

ruimtelijke onderbouwing

TOEGANGSPOORT BAARSCHOT 6, ESCH

datum 21 april 2015

projectnummer 14013039B

Inleiding

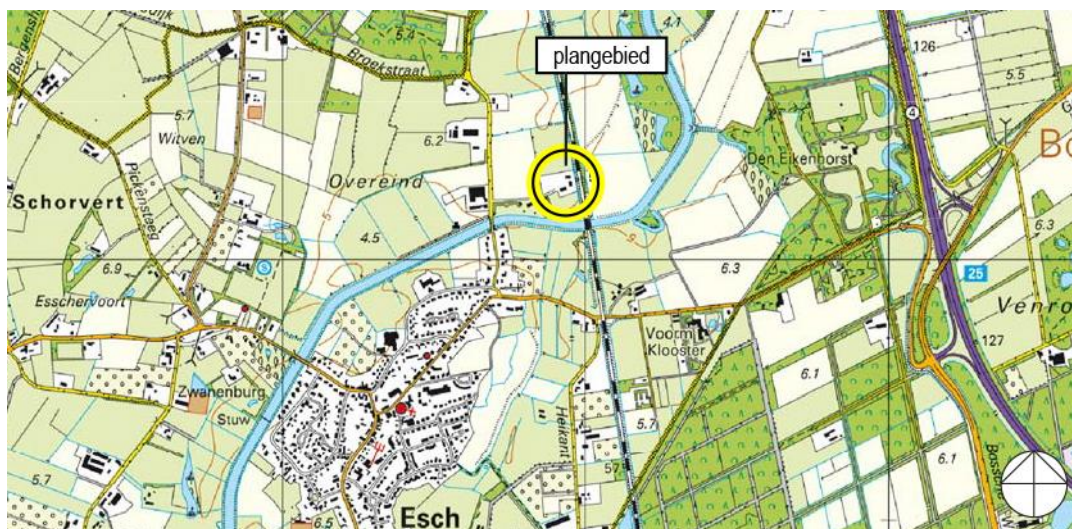
Het perceel Baarschot 6 te Esch betreft een ruim woonperceel met een woonboerderij en twee flinke bijgebouwen, die een fraai boerenensemble vormen. De huidige eigenaar, de familie Rovers, heeft het perceel in 2007 verworven en de gebouwen grondig opgeknapt en gemoderniseerd. De familie heeft tevens het toegangshek vervangen door een bij het ensemble passende toegangspoort.

In het kader van een grootschalige handhavingsactie heeft de gemeente Haaren alle bouwwerken op het perceel beoordeeld op aanwezigheid van de benodigde omgevingsvergunningen. Zij heeft voorts getoetst of illegale situaties legaliseerbaar zijn. Voor de toegangspoort is geen vergunning verleend. De poort past bovendien niet in het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente heeft te kennen gegeven de toegangspoort te willen legaliseren, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Voorliggende notitie bevat de ruimtelijke onderbouwing hiervoor. De toegangspoort wordt in deze notitie ook "het project" genoemd.

De feitelijke aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan door de heer P. Meijering uit Zuilichem, omdat hij voornemens is het perceel te verwerven.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Projectomschrijving

Enkele jaren geleden is ter vervanging van het oorspronkelijke toegangshek een nieuwe toegangspoort gerealiseerd. Het oorspronkelijke hek had een zeer industriële aanblik, hetgeen minder passend is in het landelijke gebied. Onderstaande foto toont het oorspronkelijke hek.



OORSPRONKELIJKE TOEGANGSHEK

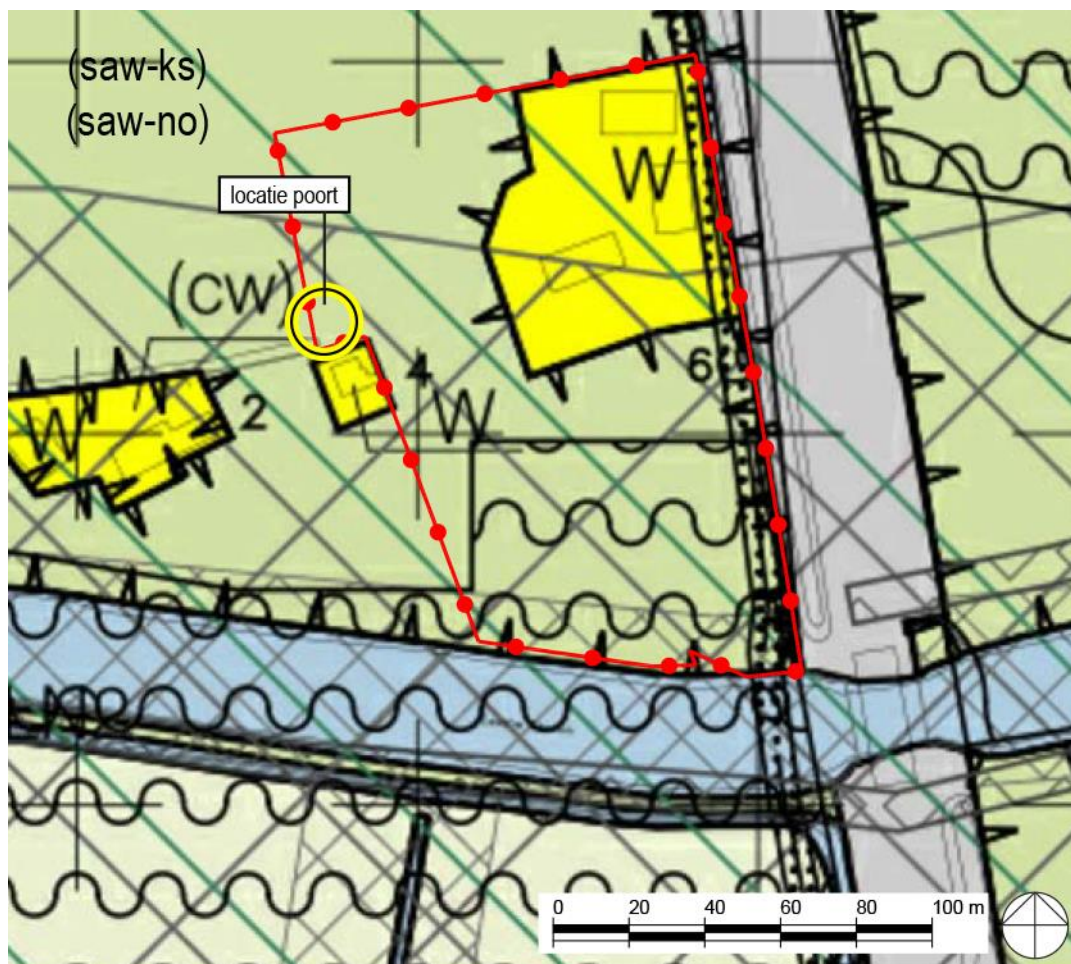
De nieuwe toegangspoort bestaat uit drie gemetselde pilaren met een hoogte van 2 meter en een sierhek met een hoogte van 2,2 meter. Op de pilaren worden nog lantaarns geplaatst. De totale poort heeft een breedte van circa 8 meter. De overige delen van het oorspronkelijke hek zijn vervangen door beukenhagen. Onderstaande foto toont de bestaande situatie met de nieuwe poort.



NIEUWE TOEGANGSPOORT (ZONDER LANTAARNS)

Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Haaren", vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2009. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de vigerende verbeelding.



perceel Baarschot 6

Bestemmingen

- Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 1
- Wonen
- Leiding
- Waarde - Archeologie 2
- Waterstaat - Waterberging

Aanduidingen

- beekherstelgebied
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- (cw) cultuurhistorisch waardevol
- (saw-ks) specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten
- (saw-no) specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurontwikkelingsgebied

UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De woning, de bijgebouwen en de omliggende siertuin liggen binnen de bestemming 'Wonen'. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 1'. De nieuwe toegangspoort ligt binnen deze bestemming. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ter plaatse niet meer bedragen dan 1 meter.

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bodemactiviteiten met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter moeten worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

Het project voldoet met zijn hoogte van 2,2 meter niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Toetsing aan het ruimtelijke beleid

Het project is zeer beperkt van omvang en leidt niet tot een bestemmingswijziging. Er is geen toetsing aan het ruimtelijke beleid nodig.

In dit kader is het wel van belang te melden dat de provinciale Verordening ruimte 2014 voorschrijft dat ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De vervanging van het oorspronkelijke toegangshek door de nieuwe toegangspoort is op zichzelf al een kwaliteitsverbetering. Een extra fysieke inspanning is niet nodig.

Ruimtelijke afweging

Ruimtelijk-stedenbouwkundig

Onderstaande afbeelding geeft de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie van het woonperceel Baarschot 6 en omgeving weer.



WOONPERCEEL EN OMGEVING

Het woonperceel is via de onverharde weg Baarschot ontsloten op de weg Groenendaal, die voorts de verbinding vormt met de kern Esch en het omliggende gebied. De Baarschot vormt als het ware een oprijlaan naar het fraaie boerenensemble, al fungeert deze tevens als de ontsluiting voor de meer bezijden gelegen woonboerderij Baarschot 2.

De nieuwe toegangspoort markeert de entree naar het voormalige agrarische perceel Baarschot 6, thans al vele jaren een woonperceel. De toegangspoort heeft - naast een

esthetisch karakter - tevens de functie van afscheiding. De poort belet 'vreemden' zomaar het perceel te betreden. De lantaarns op de pilaren geven een extra gevoel van veiligheid.

Een toegangspoort is ruimtelijk passend. De vervanging van het oorspronkelijke hek door de nieuwe toegangspoort is een ruimtelijke verbetering.

Uitvoeringsaspecten

Milieu

Het project betreft geen milieugevoelig object en heeft zelf ook geen milieutechnische uitstraling op de omgeving. Een nadere toetsing is niet nodig.

Waarden

Archeologie: de drie pilaren van de nieuwe toegangspoort betekenden een beperkte bodemingreep, veel minder dan 100 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is/was niet nodig.

Cultuurhistorie: hoewel de gebouwen niet de status van monument hebben, vormen zij wel een cultuurhistorisch waardevol ensemble. De vervanging van het industriële toegangshek door de nieuwe toegangspoort vormt een versterking van de cultuurhistorische waarde.

Flora en fauna: het project heeft geen negatief effect op beschermde flora en fauna. De aanleg van de beukenhagen kan eerder als een -zij het beperkt- positieve ontwikkeling worden gezien.

Waterhuishouding

Het project heeft geen effect op de waterhuishoudkundige situatie. Deze situatie blijft gelijk.

Motivering

1. De nieuwe toegangspoort past bij het fraaie boerenensemble.
2. De toegangspoort is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
3. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
4. Er worden geen waarden aangetast.