

GAANDERENSEWEG 381

Gedeeltelijke Ruimtelijke onderbouwing



17 januari 2018

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Plan	4

1 INLEIDING

Op het perceel Gaanderenseweg 381 in Doetinchem staat een T-boerderij. De leegstaande boerderij is een gemeentelijk monument. Naast de boerderij staat op het perceel nog een oude schuur en een bijzondere glazen kas naar een ontwerp van de architect Sander Giessen.

Het plan is om:

- de vervallen T-boerderij te restaureren en er een zelfstandige woning van te maken;
- de vervallen schuur te restaureren om er een horecagelegenheid in te vestigen;
- de glazen kas op te knappen ten behoeve van de horecagelegenheid;
- het realiseren van een nieuwe woning om de restauratie financieel haalbaar te maken.

Deze ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel'. Die bestemming staat een specifieke vorm van detailhandel – antiek – en één bedrijfswoning toe. Om het plan te kunnen realiseren is een wijziging van de bestemming nodig om horeca en een extra woning mogelijk te maken. Daarvoor is het essentieel om te onderbouwen dat het plan op deze locatie ruimtelijk mogelijk is. De basis van de onderbouwing ligt in het gemeentelijk beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, het zogenaamde VAB-beleid. Dit beleid maakt functieverandering mogelijk als sprake is van het behouden van agrarische bebouwing met een monumentale status.



↑ *Op de luchtfoto geeft de rode lijn de grens van het plangebied weer. De Gaanderenseweg verbindt Doetinchem en Gaanderen.*

2 PLAN

Het plan bestaat uit vier onderdelen.

- 1 Het restaureren van de monumentale T-boerderij, die nu door achterstallig onderhoud vervallen is. De restauratie betreft ook het herbouwen van het door brand verwoeste achterste gedeelte van de boerderij. In de boerderij komt een burgerwoning.



↑ *Foto's van de monumentale boerderij. Vooruitlopend op de wijziging van de bestemming vond al groot onderhoud plaats om teloorgang te voorkomen.*

- 2 Het restaureren van de bestaande schuur waarvoor door achterstallig onderhoud teloorgang dreigt. De schuur maakt onderdeel uit van de kleinschalige horecagelegenheid.



↑ *Foto's van de schuur waarin een kleinschalige horecagelegenheid komt. Vooruitlopend op de wijziging van de bestemming vond al groot onderhoud plaats om teloorgang te voorkomen.*

- 3 Het opknappen van de glazen kas. Door de bijzondere architectuur van de kas is besloten om de kas zodanig aan te passen dat het restaurant met (open) keuken hier als eerste wordt opgestart. Bij de kas komt een terras van ongeveer 100 m². De kas is een ontwerp van architect Sander Giessen, die daarmee een architectuurprijs won. De kas vormt een moderne toevoeging op de monumentale boerderij.



↑ Foto van de glazen kas.



Foto locatie nieuwbouwwoning. ↑

4 Het realiseren van een nieuwe woning

Op het noordelijke deel van het plangebied is ruimte om een bouwperceel te creëren voor een nieuw te realiseren vrijstaande woning. De opbrengst van de verkoop van deze woning is noodzakelijk om de restauratie van de monumentale boerderij en van de historisch waardevolle schuur financieel haalbaar te maken. De woning komt aan de Bielheimerweg te liggen. De nog te ontwerpen woning komt op het noordoostelijke deel van het perceel waardoor de samenhang tussen de boerderij, de schuur en de kas niet wordt verstoord.

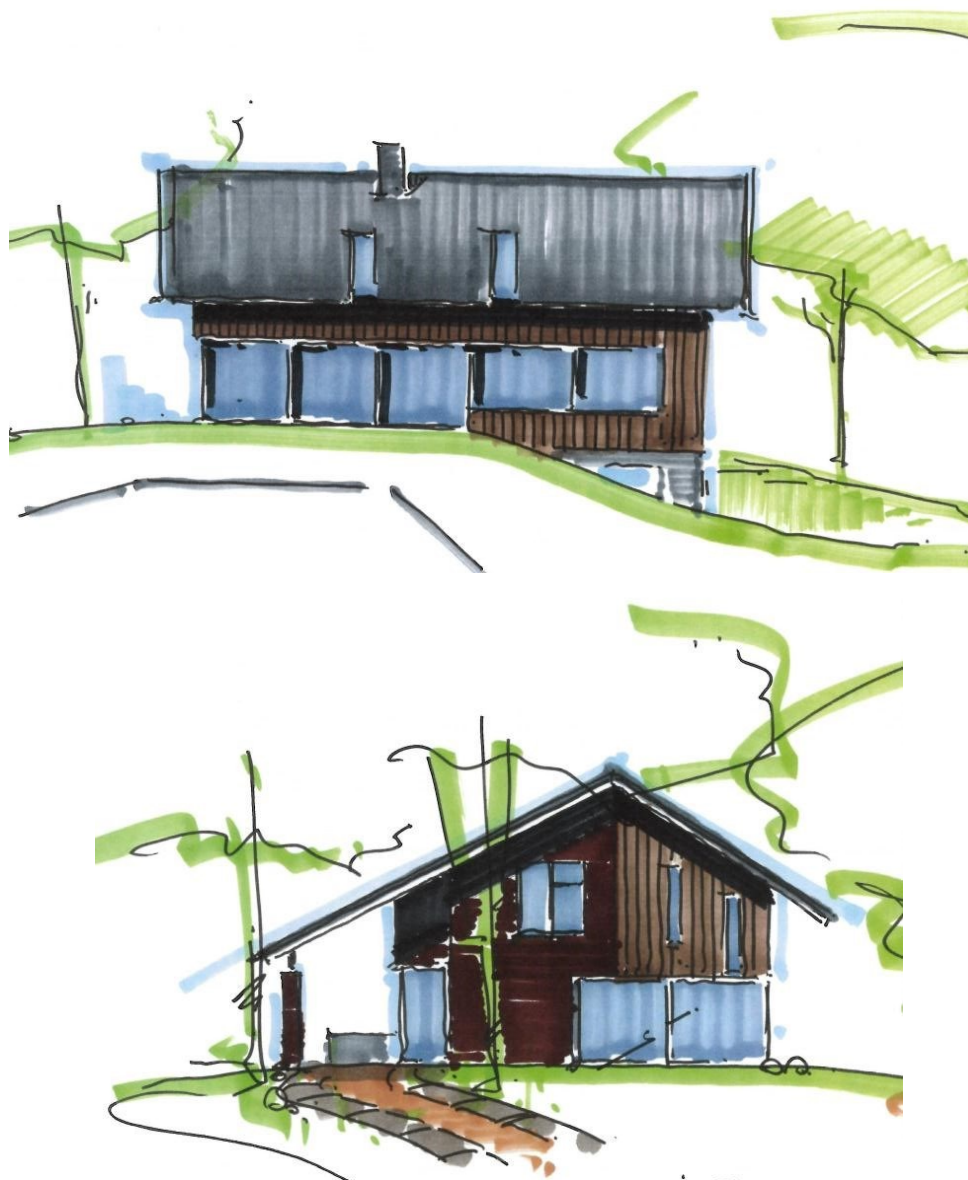


↑ Luchtfoto bestaande situatie plangebied.

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de nieuwbouwwoning zijn:

- eenheid met het bestaande cultuurhistorisch waardevolle ensemble;
- verwant aan de bestaande schuur: zadeldak en eenvoudige kap;
- aansluiten bij het gebouwtype agrarische schuur;
- kleinschalig karakter, eenvoudige uitstraling.

Onderstaand ontwerp is het referentiebeeld van de nieuwbouwwoning. Het gehele schetsplan is opgenomen in bijlage 5. Het definitieve bouwplan moet passen binnen de uitgangspunten. De Commissie welstand en monumenten beoordeelde dit schetsplan positief (bijlage 6). Het ontwerp dient puur als voorbeeld van de gewenste beeldkwaliteit en is geen definitief ontwerp.



↑ *Schetsontwerp van architect Peter Kaster.*



↑ *Illustratie van de toekomstige inrichting van het plangebied. De locatie van de nieuwbouwwoning is indicatief.*