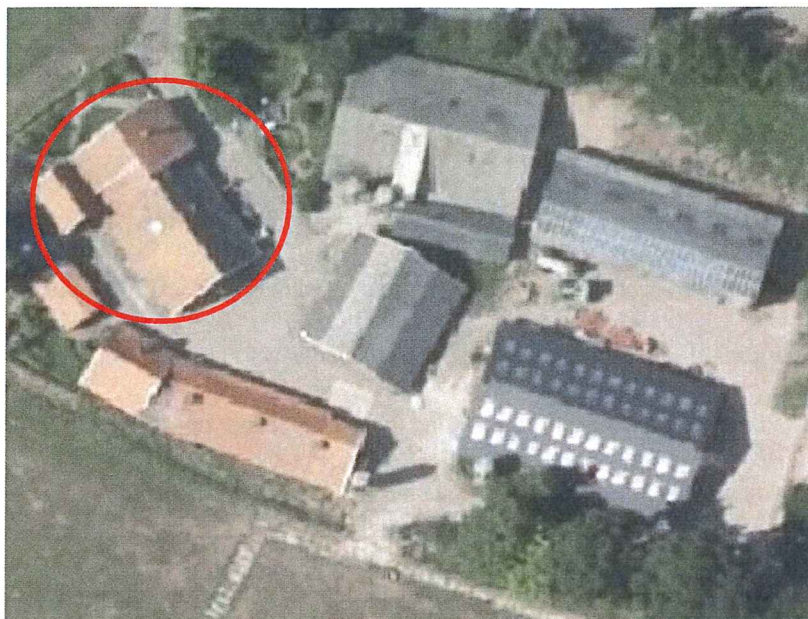


TOELICHTING OP DE AANVRAAG

Aan de [redacted] het agrarisch bedrijf gelegen van de [redacted]. Op de locatie staan diverse agrarische opstellen en een bedrijfswoning. De bedrijfswoning bestaat uit een voorhuis, achterhuis en aanbouw. Het voorhuis en de aanbouw zijn altijd dubbel bewoond (inwoning). Het achterhuis fungeert als stalling / berging.



Er zijn plannen om de bedrijfswoning met achterhuis en aanbouw te slopen. Op dezelfde plek zal dan een nieuwe woning worden gerealiseerd. Omdat in de nieuwe situatie ook inwoning wordt nagestreefd, wordt voor de nieuwbouw dezelfde inhoud als het huidige voorhuis en achterhuis nagestreefd. Die inhoud is groter dan 750 kuub (toelaatbare inhoud volgens het vigerende bestemmingsplan).

Verzocht is om medewerking aan de realisatie van een nieuwe woning met grotere inhoud. In de brief d.d. 12 maart 2019 wordt aangegeven dat het college onder voorwaarden bereid is om mee te werken. Er dient omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor afwijking bestemmingsplan en voor bouwen. De aanvraag die thans wordt gedaan betreft de omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan. Op een later moment wordt de concrete bouwaanvraag ingediend.

De volgende voorwaarden zijn gesteld door het college:

1. Herbouw vind plaats op de bestaande locatie, waarbij de oriëntatie en nokrichting ongewijzigd blijven. Verplaatsing van de boerderij is niet mogelijk.
2. Bij herbouw wordt de bestaande of oorspronkelijke contour en grondvlak van de boerderij als uitgangspunt genomen.
3. De naar de openbare weg toegekeerde voor-of achtergevel blijft behouden of wordt in oorspronkelijke staat hersteld.
4. De voorwaarden uit het bestemmingsplan blijven van toepassing (landschappelijke inpassing en versterking).
5. Er dient gebruik te worden gemaakt van de gereedschappen uit het welstandsbeleid Oost Gelre.

Ad 1: De nieuw te bouwen woning zal op dezelfde plek komen als het huidige pand (voorhuis en achterhuis). Ook de nokrichting en de oriëntatie zal ongewijzigd blijven.

Ad 2: De nieuw te bouwen woning komt op dezelfde plek. Oorspronkelijke contour en grondvlak worden als uitgangspunt genomen.

Ad 3: De huidige voorgevel is in slechte staat en zal dus worden gesloopt. De nieuwe gevel zal vergelijkbaar worden uitgevoerd.

Ad 4: Er is een plan gemaakt om te komen tot een goede landschappelijke inpassing en versterking. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Ad 5: De bouwaanvraag zal later worden ingediend. Dan kan beoordeeld worden of de gereedschappen uit het welstandsbeleid juist zijn gebruikt.



Toegevoegd als bijlagen bij de aanvraag:

1. Beoordeling luchtkwaliteit
2. Quicksan flora en fauna
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Landschappelijke inpassing

Ad 1: beoordeling luchtkwaliteit

Beoordeeld is de luchtkwaliteit ter hoogte van de nieuwe woning. Geconcludeerd kan worden dat de normen die gelden vanuit het Besluit luchtkwaliteit worden gerespecteerd.

Ad 2: Quicksan flora en fauna

Het bestaande pand zal worden gesloopt. Beoordeeld is of daarmee beschermde soorten worden gefrustreerd. Geconcludeerd is dat dit niet het geval is.

Ad 3: verkennend bodemonderzoek

Beoordeeld is of de bodemkwaliteit onder het huidige pand acceptabel is voor de nieuwe functie. Geconcludeerd is dat dit het geval is.

Ad 4: Landschappelijke inpassing

In verband met de afwijking bestemmingsplan wordt verevening verlangd. Gevraagd is om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een plan gemaakt door Pim Leemreide van de Natuurbank. Geconcludeerd kan worden dat het geheel goed wordt ingepast in het landschap.

