

Toelichting 't Koetshuys Zutphensestraat 386 te Brummen

Aanleiding

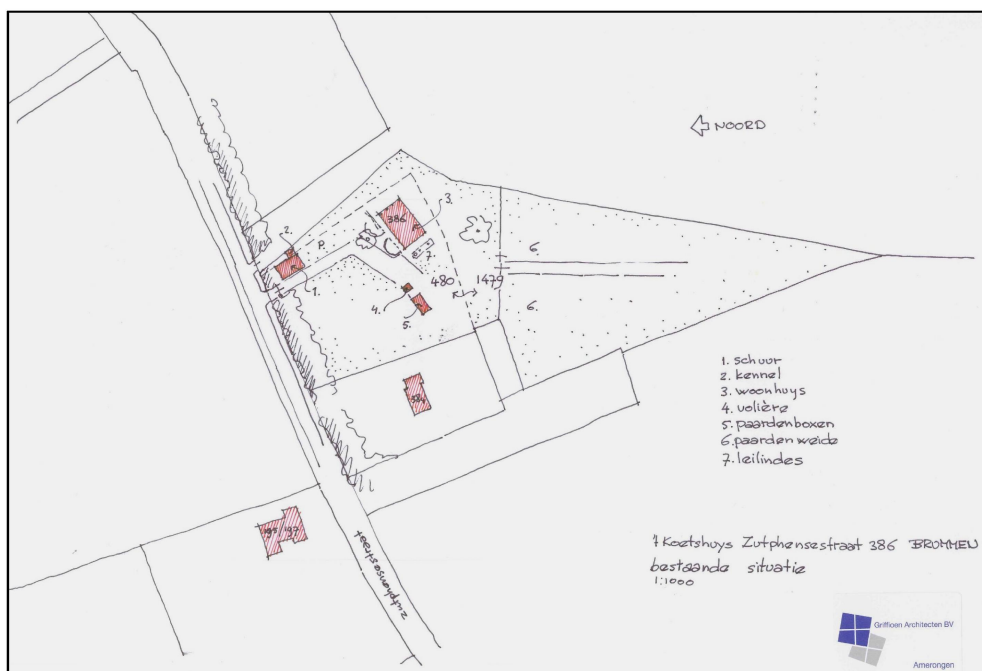
Eigenaar en opdrachtgever wenst het bijna twee jaar leegstaande pand en ongebruikt terrein te gaan gebruiken als woon-werkplek. Daartoe zullen enkele ruimten op de begane grond gebruikt gaan worden als coachingsruimte.

Dientengevolge zullen op de zolderverdieping enkele slaapkamers gerealiseerd worden. Verder zijn voorstellen ontwikkeld die het gebruik van het terrein optimaliseren en in lijn brengen met de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008.

Herinrichten terrein

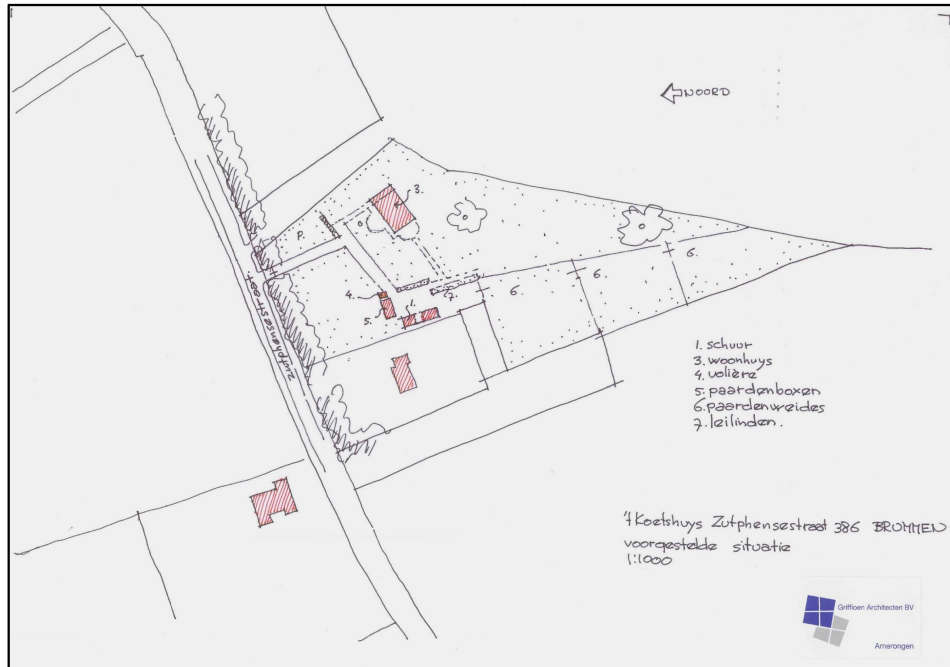
Vrijwel direct bij binnenkomst op het terrein bevindt zich links een grote schuur met een bebouwd oppervlak van ruim 60 m² waartegen aan de erfgranszijde een kennel is gebouwd. Verder op het terrein staan nog een volière en een paardenstalling van ongeveer 22,5 m². De paden zijn gedeeltelijk halfverhard met grind of met klinkers bestraat. Het terrein bestaat uit twee kadastrale nummers: 480 en 1479.

De zuidelijke punt van het terrein wordt geheel in beslag genomen door de afgerasterde paardenweides. De tekening van de bestaande situatie van terrein en bebouwing geven (met de fotorapportage) de huidige toestand goed weer.



In lijn met artikel 23 lid 1.b.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 wordt voorgesteld de schuur op meer dan 25 meter uit de as van de gebiedstoegangsweg (V-G) te plaatsen. Door herordening van de paden op het terrein en groepering van de bijgebouwen ontstaat er een vanzelfsprekende clustering waar de dieren beschut kunnen worden verzorgd. Voorgesteld wordt de leilindes die nu vlak voor de

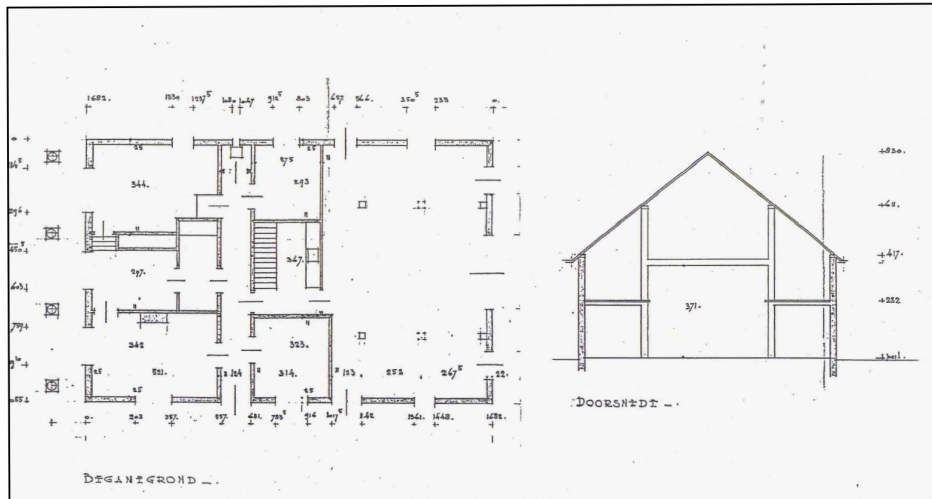
achtergevel van het hoofdgebouw staan (en de gevel aan het zicht onttrekt) in te zetten bij de herschikking van de bijgebouwen.



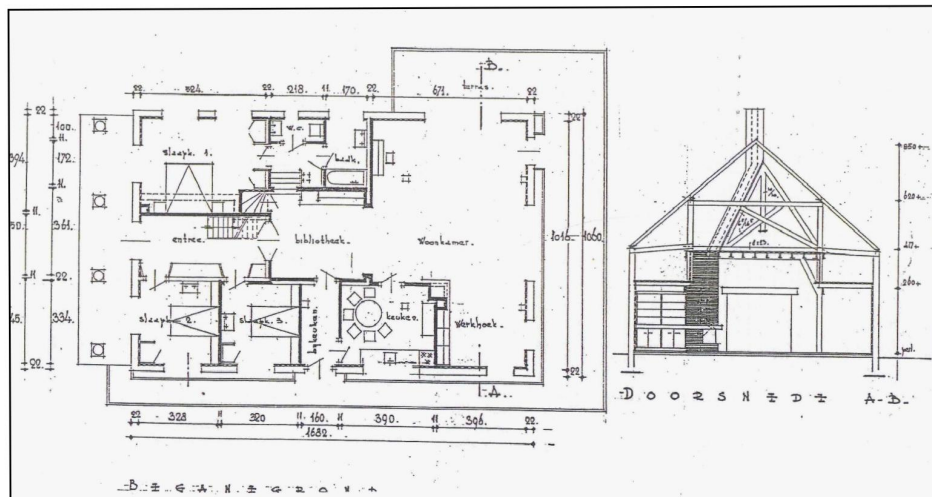
De paardenweides in de zuidelijke punt worden aan één zijde gelegd zodat letterlijk ruimte geboden wordt aan het verhoogd liggende huis waardoor het meer vrij in het landschap komt te staan en er ook vanuit het huis vrij zicht is op het agrarisch gebied. De huidige parkeervoorziening blijft gehandhaafd en kan indien gewenst worden uitgebreid. Onderzocht wordt of geparkeerd kan worden op gras door gebruik te maken van specifiek hiervoor ontwikkelde ondergrond waardoor het grindoppervlak aanzienlijk wordt verminderd. Door de herinrichting zal de latente allure van de plek optimaal worden benut.

Rijksmonument 't Koetshuys

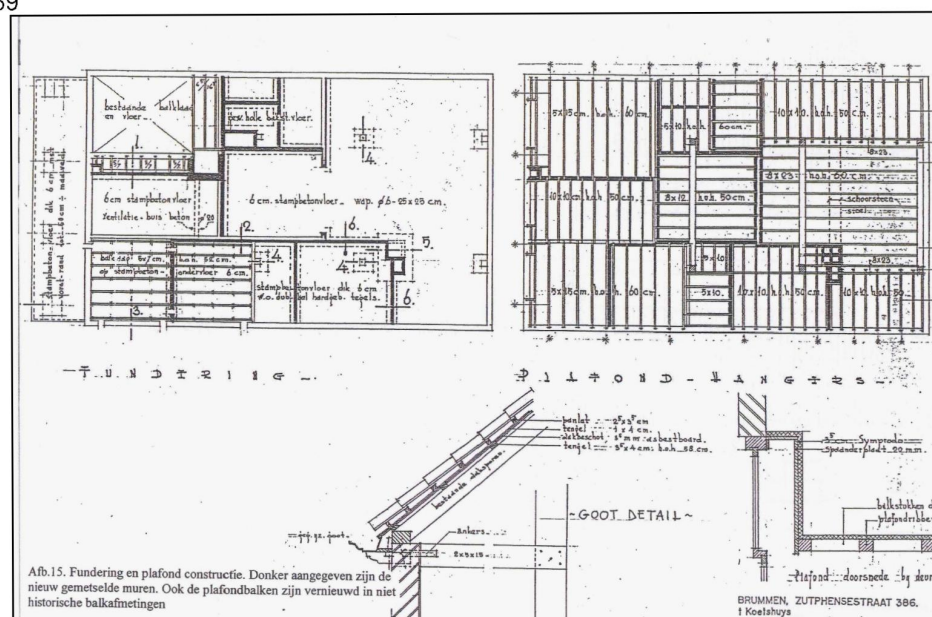
Betwijfeld wordt of de in het bestemmingsplan Buitengebied Bijlage J gegeven omschrijving van het rijksmonument : Koetshuis van het huis "Zigtrijk", juist is. Gelet op de archiefgegevens en de tekeningen van de situatie in 1969 lijkt het hier eerder te gaan om een boerderij bestaande uit een voorhuis en stal. Het pand en de historie wordt goed beschreven door ir. F.F. Ambagtsheer in een rapportage uit september 1999. Het blijkt dat met de verbouwing in 1969 fors is ingegrepen op de toenmalige toestand. Er is toen een geheel nieuwe plattegrond gemaakt, de hoofdentree is verlegd naar het midden van de voorgevel (met een open trap in de hal) en beide zijgevels zijn ingrijpend gewijzigd. Van de oorspronkelijke bouwkundige en ruimtelijke structuur is weinig zichtbaar gebleven. Verder is in 1969 het pand voorzien van centrale verwarming -met convectorsputten in de woonkamer-, de benodigde sanitaire voorzieningen en heeft de gehele beganegrond een verlaagd plafond gekregen. De positie van de hilde in de woonkamer is ongeveer 60 cm hoger, volledig nieuw aangebracht.



Voor 1969



Na 1969

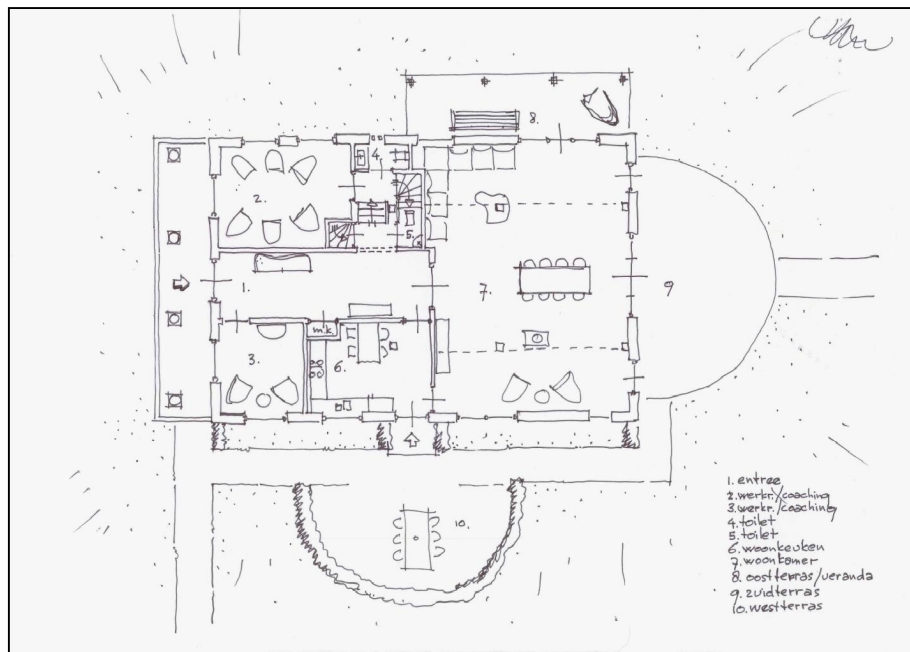


Door het plaatsen van de centrale verwarmingsketel in de kelder en een openhaard in de woonkamer (de voormalige deel) werden er twee gemetselde schoorstenen aangebracht op de hoekkepers. De hiervoor in het werk gemaakte ondersteuningsconstructies maken het onmogelijk de huidige zolderverdieping goed te benutten. Met de ingrepen uit 1999 zijn een aantal kozijnen in de gevel gewijzigd, zo is het vierkante raam in de rechter zijgevel vervangen door een stalraam, zijn de kleine staldeuren voorzien van een halfrond bovenlicht (zoals in de bestaande toestand uit 1969 werd opgetekend) en is de middenpartij van het driedelig kozijn in de linker zijgevel dichtgezet.

Voorgestelde wijzigingen

Vooropgesteld dat we zo min mogelijk willen wijzigen aan het uiterlijk is het wel noodzakelijk in het interieur een aantal veranderingen aan te brengen om het in gebruik te kunnen nemen als woon-werkplek. Voorgesteld wordt de beide (slaap-) kamers rechts (de opkamer) en links van de entree te gebruiken als coaching-ruimte. Verder wordt voorgesteld slaapkamer 3, de bijkeuken en de keuken samen te voegen tot een eetkeuken. Met deze ingreep zal ook de deelruimte (weer) goede ruimtelijke verhoudingen krijgen.

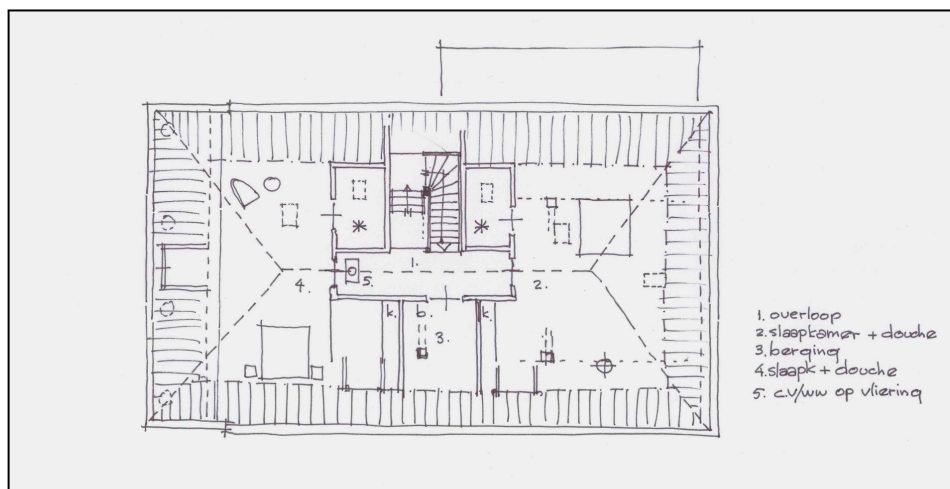
Als de slaapkamers op de beganegrond verdwijnen is het niet nodig de in 1969 aangebrachte badkamer op de beganegrond (op opkamerniveau!) te handhaven. En als de trap in de entreeruimte verlegd wordt naar de oostgevel, komt hij bijna vanzelfsprekend te liggen op zijn oorspronkelijke positie. Voor gebruik van privé en werk worden twee toiletten gerealiseerd op de beganegrond. Verder wordt voorgesteld de steenachtige afwerking op de beganegrond, met inbegrip van de convectorputten te verwijderen en deze te vervangen voor een hardstenen vloer met vloerverwarming. De vraag is of de (in 1969 hoger aangebrachte) hilde in de deel behouden moet blijven.



Plan beganegrond

Doordat de positie van 't Koetshuys iets verheven ligt ten opzichte van het omringende land is het wenselijk om in elke windrichting een buitenruimte te creëren die benut kan worden naar gelang de dag verstrijkt. Zo werd het pand ook door de vorige bewoners gebruikt. Voorgesteld wordt om de (storende) markiezen aan de westgevel te vervangen door een eenvoudige in staal uitgevoerde met draadglas of zink bedekte veranda. Door het vaste glas van de oorspronkelijke staldeuren te vervangen door te openen delen wordt het terras op het zuiden direct betrokken bij het woongedeelte. Het gevoel van 'buiten zijn' wordt daardoor versterkt. Door het iets verplaatsen van het terras op het westen kan deze direct in relatie gebracht worden met de eetkeuken.

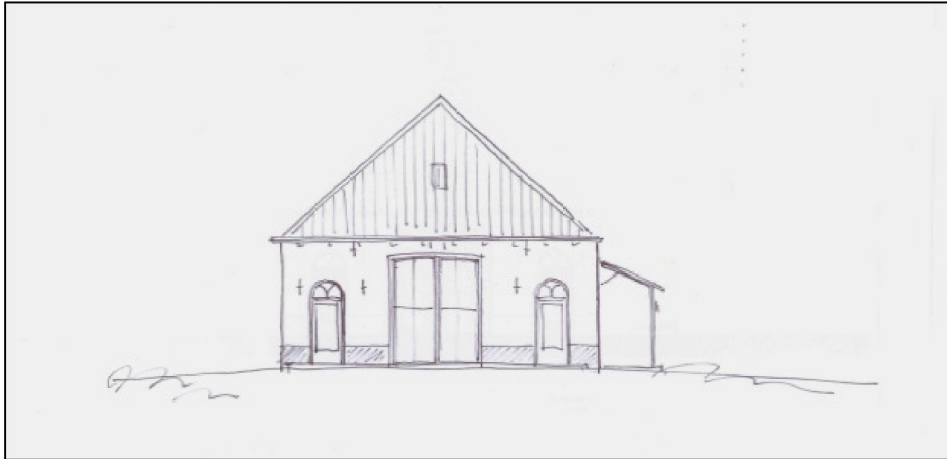
Op de zolderverdieping worden twee slaapkamers gerealiseerd met sanitaire voorziening. Voor de daglichttoetreding worden in het dakvlak aan de westkant (dus niet zichtbaar vanaf de N345) twee eenvoudige, niet opvallende dakkapellen aangebracht. De overige daglichttoetreding vindt plaats door de bestaande dakramen (hout en metaal) te herplaatsen en deze met enkele uit te breiden.



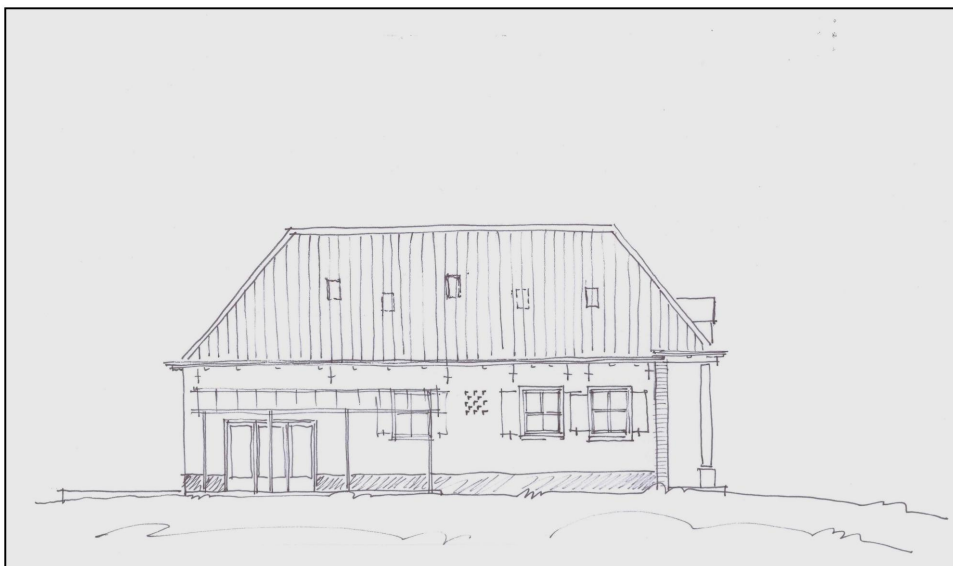
plan verdieping



rechter zijgevel



achtergevel



linker zijgevel

Tenslotte wordt voorgesteld enkele veranderingen in de kleurstelling aan te brengen. De witte deuren in de achtergevel en rechter zijgevel te wijzigen in standgroen en de in groen, rood en wit uitgevoerde luiken te vereenvoudigen naar geheel standgroene luiken. Overigens zal dit pas worden uitgevoerd als het schilderwerk aan onderhoud toe is. De nieuwe staldeuren met het staldeurkozijn komt het best tot zijn recht als het geheel in een zwarte (carboleum) kleur wordt uitgevoerd.

21 Mei 2012
 Griffioen Architecten bv
 drs. M.G.J. de Bruijn, architectuurhistoricus
 ing. J.G.Griffioen avb, architect