



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• Hagweg ong. •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Hagweg ong. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Hagweg ong. Harbrinkhoek

Titel rapport

RKP rood voor rood - Hagweg ong.

Opgesteld:

20 juli 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

-

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie bouwlocatie	06
3. Huidige situatie slooplocatie	08
4. Beleid	10
5. Nieuwe situatie bouwlocatie	16
6. Nieuwe situatie slooplocatie	18
7. Financiële onderbouwing	20

1. Aanleiding

Aan de Hagweg ten oosten van Harbrinkhoek zijn twee mestsilo's gelegen. De mestsilo's maken sinds de jaren '80 deel uit van het landschap aan de Hagweg. Het bouwen van de silo's is destijds nodig geweest om het overschot van mest (lokaal) op te lossen op een toen erg korte termijn. Er werden meerdere locaties voorgesteld waarvan de locatie aan de Hagweg het uiteindelijk is geworden. De locatie is opmerkelijk gelet op de aanwezigheid van een kamp (eenmansesje). De mestsilo's staan nagenoeg op het hoogste punt van de kamp.

De mestsilo's zijn van ruime afstand goed waar te nemen, maar de functie van de mestsilo's is nog steeds niet verloren. Nog steeds maken diverse agrariërs en/of loonbedrijven gebruik van de mogelijkheid om de mest op te kunnen slaan. De mestsilo's zijn economisch interessant. Het gebruik van de silo's zorgt ook voor nadelige aspecten. Onder meer wordt nog wel eens geurhinder in de nabije buurt ervaren en is het niet bevorderlijk dat de Hagweg, een autoluwe recreatieve route, relatief vaak bezocht wordt door zwaar vrachtverkeer. Gesteld kan worden dat de mestsilo's niet passend zijn in deze omgeving, niet op de gewenste plek zijn gelegen, maar dat het wel een aantrekkelijke economische locatie is.

Er zijn mogelijkheden om met de rood voor rood regeling landschap ontsierende bebouwing in te zetten in ruil voor een woning. De eigenaar wil daarom de locatie opheffen door gebruik te maken van de rood voor rood regeling. Daarmee de ruimtelijke kwaliteit te herstellen door de silo's te

slopen en een nieuwe woning te bouwen. Ook voor de (leef)omgeving en de recreatie een interessante ontwikkeling. Het betreft een bouwvlak, maar het aantal sloopmeters is niet toereikend. Daarom is een aanvullende locatie gezocht en gevonden aan de Looleeweg ong.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie bouwlocatie

Het plangebied is op de overgang van een dekzandgebied naar een beekdalgebied gelegen. Er is sprake van hoogteverschillen, met direct onder het plangebied door de aanwezigheid van een dekzandwelling, een eenmangesje. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmangesjes die het karakteristiek van het kampenlandschap tot gevolg had.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt in het kampenlandschap, met de overgang rondom naar de jonge heideontginning. Dit was altijd een uiterst functionele overgang, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Het plangebied ligt te midden van een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom het plangebied is maar weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten waarbij vanaf de jaren '60 veel elementen verdwijnen. Ook veel steilranden, die het gebied typeerden zijn afgevlakt en/of verdwenen. Hoewel het gebruikelijk was dat een erf aan een kamp was gelegen, ontstaat hier bebouwing pas in de jaren '80. Van oorsprong was er dus geen bebouwing.

Het landschap

Het landschap aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is voorheen erg gesloten geweest. Richting het westen en noorden was het juist open

(ontginning). Het kenmerkende coulisselandschap rondom het plangebied is gesneuveld door de jaren heen, enkel de meer robuuste elementen langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven (landschappelijke dragers). Deze zijn belangrijk voor de herkenbaarheid van het gebied. De erven waren vroeger verbonden door het vele groen en de diverse veldwegen tussen de kampen door. De ontwikkeling dient bij te dragen in het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan.

Nieuwe elementen

Praktisch alle landschapselementen zijn door de jaren verdwenen. Gelet op het beperkte plangebied van de initiatiefnemer kan niet veel worden bijgedragen aan de versterking van de herkenning van het landschap. Belangrijk is wel dat het nieuwe erf robuust verbonden is aan de huidig aanwezige landschapsstructuur. In dit geval de beplanting langs de Hagweg. De zuidzijde van het erf moet een grote mate van openheid kennen.

Huidige erfindeling

Er is nooit sprake geweest van bebouwing. Er is daarom geen sprake van een cultuurhistorische opzet. In de nieuwe situatie wordt, na sloop van de silo's aangeraden om een verstrooide erfopzet te kiezen waarbij het (achter) erf richting de weg is gekeerd.



Locatie plangebied ten oosten van Harbrinkhoek. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1935. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. Huidige situatie slooplocatie

Het plangebied is op de overgang van een dekzandgebied naar een beekdalgebied gelegen. Er is sprake van hoogteverschillen, met direct onder het plangebied door de aanwezigheid van een dekzandwelling, een eenmangesje. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmangesjes die het karakteristiek van het kampenlandschap tot gevolg had.

Kampenlandschap / matenlandschap

Het plangebied ligt in het matenlandschap, met de overgang enerzijds naar de jonge heideontginning en anderzijds naar het kampenlandschap. Het plangebied ligt te midden van een, van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Van het voormalige kleinschalige landschap rondom het plangebied is heel erg weinig over. Veel landschappelijke elementen zijn verdwenen, in veel gevallen door de schaalvergroting (ruilverkaveling) in de landbouw. Dat is goed weer te zien op de cultuurhistorische kaarten waarbij vanaf de jaren '30 veel elementen verdwijnen. Aan de kamp lagen één of meerdere erven, wat ook hier het geval is. Het plangebied betreft een veldschuur die pas veel later is gebouwd.

Het landschap

Het landschap aan de oostzijde van het plangebied is voorheen erg gesloten geweest. Richting het westen was het juist open (ontginning). Het kenmerkende coulisselandschap rondom het plangebied is gesneuveld door de jaren heen, enkel de meer robuuste elementen langs wegen of met een functie zijn bewaard gebleven (landschappelijke dragers). Deze zijn belangrijk

voor de herkenbaarheid van het gebied, zo ook de beplanting langs de onverharde weg richting de veldschuur. De ontwikkeling dient bij te dragen in het behoud, herstel en/of de herkenbaarheid daarvan.

Nieuwe elementen

Praktisch alle landschapselementen zijn door de jaren verdwenen met uitzondering van enkele beplantingen langs functionele structuren zoals in dit geval langs de overharde weg. In dit geval wordt er een functie gesaneerd. Er zijn geen gevolgen voor de herkenning van het landschap in de bestaande situatie.

Huidige erfindeling

Er is nooit sprake geweest van bebouwing. Er is daarom geen sprake van een cultuurhistorische opzet. In de nieuwe situatie is er geen sprake meer van bebouwing.



Locatie plangebied ten zuidwesten van Albergen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

4. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

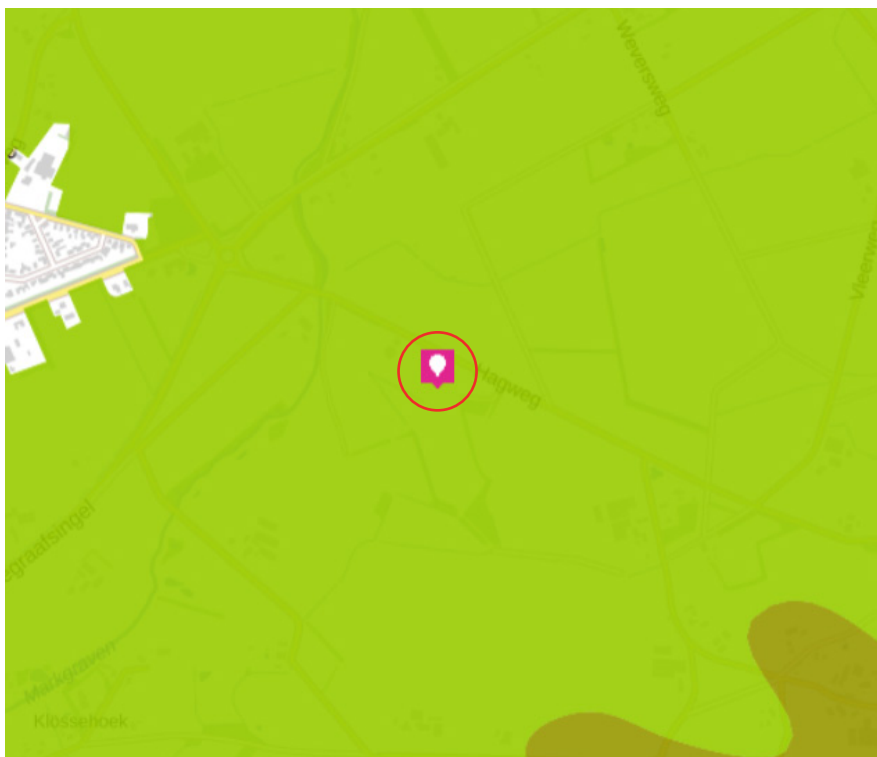
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag



Ontwikkelingsperspectief, plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in dekzandvlakten en -ruggen. De locatie aan de Hagweg kent reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Toch zijn de hoogteverschillen nog altijd goed herkenbaar.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De essen en kampen kwamen daardoor hoger in het landschap te liggen met veelal scherpe randen. Al dan niet werden randen van de es of kamp

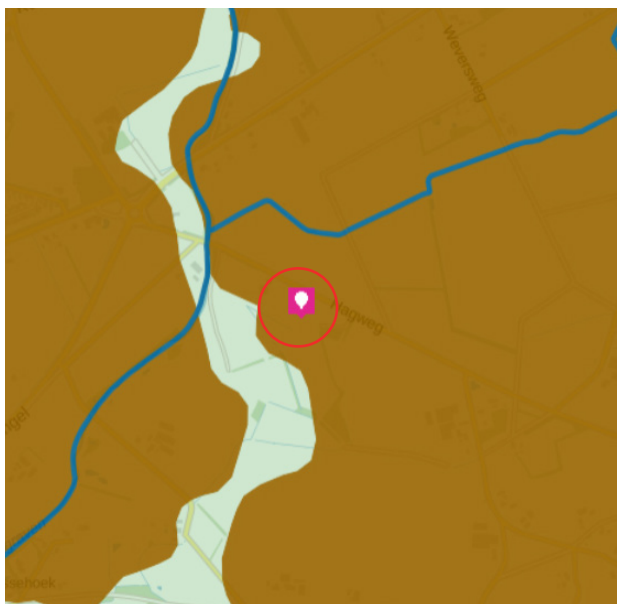
beplant met houtsingels (steilrand beplanting) of houtwallen. Afhankelijk van de grootte van de es werden meerdere boerderijen rondom een es gebouwd. In latere instantie ontstonden de eenmansesjes in het kampenlandschap. Aan de kamp rond het plangebied is zichtbaar dat er nooit sprake is geweest van een erf of bebouwing. Desondanks moet een ontwikkeling bijdragen aan de herkenning van het kampenlandschap.

Laag van de beleving

De locatie is omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

3.2 Rood voor rood Tubbergen

De gemeente Tubbergen heeft in 2014 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlaktes landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om tenminste 1000 m² landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte en ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "kampenlandschap". Rechts: laag van de beleving. Plangebied is omschreven als: "Donkerte". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door BJZ.nu opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Tubbergen.

In dit geval wordt totaal 1081 m2 gesloopt. 761 m2 daarvan aan de Hagweg ongenummerd in de vorm van mestsilo's en 320 m2 in de vorm van een veldschuur aan de Looleeweg ongenummerd.

Onder hoofdstuk 7 is de financiële onderbouwing terug te vinden.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen (blauwe lijnen / roze vlakken op de kaart). Op de kaart is vermeld dat er sprake is van een casco element. Dat is echter onjuist: er is sprake van een mestsilo inclusief inrichting. Gemotiveerd kan daarom afgeweken worden van de cascokaart. Er wordt geen element geveld of verplaatst. Met nieuwe aanplant aan de voorzijde wordt zelfs een casco element versterkt.

De ontwikkeling heeft geen consequenties voor het cascobeleid en/of het cascobeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

5. Nieuwe situatie bouwlocatie

Via de rood voor rood regeling bestaat de mogelijkheid om de mestsilo's te slopen en daarentegen een woning te bouwen. De mestsilo's hebben een economische waarde, maar moeten als landschap ontsierend worden beschouwd. Mestsilo's die direct bij een agrarisch bedrijf zijn gelegen maken onderdeel uit van de bedrijfsvoering en zijn in die zin niet direct landschap ontsierend. Het betreft dan vaak een onderdeel van de compacte agrarische bebouwing op een erf. In dit geval is er geen sprake van een volwaardig erf. Er is immers geen bedrijfswoning en er zijn ook geen verdere agrarische opstallen.

In het geval van de rood voor rood regeling moet terug gebouwd worden op de slooplocatie en binnen een agrarisch bouwvlak. Dat is hier het geval. Een verdere beperking is dat de initiatiefnemer slechts eigenaar is van het kadastraal eigendom waarbinnen de mestsilo's en de verharding is gelegen. Het kadastraal eigendom geeft echter voldoende ruimte om een woning te bouwen met bijgebouw. Een deel bouwvlak ligt dus buiten het eigendom en zal na het doorlopen van de procedure verdwijnen.

Gekozen is voor een woning (A op tekening) en schuur (B) met een verstrooide opzet. Daarbij wordt nadrukkelijk verbinding gezocht met het kampenlandschap. Een landschap dat juist bekend staat vanwege de onregelmatige en verspreid liggende bebouwing dat veelal op een verstrooide manier is opgezet. Het omliggende ontginningslandschap is formeler en kent daardoor ook strakkere erven. Daar is nadrukkelijk niet voor gekozen. Het erf wordt dicht aan de Hagweg geprojecteerd om te voorkomen dat het erf te nadrukkelijk in het (open) landschap aanwezig is zoals dat bij de mestsilo nu wel het geval is. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het bebouwde oppervlak duidelijk af.

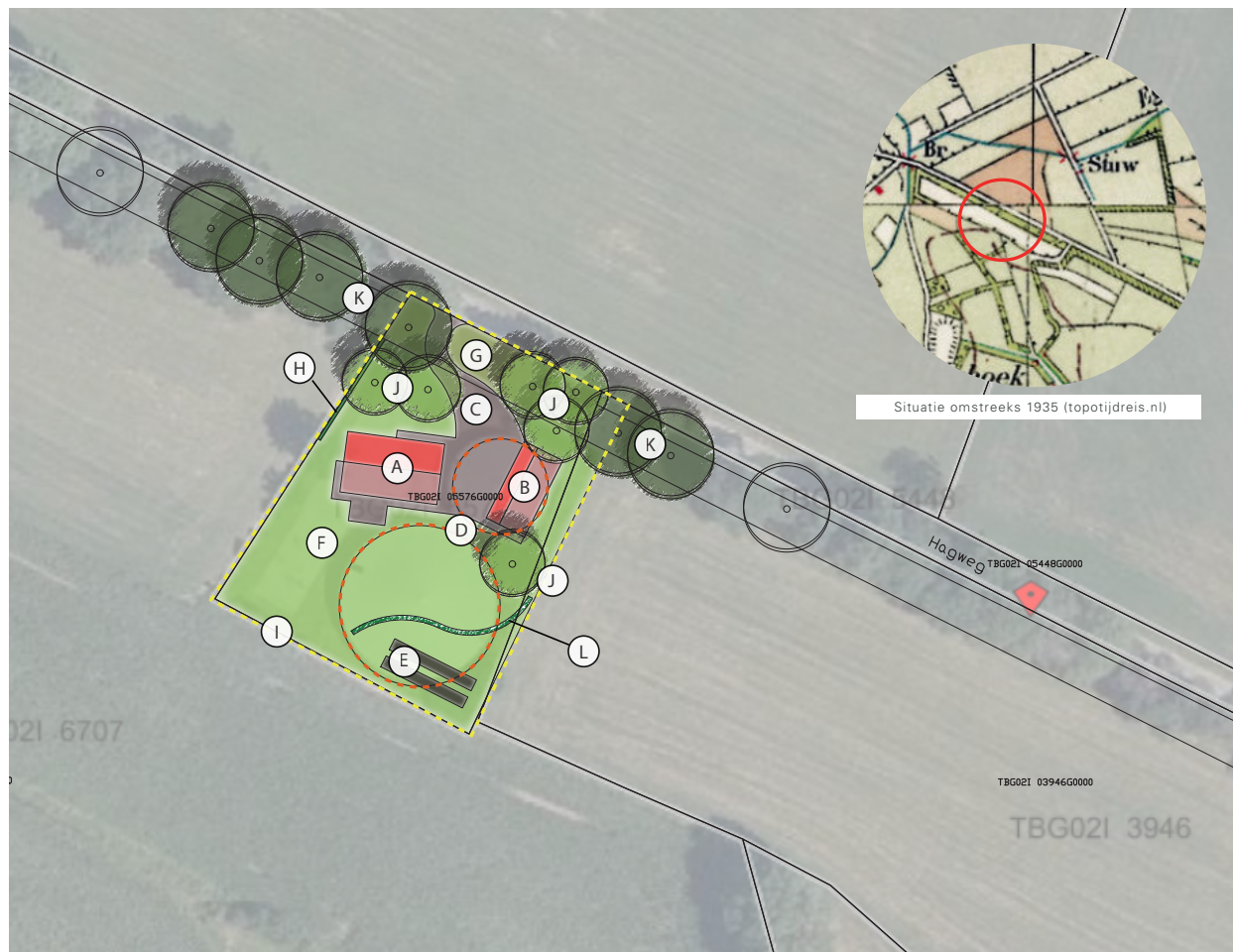
De verharding (C op tekening) en dus het functionele aspect bevindt zich tussen de woning, de schuur en de Hagweg. Daarbij worden er meerdere bomen aangeplant (J) om een robuuste verbinding te hebben met de landschappelijke drager langs de Hagweg.

Verder wordt een haag (H) ten behoeve van wat privacy en een struweelhaag (L) ter afbakening van het erf in combinatie met een solitaire boom die in de toekomst een beeldbepalende waarde gaat verkrijgen. Aan de zuidzijde van het perceel worden zonnepanelen aangebracht om aan de vereisten voor woningbouw te kunnen voldoen. Gekozen wordt voor een zeer vlakke opstelling waardoor geen verdere inpassing nodig is.

Maatregelen:

- Het aanbrengen van duurzame elementverharding (C);
- Het slopen van de mestsilo's (D);
- Het aanbrengen van vlakke zonnepanelen (E);
- Het aanplanten van een haag ten behoeve van privacy (H);
- Het aanplanten van meerdere bomen voor verbinding met de landschappelijke drager (J);
- Het aanplanten van een struweelhaag ten behoeve van de afbakening van het erf (L).

Met voorgenoemde maatregelen voldoet het plan aan de gestelde eisen van de gemeente.



- A: Nieuw te bouwen woning op basis van de rood voor rood regeling.
- B: Nieuw te bouwen schuur á 100 m2.
- C: Nieuw aan te leggen erfverharding met een gebakken klinker totaal 350 m2.
- D: Te slopen meestsilo's.
- E: Aan te leggen zonnepanelen, in verband met landschappelijke inpassing wordt gekozen voor een vlakke opstelling.
- F: Gazon/gras/tuin met open karakter richting zuiden en westen.
- G: Berm/ruigte.
- H: Nieuw aan te planten fragmenten haag ter inpassing van het erf. Aanplant met beukhaag of haagbeuk in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totaal 100 stuks.
- I: Plangrens, met aan west, zuid en oostzijde voorzien van gekloofde eiken palen met schapengaas.
- J: Nieuw aan te planten bomen om erf te verbinden aan voorlangs gelegen houtwal. Soorten tussen erf en de weg zomerrinde en/of zomereik, totaal 5 stuks en ten zuiden van bijgebouw één linde of walnoot. Maatvoering 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen.
- K: Bestaande houtopstand.
- L: Struweelhaag met inheemse soorten als meidoorn, liguster, veldsdoorn, beukhaag, haagbeuk en hondsroos. Totaal 2 plantrijen met 50 centimeter in en tussen de plantrijen met 64 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters).

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

6. Nieuwe situatie slooplocatie

Om aan de rood voor rood verplichting van 1000 m² sloopmeters te kunnen voldoen wordt gebruik gemaakt van een veldschuur aan de Looleeweg. De schuur is 320 m² groot en wordt volledig gesaneerd. Na het doorlopen van de rood voor rood regeling is er op deze locatie geen sprake meer van bebouwing en/of de mogelijkheid daartoe. De schuur (A op tekening) wordt gesaneerd waarbij de huidige situatie ongewijzigd blijft. Na sanering wordt het ingericht als weiland.



- A: Te slopen veldschuur.
- B: Te behouden houtopstanden.
- C: Onverharde toerit.
- D: Weilanden.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

7. Financiële onderbouwing

Vanuit het rood voor rood beleid 2014 van de gemeente Tubbergen bestaat de mogelijkheid voor herstructurering door middel van Rood voor Rood, waarbij in ruil voor de sloop van schuren en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit een woning gebouwd mag worden. Er moet daarvoor een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en bouwvolume plaats vinden en er moet geïnvesteerd worden de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet blijken uit het ruimtelijke kwaliteitsplan.

Als uitgangspositie geldt de waarde van de bouwkaavel waarbij de huidige waarde van de ondergrond in mindering mag worden gebracht. Daarnaast mag 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten á € 25,- per m² worden afgetrokken. In het geval van asbest mogen kosten separaat opgevoerd worden. In dit geval is er uitgegaan van een offerte voor het saneren van asbest. De kostenpost voor asbest is verwerkt in de tabel. In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € 58.935,15 is (zie tabel rechterpagina).

Voor de investering mogen de kosten van de taxatie worden afgetrokken. De kosten voor het opstellen van het Rood voor Rood plan alsmede de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken mogen ook worden afgetrokken tot een maximum van € 25.000,-. De onderzoekskosten, inclusief taxatiekosten, bedragen in dit geval € 12.175,-.

De kosten voor het kwaliteitsteam en de kosten die door de gemeente in rekening worden gebracht voor de rood voor rood overeenkomst mogen evenwel worden afgetrokken. Ten einde mogen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit als het landschappelijk inpassen van een erf mee worden gerekend als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

De kostenpost voor maatregelen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (onder meer voor het leveren en aanbrengen van grond t.b.v. het herstellen van de kamp) bedraagt € 44.358,40. Op de rechterpagina is een kostenbegroting opgenomen. Onderstaand een offerte met betrekking tot de levering en verwerking van grond. Gesteld kan worden dat het te investeren bedrag de gevraagde investering overschrijdt. Er wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid.

Bij deze ontvangt u ons voorstel tot leverantie en verwerking van circa 2.200 m³ grond op uw locatie aan de Hagweg (ongenummerd) te Harbrinkhoek.

Beschrijving werkzaamheden

U bent voornemens uw locatie aan de Hagweg opnieuw in te richten; hiertoe dient de locatie te worden opgehoogd. Door u is aangegeven dat ten behoeve van de ophoging van het perceel circa 2.200 m³ grond dient te worden geleverd en verwerkt.

De grond dient schoon te zijn (bodemkwaliteitsklasse AW-2000 volgens het Besluit bodemkwaliteit). En dient tot op een door u aan te geven hoogte op het terrein te worden verwerkt.

Kosten

Wij kunnen de partij grond leveren en verwerken voor een tarief van € 11,90 per m³ 'los', exclusief b.t.w. (zegge: elf euro negentig). Genoemd tarief is exclusief b.t.w.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van deze aanbieding is van het volgende uitgegaan:

- De locatie is goed bereikbaar voor de door ons in te zetten transportmiddelen (meerwiel aangedreven vrachtauto's). De toepassing van rijplaten is niet voorzien;
- De partijkeuring (SIKB BRL-1000, protocol 1001) wordt u ter beschikking gesteld; op basis hiervan dient u de toepassing te melden onder het Besluit bodemkwaliteit bij bevoegd gezag (de gemeente Tubbergen). Wij ontvangen voorafgaand aan de leverantie een afschrift van de goedgekeurde melding;
- Hoeveelheidsbepaling geschiedt op basis van het aantal geleverde vrachten ($8 \times 8 = 22 \text{ m}^3 / 10 \times 8 = 24 \text{ m}^3$);
- U ontvangt van ons de transportregistratie en -administratie van de geleverde / verwerkte grond.

Voorwaarden

De werkzaamheden zullen in twee termijnen worden gefactureerd: 50 % bij opdrachtverlening en 50 % na afronding van de opdracht. De betalingstermijn van onze facturen bedraagt 30 dagen na factuurdatum.

Op overeenkomsten met ons zijn de Standaard RAW Bepalingen 2020 en de UAV 2012 van toepassing, tenzij op voorhand anders met u is overeengekomen. Op verzoek zenden wij u hiervan een exemplaar.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.

Met vriendelijke groet,
WB Advies & Projecten

Offerte leveren en aanbrengen grond. (Bron: initiatiefnemer)

Realiseren van 1 nieuwe bouwkavel		
Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit		
Marktwaaarde kavel (nieuw, 1 kavel)	€	130.000,00
Taxatie huidige waarde grond	€	15.000,00
Gecorrigeerde vervangswaarde 30%	€	18.785,10
Sloop gebouwen (1081 m2 x norm per m2 á € 25,-)	€	27.025,00
Asbest (op basis van offerte)	€	10.254,75
Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit		
	€	58.935,15
Op te voeren kosten		
Taxatiekosten	€	1.575,00
Advieskosten:		
Flora en fauna	€	850,00
Bodemonderzoek incl. asbestinventarisatie	€	3.250,00
Kosten landschappelijk inpassing Hagweg	€	925,00
Kosten landschappelijk inpassing Looleeweg	€	675,00
Kosten advies rood voor rood regeling	€	1.650,00
Kosten haalbaarheid rood voor rood regeling	€	3.250,00
Kwaliteitsteam	€	500,00
Kosten RVR plan (gemeente)	€	3.500,00
Landschappelijke maatregelen	€	44.358,40
Extra investering vlakke zonnepanelen t.o.v. normaal	€	3.500,00
EINDSOM		
	€	-5.098,25

Kostenberekening invulling RVR Hagweg ong.	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Leveren en aanbrengen grond voor herstel kamp					
Het leveren en verwerken van grond		m3	2200	€ 14,40	€ 31.677,80
Verwijderen verharding rondom mestsilo's (ca. 450 m2)					
Verwijderen/opnemen met mobiele kraan		uur	8	€ 105,88	€ 847,00
Verwijderen/opnemen (manuur)		uur	8	€ 45,00	€ 360,00
Stortkosten puin incl. transport		ton	80	€ 12,50	€ 1.000,00
Aanbrengen beplanting Hagweg					
Het leveren van inheemse bomen 14-16 (incl. 2 boompalen)	J	st	6	€ 175,00	€ 1.050,00
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100 tbv haag	H	st	100	€ 1,50	€ 150,00
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100 tbv struweelhaag	L	st	64	€ 1,50	€ 96,00
Arbeid inplanten haag	H	uur	5	€ 45,00	€ 225,00
Arbeid inplanten struweel	L	uur	3	€ 45,00	€ 135,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor eiken)	J	uur	1	€ 84,10	€ 84,10
Arbeid inplanten bomen	J	uur	6	€ 45,00	€ 270,00
Water geven	J/H/L	totaal	1	€ 750,00	€ 750,00
Inboet 10%	J/H/L	totaal	10%	€ 2.760,10	€ 276,01
Aanbrengen gebakken klinker Hagweg ong					
Meerwaarde gebakken t.o.v. betonincl. knip- en snijverlies	C	m2	350	€ 17,50	€ 6.125,00
Plaatsen raster					
Leveren gekloofde palen + toebehoren (150 meter) rondom kavel met schapengaas		m1	150	€ 8,75	€ 1.312,50
Totaal inclusief 9% of 21% BTW					€ 44.358,40

Links: berekening investering rood voor rood. Rechts: investering / landschappelijke maatregelen Hagweg. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

