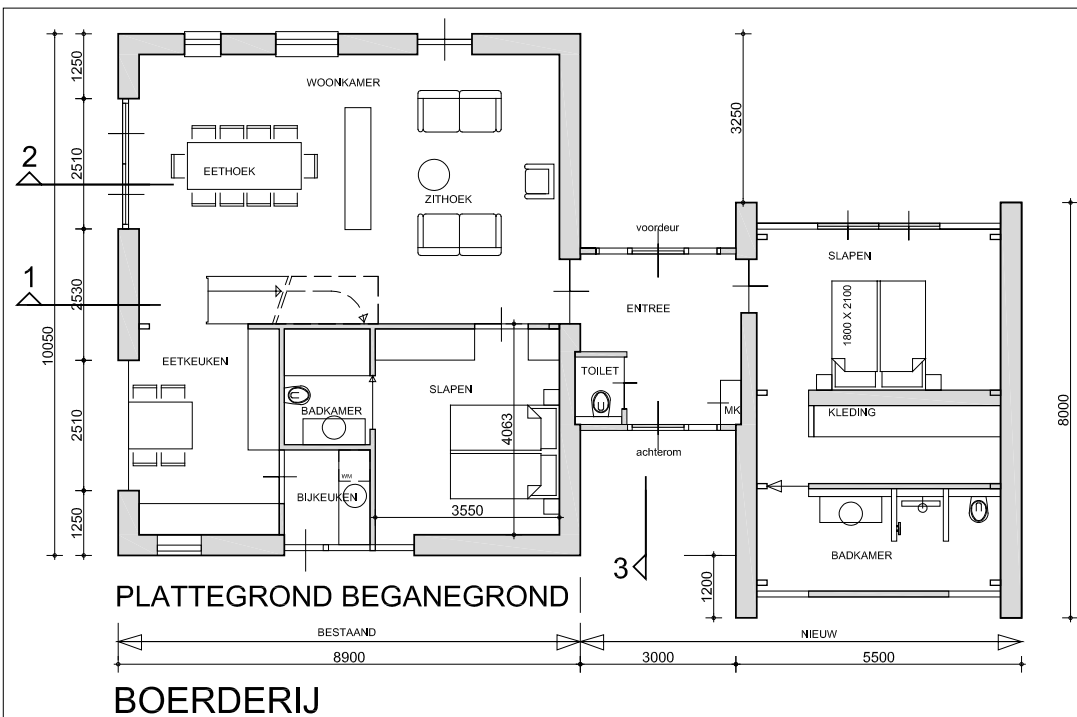


OOSTGEVEL



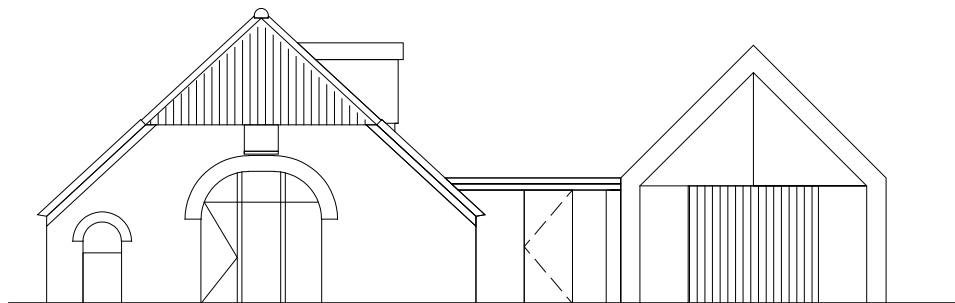
DOORSNEDE



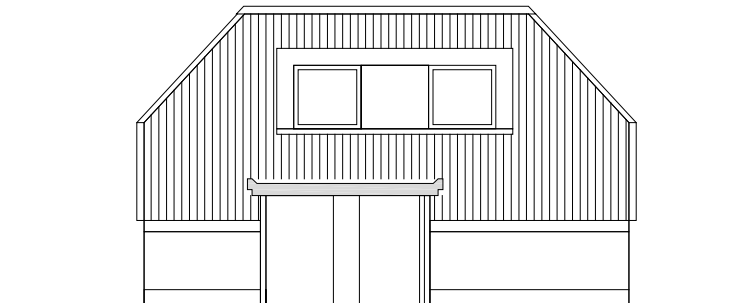


BRUTO INHOUD BOUWDELEN BOERDERIJ.
BRUTO INHOUD GEREKEND VANAF BOVENKANT
BEGANEGRONDVLOER

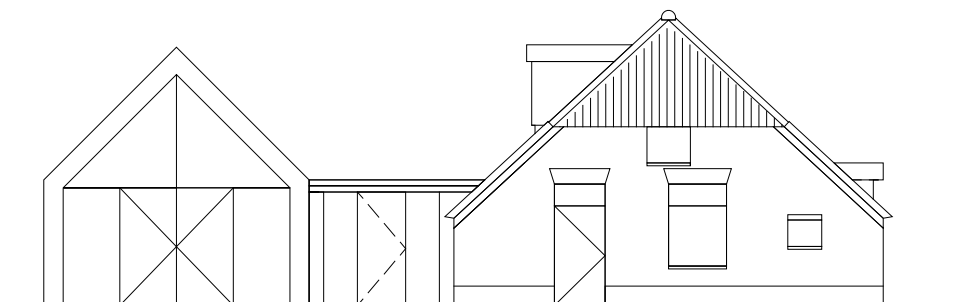
BESTAANDE BOERDERIJ:	365 M3
NIEUWE ENTREE:	30 M3
NIEUWE AANBOUW:	175 M3
NIEUWE CARPORT / BERGING	
BIJ BOERDERIJ:	145 M3



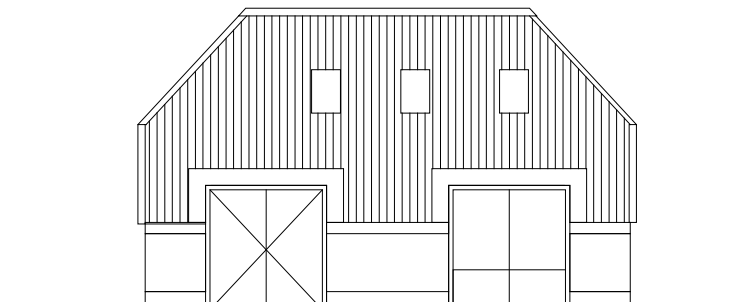
NOORDGEVEL



WESTGEVEL - DOORSNEDE 3

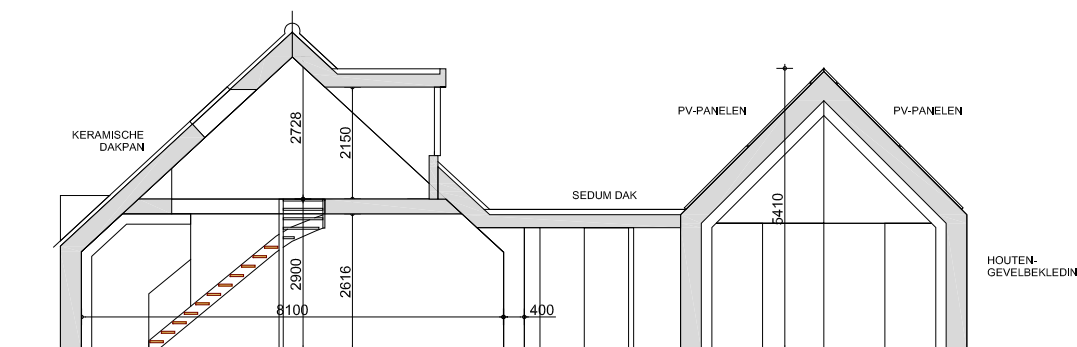


ZUIDGEVEL

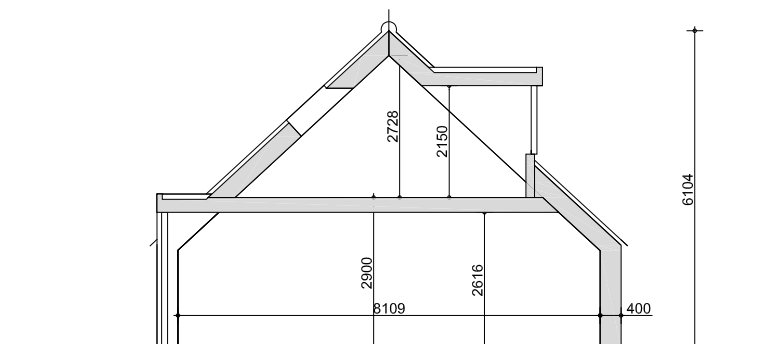


OOSTGEVEL

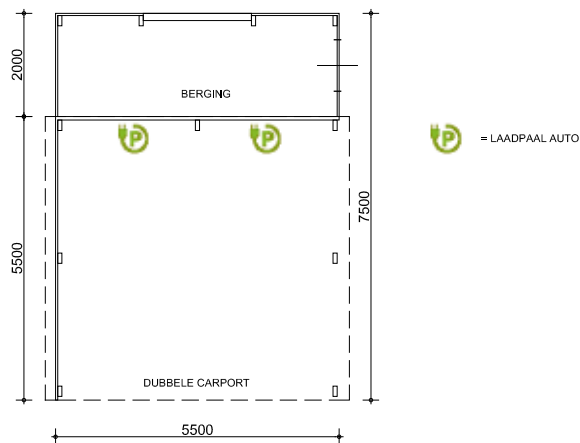
1250 2510 2530 2510 1250



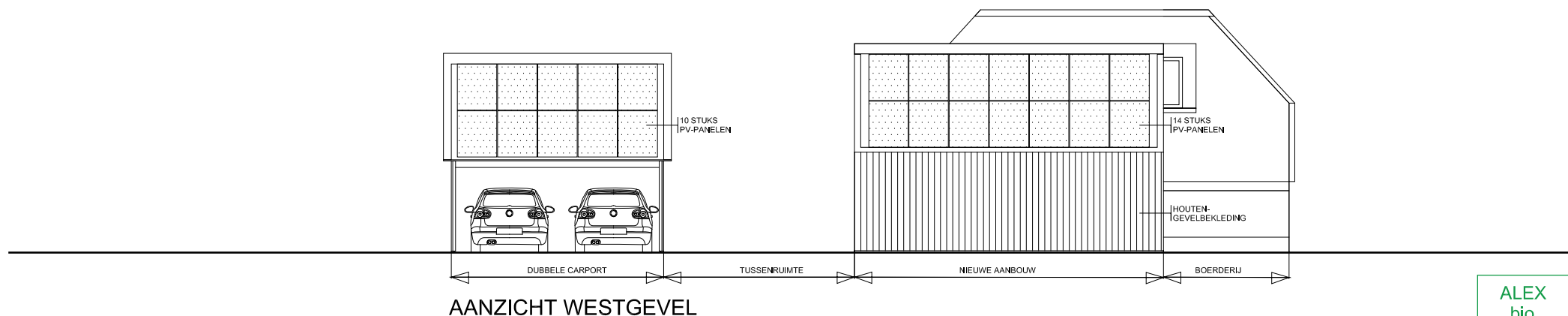
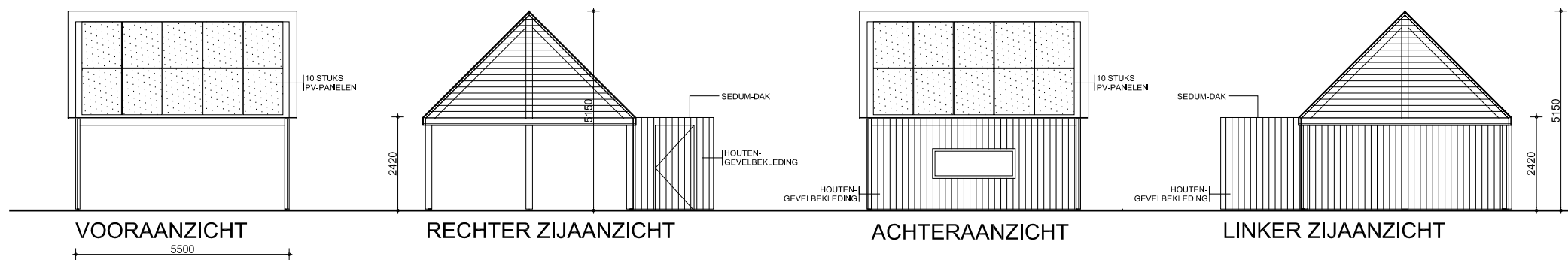
DOORSNEDE 1

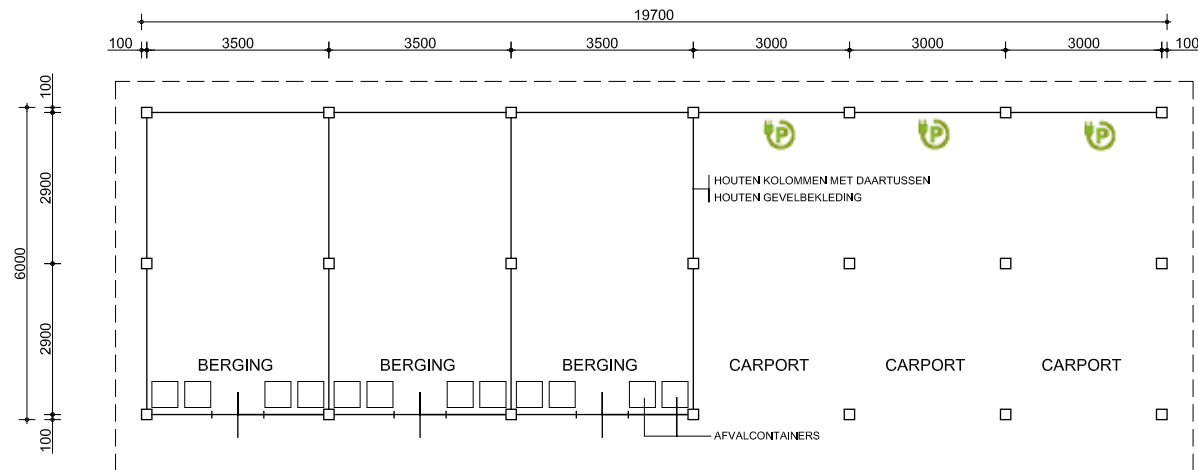


DOORSNEDE 2



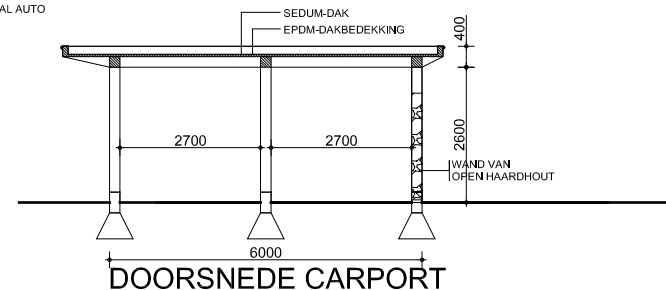
PLATTEGROND -
DUBBELE CARPORT MET BERGING



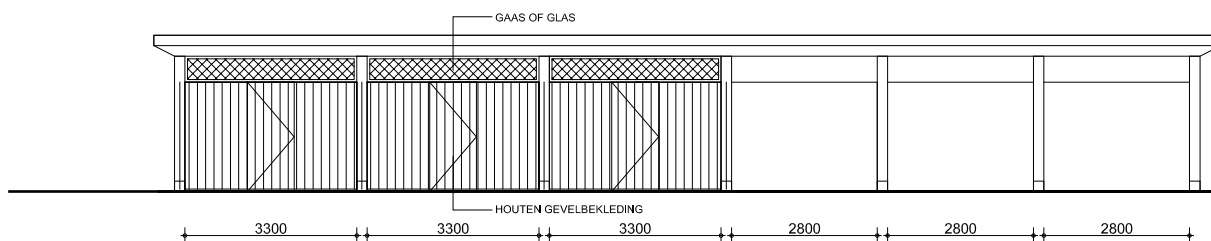


PLATTEGROND CARPORT MET BERGING

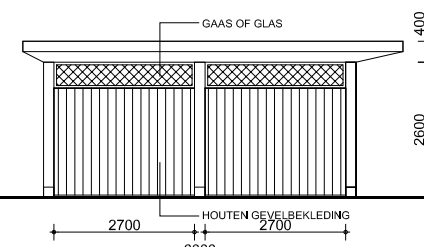
= LAADPAAL AUTO



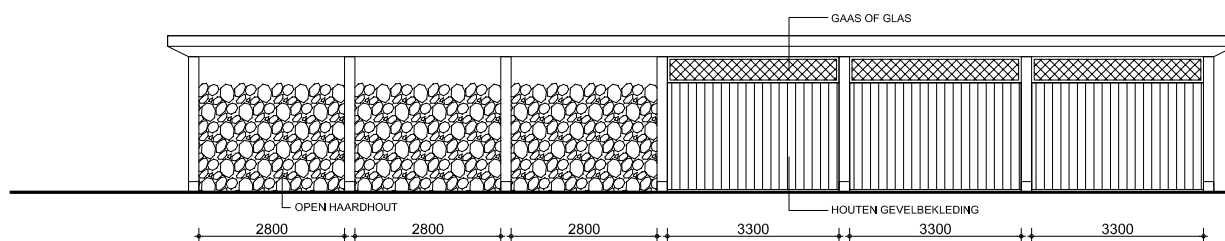
DOORSNEDE CARPORT



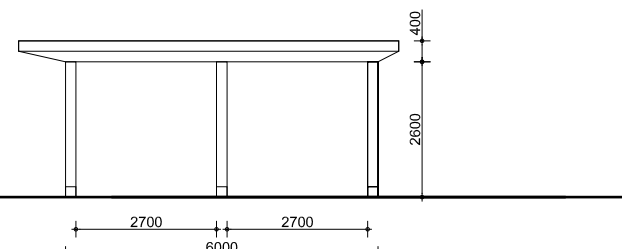
VOORAANZICHT



LINKER ZIJAANZICHT



ACHTERAANZICHT



RECHTER ZIJAANZICHT

