

4 Motivering voorgenomen ontwikkeling

4.1 Beleid

De Nota ruimte geeft aan dat ruimtelijke knelpunten dienen te worden opgelost. In deze situatie is sprake van een woonperceel (Nattestraat 6) waar de nieuwe rondweg het perceel doorkruist. De provincie en de gemeente hebben overeenstemming bereikt om op het naastgelegen perceel (Nattestraat 8) een woonbestemming op te nemen op een bestaand agrarisch bouwblok. Door mee te werken aan het plan wordt een ruimtelijk knelpunt, dat is ontstaan door de nieuwe rondweg opgelost.

De provincie Noord-Brabant heeft haar bestuurlijke doelstellingen voor de komende jaren verwoord in de structuurvisie en Verordening ruimte. Het plangebied ligt op basis van het Verordening Ruimte in gemengd landelijk gebied.

In artikel 7.7 van de verordening wordt geregeld dat een voormalige bedrijfswoning kan worden omgezet naar een burgerwoning, mits geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Op het perceel Nattestraat 8 is momenteel een loods gelegen, die de bewoner van Nattestraat 6 graag wil behouden omdat hij op zijn huidige perceel ook een loods in gebruik heeft en de daarin gevestigde functies wil voortzetten. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.

Als gevolg van het behouden van de loods wil de provincie dat een initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. De toekomstige eigenaar van de gronden is voornemens een investering in het landschap te realiseren middels een houtkapsingel overeenkomstig de singel om zijn huidige perceel. Daarmee wordt voldaan aan de Verordening Ruimte.

4.2 Ontwikkeling en inpassing

De bewoners van Nattestraat 6 hebben twee bedrijven: ANNEXIS is een netwerk consultancy bedrijf dat voornamelijk (organisatie)advies diensten levert aan de zwaardere industrie. Antonius' Pracht' is een ambachtelijk interieurbouw en schrijnwerkbedrijf dat alleen actief is indien de werkzaamheden van ANNEXIS dit toelaat. Ten behoeve van deze twee bedrijven hebben bewoners momenteel op Nattestraat 6 een loods met een bebouwd oppervlakte van 200 m², waar door middel van een verdiepingsvloer 320 m² beschikbaar is. Daarnaast zijn er omgevingsvergunningen verleend voor een uitbreiding van de loods met 80 m² en voor het realiseren van een kas (120 m²). Vanwege de komst van de Rondweg zijn deze vergunningen nog niet benut.

De huidige activiteiten moeten ook op Nattestraat 8 een plek krijgen. De bestaande loods aldaar is groter dan het huidig in gebruik zijnde oppervlak. Echter het afbreken van een deel van de loods is kapitaalvernietiging en daarmee niet realistisch. Het biedt de mogelijkheid om voertuigen en werktuigen, die momenteel buiten staan wegens plaatsgebrek, nu inpandig te stallen.

In het bestemmingsplan wordt voor de woonbestemming een bouwvlak van 1500 m² opgenomen. Dit, als mede het behoud van de loods die groter is dan 100 m² en met een maximum oppervlak van 500 m² maakt dat de bestemmingswijziging valt onder categorie 3 als bedoeld in de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant; 26 juni 2013". Op basis hiervan dient er een landschappelijke inpassing plaats te vinden. Daarvoor is inzichtelijk

gemaakt welke waardevermeerdering er plaatsvindt door de bestemmingswijziging (inclusief verrekening eventuele waardevermindering).

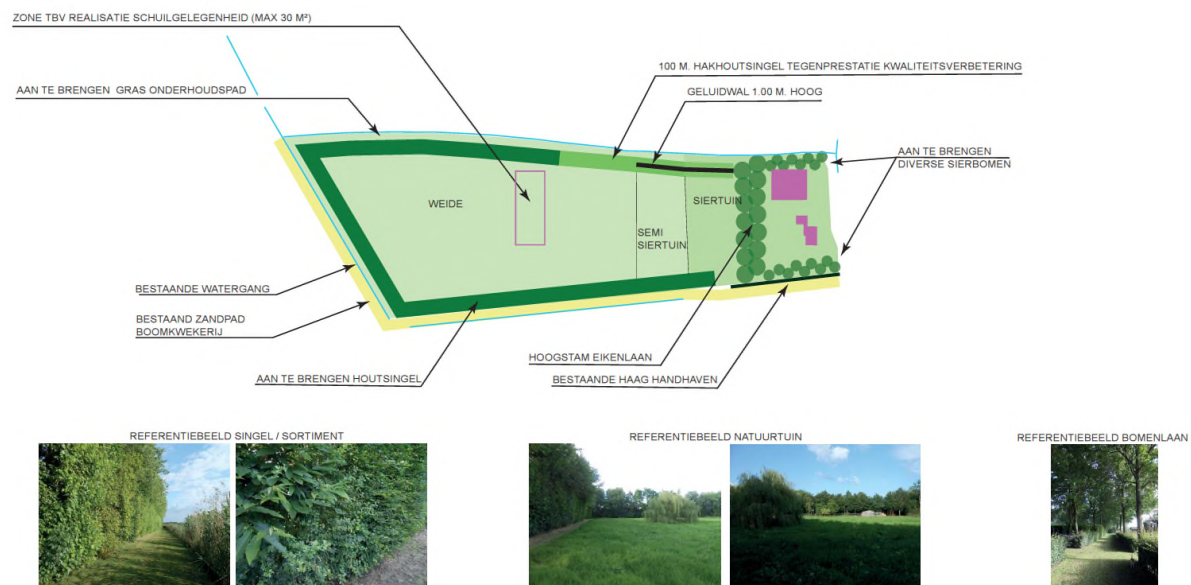
Over de exacte inrichting van de gronden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zijn afspraken gemaakt tussen de provincie en de nieuwe eigenaar.



Het perceel op de Nattestraat 8 is ongeveer 35.000 m² groot. Dit perceel wordt ongeveer identiek als op Nattestraat 6 ingedeeld, met dien verstande dat met name de weide en de houtsingel ruim groter worden (ongeveer 3 hectare). Dit geeft de mogelijkheid om andere elementen toe te voegen passend binnen het karakter van de percelen. Gedacht wordt aan het houden van dieren en de aanleg van een grote natuurvijver.

Een groot deel van het perceel wordt ingericht als natuurtuin. Doel van de natuurtuin is om een omgeving te creëren van rust en ruimte. Gebleken is dat de natuurlijke fauna een plek vindt om te broeden, schuilen en voedsel te vinden.

Rondom het perceel zal een houtkapsingel worden aangelegd, zoals dat momenteel ook aanwezig is op Nattestraat 6. Rondom de houtkapsingel wordt een natuurlijk met gras begroeid pad aangelegd. Dit pad dient ervoor met de tractor de houtkapwal te kunnen onderhouden. Het pad zelf wordt ook onderhouden. Deze houtkapsingel wordt gerealiseerd met in achtneming van het landschapsplan (zie figuur 4.1) en de vereisten uit de kwaliteitsverbeteringsopgave.



Figuur 4.1: Landschappelijke inpassing

Op Nattestraat 6 is momenteel een geitenverblijf aanwezig. Deze zal meeverhuizen naar Nattestraat 8. Het geitenverblijf zal in de bestemming Tuin geplaatst worden achter de woning in aansluiting op de siertuin, overeenkomstig de huidige situatie op Nattestraat 6. Verder is de wens om nog andere dieren hobbymatig te houden op Nattestraat 8. Daartoe wordt de mogelijkheid

opgenomen om ten behoeve van de verzorging van deze dieren een schuilgelegenheid verder op het perceel te realiseren. Deze schuilgelegenheid is bedoeld voor de opslag van onder andere voer en eventueel het verzorgen van zieke dieren. Het bouwwerk mag geen groter oppervlak hebben dan 30 m².

4.3 Afweging

Door de aanleg van de rondweg wordt het perceel Nattestraat 6 doorsneden. De provincie, de gemeente en de huidige bewoners van de Nattestraat 6 hebben overeenstemming bereikt over de verplaatsing naar Nattestraat 8 en om een woonbestemming te realiseren op Nattestraat 8. Dit perceel heeft momenteel een agrarische bestemming. Met dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Naast de bedrijfswoning wordt ook de bestaande loods gehandhaafd. Ten behoeve hiervan dient het perceel landschappelijk te worden ingepast. De functiewijziging past binnen het beleid van de gemeente en het beleid van de provincie en er zijn geen milieubelemmeringen.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kwaliteitsverbetering is zeker gesteld voor uitvoeren van bovengenoemde ontwikkeling. Onderdeel van deze overeenkomst is een financiële berekening waarin de investering in het landschap inzichtelijk is gemaakt.