

Ruimtelijke onderbouwing

Woningsplitsing Pierikstraat 11 te Gaanderen

Gemeente Doetinchem



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Ligging plan</i>	5
1.3	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	<i>Bestaande situatie</i>	7
2.2	<i>Toekomstige situatie</i>	7
3	Beleidskader en haalbaarheid	9
3.1	<i>Beleid</i>	9
3.1.2	Provinciaal beleid -Omgevingsverordening	9
3.1.3	Gemeentelijk beleid	10
3.1.4	Conclusie	11
3.2	<i>Milieu- en omgevingsaspecten</i>	11
3.2.1	Bodem	11
3.2.2	Geluid.....	12
3.2.3	Luchtkwaliteit.....	12
3.2.4	Externe veiligheid	13
3.2.5	Bedrijven en milieuzonering	13
3.2.6	Water	14
3.2.7	Cultuurhistorie	15
3.2.8	Flora en fauna	17
3.2.9	Verkeer en parkeren	17
3.2.10	Kabels en leidingen	18
4	Economische uitvoerbaarheid.....	19

Bijlagen

Bijlage 1: Bouwhistorisch onderzoek Pierikstraat 11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van een nieuwe woning binnen bestaande bebouwing op het perceel Pierikstraat 11 te Gaanderen. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' de bestemming 'Agrarisch' en de nu reeds bestaande woning is hierbinnen de bedrijfswoning. De bebouwing is in het bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

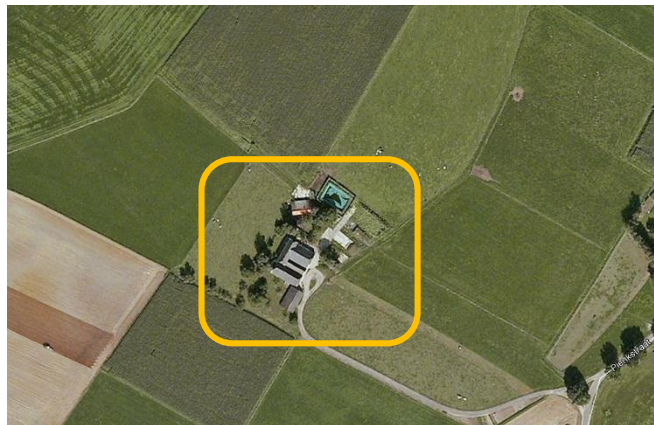
Ten behoeve van de renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud van de bebouwing en vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering, is het plan opgevat een deel van de bestaande bebouwing op te splitsen in een tweetal afzonderlijke woningen.

De beoogde opsplitsing van de bebouwing in twee woningen is door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' mogelijk. Dit bestemmingsplan is echter recent vernietigd, zie hiervoor paragraaf 1.3. Ten behoeve van de wijziging is het daarom noodzakelijk een ruimtelijke onderbouwing op te stellen, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk en cultuurhistorisch wenselijk is. Dit ten behoeve van een planologische afwijkingsprocedure.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van het voorgenomen initiatief en toetst dit initiatief aan de ruimtelijk context in de omgeving en aan geldende beleid, wet- en regelgeving.

1.2 Ligging plan

Het plangebied is gelegen aan de Pierikstraat 11 te Gaanderen. Het perceel is gelegen in het buitengebied even ten noordwesten van de kern Gaanderen. Op het perceel zijn in de huidige situatie, naast de bestaande woning diverse agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het perceel heeft een agrarische bestemming en binnen het bestemmings-vlak is één woning toegestaan. Er bestaat het voornemen de bestaande bebouwing op het



perceel te splitsen en een tweede woning binnen een deel van de bestaande bebouwing te realiseren. Dit ten behoeve van het toekomstig beheer en onderhoud van het perceel en de opstallen. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij in tact en een deel van de stal wordt verbouwd tot nieuwe (bedrijfs)woning. Hiervoor worden ook enkele aanpassingen aan de gevels doorgevoerd, ten einde de nieuwe woning te voorzien van daglicht. In de figuur is het perceel weergegeven.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Pierikstraat 11 valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied – 2000, herziening 2002”, vastgesteld 24 juni 2004. Op 5 november 2014 is het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 vernietigd door de Raad van State, waarmee ook de wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen. In de figuur hiernaast is een fragment van de plankaart opgenomen.

In het plan hebben de gronden de bestemming ‘Agrarisch gebied’. Daarnaast is voor een gedeelte de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschapswaarden’ van toepassing. Volgens artikel 7 van de voorschriften zijn de gronden onder andere bestemd voor agrarische bedrijvigheid en een bedrijfswoning. Splitsing ten behoeve van het toestaan van een extra woning is niet toegestaan.



De gemeente Doetinchem heeft per brief van 24 september 2014 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de splitsing, mits deze voldoet aan gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is alsnog een toets aan de randvoorwaarden van de vernietigde wijzigingsbevoegdheid gedaan in voor liggende ruimtelijke onderbouwing.

Verder is met de gemeente besproken dat voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld ten behoeve van het met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan (Wabo art 2.1 lid 1 onder a (activiteit bouwen) en onder c (gebruik in strijd met bestemmingsplan)).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie bestaat het projectgebied uit het woonhuis (boerderij) Pierikstraat 11 te Gaanderen met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen. Het woonhuis is in feite gelegen achter een drietal bedrijfsstallen, die met de kop zijn kant richting de Pierikstraat staan. De koppen van deze stallen hebben een beeldbepalende karakter in het Essenlandschap. Door de solitaire ligging van het perceel is de bebouwing goed zichtbaar in het landschap. Dit gecombineerd met de ambachtelijke streekeigen bouwstijl, maakt de bebouwing waardevol en beeldbepalend. De stallen worden in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van de veehouderij. Twee van de drie stallen zullen ook in de toekomst nog als stal in gebruik blijven. Uitsluitend de eerste stal, direct gelegen achter het woonhuis zal worden verbouwd tot een nieuwe woning.

Op onderstaande foto's zijn de drie beeldbepalende stallen weergegeven. Ook is de evenwichtige gevelopbouw in beeld gebracht met de kenmerkende streekeigen bouwstijl. In de nieuwe situatie blijft deze gevelopbouw behouden en worden geen nieuwe gevelopeningen voorgesteld.



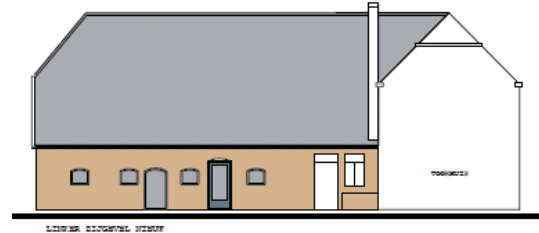
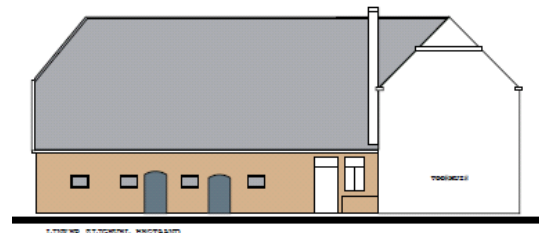
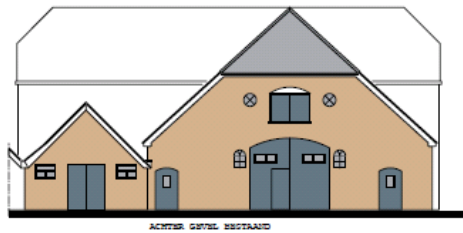
Beeldbepalende stallen Pierikstraat, rechtsonder gevelopbouw van de tot woning te verbouwen stal

2.2 Toekomstige situatie

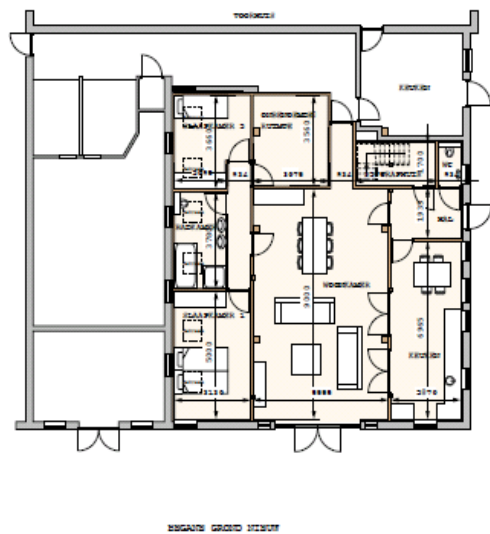
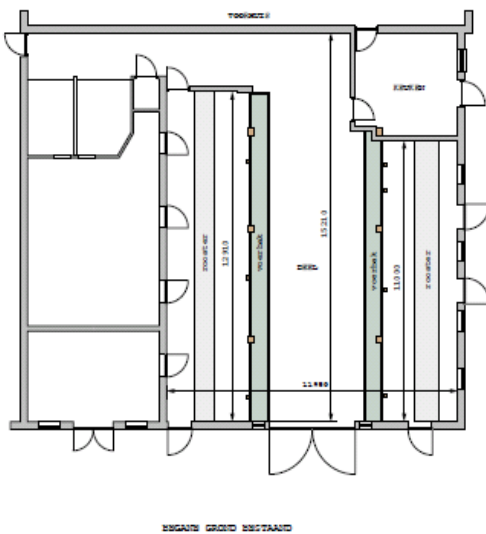
De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in de eerste en grootste stal. Ten behoeve van deze nieuwe woning, krijgt de stal een nieuwe indeling. De nieuwe woning zal uitsluitend op de begane grond ingericht worden. De entree van de nieuwe woning komt aan de noordoostzijde van deze stal. De beeldbepalende gevel aan de Pierikstraat blijft volledig in tact. Uitsluitend zullen de staldeuren vervangen worden door glas in verband met daglichttoetreding.

Wel zullen de grote oude staldeuren gebruikt worden als luiken voor deze nieuwe raampartijen. Op deze wijze blijft het beeldbepalende karakter gehandhaafd. Aan de dakconstructie worden geen ingrijpende wijzigingen voorgesteld. Er zullen uitsluitend een zestal dakramen gerealiseerd worden. Deze zijn vanaf de Pierikstraat niet zichtbaar. De overige stallen blijven behouden. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van ongeveer 120 m2 volledig op de begane grond. Wel is een trappartij ingetekend om wellicht in de toekomst nog een bovenverdieping te kunnen realiseren.

De splitsing is nodig om enerzijds te voorzien in de renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud van de beeldbepalende bebouwing en anderzijds ten behoeve van mantelzorg. In de figuren op de volgende pagina's is een beeld gegeven van de noodzakelijke aanpassingen aan de stal. Eveneens is de nieuwe plattegrond van het stalgedeelte weergegeven.



Gevelaanzichten bestaande en nieuwe situatie



Plattegrond bestaande en nieuwe situatie (begane grond)

3 Beleidskader en haalbaarheid

3.1 Beleid

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling is het relevante beleid op Europees- en Rijks- en Provinciaal niveau buiten beschouwing gelaten. Een uitzondering hierop is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking die op iedere planologische wijziging van toepassing is. Zowel het rijks- als provinciaal beleid is beschreven. Verder is nadrukkelijk gekeken naar de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - 2012" van de gemeente Doetinchem.

3.1.1.1 *Rijksbeleid - Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit het doorlopen en motiveren van de volgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de provinciale omgevingsverordening heeft de provincie Gelderland de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen en uitgewerkt in de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de toetsing van dit beleid wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.1.2.

3.1.2 **Provinciaal beleid -Omgevingsverordening**

Binnen de provincie Gelderland gelden op dit moment de Gelderse omgevingsvisie en de daarbij behorende omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 14 januari 2014 door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. De omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, de verordening is op 25 september 2014 vastgesteld.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. In de omgevingsverordening is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Concreet betekent dit dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgende de volgende voorkeursvolgorde (Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking). Uit de toelichting op de ladder, en ook uit jurisprudentie (o.a. ABRS 14 januari 2014, 201308263/2/R4, Midden-Delfland), blijkt dat bij de bouw van één woning geen sprake is van 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee voldoet een verzoek voor één woning, ongeacht de verdere voorwaarden, aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet hier dus ook aan.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid is getoetst aan de nu geldende nota van uitgangspunten Buitengebied - 2012 en eveneens of het initiatief in overeenstemming is met de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - 2012".

3.1.3.1 Nota van uitgangspunten Buitengebied - 2012

Op 4 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met de nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied. Het doel van deze nota is het verkrijgen van een compleet en concreet eisenpakket waar het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied aan moet voldoen. De uitgangspunten zijn ook bedoeld om een aantal onderwerpen/discussiepunten op voorhand in de gemeenteraad af te kaarten. De nota vormde de inhoudelijke basis voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied - 2012. De nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied is volledig vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied - 2012.

Collegebesluit 14 augustus 2012

Verder heeft het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 14 augustus 2012 een lijst vastgesteld van cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten Deze lijst is gebruikt voor de aanwijzing van de cultuurhistorisch waardevolle panden in het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'. Het perceel Pierikstraat 11 is eveneens benoemd in deze lijst. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'. Omdat in het nu op te stellen reparatieplan de wijzigingsbevoegdheid opnieuw opgenomen zal worden, is voor de volledigheid in deze ruimtelijke onderbouwing een toets aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.1.3.2 Wijzigingsbevoegdheid vernietigd bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'

In artikel 39 lid 13 is opgenomen dat Burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij:

- bedrijfswoningen en woningen die monument zijn;
- bedrijfswoningen en woningen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', en;
- bedrijfswoningen en woningen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft;

de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' of 'twee-aaneen' toevoegen.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden (opgenomen is in hoeverre het initiatief hieraan voldoet):

1. de inhoud van de bedrijfswoning of woning minimaal 1.000 m³ bedraagt;
De woning met stal heeft een inhoud van ruim 1100 m³.
2. de wijziging bijdraagt aan de instandhouding van het monument of de cultuurhistorische waarden van de bedrijfswoning of woning;
De splitsing bijdraagt aan de renovatie en het toekomstige beheer en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. de extra woning voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma;
Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het woningbouwprogramma, 'Rapportage Taskforce bouwprojecten maart 2013'. Hierdoor is het creëren van nieuwe woningen niet meer mogelijk. Maar in dit besluit is ook besloten dat woningsplitsing van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied mogelijk blijft. Het voorliggende plan voldoet aan dit besluit en is aan de lijst toegevoegd.
4. bij het toevoegen van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', deze maximaal twee woningen toelaat;
Na verbouwing zijn er maximaal 2 woningen toegestaan.
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
Na verbouwing worden er geen bedrijven, gronden en bouwwerken onevenredig aangetast. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.
6. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing omschrijft op welke wijze de ontwikkeling ruimtelijk, milieutechnisch en beleidsmatig aanvaardbaar is.
7. de overige bij de bestemming behorende aanduidingen en regels in acht worden genomen.
De overige bestemming, zoals de dubbelbestemming waarde – archeologische verwachting 4, alsmede de aanduidingen blijven onverminderd van kracht. Deze aanduidingen zijn niet van invloed op voorliggende ontwikkeling, maar zijn voor andere aspecten aanwezig.

3.1.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing op het perceel Pierikstraat 11 te Gaanderen. Hiermee voorziet de ontwikkeling in een nieuwe functie voor de bebouwing voor de toekomst, waarmee ook het toekomstig beheer en onderhoud van de beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is gewaarborgd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de nota van uitgangspunten Buitengebied - 2012 en de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Buitengebied - 2012".

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woning binnen de bestaande bebouwing op het perceel Pierikstraat 11 te Gaanderen. De ontwikkeling gaat uitsluitend uit van verbouw binnen de bestaande bebouwing en ondergeschikte aanpassingen van enkele gevels. Om die reden kan een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De ontwikkeling voorziet in een nieuwe geluidsgevoelige functie.

In de Structuurvisie Doetinchem 2035 is het gemeentelijk geluidsbeleid opgenomen. Het plangebied is volgens de daarbij vastgestelde beleidskaders milieu/geluid niet concreet aangeduid. Gezien de ligging in het buitengebied, mag verondersteld worden dat de geluidsdoelstelling zoals verwoord voor het gebied 'buitengebied' van toepassing zijn. Voor dergelijke gebieden geldt een richtwaarde 48 dB.

De Pierikstraat is een landelijke weg met een lage verkeersintensiteit. Er geldt een 60 km/u regime. De Pierikstraat en de omliggende wegen worden over het algemeen door het bestemmingsverkeer gebruikt. Daarbij komt dat het beoogde perceel op meer dan 200 meter van de Pierikstraat zelf gelegen is en daarmee niet binnen de geluidszone ligt. Verder ligt de Rijksweg A18 op een dusdanige afstand (>600 meter) dat ondanks de geluidsemissie van de weg door de afstand de goede ruimtelijke ordening op de locatie niet in het geding is.

Gezien de beperkte geluidsbelasting als gevolg van de lage verkeersintensiteit op de wegen en gezien de afstand ten opzicht van de relevante wegen, mag worden verondersteld dat deze ver onder de richtwaarde van 48 dB blijft. Gesteld kan worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van geluid.

Railverkeerslawaaï

Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van een spoorweg. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

Industrielawaaï

Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van bedrijvigheid. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.5 Milieuzonering. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Toetsing

De realisatie van een nieuwe woning binnen de bestaande bebouwing op het perceel Pierikstraat 11, draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

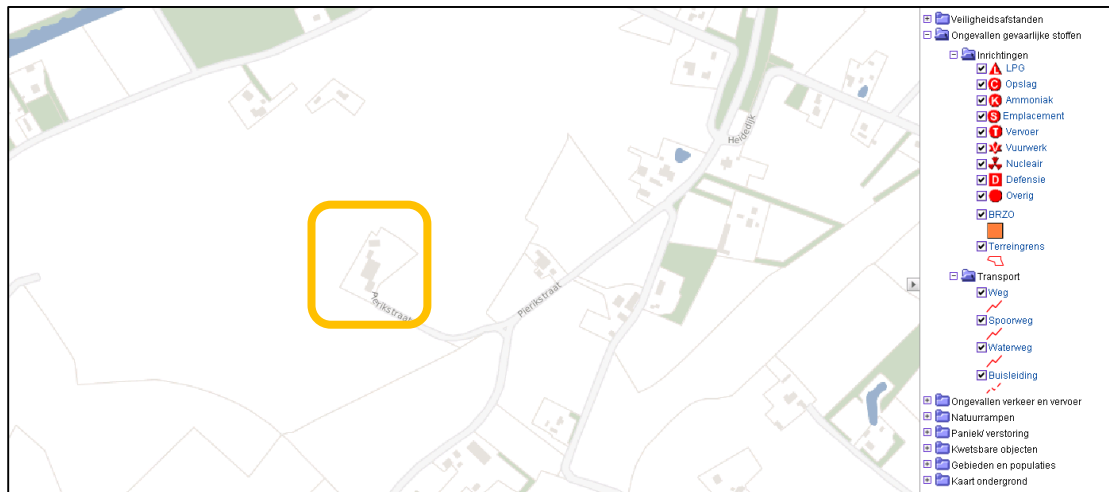
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.2.4 Externe veiligheid

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Toetsing

In de figuur op de volgende pagina is een fragment van de risicokaart van de provincie Gelderland weergegeven. Hier is te zien dat zich in de omgeving van het projectgebied geen stationaire dan wel mobiele bronnen bevinden. Aangezien er geen stationaire en/of mobiele bronnen in de directe omgeving bevinden kan worden gesteld dat een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.



Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid binnen het projectgebied geen knelpunten aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

In voorliggende situatie wordt een milieuhindergevoelige functie toegestaan, in de vorm van een nieuwe woning. Dit betreft echter een bedrijfswoning van het hier gevestigde agrarische bedrijf. Verder zijn in de directe omgeving geen andere (agrarische) bedrijven aanwezig die van invloed

zouden kunnen zijn op de nieuwe woonfunctie. Daarmee vormt de nieuwe woonfunctie ook geen beperking voor bedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

3.2.6 Water

De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies.

De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie oktober 2008) is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In de tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Op alle vragen is met 'nee' geantwoord. Het RO-plan kan om die reden als waterhuishoudkundige niet van belang worden beschouwd. Er zal geen wateradvies bij het waterschap gevraagd worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.7 Cultuurhistorie

Archeologie

In het voor het projectgebied geldende bestemmingsplan zijn de archeologische verwachtingen voor de gemeente vertaald naar de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 4. In de regels behorende bij de dubbelbestemming is aangegeven dat bij de oprichting van nieuwe bebouwing groter dan 5000 m², archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Afgezien van het feit dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de verbouw van een deel van de bestaande stallen op het perceel en deze bebouwing niet groter is dan 5000 m² is archeologisch onderzoek dus niet noodzakelijk.

Wel blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4' gehandhaafd, zodat de bescherming van de mogelijke archeologische waarden voor het gebied ook voor de toekomst gehandhaafd blijft.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het projectgebied. Het projectgebied herbergt waardevolle cultuurhistorische waarden in de vorm van het woonhuis en het stalgedeelte.

In 2011 zijn alle panden in het buitengebied van de gemeente Doetinchem geïnventariseerd ten behoeve van de op te stellen cultuurhistorische waardenkaart. Hierbij is vanaf de weg geïnventariseerd en heeft het pand Pierikstraat 11 de volgende kenmerken:

- Bouwperiode 1914 (T-Boerderij), 1800-1850 (zomerhuis);
- Bouwstijl: Traditionele ambachtelijke streekeigen bouwstijl met invloeden van neorenaissance;
- Een hoge cultuurhistorische waarde;
- Waardering: Beeldbepalend;
- Totaalscore van 35.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid draagt bij aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het stalgedeelte. De realisatie draagt bij aan de renovatie en het toekomstige beheer en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de bebouwing een nieuwe toekomstbestendige functie te geven zijn de waarden voor de toekomst meer veilig gesteld.

Onderzoek

Bij de verbouwing van het stalgedeelte wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden. Ten behoeve van de verbouwing is ook een inpandig bouwhistorisch onderzoek¹ uitgevoerd. Een rapport van dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Aan de hand van deze analyse is gekeken in hoeverre de voorgenomen revitalisering van het boerderijcomplex te Pierikstraat 11 te Gaanderen in lijn is met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het complex.

Voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe wooneenheid in de bestaande grote stal. De architectuurhistorische waarde van het pand uit zich vooral in de gemetselde voorgevel, die in relatie tot de omliggende schuren niet overal een homogene uitstraling bezit, en de nog gave gebinten waar de kapconstructie op rust. Deze gebinten blijven intact bij voorgenomen planvorming, waarbij zij tevens worden opgeknapt in het kader van slijtage en bovendien meer zichtbaar worden gemaakt aangezien de bestaande gebinten deels schuil gaan achter later aangebrachte houtlambriserings. Het geraamte van het gebouw wordt hiermee nog beter zichtbaar. De bovenverdieping blijft voornamelijk onaangetast, zodat de kapconstructie intact blijft. De extra ramen die in het dak worden gerealiseerd worden onttrokken aan het zicht vanaf de Pierikstraat. Het vervangen van kunststof kozijnen in de zijgevel door hardhouten exemplaren is daarnaast een kwalitatieve verbetering. De karakteristieke gevelindeling met deur, luik en karakteristieke ramen boven in het pand blijft intact, het zij er nieuwe glaspartijen in de bestaande deuren worden gerealiseerd. Het beeld vanaf de straat blijft nagenoeg gelijk, omdat er geen nieuwe geveldoorbraken worden voorzien en de gevelindeling gelijk blijft. De overige stallen blijven ongemoeid en de indeling van hoofdgebouw met bijgebouwen blijft daarmee ongewijzigd. De karakteristieke ensemblewaarde blijft daarmee behouden.

Voorgenomen ontwikkeling speelt in op een 'behoud door ontwikkelingsgedachte' zoals verkondigd in het rijksbeleid met het oog op de modernisering van de monumentenzorg. Ook blijft het gebied voornamelijk een agrarische functie bekleden in haar nieuwe gedaante.

¹ Cultuurhistorische analyse Pierikstraat 11 te Gaanderen, Novio Ruimtelijke analyse, januari 2015

In een gebouw waarin de sporen van de tijd zichtbaar zijn in zowel het exterieur als interieur, is het aanpassen aan de moderne tijd met behoud van de meest kernachtige waarden (gevelindeling, ensemblewaarde, originele gebinten, ligging in het landschap) in lijn met het DNA van het gebied. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is er een positieve waardering van de bebouwing in het bestemmingsplan. Met de verbouwing wordt ruimschoots rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.8 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woning binnen de bestaande bebouwing op het perceel. De realisatie is uitsluitend intern gericht, er worden geen buitegevels gesloopt. Hiermee mag verondersteld worden dat er geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast. Een onderzoek naar het aspect flora en fauna is dan ook niet nodig. Verder zijn er ook geen waarnemingen bekend van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied.

Wel geldt de wettelijk bepaalde algemene zorgplicht bij bouwen en verbouwen. Het is mogelijk dat er wel beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, die door de verbouwwerkzaamheden verstoort worden. Hiervoor dient aandacht te zijn bij mogelijke omgevingsvergunning voor de verbouwing en ook bij de concrete verbouwing zelf. Hiervoor geldt eveneens een meldplicht in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect flora en fauna er nu geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het projectgebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de reeds bestaande Pierikstraat. De Pierikstraat is een verkeersverbinding die over het algemeen alleen gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer.

De realisatie van de woning zal in beperkte mate gepaard gaan met extra verkeersbewegingen. De Pierikstraat is meer dan voldoende ingericht om deze 'extra' verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

De realisatie van de woning voorziet in extra parkeerbehoefte. Deze kan meer dan voldoende op eigen terrein opgelost worden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.2.10 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

4 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met het verwerken van deze ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan zijn geen kosten gemoeid. Derhalve is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

Het opstellen van een planschade overeenkomst kan beperkt blijven tot een overeenkomst 'geen schade verwacht', aangezien het niet aannemelijk is dat sprake is van planschade.

Cultuurhistorische analyse Pierikstraat 11, Gaanderen

novio RUIMTELIJKE
ANALYSES



*Analyse naar de cultuurhistorische haalbaarheid van
voorgenomen revitalisering boerderijencomplex
Pierikstraat 11 te Gaanderen*



novio

RUIMTELIJKE
ANALYSES

Auteur

B.R.E. Wijnacker MA MSc

Bedrijf

Novio Ruimtelijke Analyses

W – <http://www.novioruimtelijkeanalyses.nl>

E – info@novioruimtelijkeanalyses.nl

Kvk – 60028483

Opdrachtgever

Buro Ontwerp en Omgeving

Fotografie

Boudewijn Wijnacker 2015

Archiefmateriaal

Erfgoedcentrum Achterhoek en Liemers

Datum en plaats

Zeewolde, januari 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Ontstaansgeschiedenis	8
3. Analyse	12
4. Nieuwe planvorming	18
5. Aanbevelingen	23

1. Inleiding



Ten noordoosten van kern van Gaanderen bevindt zich een kenmerkende boerderij, in het van Doetinchem. Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe woning te realiseren binnen bestaande bebouwing op het perceel Pierikstraat 11 te Gaanderen. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' de bestemming 'Agrarisch' en de nu reeds bestaande woning is hierbinnen de bedrijfswoning. De bebouwing is in het bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Ten behoeve van de renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud van de bebouwing en vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering, is het plan opgevat een deel van de bestaande bebouwing op te splitsen in een tweetal afzonderlijke woningen. Omdat de bebouwing is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, is Novio Ruimtelijke Analyses gevraagd om de haalbaarheid van het initiatief op cultuurhistorisch gebied aan te tonen. Specifieke aandacht gaat uit naar de interne bouwhistorische waarde van het complex. Middels deze cultuurhistorische analyse wordt gekeken naar de kernwaarden van dit complex in relatie tot haar omgeving en de voorgenomen plannen.

Onderzoeksdoel en vraagstelling

Vanuit een ontwikkelingsgerichte benadering heeft Novio Ruimtelijke Analyses gekeken naar de aanwezige cultuurhistorische kernwaarden van boerderijcomplex aan de Pierikstraat 11 te Gaanderen. Er bestaat het voornemen de bestaande bebouwing op het perceel te splitsen en een tweede woning binnen een deel van de bestaande bebouwing te realiseren. Dit ten behoeve van het toekomstig beheer en onderhoud van het perceel en de opstallen. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij in tact en een deel van de stal wordt verbouwd tot nieuwe (bedrijfs)woning. Hiervoor worden ook enkele aanpassingen aan de gevels doorgevoerd, ten einde de nieuwe woning te voorzien van daglicht. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst op cultuurhistorische haalbaarheid aan de hand van het volgende onderzoeksdoel:

Doel:

In hoeverre de voorgenomen planvorming cultuurhistorisch verantwoord is ten opzichte van de aanwezige cultuurhistorische kernwaarden van het gebouw en de omgeving.

Hoofdvraag:

Is de voorgenomen planvorming aan de Pierikstraat 11 te Gaanderen cultuurhistorisch verantwoord in relatie tot de aanwezige cultuurhistorische kernwaarden van het gebouw en de omgeving?

Deelvragen:

Wat is de ontstaansgeschiedenis van het boerderijcomplex aan de Pierikstraat?

Wat is de architectuurhistorische kwaliteit van het complex?

Wat zijn de belangrijkste stedenbouwkundige onderleggers van (de omgeving) van het complex?

Welke idealen uit de tijd van realisatie zijn terug te vinden in de kenmerken van het gebouw?

In hoeverre is de voorgenomen planvorming cultuurhistorisch verantwoord ten opzichte van de aanwezige cultuurhistorische kernwaarden van het gebouw en de omgeving?

Aan de hand van deze deelvragen zal een analyse gemaakt worden van het pand in relatie tot de voorgenomen planvorming. Hiervoor is tevens een bezoek gebracht aan het Erfgoedcentrum Achterhoek en Liemers te Doetinchem en zijn op locatie foto's gemaakt van zowel de binnenkant als de buitenzijde van het complex.

Ligging plangebied

Het complex aan de Pierikstraat 11 is gelegen te Gaanderen, ten westen van de Pierikstraat. Het boerderijcomplex is solitair gelegen aan de Pierikstraat in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. Gaanderen ligt ten zuidoosten van de kern van Doetinchem, terwijl het complex ten noordoosten van de kern van Gaanderen gelegen is.

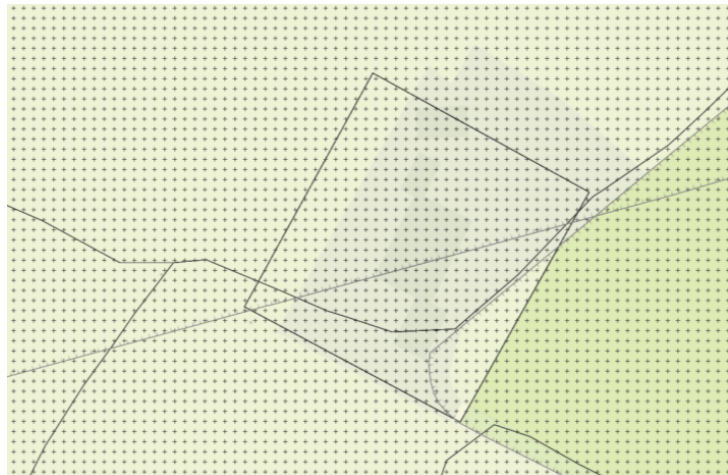


Afbeelding 1.1 Uitsnede plattegrond van het plangebied met in rood gearceerd de globale ligging van het plangebied. Bron: Google Maps 2014.

De Steverinkstraat en de Pierikstraat zijn agrarische plattelandswegen met een gebiedsontsluitende functie voor de noordoostzijde van het buitengebied van Gaanderen. Het buurtschap heet de "Gaanderheide". Er is via de Pierikstraat sprake van enig doorgaand verkeer in de richting van Westendorp.

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Pierikstraat 11 valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - 2012", vastgesteld 18 juli 2013. In de figuur hiernaast is een fragment van de plankaart opgenomen. In het plan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' van toepassing. Het perceel is in het bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie'. Hiermee zijn de vermeende cultuurhistorische waarden van de bebouwing en het perceel in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast komt nog de aanduiding 'waardevol landschap' voor, ten behoeve van de instandhouding van kenmerkende landschappelijke waarden.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'. Bron: Gemeente Doetinchem (2012), Bestemmingsplan Buitengebied.

Novio Ruimtelijke Analyses

De focus van gebiedsanalyses ligt voor Novio Ruimtelijke Analyses altijd op het DNA van het te onderzoeken plangebied. Wat is de kernidentiteit van het gebied? Hoe verhouden identiteit en imago zich tot elkaar? Vanuit een positieve insteek kijkt Novio Ruimtelijke Analyses naar het DNA van een omgeving. Dit ruimtelijk DNA is het ontwikkelingspotentieel van het gebied. Welke kansen biedt dit DNA voor ruimtelijke, economische en toeristische ontwikkelingen?

Cultuurhistorie is voor Novio Ruimtelijke Analyses geen beperking, maar een kans. In een tijd waarin steden steeds meer op elkaar beginnen te lijken vormt het cultuurhistorisch DNA van een stad of dorp een onderscheidende factor in het bepalen van een gezamenlijke identiteit. Deze cultuurhistorie legt geen beperkingen op, maar voegt juist iets toe aan ontwikkelingen die op maat gesneden zijn met betrekking tot de vragen die de moderne samenleving ons stelt. Kortom, kwaliteit in plaats van beperking. Daarbij staat de historie nooit stil: cultuurhistorie is volgens Novio Ruimtelijke Analyses de ontwikkeling van een gebied tot aan de dag van vandaag.

Leeswijzer

Om deze analyse van context te voorzien wordt in het tweede hoofdstuk kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de locatie. Hoe is de identiteit van dit gebied en dit gebouw door de eeuwen heen tot stand gekomen? Wanneer de lezer op de hoogte is van deze contextuele achtergrond, zal in hoofdstuk drie de analyse aan bod komen. Achtereenvolgens architectuurhistorische kwaliteiten, stedenbouwkundige onderleggers en cultuurhistorische aspecten worden hier geanalyseerd en beoordeeld. Welke kansen komen hier uit voort? In hoofdstuk vijf zal een aanbeveling gegeven worden omtrent de voorgenomen planvorming

2. Ontstaansgeschiedenis



*Analyse van de ontstaansgeschiedenis van
het projectgebied*

Gaanderen is ontstaan in de twaalfde eeuw. Gaanderen wordt in verschillende onderzoeken voor het eerst gesignaleerd als de nederzetting Aldichem, naar de stichter Aldo. Het is waarschijnlijk één van de vele 32 nederzettingen die aan de Noordzijde van de Oude IJssel is ontstaan, te beginnen bij de monding van de rivier in Duitsland en eindigend bij Gaanderen. Destijds werd het dorp Gernere genoemd, naar de duinen die het land tegen de Oude IJssel beschermden. Gernere zou zijn afgeleid van de woorden *gér* en *laar*, die "spitse heuvelrij" betekenen. In de zeventiende eeuw werd de plaats, die toen ongeveer 120 inwoners en 20 boerderijen telde, één van de vijf buurtschappen van Doetinchem. Het gebied werd 'Gander' genoemd. De redenen voor vestiging in het gebied hebben ook hier weer alles te maken met de natuurlijke omstandigheden.



Afbeelding 2.1 Uitsnede topografisch militaire kaart anno 1888. In geel gearceerd de Pierikstraat. Aan de Kerkstraat bevond zich enige lintbebouwing. Bron: <http://www.watwaswaar.nl>

Aan het eind van de achttiende eeuw begon voor Gander een periode van bosbouw. Veel eikenbomen werden er gekapt en moesten geveld worden, wat betekende dat er nieuwe arbeiders nodig waren. Velen van hen vestigden zich in het gebied en zo ontstond het dorp 'Gaanderen'. Met de komst van een eigen school in 1828 en dertig jaar later de Martinuskerk werden de eerste contouren van het dorp echt zichtbaar. Gaanderen heeft zich genesteld tussen twee heuvelrijen met natte dalen. In de nabijheid van de Akkermans- en Bielheimerbeek en de hoger gelegen (potentiële) bouwgronden. De heuvelrijen hebben hun hoogte (maximaal 25+ NAP) hier en daar verloren, maar ze zijn plaatselijk nog herkenbaar als landschappelijke eenheden. Tegen de afgetopte Noordelijke heuvelrij liggen nu nog de bibliotheek en sporthal De Pol. Gaanderen is uiteraard op een bepaalde plek gesticht, rond de Pierikstraat, Steverinkstraat en Peppelmansdijk, maar in de loop van de geschiedenis zijn daar steeds meer stichtingsplekken bij gekomen. De oudste plek groeide nooit uit tot een centrumgedeelte. En nu nog, kent het dorp geen echte dorpskern, terwijl er wel zes punten zijn aan te wijzen waar ooit getracht werd een dorpskern te maken met de vestiging van een kerk, parochie, school of station. Die verscheidenheid en verdeeldheid kan nu als belangrijke karakteristiek van het dorp worden benoemd.

De identiteit van Gaanderen is nauw verbonden met de naar verluid eerste ijzergieterij van Nederland en de bijbehorende watermolen. Het bedrijfje werd vlak nabij het klooster Bethlehem gebouwd aan het einde van de zeventiende eeuw. Daarnaast bezat Gaanderen ook de grote gieterij Vulcaansoord. Dankzij de vestiging van dit negentiende-eeuwse bedrijf groeide het bewonersaantal van Gaanderen spectaculair. De ontwikkeling van Gaanderen is derhalve niet alleen sterk gerelateerd aan de agrarische sector en bosbouw, maar ook aan de ijzerindustrie. Gaanderen kent nog verschillende buurt- en wijknamen die verwijzen naar haar verleden. Het gebied Den Elshof verwijst naar de zeer oude boerderij Den Elshof. Een voormalig goed van het klooster Bethlehem, de eigenaar van vele gronden in Gaanderen. Het klooster en z'n omgrachting is eveneens verdwenen, maar hier zijn nog relictten van aanwezig.

Gaanderen is nog historisch traceerbaar als bundeling van oude structuurlijnen door het landschap, maar heeft na de Tweede Wereldoorlog in de context van de vernieuwende wederopbouw een grondige metamorfose ondergaan.

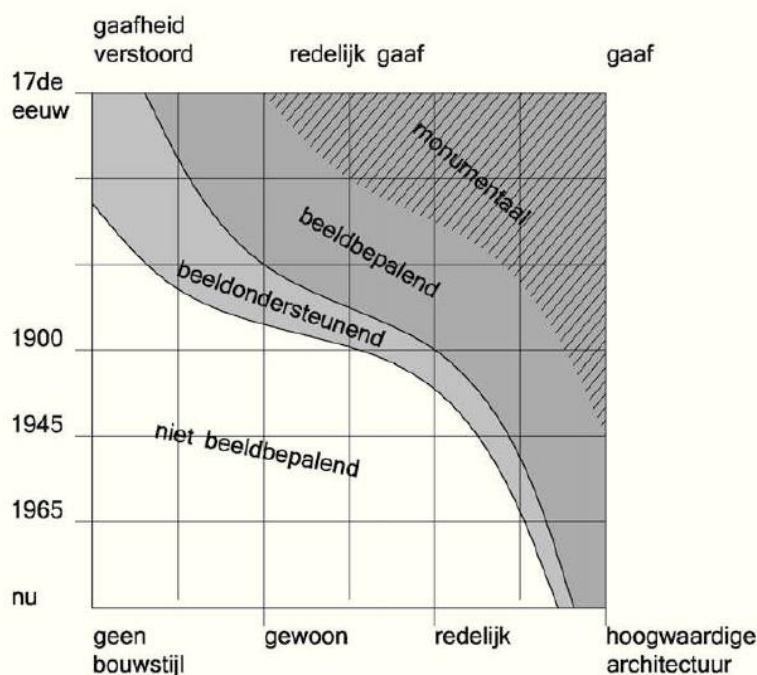
De Pierikstraat had in de volksmond reeds lange tijd de naam Pierikstraat, naar Hendrik Pierik, een koopman geboren in 1818. Pierik kocht in 1818 het gebouw van de oude openbare school te Gaanderen, teneinde deze in te richten als slachtplaats. In 1928 verwierf de weg de huidige naam. Het boerderijencomplex aan de Pierikstraat dateert uit 1914. Omdat door de Tweede Wereldoorlog een groot deel van het archief van de gemeente Doetinchem, inclusief de originele bouwtekeningen van het complex, verloren is gegaan, is het lastig om de precieze datering na te gaan. Het zomerhuis dateert circa uit de periode 1800-1850. Voor een exacte datering van de verschillende componenten van het gebouw is dendrochronologisch onderzoek aan te raden, waarin kan worden nagegaan uit welke periode de nog altijd aanwezige en redelijk goed bewaard gebleven gebinten dateren.

Typering 'cultuurhistorisch waardevol'

Binnen de gemeente Doetinchem vormt het agrarisch landschap met z'n bebouwing een belangrijk cultuurhistorisch aspect. Dat geldt zelfs provinciebreed en het Achterhoeks landschap scoort hoog als het gaat om toerisme. Als gevolg van het teruglopende agrarisch gebruik komen veel (monumentale) boerderijen leeg te staan en dreigen deze te vervallen.

Aspecten die meetellen in het beoordelen van ruimtelijke kwaliteit zijn:

- De gebouwen
- Het erf
- De directe omgeving
- Het gebied



Grafiek 2.1: Overzicht waardering bebouwing volgens methode Bureau Helsdingen.

Streekeigen kenmerken zijn het meest duidelijk afleesbaar aan de oudere bebouwing. Hoe jonger de agrarische bebouwing of het woonhuis op het erf hoe meer de architectuurmode van de tijd van realisatie doorklinkt in de vormgeving. Veel streekkenmerken verschuiven in de Achterhoek van oost naar west, van de IJsselvallei naar de Rijksgrens. Van noord naar zuid liep vroeger midden door de Achterhoek een gebied dat minder toegankelijk was. Het bestond uit bossen in het noorden en uitgestrekte veengebieden in het zuiden. Daardoor viel de manier van bouwen en erfontwikkeling, die in oorsprong overal hetzelfde was, ten oosten en westen van deze zone onder een andere culturele invloedssfeer.

In 2011 is de inventarisatie naar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied afgerond. De onderzoeken worden gebruikt als onderlegger voor het bestemmingsplan buitengebied en bieden daarnaast veel interessante informatie. Het onderzoek bestaat uit verschillende onderzoeksdocumenten. Op basis van de documenten is een lijst vastgesteld met daarop de panden met de hoogste cultuurhistorische waarde. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele objecten van hoge cultuurhistorische waarde. Beeldbepalende objecten zijn onder meer Pierikstraat 1 'De Kemper', Pierikstraat 6 'Krommenhof' (waarvan de bijgebouwen een hoge cultuurhistorische waardering hebben verkregen), Pierikstraat 12 (de bijbehorende schuur bezit een positieve cultuurhistorische waarde), Peppelmandijk 3 (de bijbehorende schuur is van hoge cultuurhistorische

waarde), Peppelmansdijk 7 (de bijbehorende stal heeft een positieve cultuurhistorische waarde), Peppelmansdijk 10 (bezit positieve cultuurhistorische waarde) en Peppelmansdijk 11 (beeldbepalend, bijbehorende stal heeft positieve cultuurhistorische waarde).

Van de Pierikstraat 11 'Veldhorst' heeft het hoofdgebouw een waardering 'beeldbepalend' gekregen, terwijl de bijbehorende hooiberg van hoge cultuurhistorische waarde is. Het hoofdgebouw is aangewezen als potentieel karakteristiek object. De bouwstijl is gewaardeerd als 'redelijk'. Hieronder vallen gebouwen met een fraaie vormgeving en / of enkele versierende details. Ook de panden die fraai zijn door hun eenvoud hebben deze waardering gekregen. Zowel hoofd- als bijgebouw zijn nog in goede staat, waarbij de bouwstijl van het hoofdgebouw, een traditionele T-boerderij, ook waardering krijgt. Hierbij is het ensemble compleet en draagt hierin bij aan de cultuurhistorische waarde.

3. Analyse

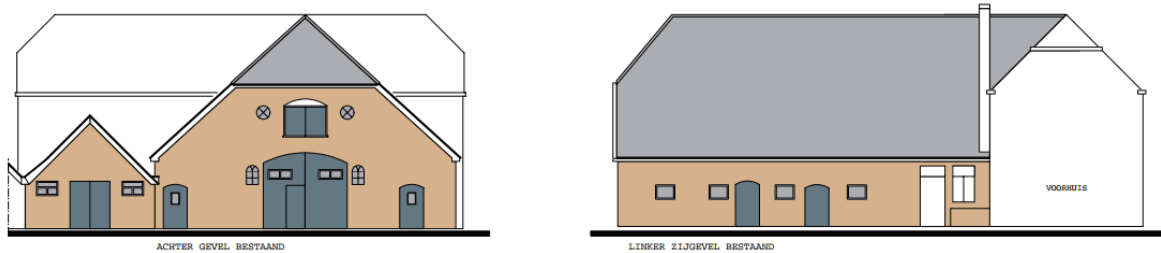


*Analyse van de kernkwaliteiten van het complex op
architectuurhistorisch, stedenbouwkundig /
landschappelijk en cultuurhistorisch terrein*

Achtereenvolgend zal er een analyse worden gemaakt van het complex op architectuurhistorisch, stedenbouwkundig / landschappelijk en cultuurhistorisch terrein.

Architectuurhistorie

De boerderij op de Pierikstraat 11 heeft een typische streekeigen stijl. Hiermee wordt gerefereerd aan traditionele boerderijen die vóór 1940 gebouwd zijn en een duidelijke regionale identiteit hebben. Het streekeigen type waartoe de meeste Doetinchemse boerderijen behoren overschrijdt de gemeentegrens tot onder andere het rivierengebied en de Veluwe. Toch spreken we over streekeigen omdat deze stijl beslist niet in het Groene Hart of Brabant voorkomt.



Afbeelding 3.1. Huidig aanzicht achtergevel en linker zijgevel. Bron: Bouwadvies Takkenkamp 2014.

Het complex bestaat uit een hoofdgebouw en bijgebouwen, waaronder een hooischuur. Het hoofdgebouw, een karakteristieke T-boerderij is gebouwd in 1914. Oorspronkelijk was het een boerderij met zomerhuis (daterend uit de periode 1800 – 1850). Het pand is geen monument, maar heeft een hoge cultuurhistorische waardering gekregen uit een analyse die Bureau Helsingin in opdracht van de gemeente Doetinchem in 2011 heeft gemaakt (Bureau Helsingin 2011). Daarnaast is het pand beeldbepalend. De gevel van het pand is uitgevoerd in baksteen, waarbij de deuren naar de deel zich aan de voorzijde van het pand bevinden. De kap is van baksteen, en is afgewolven zoals vaker te zien is in het westen van de Achterhoek. De ligging nabij de Oude IJssel is een verklaring voor het feit dat veel boerderijen in de directe omgeving zijn voorzien van dakpannen.

De T-boerderij, waar in onderhavig geval sprake van is, is op meerdere locaties in Doetinchem te vinden. In de gemeente Doetinchem zijn er in de 18de, maar vooral in de 19de eeuw ook T-boerderijen "nieuw" gebouwd. Bij een T-boerderij staat het woongedeelte dwars op het stalgedeelte. Hierdoor werd het woongedeelte groter met hogere ruimtes en met meer licht in huis. Bij de grootste T-boerderijen kreeg het voorhuis een symmetrische gevelindeling met een centrale middengang. Het stalgedeelte wijzigt niet en heeft nog redelijk lage zijwanden. In het rivierweidelandschap werden veel grote T-boerderijen gebouwd. Dit komt omdat in dit landschapstype van oudsher sprake is van grootgrondbezit. Op de arme zandgronden zijn de T-boerderijen veel kleiner. Het woongedeelte is vaak vrij ondiep en de stal kort.

Het metselwerk aan de voorzijde van de bijgebouwen toont de sporen van de tijd. Hiermee is de oorspronkelijke bemetseling niet overal even goed meer zichtbaar. De middelste kleine schuur is duidelijk van een nieuwere metsellaag voorzien dan de grote stal. Hiermee toont het complex de sporen van de tijd. De schuur bezit nog altijd de oorspronkelijke gebinten die op enkele plaatsen door slijtage zijn aangetast. Op bepaalde plekken is houtrot te vinden in de steunbalken, waardoor de schuur aan onderhoud toe is. In de linker zijgevel zijn tevens kunststof kozijnen toegepast die afbreuk doen aan de architectuurhistorische waarde van het pand. De planken die zijn gebruikt als verdieplingslaag voor het mogelijk maken van een hooizolder zijn ook niet origineel. De architectuurhistorische waarde beperkt zich in dit kader vooral tot de bakstenen voorgevel, de oorspronkelijke deuren en de originele gebinten in de kap. De luiken die aan de achterzijde van de woning zijn aangebracht hebben een oorspronkelijk karakter.

T-boerderijen liggen vaak met de zij- of achterkant naar de weg gekeerd. Dit is ook op de Pierikstraat het geval.



De oorspronkelijke gebinten zijn nog goed zichtbaar in de grote stal (boven). Deze blijven gehandhaafd in de nieuwe situatie. Op bepaalde plekken vertonen de steunpilaren kenmerken van slijtage (links). In het kader van onderhoud zullen deze worden opgeknapt, zonder daarmee de oorspronkelijke waarde aan te tasten. Op sommige plaatsen zijn de oorspronkelijke gebinten minder goed zichtbaar, omdat zij in de huidige situatie verborgen zijn achter modernere betimmering (onder, geel gemarkeerd). Door toedoen van de nieuwe ontwikkeling worden de gebinten weer volledig zichtbaar gemaakt.



Stedenbouwkunde / landschap

Het boerderijcomplex ligt in een waardevol essenlandschap. Het essenlandschap zijn de relatief hoger gelegen gronden met een duidelijk reliëf. Deze zijn al heel vroeg ontgonnen. Deze gronden waren geschikt voor het gemengd bedrijf. Het waren relatief arme gronden waar vooral kleine keuterboerderijen voorkwamen. De bodem werd verrijkt door de mest uit de potstal. Zo ontstonden de 'bolle akkers'. Het essenlandschap heeft een mozaïekverkaveling. De oorspronkelijk vrij kleine kavels zijn blokvormig en de wegen lopen kronkelig met veel vertakkingen. De kleinere wegen zijn zandpaden. De bebouwing varieert wat betreft ouderdom en type. Er komen veel boerderijen van geringe omvang voor. De oudste woonplaatsen liggen verspreid over het landschap en meestal op geruime afstand van de weg. Als zij wel in de buurt van de weg liggen, hebben zij een verspringende rooilijn en zijn zij niet op de weg georiënteerd. Alleen de jongere bebouwing en de woonhuizen zijn op de weg georiënteerd. Sommige panden zijn op het eigen erf 'in het groen ingepakt'.

Het gebied heeft een uitwaaiierend stratenpatroon, met secundaire zandwegen zoals de Tuinstraat en de Akkermansweg. Verspreid in het landschap liggen oude keuterboerderijtjes met een positieve of hoge cultuurhistorische waarde. Dichtbij Gaanderen is de bebouwing sterk verdicht met veel jonge bebouwing en enkele jaren 30 woningen. Langs de rand van dit gebied is de bebouwing minder verdicht en staan er cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

De bebouwing heeft een hoge ensemblewaarde door de aanwezigheid van hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen. Beide gebouwen zijn goed bewaard gebleven, waarbij ook het ensemble in de loop der tijd niet of nauwelijks is aangetast.

In de bestaande situatie bestaat het projectgebied uit het woonhuis (boerderij) Pierikstraat 11 te Gaanderen met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen. Het woonhuis is in feite gelegen achter een drietal bedrijfsstallen, die met de kop zijn kant richting de Pierikstraat staan. De koppen van deze stallen hebben een beeldbepalende karakter in het Essenlandschap. Door de solitaire ligging van het perceel is de bebouwing goed zichtbaar in het landschap. Dit gecombineerd met de ambachtelijke streekeigen bouwstijl, maakt de bebouwing waardevol en beeldbepalend. De stallen worden in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van de veehouderij. Twee van de drie stallen zullen ook in de toekomst nog als stal in gebruik blijven. Uitsluitend de eerste stal, direct gelegen achter het woonhuis zal worden verbouwd tot een nieuwe woning.



De ensemblewaarde van het complex is bijzonder. Achter de bijgebouwen bevindt zich de T-boerderij (boven) die zich met de lange zijde naar de weg keert. De terug gelegen ligging van het erf ten opzichte van de weg is vaker terug te zien in het essenlandschap.



Cultuurhistorie

Het perceel op de Pierikstraat 11 heeft van oudsher vooral een agrarische functie. Dit is ook in de huidige situatie het geval. De vroeg ontgonnen gronden van het essenlandschap waren een goede voedingsbodem voor het ontwikkelen van een gemengd bedrijf. Doordat de woning is gelegen achter de bestaande bijgebouwen, valt vooral op dat het hier een agrarisch bedrijf betreft. De sporen van de tijd in het redelijk goed bewaard gebleven complex tonen aan dat het pand diverse keren is aangepast aan de wensen van een modern agrarisch bedrijf. De nieuwe golfplaten dakbedekking van de linker schuur, de nieuw gevoegde gevel van de middelste schuur, de kunststof kozijnen aan de zijmuur van de grote stal geven allen blijk aan het productiegerichte karakter van het bedrijf. De boerderijen aan de Pierikstraat liggen als een waaier over het landschap verspreid en grenzen niet in alle gevallen direct aan de weg. Dit is zoals geanalyseerd in lijn met veel boerenerven in het essenlandschap. Hoewel de geschiedenis van Gaanderen nauw gelieerd is aan de ijzerindustrie, geldt dat de agrarische sector in het buitengebied voornamelijk de samenleving voortstuwt.

Het erf bezit nog altijd een sterk agrarisch karakter. De grond maakt het perceel uitermate geschikt voor het houden van vee.



4. Nieuwe planvorming



ACHTER GEVEL BESTAAND



LINKER ZIJGEVEL BESTAAND



ACHTER GEVEL NIEUW



LINKER ZIJGEVEL NIEUW

Analyse van de haalbaarheid van voorgenomen planvorming met het oog op het cultuurhistorisch DNA van het complex

Om de haalbaarheid van het initiatief aan te tonen, wordt een analyse gemaakt van de planvorming op basis van diverse onderdelen, te weten:

- Relatie van de planvorming in relatie tot haar omgeving;
- Architectuurhistorische haalbaarheid;
- Stedenbouwkundige haalbaarheid;
- Cultuurhistorische haalbaarheid.

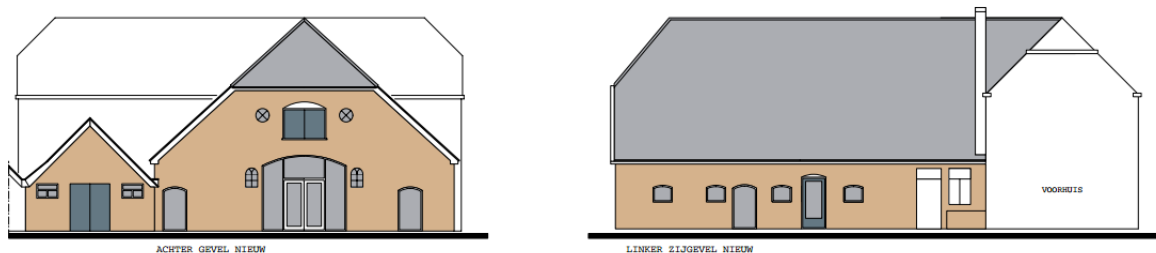
Deze zullen achtereenvolgend uitgewerkt worden.

Relatie van de planvorming in relatie tot haar omgeving

Kenmerkend voor het ensemble is de ligging ten opzichte van het waardevolle essenlandschap. De huidige woning is gelegen achter de bestaande bijgebouwen en zodoende aan het zicht onttrokken. Van oudsher bevindt de T-boerderij met de zijgevel naar de weg toe. Dat kenmerkende element blijft intact in de huidige situatie, aangezien er aan de indeling van het terrein niets verandert. Het kenmerkende gevelaanzicht van de drie bijgebouwen met daar achter de woning blijft intact. Zo worden er ook geen nieuwe geveldoorbraken voorzien. Hiermee blijft de ensemblewaarde en de beeldbepalende waarde van het complex behouden.

Architectuurhistorische haalbaarheid

Het perceel heeft een agrarische bestemming en binnen het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Er bestaat het voornemen de bestaande bebouwing op het perceel te splitsen en een tweede woning binnen een deel van de bestaande bebouwing te realiseren.



Afbeelding 4.1. Nieuw aanzicht achtergevel en linker zijgevel. Bron: Bouwadvies Takkenkamp 2014.

In de gevel worden extra lichtvensters geprojecteerd om de nieuw te realiseren woning van meer daglicht te voorzien. Hierbij wordt aan de linker zijgevel gebruik gemaakt van hardhouten kozijnen, in plaats van de huidige kunststof kozijnen. Dit is een kwalitatieve verbetering met het oog op de architectuurhistorische waarde van het pand. De gemetselde voorgevel blijft intact. De beoogde ontwikkeling is vooral intern gericht, daar waar de cultuurhistorische waarden minder navenant aanwezig zijn. De oorspronkelijke gebinten blijven gehandhaafd, waarmee de belangrijkste architectuurhistorische drager van de binnenzijde van de schuur intact blijft. De steunbalken die kenmerken van houtrot vertonen, zie hiervoor de afbeeldingen, worden opgeknapt in het kader van onderhoud. De aanpassingen die extern gericht zijn, richten zich vooral op de zuid oostgevel en de oostgevel. Alle bestaande gevelopeningen in de beeldbepalende gevels blijven behouden. Hier worden geen nieuwe gevelopeningen toegevoegd. Wel worden staldeuren vervangen door raampartijen. Het een en ander zal niet leiden tot een wezenlijk ander gevelbeeld. Hierdoor blijft de beeldkwaliteit van het pand intact.

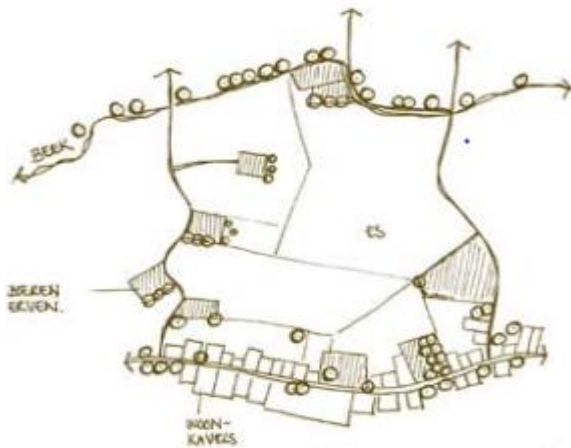


De huidige kunststof vensters aan de linkerzijgevel zullen worden vervangen door boogvensters gemaakt van hardhout. Dit is een kwalitatieve verbetering voor het gevelaanzicht (boven). Het huidige metselwerk aan de voorzijde van de stal is ook van wisselende kwaliteit (onder). De zijgevel zal opnieuw worden gevoegd in lijn met de oorspronkelijke bemetseling. De beeldbepalende kwaliteit vanaf de Pierikstraat zal door toedoen van het plaatsen van vensters niet zwaar onder druk komen te staan. De huidige gevelpartij toont immers ook al sporen van de tijd (onder).



Stedenbouwkundige haalbaarheid

De T-boerderij op het perceel en de bijbehorende bijgebouwen liggen op enige afstand van de doorgaande weg af, zoals gebruikelijk in het essenlandschap. Dit is goed zichtbaar bij alle boerderijen in de omgeving van het perceel. De erven die binnen een krans of binnen een overblijfsel van een krans zijn gesitueerd rondom en aan de rand van een hoger gelegen es. Ook de zwermen van erven liggen aan de rand van een hoger gelegen es en zijn qua erfopbouw vergelijkbaar. De erven in een krans vormen van oudsher een samenhangend geheel. Tegenwoordig is dit soms lastig te herkennen. Toch tekenen zich nog op veel plekken de essen af, doordat ze hoger liggen, relatief open zijn en grotendeels in gebruik zijn als landbouwgrond.



Afbeelding 4.3. De ligging van het complex aan de Pierikstraat is kenmerkend voor het essenlandschap. Linker afbeelding afkomstig uit: Kadernota Achterhoekse erven veranderen (2008). Rechts: Google Maps 2014.

De ensemblewaarde van het complex blijft intact. Er worden geen gebouwen verplaatst of gesloopt, aangezien de nieuwe bebouwing in de bestaande bebouwing plaats vindt. De huidige opstallen, waaronder de waardevolle hooisluur worden niet gesloopt. Hierdoor is het kenmerkende samenspel van de drie bedrijfsgebouwen die langs de zijgevel van de T-boerderij zijn gebouwd immer herkenbaar, ook na de nieuwe ontwikkelingen.

Cultuurhistorische haalbaarheid

Ondanks de toevoeging van een woonfunctie in de grootste stal, blijft het perceel voornamelijk een agrarische functie bekleden. In het kader van schaalvergroting, een toenemende leegstand door vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) biedt de gemeente Doetinchem ruimte aan een nieuwe invulling van bestaande agrarische bebouwing. Door een nieuwe functie toe te voegen aan de bestaande stal wordt ingespeeld op het streven naar 'behoud door ontwikkeling' zoals verkondigd in de Modernisering Monumentenzorg (2009).

5. Aanbevelingen

Aan de hand van deze analyse is gekeken in hoeverre de voorgenomen revitalisering van het boerderijcomplex te Pierikstraat 11 te Gaanderen in lijn is met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het complex. Duidelijk is dat het complex als beeldbepalend object een sterke ensemblewaarde herbergt: de ligging van de karakteristieke T-boerderij achter drie in het zicht liggende bijgebouwen op afstand van de weg zorgt voor een specifieke uitstraling richting het landelijke buitengebied. De terug gelegen ligging van het complex ten opzichte van de Pierikstraat past in de traditie van het essenlandschap, waarbij boerderijcomplexen zich als een waaier over het gebied uitspreiden. Deze karakteristieke ligging blijft gelijk.

Voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe wooneenheid in de bestaande grote stal. De architectuurhistorische waarde van het pand uit zich vooral in de gemetselde voorgevel, die in relatie tot de omliggende schuren niet overal een homogene uitstraling bezit, en de nog gave gebinten waar de kapconstructie op rust. Deze gebinten blijven intact bij voorgenomen planvorming, waarbij zij tevens worden opgeknapt in het kader van slijtage en bovendien meer zichtbaar worden gemaakt aangezien de bestaande gebinten deels schuil gaan achter later aangebrachte houtlambrisering. Het geraamte van het gebouw wordt hiermee nog beter zichtbaar. De bovenverdieping blijft voorsnog onaangetast, zodat de kapconstructie intact blijft. De extra ramen die in het dak worden gerealiseerd worden onttrokken aan het zicht vanaf de Pierikstraat. Het vervangen van kunststof kozijnen in de zijgevel door hardhouten exemplaren is daarnaast een kwalitatieve verbetering. De karakteristieke gevelindeling met deur, luik en karakteristieke ramen boven in het pand blijft intact, het zij er nieuwe glaspartijen in de bestaande deuren worden gerealiseerd. Het beeld vanaf de straat blijft nagenoeg gelijk, omdat er geen nieuwe geveldoorbraken worden voorzien en de gevelindeling gelijk blijft. De overige stallen blijven ongemoeid en de indeling van hoofdgebouw met bijgebouwen blijft daarmee ongewijzigd. De karakteristieke ensemblewaarde blijft daarmee behouden.

Voorgenomen ontwikkeling speelt in op een 'behoud door ontwikkelingsgedachte' zoals verkondigd in het rijksbeleid met het oog op de modernisering van de monumentenzorg. Ook blijft het gebied voornamelijk een agrarische functie bekleden in haar nieuwe gedaante.

In een gebouw waarin de sporen van de tijd zichtbaar zijn in zowel het exterieur als interieur, is het aanpassen aan de moderne tijd met behoud van de meest kernachtige waarden (gevelindeling, ensemblewaarde, originele gebinten, ligging in het landschap) in lijn met het DNA van het gebied. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Geraadpleegde literatuur

Arentsen, M. en T. Notten (2011) *Gaanderen. Een eeuw in beeld*. Gaanderen: Oudheidkundige Vereniging Gander.

Buro Ontwerp & Omgeving (2015) *Ruimtelijke onderbouwing Pierikstraat 11*. Arnhem: Buro Ontwerp en Omgeving.

Ernst, F. en L. Smits (2004) *Dorp aan de beek. Terugblikken in de geschiedenis van Gaanderen*. Varsseveld: Gavar B.V.

Gemeente Doetinchem (2008) *Doetinchem: cultuurhistoriek! Structuurvisie*. Doetinchem: Gemeente Doetinchem.

Gemeente Doetinchem (2011) *Inventarisatie cultuurhistorische waarden bebouwing landelijk gebied*. Vianen: Bureau Helsdingen.

Oudheidkundige Vereniging Gander (2007), *Gaanderen. Van tijd tot tijd*. Gaanderen: Oudheidkundige Vereniging Gander.

Regio Achterhoek. Adviescommissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2008) *Achterhoekse erven veranderen. Kadernota ruimtelijke kwaliteit*. Arnhem: Gelders Genootschap.