

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel



Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel

Opgesteld door: *Buro ROS*
project nummer 19.0501
datum november 2024



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

Algemeen

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 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.

Groenblauwe Mantel

Het plangebied ligt op basis van de provinciale verordening in de Groenblauwe Mantel. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is een belangrijke opgave binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Met de beëindiging van de nertsenhoudery, de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en verkleining van het bouwvlak wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van de Groenblauwe Mantel. Verder zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de bodemgesteldheid ter plaatse en staat de bodemgesteldheid de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Ook zal het verhard oppervlak afnemen door de afname aan bedrijfsbebouwing. Verder wordt ter compensatie van het initiatief voorzien in een landschappelijke inpassing, waarbij de berging van afstromend hemelwater wordt opgevangen in een zaksloot. Dit komt de waterhuishouding in het gebied ten goede. De sloop van de bebouwing en verwijdering van de verharding dragen bij aan het herstel van het oorspronkelijke karakter van het gebied.

Jong Heideontginningenslandschap

Na de uitvinding van kunstmest rond 1850 werden de 'woeste gronden' ontgonnen en werd het mogelijk de oorspronkelijk arme gronden te gebruiken voor de landbouw (heideontginning).

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel

De jonge heideontginningen zijn systematisch en grootschalig van opzet, met een blokvormige verkaveling en rechte wegen. In het heideontginningslandschap is met name verspreide bebouwing aanwezig. Dit is ook zichtbaar in het aansluitende landschap van het plangebied. De huidige nertsenhouders is gelegen in een open jong heideontginningslandschap, waarbij het solitaire bedrijf is omzoomd met een groene corridor, waardoor een groene kamer is ontstaan en de bedrijfsbebouwing is onttrokken aan het zicht.



Situatie rond 1990



Situatie rond 1950



Situatie rond 1900



Situatie rond 1850

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel

Uit de analyse van de historische kaarten is herleidbaar, dat het de contour/verkaveling op de kaart van 1850 reeds afleesbaar is. Rond 1950 is het plangebied een periode ingericht als kleinschalig coulissenlandschap in overgang naar het jonge heideontginningen-landschap. De eerste bebouwing ontstaat in de jaren tachtig. Op de kaart rond 1990 zijn de bedrijfswoning en de sheds zichtbaar. De coulissen-structuur binnen het plangebied is dan niet meer aanwezig.

Vanuit de cultuurhistorische landschapkenmerken van de plek, wordt in de nieuwe situatie het principe van deze groene omzooming in stand gehouden, als link naar de periode rond 1950 en als markering van de overgang naar het jonge heideontginningenlandschap. De groene omzooming wordt afgestemd op het verkleinde bestemmingsvlak. Door de aanleg van een nieuwe groensingel aan de zuidzijde van de bestaande loods, alsmede aan de straatzijde ontstaat een verkleinde groene kamer, waardoor de bebouwing aan het zicht wordt onttrokken.

De nieuwe bossingels langs de loods heeft een lengte van 112 meter, een breedte van 5 m en bestaat uit 3 plantrijen, op een plantafstand van 1,5 meter, bestaande uit inheemse struiken. Ter bescherming van deze bossingel wordt een veeraster geplaatst met een lengte van 112 meter. De nieuwe bossingels aan de straatzijde heeft een lengte van ca 45 meter, een breedte van 14 m en bestaat uit 9 plantrijen, op een plantafstand van 1,5 meter, eveneens bestaande uit inheemse struiken. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuw aan te planten struweelsingels bedraagt daarmee 1.190m². De nieuwe bossingel aan de zuidzijde van de bestaande loods wordt geïntegreerd met een nat-dras zone / zaksloot. Deze zone heeft een lengte van 112 meter, een breedte van 2 meter en een diepte van minimaal 0,3 meter beneden maaiveld, zodat 66 m³ kan worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. De bestaande bossingel ten zuiden en oosten van het verkleinde bouwvlak worden behouden en onderhouden. Deze bossingel heeft een gezamenlijk oppervlak van ca 690 m² (lengte ca 230 m, breedte ca 3 m.)

Om het open jonge heideontginningenlandschap te herstellen wordt de groene omzooming rond de sheds verwijderd, evenals de sheds zelf en het onderliggende bouwvlak. Voor de ontsluiting van dit landbouwperceel wordt een aarden inrit aangelegd. Tegelijkertijd komen de twee inritten (ter hoogte van het te slopen bedrijfsgebouw langs de Vossenhoorn) te vervallen.

Tot slot worden – naast de reeds toegekende RVO-regeling Pelsdierhouderij een aantal extra gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, gesloopt. Dit betreft het bedrijfsgebouw langs de straatzijde en de mestilo en mestkelder achterop het perceel. Om onduidelijkheid in relatie tot sloopvergoeding op basis van de RVO regeling te voorkomen, is in bijlage 1 een overzicht opgenomen van de gebouwen welke zijn gesloopt op basis van de regeling. Het bedrijfsgebouw aan de straatzijde is destijds bewust buiten de regeling gehouden, omdat was beoogd om dit gebouw (met een oppervlakte van ca 285 m²) te behouden. Ook de silo (ca. 198 m²) en de mestkelder (ca. 168 m²) achterop het perceel zijn buiten de RVO-regeling gelaten. In de berekening van de kwaliteitsberekening is gerekend met de stila-normbedragen. De feitelijke sloopkosten liggen hoger. Voor de sloopkosten van de mestkelder en de silo is in de bijlage de factuur van het saniebedrijf opgenomen met de feitelijke saneringskosten.

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel

Berekening waardevermeerdering gronden

<i>Huidige situatie</i>	<i>Oppervlakte m2</i>	<i>Waarde/m2</i>	<i>Totaal</i>
Agrarische bedrijfswoning	550	€ 70	€ 38.500
Agrarisch Bouwvlak bebouwd	10100	€ 25	€ 252.500
Agrarisch Bouwvlak onbebouwd	3000	€ 25	€ 75.000
Agrarisch	4210	€ 6	€ 25.260
<i>Totaal</i>	17860		€ 391.260

<i>Beoogde situatie</i>			
Niet-agrarisch bedrijf bebouwd	2020	€ 120	€ 242.400
Niet-agrarisch bedrijf onbebouwd	3177	€ 60	€ 190.620
Agrarisch	10559	€ 6	€ 63.354
overige zone-landschappelijke inpassing	2104	€ 1,20	€ 2.525
<i>Totaal</i>	17860		€ 498.899

Waardevermeerdering	€ 107.639
Bijdrage LIR 20% waardevermeerdering	€ 21.528

Landschappelijke inpassing Vossenhoorn 5 te Moergestel

Berekening kwaliteitsverbetering landschap

	<i>stuks/m2</i>	<i>prijs/eenheid</i>	<i>Totaal</i>
sloop bedrijfgebouw straatzijde	285	€ 25	€ 7.125
sloop silo	198	€ 25	€ 4.950
sloop mestkelder	168	€ 5	€ 840
opvullen mestkelder	421	€ 5	€ 2.105
sloop obv regeling RVO Pelsdierhouderij	4.154	n.v.t.	€ 0
 Aanplant bosplantsoen straatzijde met 270 planten	270	€ 2,30	€ 621
6-jarig beheer bossingel	630	€ 1,40	€ 881
 Aanplant bosplantsoen langs loods met 240 planten	240	€ 2,30	€ 552
plaatsten veeraster	112	€ 5,98	€ 670
6-jarig beheer bossingel	560	€ 1,40	€ 783
 revitalisering bestaande bosplantsoen met 100 planten	100	€ 2,30	€ 230
6-jarig beheer bossingel	690	€ 1,40	€ 965
 Aanleg drasnat greppel	66	€ 10,53	€ 695
6-jarig onderhoud drasnat greppel	220	€ 6,5	€ 1.426
 <i>Totale investering landschap</i>			€ 21.843
 Waarde kwaliteitsverbetering van het landschap			€ 315

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

Bijlage 01

*Toelichting op gebouwen en bouwwerken, geen
gebouw zijnde buiten RVO regeling*

Zoals te zien is in de **bijlage 1** (hieronder) is er subsidie aangevraagd voor de gebouwen A t/m E, dus het gebouw aan de straatzijde is hierbuiten gehouden.

kosten sloopwerkzaamheden 1

Aantal m2 sloop bouwwerken zonder staalconstructie in het dak

Locatienaam	Aantal m2 opgegeven	Opgegeven kosten per m2	Kosten ingediend (berekend)	Subsidie %	Gevraagde subsidie	Toegekende subsidie (begroot)
Helmer Pelsdierenfarm B.V.	4154	€ 11,13	€ 46.234,02	100,00 %	€ 46.234,02	€ 46.234,02

Aantal m2 sloop bouwwerken met staalconstructie in het dak

Locatienaam	Aantal m2 opgegeven	Opgegeven kosten per m2	Kosten ingediend (berekend)	Subsidie %	Gevraagde subsidie	Toegekende subsidie (begroot)
Helmer Pelsdierenfarm B.V.	0	€ 8,53	€ 0,00	100,00 %	€ 0,00	€ 0,00

Aantal m2 sloop erfverharding rondom nettsenhouderij

Locatienaam	Aantal m2 opgegeven	Opgegeven kosten per m2	Kosten ingediend (berekend)	Subsidie %	Gevraagde subsidie	Toegekende subsidie (begroot)
Helmer Pelsdierenfarm B.V.	803	€ 4,00	€ 3.212,00	100,00 %	€ 3.212,00	€ 3.212,00

Aantal m2 sloop asbesthoudende daken, dakgoten of gevelplaten

Locatienaam	Aantal m2 opgegeven	Opgegeven kosten per m2	Kosten ingediend (berekend)	Subsidie %	Gevraagde subsidie	Toegekende subsidie (begroot)
Helmer Pelsdierenfarm B.v.	3734	€ 10,40	€ 38.833,60	100,00 %	€ 38.833,60	€ 38.833,60

Toelichting

U kunt hier een toelichting geven:

Bij locaties zijn er 3 plattegronden toegevoegd, namelijk voor toelichting: vierkante meters sloop zonder staalconstructie, aantal vierkante meters erfverharding en aantal vierkante meters m.b.t. sloop inventaris. **Kruis af te voeren materiaal is uit de begroting te halen.**

Aantal vierkante meters asbesthoudende daken is teruggebracht naar 3734, bij eerste berekening waren de lichtbakken van de sheds ook meegenomen en shed 12 blijkt niet asbesthoudend te zijn.

Toelichting op het aantal meters omheining met asbest, RVO formulier vraagt strekkende meters en het asbestinventarisatierapport spreekt over vierkante meters.

Toelichting andere asbesthoudende delen, 15 vierkante meter onder de koelcel, zie asbestinventarisatierapport foto 20 en 21 op pagina 31. En 75 vierkante meter restant golfplaten, punt 9 op pagina 4.

Onder overige kosten zijn de volgende kosten opgenomen: Algemene kosten, machine huur en onvoorziene kosten.

Kosten arbeidsloon zijn ook gestegen naar € 62460,- hierin zit eigen arbeid en seizoensarbeid. Uren van derde inclusief machine huur (loonwerk) zit hier niet in verwerkt, daar is €25750,- voor gebudgetteerd.

Hieruit kan worden opgemaakt dat alleen de daken van 11 sheds zijn meegenomen in de asbestsanering. Dus het gebouw aan de straatzijde is hier buiten beschouwing gelaten.

Bijlage uit aangevraagde sloop en ombouw subsidie bij het RVO



- A. 45 m²
- B. 31 m²
- C. 30 m²
- D. 100 m²
- E. 12x329= 3948 m²

Totaal te slopen bouwwerken in m² zonder staalconstructie in het dak is:

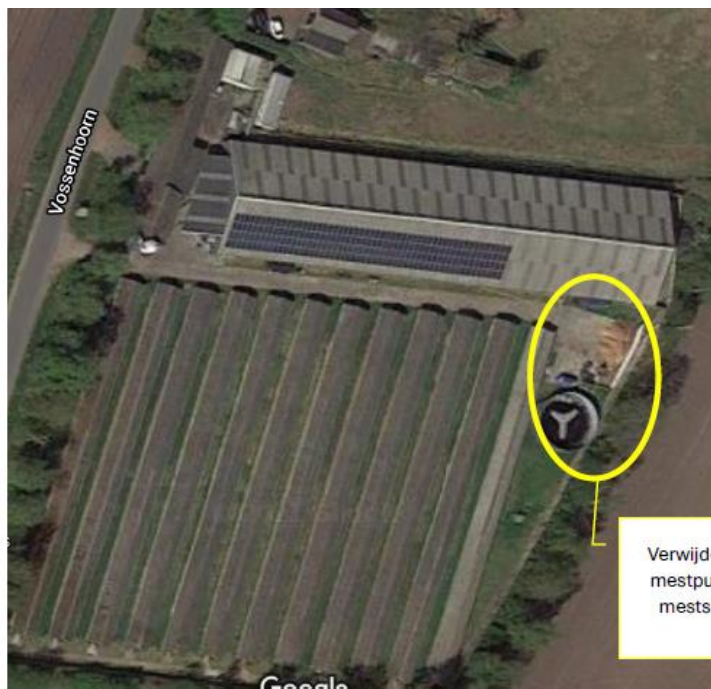
$$45 + 31 + 30 + 100 + 3948 = 4154 \text{ m}^2$$

Bijlage 02

Factuur sloop silo en mestkelder

Sloop mestput en mestsilo

- Mestsilo oppervlakte 198 m² (diameter ca 15 m)
- Mestput inhoud 421 m³ (15,6 m x 10,8 m x 2,5 m)



Verwijderde
mestput en
mestsilo.



Sloop mestsilo:

Eigen arbeid en afgevoerd met haakcontainer.

Sloop mestput:

Verwijderd door loonwerker Bruurs in opdracht van Ketelaars, zie factuur Ketelaars (hieronder). En dicht gestort met zwarte grond en granulaat, zie facturen ketelaars (hieronder).



De kracht van de combinatie

BEZOEKADRES
Hoevelstraat 9, 5066 PB Moergestel
+31 (0)13 513 13 39
info@ketelaarsgroeneninfra.nl

POSTBUSADRES
Postbus 103, 5066 ZJ Moergestel
KETELAARSGROENENINFRA.NL

De heer N. Heimer
Vossenhoorn 5
5066 CP MOERGESTEL

FACTUUR

Factuurnr. : 220325
Factuur datum : 20-03-2023
Project : B23301 Aanbrengen verharding rondom hal

Omschrijving	Bedrag
Sloopwerkzaamheden	8.555,00
Totaal bedrag exclusief btw	€ 8.555,00
Te betalen BTW Hoog (21%)	€ 1.796,55
Totaalbedrag	€ 10.351,55

Uiterste betaaldatum: 19-04-2023

Bij betaling svp vermelden: 220325/B23301

