

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel



Opgesteld door: *Buro ROS*
project nummer 19.0501
datum december 2023



Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel

Al geruime tijd wordt een nertsenhoudersrij geëxploiteerd op de locatie Vossenhoorn 5 te Moergestel. Door maatschappelijke ontwikkelingen en gewijzigde wetgeving zijn initiatiefnemers genoodzaakt de nertsenhoudersrij te beëindigen.

Als vervolgfunctie zijn initiatiefnemers voornemens om het bedrijf verder te ontwikkelen in het stallen van caravans en andere vormen van (statische) opslag, zoals werktuigen, boten en andere vormen van opslag waarbij weinig bezoekenmomenten zijn en dus weinig verkeersbewegingen. Met deze nieuwe bedrijfsvorm kunnen zij een rendabele bedrijfsvoering waarborgen. Concreet willen wij de stal/loods van ca 1.800 m² handhaven/renoveren en de overvloedige bedrijfsbebouwing (aan de voorzijde van de weg) slopen.

Met de herontwikkeling wordt ervoor gezorgd, dat leegstaand agrarisch vastgoed een nieuwe invulling krijgt en zo verpaupering van de omgeving wordt voorkomen. Tevens is er sprake van een aanzienlijke milieukundige en ruimtelijke kwaliteitswinst (gedeeltelijk saneren bedrijfsbebouwing, afname verkeers- en vervoersbewegingen en beëindiging nertsenhoudersrij dus wegnemen geurcontour, ammoniak- en fijnstofemissies) en dat er tegemoet gekomen wordt aan de aanzienlijke vraag naar stalling van (statische) goederen.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast moet een bestemmingsplan in landelijk gebied op basis van de interim omgevingsverordening van de provincie gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Ook moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Ter uitwerking van de verbetering van de kwaliteit van het landschap heeft de gemeente Oisterwijk in regionaal verband afspraken gemaakt over de wijze waarop deze vanuit de verordening ruimte gestelde algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen bepaald moet worden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de notitie “Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015.

In de Interim Omgevingsverordening heeft de provincie de instructie voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren, ook wel voorheen rood-met-groen koppeling genoemd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken.

In de notitie is daarnaast bepaald dat er in de regio overeenstemming bestaat over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Die invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel

De notitie beschrijft, rekening houdend met de doelstelling van de Provincie en de regionale overeenstemming over de wenselijkheid voor een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen een drietal categorieën;

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Doorwerking plangebied

Op basis van de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' wordt de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in het landschap.

Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijk inpassingsplan is een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsinvestering opgesteld. Deze berekening is navolgend opgenomen, waarbij tevens de planologische uitbreidingsruimte is meegenomen.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan. Door de bijgevoegde berekening is

bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien financieel is verzekerd.

In de uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van het principe van een 'groene kamer'. De huidige nertsenhoudery is gelegen in een open jong heideontginningenlandschap, waarbij het bedrijf is omzoomd met een groene corridor, waardoor een groene kamer is ontstaan en de bedrijfsbebouwing is onttrokken aan het zicht. Dit principe wordt ook toegepast in de nieuwe situatie, afgestemd op het verkleinde bestemmingsvlak. Door de aanleg van een nieuwe groensingel aan de west- en noordzijde van de bestaande loods, alsmede aan de straatzijde ontstaat een verkleinde groene kamer, waardoor de bebouwing aan het zicht wordt onttrokken. De nieuwe groensingels bestaan uit 3 plantrijen, op een plantafstand van 1,5 meter en een lengte van ca 150 m, bestaande uit inheemse struiken. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuw aan te planten groensingels bedraagt daarmee ca. 1.350 m².

Om het open jonge heideontginningenlandschap te herstellen wordt een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dat betreft de zuidelijk gelegen sheds, alsmede het ontsierende bedrijfsgebouw evenwijdig aan de Vossenhoorn. Tevens wordt het bouwvlak aanzienlijk verkleind van ca 1,35 ha naar 0,52 ha.

Daar waar het bedrijfsgebouw aan de straatzijde wordt gesloopt, vindt een nieuwe aanplant plaats van een houtsingel. Dit om de resterende bebouwing goed landschappelijk in te passen.

Voor de ontsluiting van de opslaghal kan gebruik worden gemaakt van bestaande inritten.

Tot slot wordt de zuidelijke perceel scheidende sloot verbreed tot ca 1,5 meter om te voorzien in extra waterretentie. Door deze verbreding tot 1,5 meter bovenkant sloot, 0,5 meter onderkant sloot, over een lengte van ca 165 meter en een diepte van ca 0,8 meter ontstaat een waterretentie/ wadi van 132 m³. Om het hemelwater vast te houden in de wadi wordt een opstaande aarden rand richting te bestaande sloot gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel

Berekening kwaliteitsverbetering

Waardevermeerdering gronden

<i>Huidige situatie</i>	<i>Oppervlakte m2</i>	<i>Waarde/m2</i>	<i>Totaal</i>
Agrarisch Bedrijf	13500	€ 25	€ 337.500
Agrarisch	4360	€ 7	€ 30.520
Totaal	17860		€ 368.020

Beoogde situatie

Niet-agrarisch bedrijf bebouwd	2020	€ 120	€ 242.400
Niet-agrarisch bedrijf onbebouwd	3177	€ 60	€ 190.620
Agrarisch	11313	€ 7	€ 79.191
overige zone-landschappelijke inpassing	1350	€ 1	€ 1.350
Totaal	17860		€ 513.561

Waardevermeerdering	€ 145.541
Bijdrage LIR 20% waardevermeerdering	€ 29.108

Kwaliteitsverbetering landschap

	<i>m2</i>	<i>prijs/eenheid</i>	<i>Totaal</i>
sloop bebouwing	300	€ 25	€ 7.500
sloop sheds met asbesthoudend dak	3500	€ 5	€ 17.500
aanplant struweelsingel met 300 planten	300	€ 1,85	€ 555
6-jarig beheer nieuwe struweelsingel	1.350	€ 1,05	€ 1.418
Revitaliseren bestaande bossingel rand plangebied	150	€ 2,30	€ 345
6-jarig beheer bossingel randen plangebied	550	€ 1,05	€ 578
Aanleg drasnát-berm sloot (poel)	185	€ 5,51	€ 1.019
6-jarig beheer poel/ drasnát berm > 175 m2	6	€ 148,3	€ 890,0
Totale investering landschap			€ 29.804

Waarde kwaliteitsverbetering van het landschap	€ 696
---	--------------

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel



Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel



Foto bestaande groensingel zuidzijde plangebied



Foto bestaande groensingel noordzijde plangebied



Foto te verwijderen bedrijfsgebouw wegzijde