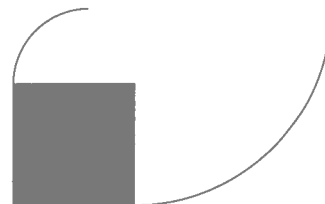


Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bronckhorst



Advies welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
nieuwbouw melkveebedrijf met
bedrijfswoning

Commissie
IV (mandaat)

Status
omgevingsvergunning

Nummer
2015-0900

Adres
Bonte Koeweg ong, Baak

Datum advies
04-12-2015

Ons nummer
BRO15-00064-2

Planopzet

Voorliggend plan betreft de nieuwbouw van een melkveebedrijf met een bedrijfswoning op het nieuw in te richting perceel aan de Bonte Koeweg te Baak. Het plan is eerder positief beoordeeld en voorzien van een 'stempeladvies' van 2 juni 2015.

Inmiddels is het plan aangepast op twee onderdelen;

Verschuiven bouwvlak: Ten opzichte van de vorige welstandstekening is het bouwvlak enigszins in noordwestelijke richting verschoven. De verschuiving is nodig om het plan aan te laten sluiten bij de reeds verleende Natuurbeschermingswetvergunning van 9 januari 2012.

Ophogen terrein: De beoogde locatie van het bedrijf ligt in een inundatiegebied. Dit houdt in dat als het water uit het achterland niet meer op de IJssel kan worden geloosd (als het waterpeil van de IJssel te hoog staat) zal het water ergens anders heen moeten. Omdat de Bakerwaard een lager gelegen gebied is, zal het water hier naartoe stromen. Om te voorkomen dat in die situatie het bedrijf geëvacueerd moet worden zal het terrein worden opgehoogd.

Gevraagd wordt het plan met bovenstaande aanpassingen opnieuw (qua welstand) te beoordelen en schriftelijk te motiveren.

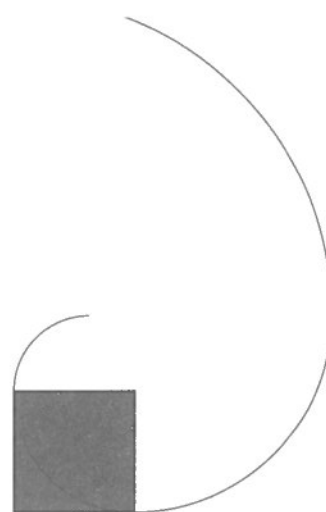
Toetsingskader

Volgens de welstandsnota wordt het plan getoetst aan de gebiedscriteria 'Agrarisch Buitengebied'. Voor dit bouwplan geldt het volgende:

Landschap: Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van de gebouwen dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en ruimtelijke/landschappelijke elementen. Daarbij gaat het onder meer om het aanwezige landschapstype, de schaal van het gebied, het verkaveling patroon en de eventueel aanwezige hoogteverschillen.

Bebouwing: De bebouwing dient in samenhang geclusterd te zijn op het erf, omdat dit zeer bepalend is voor het landschappelijke beeld. Het hoofdgebouw -de boerderij of het woonhuis- dient zich als zodanig te manifesteren. Bedrijfsgebouwen en andere bijgebouwen of objecten dienen ondergeschikt gesitueerd te worden.

Erfinrichtingsplan: Ten aanzien van de inrichting van het erf dient er zorg gedragen te worden voor een logische ontsluiting van het bouwperceel, waarbij de hoeveelheid verhard terrein zoveel mogelijk beperkt wordt. Ook dient er zorgvuldig omgegaan te worden met (tijdelijke) opslag van goederen. Voor een goede inpassing van erven in het landschap is erfbeplanting onmisbaar. Bij nieuwbouw dient een erfbeplantingsplan dan ook deel uit te maken van de aanvraag voor omgevingsvergunning, onderdeel bouwen.



GELDERS GENOOTSCHAP

Beoordeling

De nieuwbouw van dit erf wordt met een erfinrichtingsplan goed ingebed in de bestaande landschappelijke omgeving waarbij rekening is gehouden de zichtlijnen en landschappelijke kenmerken. De voorgestelde positionering en ophoging zijn hiermee opgenomen waarbij de verschillen in terrein nauwelijks opvalt.

Verder is gekozen om de woning (als hoofdbebouwing op het erf) prominent te positioneren voor op het erf, met de bijbehorende bedrijfsbebouwing achter op het erf. Dit volgt de principes van een compacte erf met geclusterde bebouwing. Aansluitend hierop worden de bouwmassa's voorzien van kappen, waarbij sprake is van de gewenste samenhang, c.q. ensemblebebouwing. Tenslotte sluit het kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande bebouwing in deze omgeving.

Gelet hierop wordt als onderstaand geconcludeerd.

Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Namens de welstandscommissie,


ir. W. Broer
adviseur ruimtelijke kwaliteit 