

A landscape photograph showing a vibrant green field in the foreground, a line of trees in the middle ground, and a barn in the distance under a cloudy sky. The text is overlaid on the image.

ruimtelijk ontwerp DELERHOEK
LANDGOED DEELERWOUDE

2 juni 2022

DELERHOEK

LANDGOED DEELERWOUDE

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



Inhoud

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





Zicht op Delerhoek vanaf de Delerweg



1. Inleiding

Doel

Op de locatie 'Delerhoek' op het Landgoed Deelerwoud kan een bouwontwikkeling plaatsvinden met twee landhuizen. 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 twee 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 investeringen in het landgoed ten behoeve van een duurzame toekomst. Hiervoor wordt Delerhoek, in de periferie van het landgoed, 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 noodzakelijke financiële ruimte creëren om de doelen van de visie te realiseren door Delerhoek te verkopen met een hoogwaardige bestemming. De Stichting wil hier twee landhuizen mogelijk maken. Voor de locatie Delerhoek is daarvoor 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.

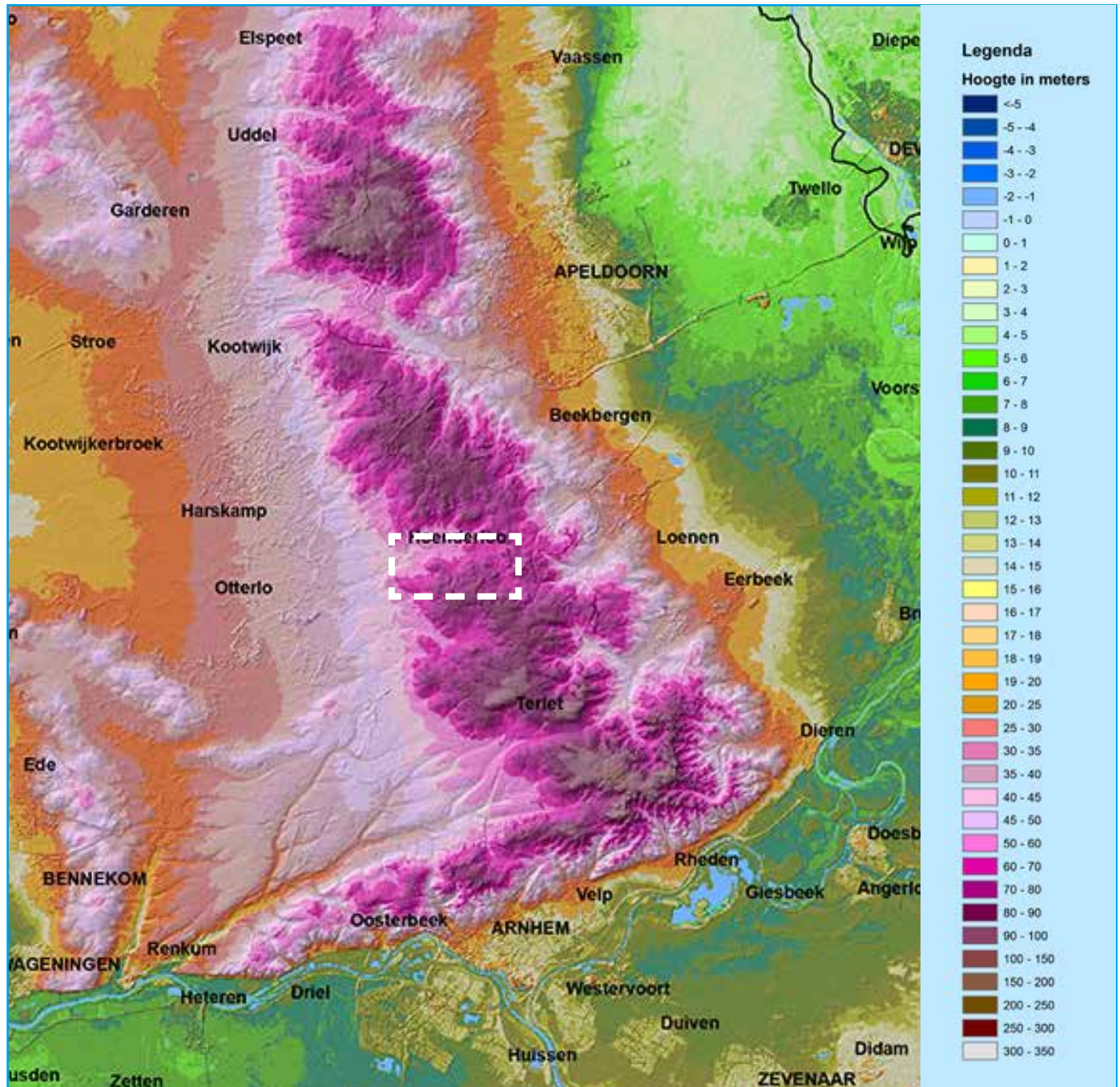
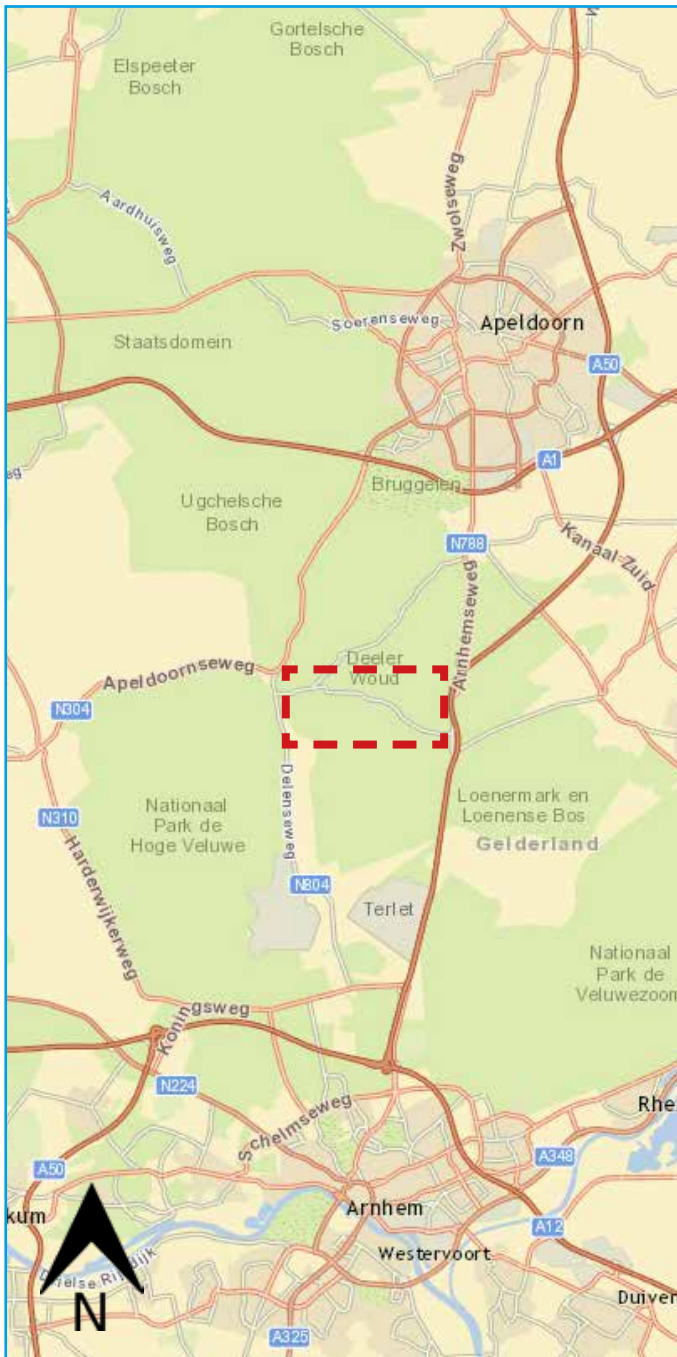
Het huidige landgoed Deelerwoud is ontstaan door aankopen van delen van het 2.380 ha. grote 'Deelerwoud' van baron Van Heeckeren. Andere aankopen werden gedaan door Natuurmonumenten en de familie Peletier. Daarnaast werd het landgoed Deelerwoud samengevoegd met delen van het ooit circa 1.000 ha. grote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

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.

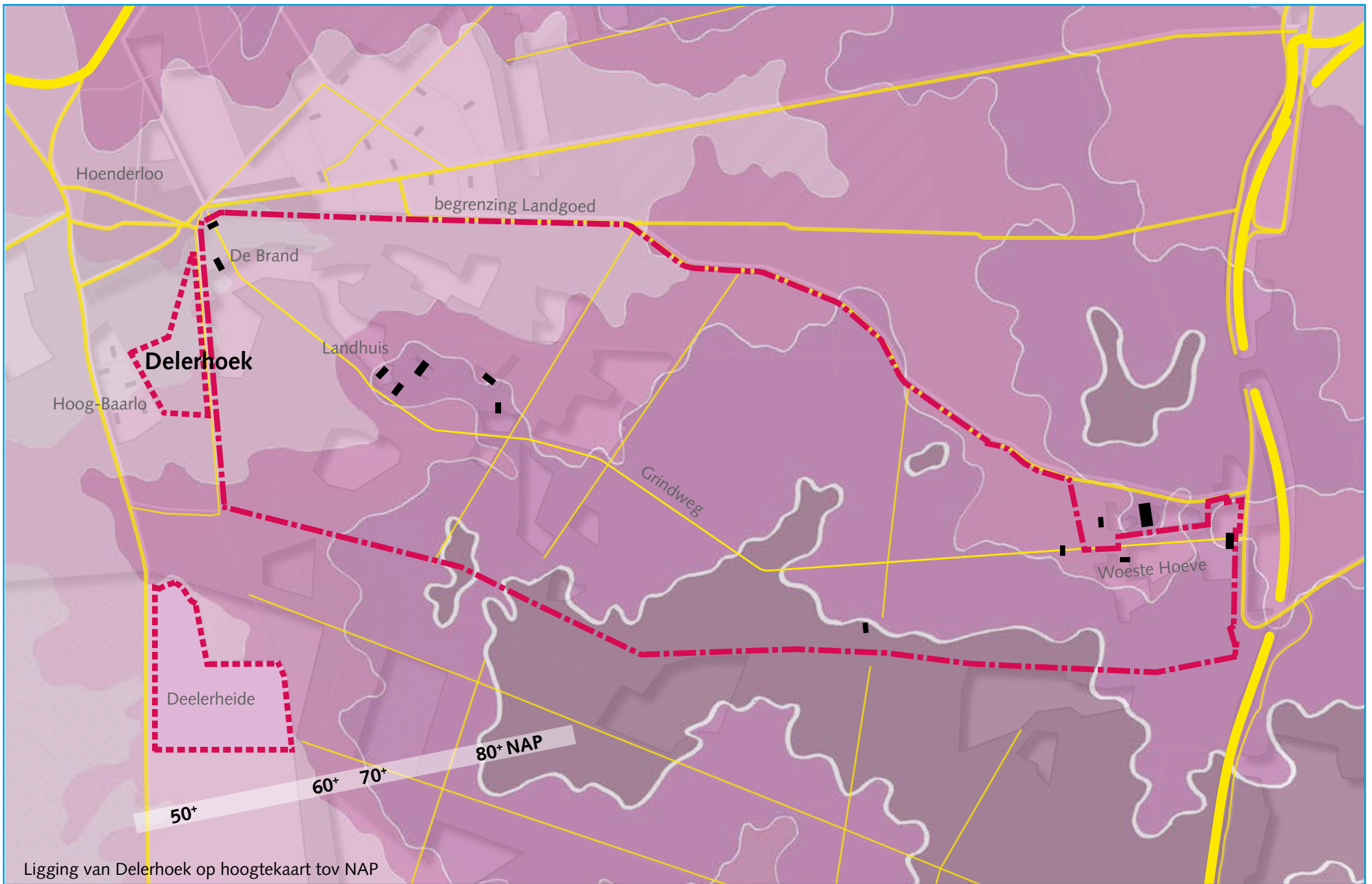
Het hele landgoed is flink heuvelachtig. De Grindweg vormt de 'ruggengraat' van het landgoed. De opvallende knik in de Grindweg, halverwege het landhuis en de Woeste Hoeve, markeert het hoogste punt van het landgoed.

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.

Delerhoek is een relatief vlakke spoelzandvlakte.





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. Goed zichtbaar is al wel de aantakking van het landgoed aan het sterpatroon rond Hoenderloo.



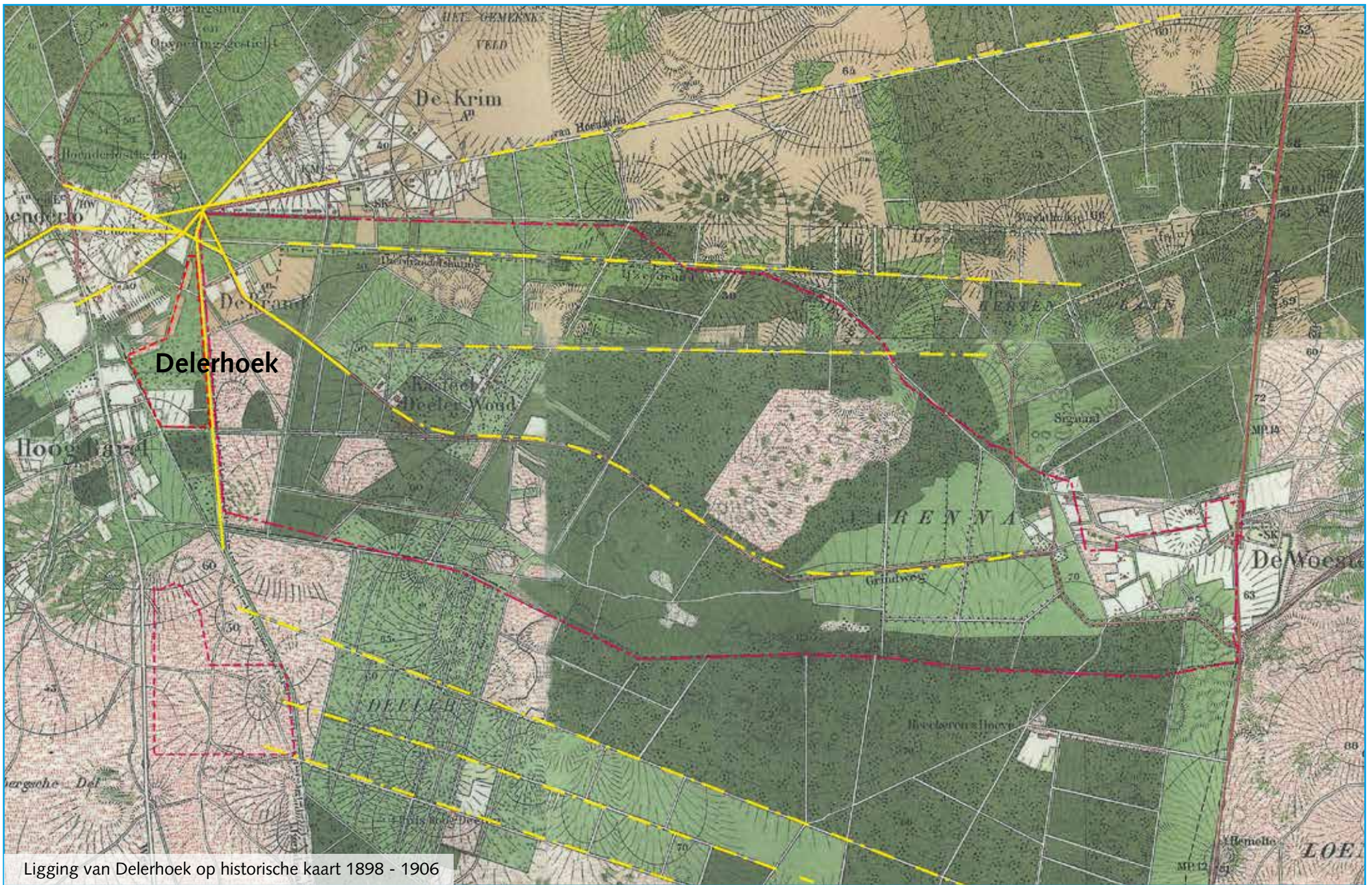
landhuis Deelerwoud in 1905



Huidig Landhuis Deelerwoud



Poortgebouw in Hoenderloo



Ontwikkeling Hoog-Baarlo en Delerhoek

Hoog-Baarlo is een relatief jong buurtschap direct ten zuiden van Hoenderloo, maar gelegen in de gemeente Ede. Aan de Delenseweg ligt een samenstelsel van kleine agrarische percelen met oorspronkelijk eenvoudige woningen. Het buurtschap telt 25 woningen en circa 50 bewoners. In de loop der tijd zijn veel woningen gewijzigd en uitgebouwd, 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.

Locatie Delerhoek

Het perceel 'Delerhoek' bevindt zich tussen het buurtschap Hoog-Baarlo en de Delerweg (zandweg), buiten het kerngebied van het landgoed.

In de laatste kwart van de 19e eeuw stond op de locatie een boerderij (zie historische kaartbeelden). Deze is gesloopt aan het begin van de 20e eeuw, waarschijnlijk in de periode dat ook de boerderijen van De Brand zijn verdwenen.

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

Ter compensatie van de nieuwe woonmogelijkheid op Delerhoek wordt in het hart van het landgoed de bebouwingscapaciteit in oppervlakte en volume fors verkleind. Daarvoor in de plaats wordt meer natuur gecreëerd in hetzelfde bestemmingsplan dat de bouwontwikkeling op Delerhoek moet mogelijk maken.





1850



1900



1915



1940



1965



2015



Ruimtelijke structuur Landgoed

Het huidige Landgoed Deelerwoud kent een gerekte 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 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.

Delerhoek valt, net als Deelerheide, buiten het raster van het landgoed.

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

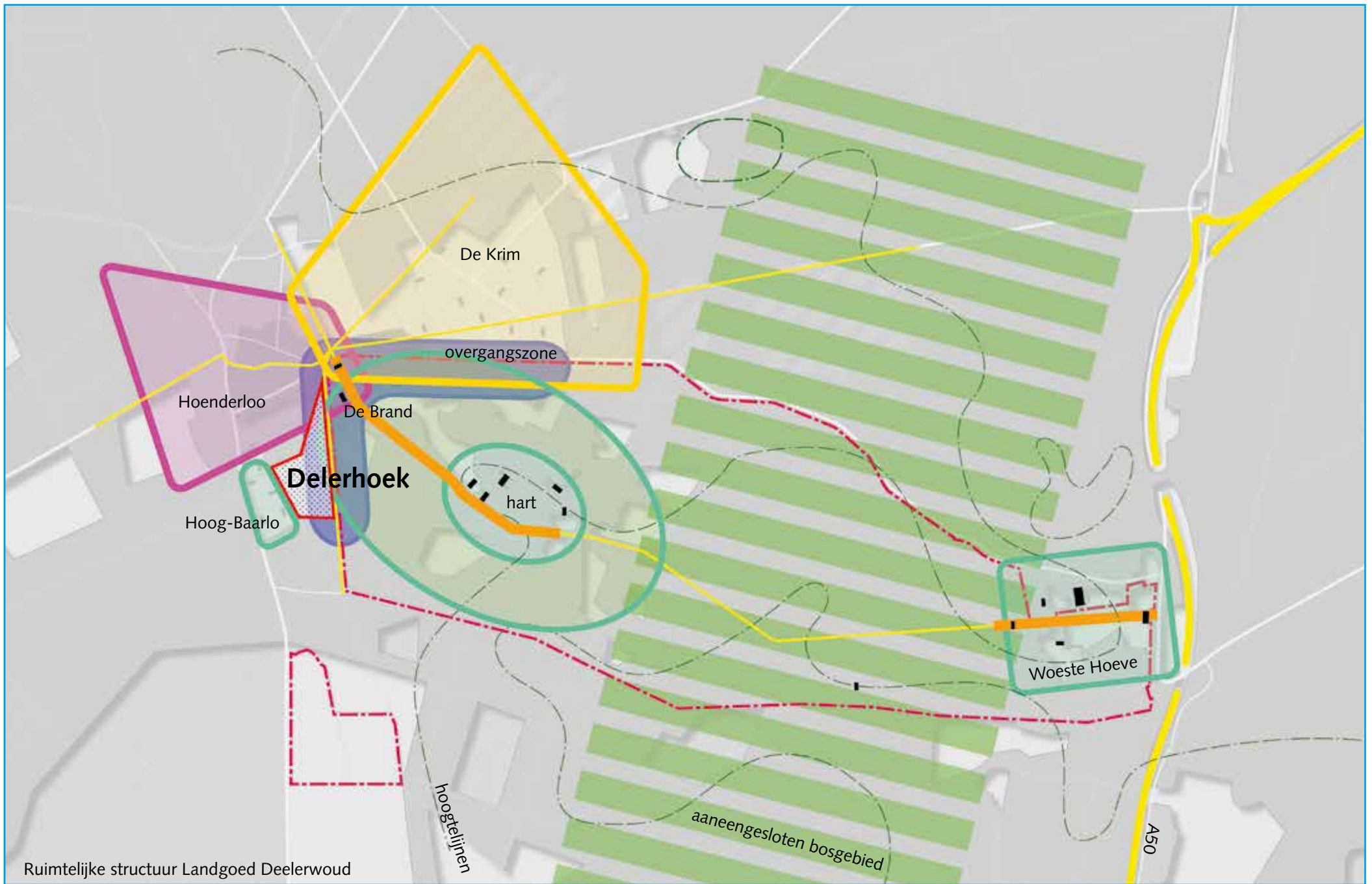
Door de aanleg van de toegangslaan vanaf het poortgebouw naar het kasteel is het karakter van het gebied totaal gewijzigd. Het Deelerwoud is daardoor duidelijk verbonden met de structuur van het dorp.

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

Hoog-Baarlo is een afzonderlijke gemeenschap met een eigen ruimtelijke karakteristiek.

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.

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

Buiten het raster van het landgoed kent Delerhoek een grootte van 14,6 hectare waarvan circa 11,6 hectare bos met verschillende voetpaden. De overige 3 hectare betreft 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.

Het noordelijk deel van de weide ligt ruim een meter lager dan het zuidelijk deel.

De plek leent zich goed voor het realiseren van twee landhuizen. Het deel van het weiland dat geen woonbestemming krijgt zal grotendeels een groene/natuurlijke invulling krijgen. Door samenvoeging met het bestaande bos zullen twee Natuurschoonwet-landgoederen ontstaan van elk meer dan 5 hectare. Deze landgoederen bestaan voor minimaal 30% uit bos, volgens de voorwaarden van de Natuurschoonwet (NSW).

De ontsluiting vindt plaats via de zandweg Delerweg. De directe toegangen tot de woningen leiden door het bos, grotendeels over bestaande paden. De Delerweg en bospaden in de naaste omgeving kennen vaker zijpaden naar royale woningen. De NSW-status vereist dat het toegankelijke karakter van het bos grotendeels gehandhaafd blijft. Bij vervreemding wordt opgelegd dat de nieuwe landgoederen grotendeels opengesteld blijven.





3. Randvoorwaarden Delerhoek

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 Delerhoek 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 Delerhoek ontwikkeld.
- 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.
- Bij ontwikkeling van de locatie Delerhoek 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.

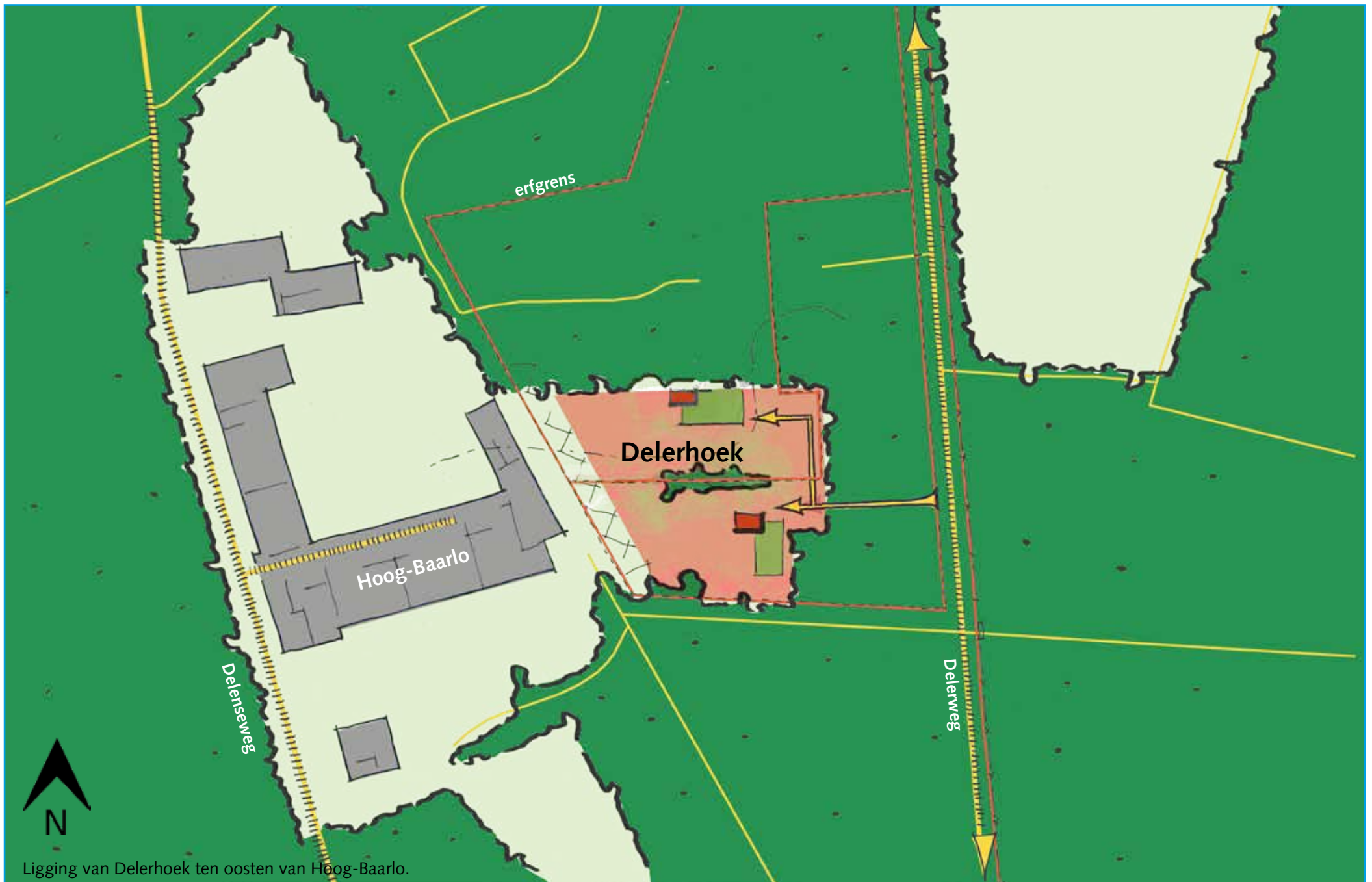
- Door nieuwbouw aan de rand van het landgoed ontstaan middelen om het gebouwde cultureel erfgoed beter te behouden en herstellen. Dat is in een anterieure overeenkomst uitgewerkt en vastgelegd. Het poortgebouw te Hoenderloo (Rijksmonument) is inmiddels gerestaureerd. Dat geldt ook voor de watertoren (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 opgesteld 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 fiets-

pad 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 Delerhoek:

- Door het afstoten van gronden buiten het kerngebied van het landgoed voor de realisatie van twee landhuizen ontstaan middelen op een korte termijn. Behalve voor restauraties is budget nodig voor de aanplant van jong bos met klimaatbestendige soorten, vitaliteit verhogende maatregelen (herstellen mineralenbalans), beheer van de natuurterreinen en het optimaliseren van de beleefbaarheid van 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 van Delerhoek geeft dat aan. Eigen hout van het landgoed kan dienst doen als bouw materiaal voor de nieuwbouw.



Ligging van Delerhoek ten oosten van Hoog-Baarlo.



Beleidskader

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’. De weide van Delerhoek ligt op circa 750 meter afstand van het centrum van Hoenderloo; er is ook geen ruimtelijke relatie met het naastgelegen Hoog-Baarlo. Gevoelsmatig hoort het bosgebied van Delerhoek tot het landgoed Deelerwoud, het ligt echter buiten het kerngebied van het landgoed. Delerhoek is nu al toegankelijk door omwonenden. De bospercelen van Delerhoek blijven in de toekomst open voor wandelaars en fietsers. De locatie Delerhoek antwoordt op de vraag naar woningbouw buiten de stadscontouren; er is veel ambitie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Inspiratie is gevonden in de ‘Kookboeken’ voor de dorpen en het landschap.

Vigerend bestemmingsplan Veluwe (2012)

Het grootste deel van Delerhoek kent in het bestemmingsplan ‘Veluwe’ (onherroepelijk op 17 januari 2012) de bestemming ‘natuur’. Hier vinden geen wijzigingen plaats.

De open weide kent nu de bestemming ‘agrarisch’. Hier is geen (woon)bebouwing mogelijk.

Er is een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie middelhoog’ en een gebiedsaanduiding ‘open landschap’ (op basis van de kaart ‘Cultuurhistorische waardering’ uit de ‘Cultuurhistorische Analyse Centraal Veluws Natuurgebied, 2009’).

Voor een nieuwe woonfunctie is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nieuwe planologische regeling

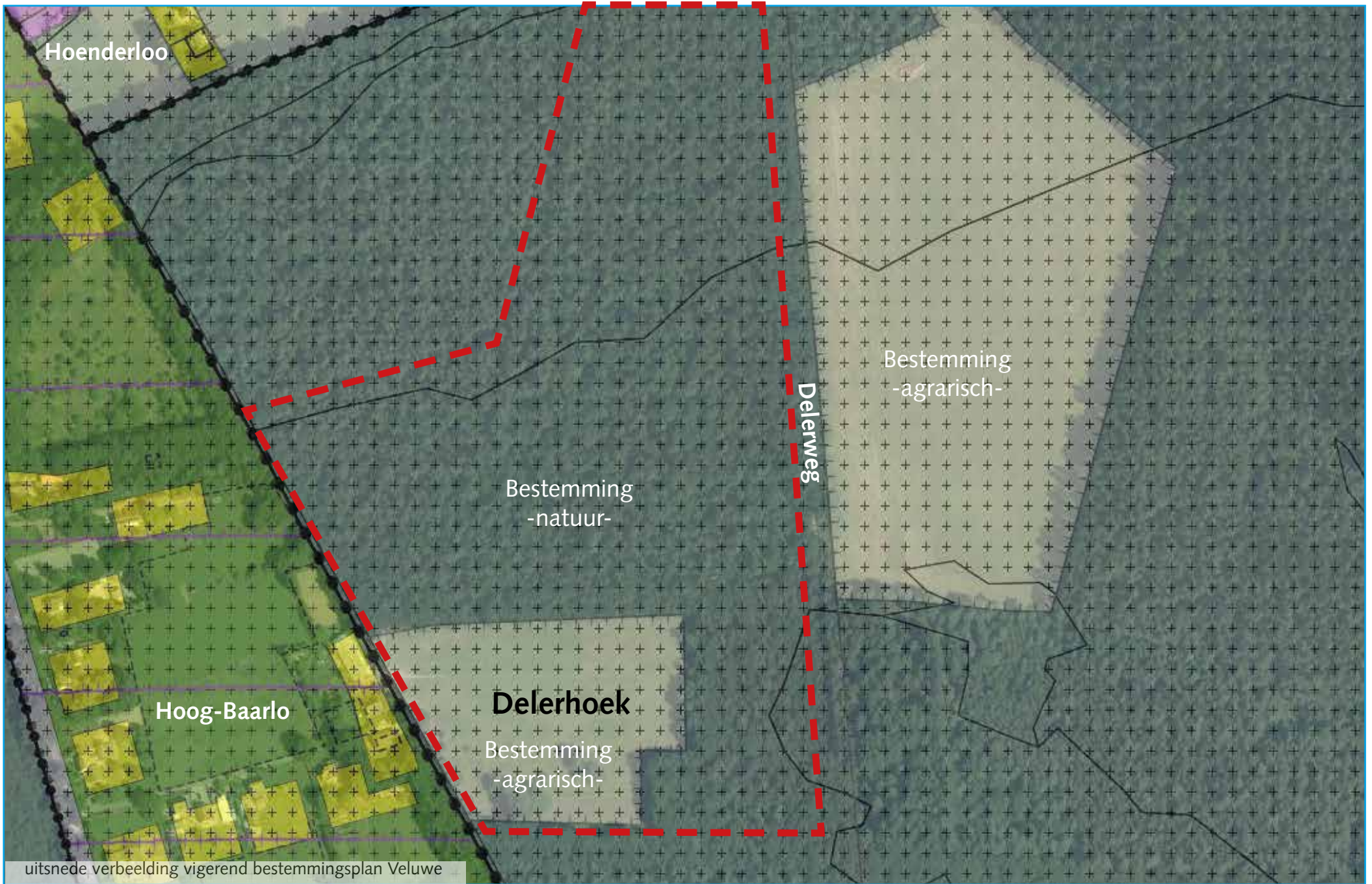
Om de doelen van de toekomstvisie voor het hele landgoed te verwezenlijken zijn nieuwe planologische regelingen noodzakelijk. Het bestuur van de Stichting Huis Deelerwoud wil daarin gezamenlijk met de gemeente Apeldoorn optrekken ten behoeve van een voorspoedig ontwikkelproces.

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

Voor de totaalvisie voor het landgoed heeft inventariserend ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Voor Delerhoek is divers gedetailleerd, technisch onderzoek recent afgerond. Voor de onderzoeken gaat het naast de ruimtelijke aspecten en natuurwaarden bijvoorbeeld ook om water, bodem en archeologie. 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 met Hoog-Baarlo en provincie, deels afkomstig vanuit de markt.

Landschap

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



4. Ruimtelijk ontwerp

Erfinrichting en ligging

In de schets zijn op Delerhoek twee landhuizen tegen de bosranden gepositioneerd. Door een maximale afstand van elkaar en grote zadeldaken is de structuur van de 'groene kamer' van Delerhoek gehandhaafd. Door de ruime afstand van de bestaande bebouwing van Hoog-Baarlo kunnen de twee werelden los van elkaar bestaan. Tevens waarborgt een weidestreek van 20 meter vanaf het buurtschap het agrarische, open karakter.

Bestaande bomen, nieuwe boomgroepen en soortenrijk struweel met zoombeplanting zorgen voor een aantrekkelijke coulissewerking over het open gebied.

De tuinen van de landhuizen aan de westzijde krijgen een natuurlijkere inrichting dan direct tegen de woningen. De sferen gaan geleidelijk in elkaar over.

De landhuizen worden beide ontsloten via de bestaande bostoeegang vanaf de Delerweg. Het huidige zandpad wordt gebruikt als gedeelde toegang. De perceelsgrenzen zijn indicatief aangegeven.

De bijlagen geven een beeld van de mogelijke uitwerking van de woningen (suggesties voor modellen 1 en 2).





model 2

model 1

N

0 5 10 20 50

Schetsverkaveling van nieuwe situatie



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

Hoofdvormen bebouwing

- Binnen de bouwvlakken is een vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk met een maximaal bebouwingsvlak van 225 m² en een inhoudsmaat van 1.200 m³. Het bosgebied blijft grotendeels toegankelijk voor bezoekers.
- Maximaal één bouwlaag met een kap.
- Een zone van 20 meter langs de westelijke erfgrenzen wordt gevrijwaard van bebouwing, hekwerken en siertuinen. De inrichting zal nader worden bepaald in overleg met de bewoners van Hoog-Baarlo die uitkijken op de ontwikkellocatie.

NIKA / Biodiversiteit / klimaat

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

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



beeld vanuit het westen, richting Hoog-Baarlo



5. Architectuur

De sfeer, uitstraling en detaillering wordt bepaald door onderstaande beeldkwaliteitsregels:

Het welstandsbeleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van het karakter van de 'kamerstructuur'. De beplanting langs wegen, paden en kavelgrenzen maakt dat er 'kamers' zijn in het landschap. De kamers geven het landschap ordening en samenhang.

De bebouwing van Delerhoek bevindt zich in een 'groene kamer'. Hoofgebouw en bijgebouwen vormen een cluster rondom een compact erf. Bebouwing en erfbeplanting vormen een eenheid en versterken het landschap.

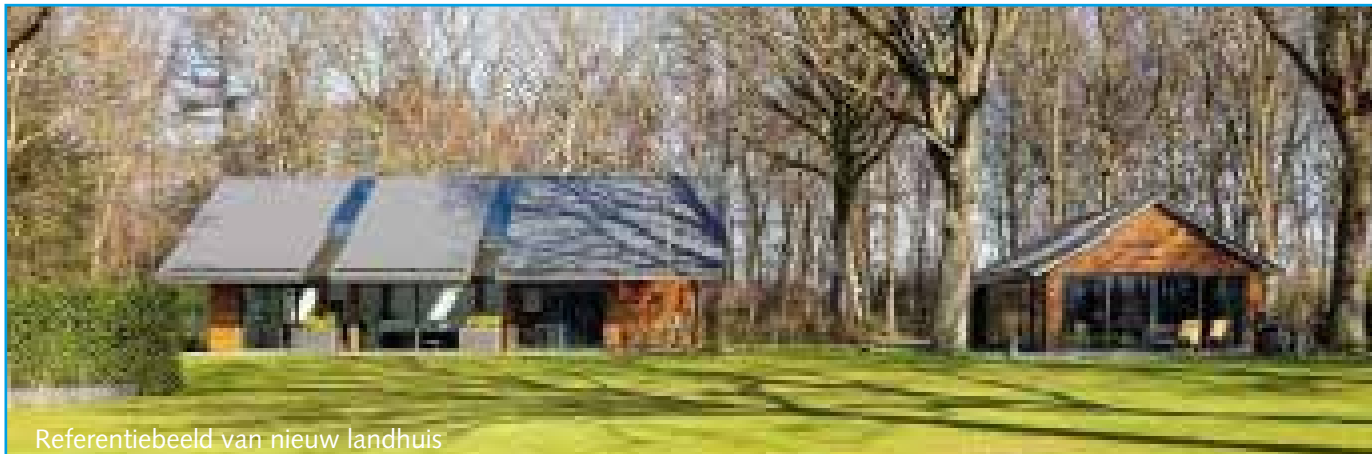
De bebouwing is gekoppeld aan de bosrand en bestaande bomen, en bevindt zich op afstand van de weg. De bebouwing is geconcentreerd en de hoogwaardigste architectuur maakt een helder leesbaar gebouw. Dit is onder meer mogelijk met een strakke belijning, een grote kap en eenduidig materiaalgebruik.

Kleur- en materiaalgebruik

Hout wordt veelvuldig toegepast. De architectuur, kleur en materiaalgebruik maken de ontwerpen familiair, maar geven voldoende mogelijkheden voor een persoonlijke uitstraling. Ze zijn niet elkaars gelijken.

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 schetsen van de landhuizen.





zicht op landhuis model 1





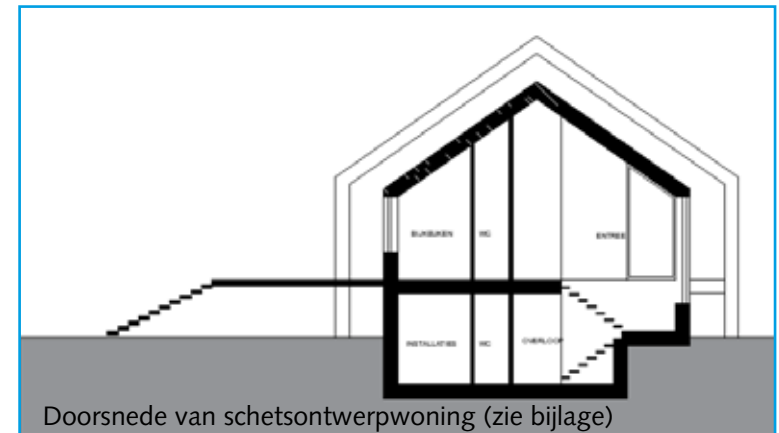
zicht op landhuis model 2



Veel gebruik van hout in architectuur



Verhoogd terras aan informele buitenruimte



Doorsnede van schetsontwerpwooning (zie bijlage)



Zachte overgangen van gebruikstuin naar weides



Eenvoudige vormen, rijk in details



Modern landhuis met hoogwaardige architectuur



6. Buitenruimte

Door de afstand tot de bebouwing van Hoog-Baarlo ontstaat een aparte wereld rond de twee landhuizen.

De woning worden bereikbaar via een gezamenlijke, halfverharde inrit vanaf de Delerweg. Verlichting in het bos wordt tot een minimum beperkt, niet permanent en naar beneden schijnend. De entree is informeel met beperkte verharding.

De opvang van hemelwater vindt plaats op eigen terrein. Het golvende terrein biedt mogelijkheden voor het creëren van drassige zones die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden.

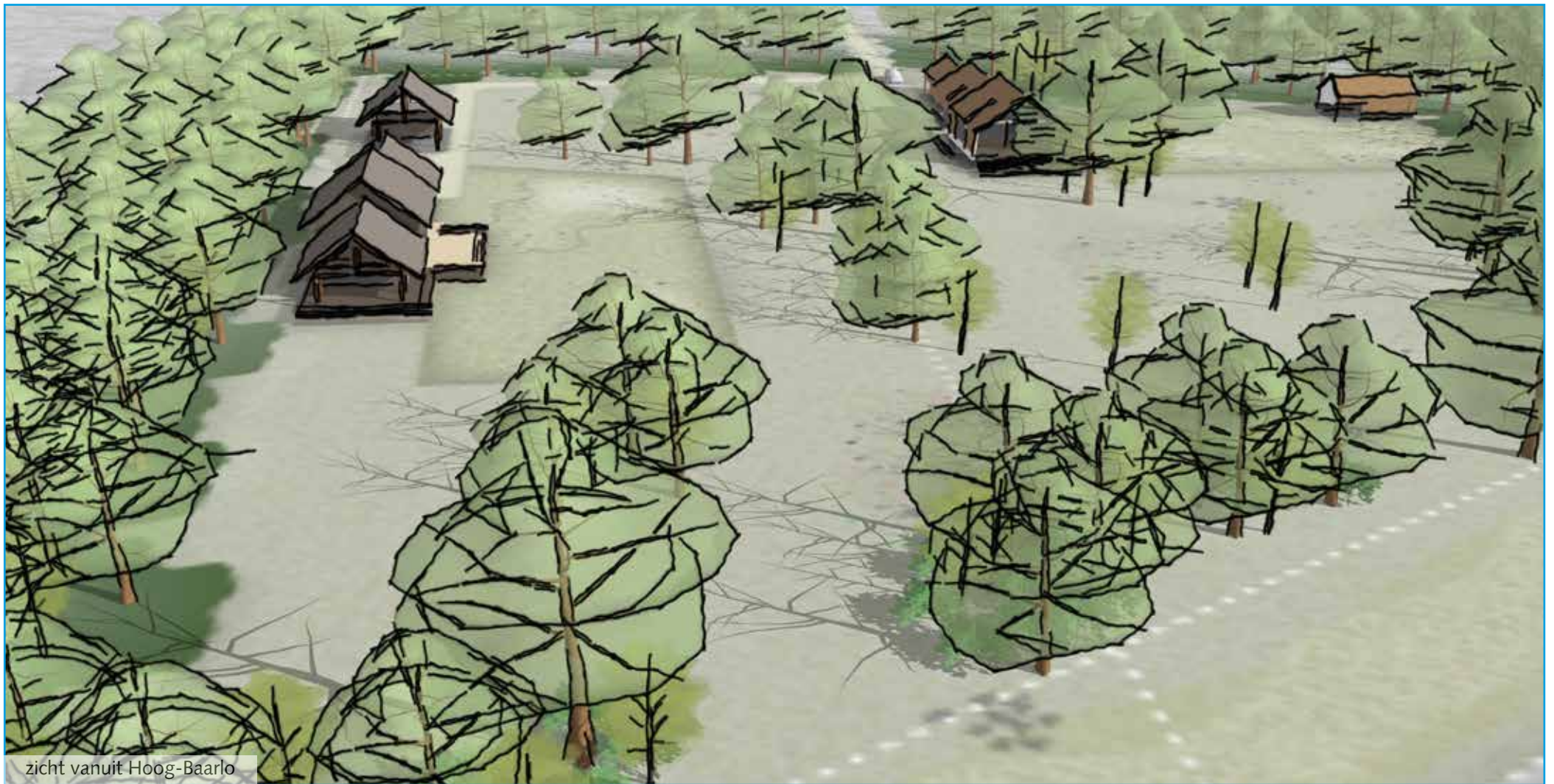
De percelen kennen natuurlijke erfafscheidingen met gebiedseigen groen, takkenrillen, hout met gaas of donker hekwerk.





zicht vanuit Hoog-Baarlo







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

D+B architecten - referentiewoningen



Bijlagen

Twee schetsontwerpen van landhuizen



