

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Denekamperweg 80 - Tubbergen

Tubbergen, 25 oktober 2019 - definitief



Project: Rood voor Rood Locatie: Denekamperweg 80 - Tubbergen Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Denekamperweg 80 (Bron: Hannink LV)

TB00L 094940000

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Denekamperweg 80-Tubbergen

Titel rapport: Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Denekamperweg 80 - Tubbergen

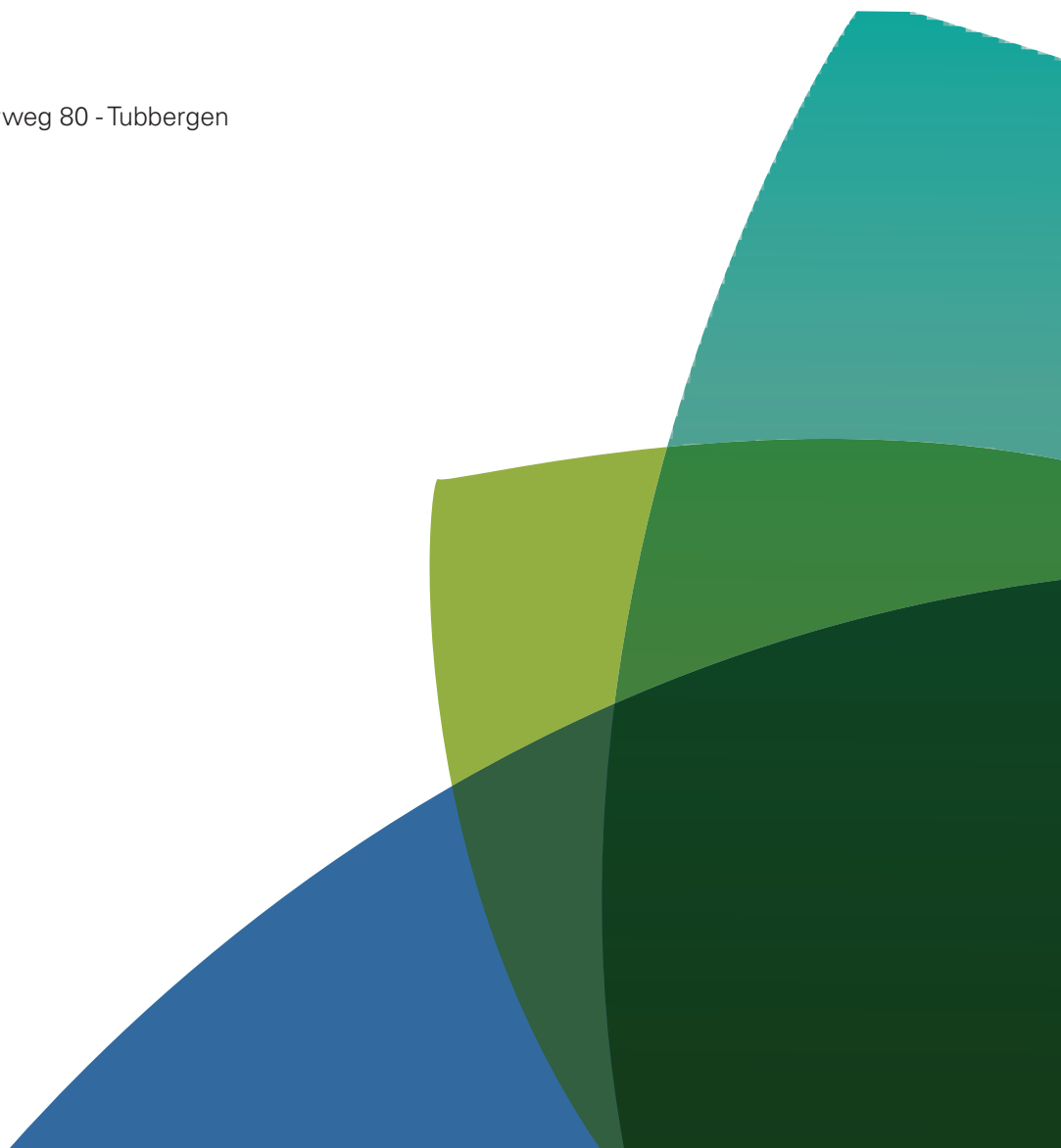
Opgesteld: 25 oktober 2019, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opdrachtgever: Building Design Architectuur
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl





Inhoud

1.	Aanleiding	6
2.	Huidige situatie	8
3.	Beleid	12
4.	Uitgangspunten	18
5.	Het plan	20
6.	Kostenverantwoording	22





1. Aanleiding

De aanvrager heeft een perceel aan de Denekamperweg 80 gekocht. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf waarbij sprake is van een voormalige (woon)boerderij en meerdere opstallen, daterend uit meerdere jaartallen. Het plangebied is aan de Denekamperweg gelegen ten noorden van Tubbergen en ten oosten van Geesteren. Door het gebrek aan een functie is er sprake van een verval op het erf. De aanvrager heeft de locatie gekocht met de bedoeling om door middel van het instrument rood voor rood de bestaande opstallen te slopen om vervolgens naast de bestaande woning een tweede (compensatie) woning te bouwen.

De locatie ligt in de heideontginning en is ten opzichte van andere boerderijen rijkelijk laat ontwikkeld. De ligging verder van de weg is goed te verklaren door de hogere dekzandwieling in het landschap. Bovendien was de locatie in het verleden verbonden aan een zandweg die vanaf de Denekamperweg binnendoor naar de Manderveenseweg was gelegen. De locatie voldoet aan het basisbeginsel van de rood voor rood regeling. Er is sprake van tenminste 1000 m² landschap ontsierende bebouwing. Daarnaast wordt de bestaande agrarisch bestemming opgeheven en is er in de nieuwe situatie sprake van de bestemming 'Wonen'.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken eist de gemeente een landschappelijke inpassing van het plangebied inclusief een ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van

de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.



Locatie plangebied (rood). (Bron: geo.overijssel.nl)



Locatie rood voor rood (rode contour). (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

Het landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen zijn bepaald door het landijs en de wind. Het plangebied is gelegen in een relatief egaal dekzandlandschap, maar nabij een landschap met (enige) hoogteverschillen. Er is sprake van nabij gelegen beekdalgebieden. Als er al sprake was van hoogteverschillen direct nabij de plangebieden zijn deze vaak minder geworden of verdwenen door grootschalige ontginningen en/of de moderne landbouw.

Jonge heideontginning

Het plangebied ligt op de overgang van de heideontginning naar het kampenlandschap. De boerderij verschijnt op topografische kaarten van 1935, na de grootschalige ontginning van heidegebieden, aan de rand van een relatief klein heidegebied. Rondom het plangebied is het kampenlandschap gelegen. Aldaar zijn relatief veel hoogteverschillen waar te nemen, de vroegere eenmansesjes of kampen. Het erf is gebouwd op een dekzandwelling en kent daardoor een logische ligging wat verder dan gebruikelijk ten opzichte van de bestaande wegen structuur.

Het landschap

Het landschap ten zuiden van het plangebied heeft altijd een grote mate van openheid gekend (ontginning). De noordzijde was daarentegen juist erg kleinschalig (kampenlandschap), maar is meer open geworden door de modernisering van de landbouw. Desondanks is de herkenning van het landschap bewaard gebleven door dragende landschapselementen die behouden zijn gebleven. Het plangebied kan als herkenbaar omschreven. Het topografische beeld rond 1975 lijkt in strijd met het daadwerkelijke beeld. Volgens dat kaartbeeld zou er aan westzijde geen sprake zijn van een erfbos, maar is er wel sprake van

een (erf)bos aan de oostzijde. In de praktijk blijkt dat er aan de oostzijde geen sprake is van een (erf)bos, maar dat juist aan de westzijde een ouder erfbos is gelegen met veel opgaande zomereiken.

Nieuwe elementen

Ten zuiden van het plangebied moet rekening gehouden worden met het behouden van het open karakter. De elementen aan de noordzijde moeten vooral behouden blijven. Dat geldt ook voor het bestaande erfbos nabij het erf. Nieuwe elementen kunnen toegevoegd worden mits zij niet tegenstrijdig zijn met de kenmerken van het omliggende landschap.

Beplanting kan toe worden gevoegd, maar dan enkel om bestaande houtopstanden te versterken. De aanleg van nieuwe elementen leidt niet tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor wat betreft de slooplocatie moet gestuurd worden op behoud van het bestaande. Het erf kent een groen karakter dat als passend kan worden ervaren.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1975. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf is wat verder van de doorgaande Denekamperweg (G) gelegen. De plek is logisch gelet op de lichte dekzandwielving in dat gebied. Het erf lag daarmee op het droogste gedeelte. Het erf bestaat uit een landschapsgerichte (woon)boerderij (A) met karakteristieke kenmerken en enkele bijbehorende bijgebouwen. Deze bijgebouwen lijken later gebouwd te zijn en hebben niet zo zeer karakteristieke elementen. Het is goed mogelijk dat deze later verbouwd zijn. In een min of meer tweede ring zijn nieuwere schuren geplaatst (B). Later kwam daar een tweede bedrijfswoning bij (C). Deze sluit niet aan bij het erf en moet los worden gezien. Het bestaande erfbos (D) is wel karakteristiek voor de plek, al is de originele structuur (openheid te midden van de bomen) verdwenen door de aanplant van gebiedsvreemde soorten. Daarom heen zijn weilanden gelegen (E) en enkele houtopstanden (F).



Locatie plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

3. 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.

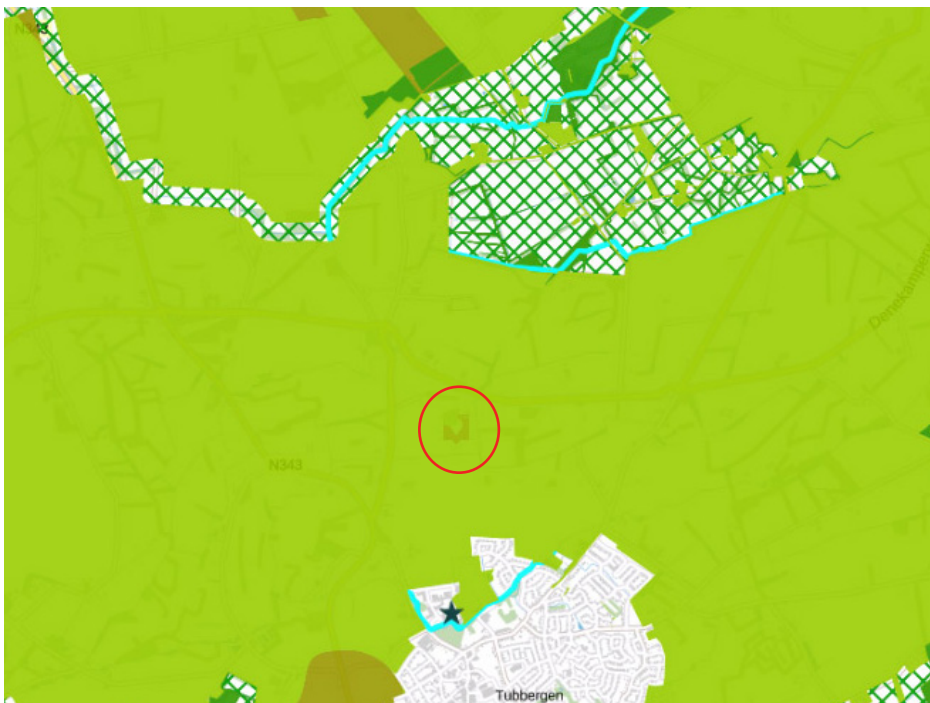
Generieke beleidskeuzes:

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 begrenzingsen 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 en de slooplocatie zijn aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik 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.



De locaties zijn aangeduid als groen wat betekent: "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag 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 hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn 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 ijsstijden, wind en water. De locatie ligt in een gebied die is aan te duiden als dekzandvlakten. Er was nauwelijks sprake van hoogteverschillen, die nagenoeg helemaal verdwenen zijn door de grootschalige ontginning en/of de moderne landbouw. Op de enigszins hogere delen in het gebied ontstonden wegen en/of erven. Verder van de locatie af liggen wel gebieden met waarneembare hoogteverschillen.

Laag van cultuurlandschap

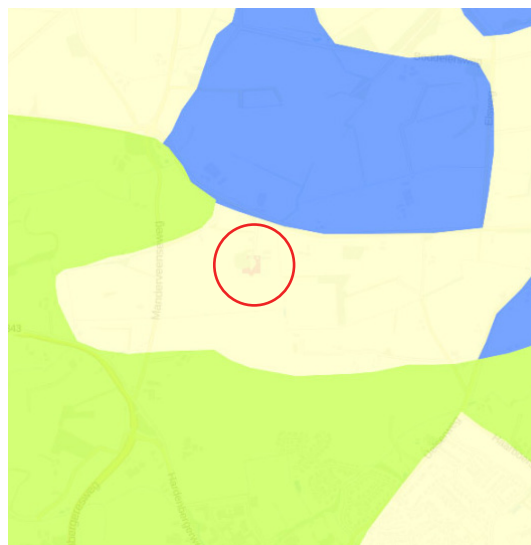
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de

schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds hebben plaatsgevonden. De jonge heideontginningen behoren tot de open landschappen. Voor de locatie geldt dat ten zuiden sprake is van een hogere dynamiek met grote percelen. Aan de noordzijde is er sprake van een meer kleinschalig landschap en zijn er restanten van het kampenlandschap en/of het matenlandschap waar te nemen. De percelen kennen daar een meer onregelmatig patroon en worden bovendien begrensd door houtwallen en/of houtsingels. Het voornemen betreft het slopen van een enkele schuren in ruil voor een woning. Het is belangrijk dat het landschap daarbij zijn karakter behoudt en bestaande structuren (landschappelijke dragers) behouden blijven.

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 oppervlakte 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.

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 Ad Fontem



Links: Natuurlijke laag; de locatie ligt in een gebied aangeduid als "dekzandvlakte en ruggen". Rechts: Laag van Cultuurlandschap; de locatie is omschreven als "jonge heideontginning". (Bron: overijssel.tercera.nl)



opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Tubbergen. De financiële onderbouwing is door Ad Fontem opgemaakt en opgenomen.

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.

De ontwikkeling heeft wel gevolgen voor een element dat als te behouden op de kaart staat. Gesteld moet worden dat dit echter onjuist is opgenomen. Te midden van het erfbos is altijd een open ruimte geweest die zorgde voor een verbinding tussen de boerderij en het omliggende landschap. Deze verbinding is verdwenen door niet streekeigen plantmateriaal zoals enkele coniferen. Dit moet hersteld worden en dus zijn er gevolgen voor dit element. Het element is echter direct aan of nabij een agrarisch erf gelegen. De afspraak daarbij is dat voor beplanting binnen agrarische bouwblokken geen casco-benadering geldt. De ontwikkeling kan daarom plaats vinden zonder aanvraag en compensatie via de casco-benadering. Het gemeentelijke kwaliteits-team heeft akkoord gegeven op de nieuwe voorgestelde situatie.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het toekennen van een extra woontitel aan de Denekamperweg 80.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Ontwikkeling conform rood voor rood beleid.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een land. inpassing en ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



5. Het Plan

De locatie aan de Denekamperweg 80 is verder dan gebruikelijk in het ontginningslandschap van de weg gelegen. Dat heeft alles te maken met een dekzandwieling waardoor ook naastgelegen erven verder dan gebruikelijk in het landschap zijn gelegen. De kern van het plan is dat het karakter van de landschapsgerichte boerderij (A) behouden blijft. Verbouwen dan wel vernieuwen hoeft geen probleem te zijn, maar het is belangrijk dat de plek niet gewijzigd wordt evenals de inhoud ervan. De overige gebouwen (J) zijn als landschap ontsierend te beschouwen en worden gesloopt. Daarentegen wordt een nieuwe woning gebouwd (C) die duidelijk het karakter van een schuur dient te krijgen. De woning heeft een duidelijke relatie met het landschap en ligt om die reden ook relatief vrij in het landschap, aan de rand van het erf. Te midden van het erf maken enkele bijgebouwen (B en D) het erfensemble compleet. Er is daardoor sprake van een compact en kleinschalig erf, passend in het landschap.

Het bestaande erfbos (G) wordt behouden, (H) maar wordt ontdaan van de minder vitale bomen. Na het indienen van het plan zal dit aan de hand van een kapaanvraag en in overleg met de gemeente uitgevoerd worden. Het aantal te vellen bomen staat daarom niet helemaal vast, maar percentagegewijs zal niet meer dan 20% geveld worden. De onderbeplanting als aanwezig wordt behouden, maar mag niet uitgebreid worden om de karakteristieke uitstraling van het bos overeind te laten. Belangrijk is dat het erfbos haar oorspronkelijke vorm weer terug krijgt. Door de jaren is het erfbos aangevuld met niet streekeigen soorten. Coniferen en dergelijke worden daarom weer verwijderd om terug te vallen op de oorspronkelijke uitstraling. Daarnaast verdwijnt de bestaande inpassing rondom de bestaande schuren. Deze beplanting heeft in de nieuwe situatie geen functie meer.

Vanaf de inrit gezien (Q) wordt het erf vertakt en kan men naar één van de beide kanten van het erf rijden zonder dat dit de één-erf-gedachte teniet doet. De inrit wordt ingepast door de aanleg van een struweelbos bestaande uit inheemse soorten. Het beheer bestaat in eerste instantie uit hakhout beheer, maar het is fraai om meerdere bomen te laten ontwikkelen. Als boomvormers worden elzen en linden aangeplant. Als landmark wordt aan de noordoostelijke zijde van het erf een solitaire boom aangeplant. De overige uitstraling van het erf is open en transparant. Weinig beplanting en/of hagen om het gebouw de relatie met het landschap mee te geven.

Landschappelijke maatregelen:

Het aanplanten van een struweelbos (I)

Het realiseren van een struweelbosje aan de voorzijde van het erf. De aanplant bestaat uit 325 stuks bosplantsoen in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) en bestaande uit zwarte els, zomerlinde, hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos en kardinaalsmuts. De plantafstand is circa 1,25 meter en er wordt in een driehoeksverband aangeplant.

Vellen houtopstanden (K) en aanplanten boom (S)

Op het erf worden bomen geveld (circa 10 tot 14 stuks) om het erfbos te ontdoen van achterstallig onderhoud. Daarnaast worden 2 houtsingels geveld. De houtsingels hebben geen relatie meer met het nieuwe erf. Aan de noordoostelijke zijde wordt 1 linde of eik in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen aangeplant.

Met voorgenoemde volstaat de landschappelijke inpassing van deze locatie.



- A: Bestaande woning.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Compensatiewoning rood voor rood.
- D: Nieuw te bouwen bijgebouwen.
- E: Erfverharding.
- F: Gazon/gras/tuin.
- G: Bestaande houtopstanden, bomengroep(en) in gras.
- H: Bestaande houtopstanden, bomengroep met onderbegroeiing.
- I: Nieuw aan te planten houtsingel met enkele boomvormers. Nieuw bosje zorgt voor inpassing van het erf aan de noordzijde. Soortgebruik bestaat uit zwarte els, zomerrinde, hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos en kardinaalsmuts. De kwaliteit van aanplant is 80-100 (hoogte in centimeters) en de totale aanplant bedraagt 325 stuks in een gelijke verhouding met een plantafstand van circa 1,25. Er wordt in driehoeksverband aangeplant.
- J: Te slopen bebouwing.
- K: Te vellen houtopstanden. Het gaat om 380 m2 bosplantsoen (bestaande inpassing huidige situatie, zie gele contouren). Daarnaast gaat het om 10 tot 14 minder vitale bomen in het bestaande erfbos. Er is sprake van achterstallig onderhoud.
- L: Gronden in agrarisch gebruik.
- M: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- N: Zichtlijnen/verbinding woning en landschap.
- O: Naastgelegen erf.
- P: Herstellen open verbinding met landschap. Voorzijde boerderij had een duidelijke relatie met het landschap. Dat is nu niet meer het geval.
- Q: Inrit richting Denekamperweg.
- R: Berm/ruigte.
- S: Aan te planten solitaire boom. Soort betreft linde of walnoot in de maat 16-18 (stamomtrek in cm) en voorzien van 2 boompalen.

Links: Fragment uit algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)



6. Kostenverantwoording

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. 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 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. Het betreffende kostenoverzicht is door Ad Fontem opgesteld en derhalve niet in deze onderbouwing opgenomen.

Wel zijn de verwachte kosten voor het uitvoeren van de landschappelijke maatregelen opgenomen. Deze zijn opgenomen

op de rechterpagina. De kostenpost voor maatregelen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties bedraagt € 12.274,55.

Kostenberekening invulling RVR Denekamperweg 80	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Zaagwerkzaamheden (groot)					
<i>Het wegwerken van achterstallig onderhoud aan eiken (dood hout/dode boom/probleemtakken)</i>					
Vellen, korten en stapelen van meerdere bomen dbh 10-50	K (rood)	uur	32	€ 45,00	€ 1.440,00
<i>Vellen 10-14 eiken</i>					
Vellen, korten en stapelen van meerdere bomen dbh 10-20	K (geel)	uur	6	€ 45,00	€ 270,00
<i>Vellen 380 m2 houtsingels</i>					
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Hoogwerker)	G	totaal	1	€ 525,00	€ 525,00
Verwijderen dood hout - probleemtakken (Arbeid, 2 man)	G	uur	16	€ 45,00	€ 720,00
Kraan met sorteerknijper (verwijderen stobben houtsingel)	K (geel)	uur	4	€ 92,50	€ 370,00
Tractor met frees of stobbenfrees	K (geel)	uur	2	€ 110,00	€ 220,00
Versnipperen met tractor en versnipperaar	K	uur	2	€ 105,00	€ 210,00
Afvoeren stobben	K	totaal	1	€ 450,00	€ 450,00
Gebruik kettingzaag en olie	G/K	uur	30	€ 10,00	€ 300,00
Verwijderen verharding rondom te slopen schuren (850 m2)					
Verwijderen/opnemen met mobiele kraan		uur	32	€ 87,50	€ 2.800,00
Verwijderen/opnemen (manuur)		uur	32	€ 45,00	€ 1.440,00
Stortkosten puin incl. transport		ton	200	€ 12,50	€ 2.500,00
Aanbrengen bosplantsoen					
Het leveren van inheems plantmateriaal 80-100	I	st	325	€ 1,50	€ 487,50
Het leveren van inheemse boom 16-18 (incl. 2 boompalen)	S	st	1	€ 225,00	€ 225,00
Arbeid inplanten bosplantsoen	I	uur	4	€ 45,00	€ 180,00
Gebruik minikraan en machinist (graven gat voor eiken)	S	uur	1	€ 69,55	€ 69,55
Arbeid inplanten bomen	S	uur	1,5	€ 45,00	€ 67,50
	Totaal inclusief 6% of 21% BTW				€ 12.274,55

Berekening ruimtelijke investering RVR. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Rekenmodule Rood voor Rood

Gegevens invoer		
 ad fontem JURIDISCH BOUWADVIES	Aantal bouwkavels	1
	Taxatie bouwkavel (1.200 m²)	€ 137.500,00
	Taxatie ondergrond	€ 18.000,00
	Sloop stallen (in m²)	1.100
	sloopkosten per m²	€ 25,00

Waardevermeerdering		ramingen
Taxatie bouwkavel(s) (waarde)	€ 137.500,00	
Huidige ondergrond (waarde)	€ 18.000,00	
Bouwrijp maken (kosten)	€ 0,00	
Totaal waardevermeerdering	€ 119.500,00	

niet in gem. Tubb

Standaard aftrekposten		ramingen
30% gecorrigeerde vervangingswaarde (waarde)	€ 55.800,00	
standaard sloop (kosten)	€ 27.500,00	
Asbestsanering (meerkosten t.o.v. standaard sloop)	€ 23.897,00	
Grondwerkzaamheden bebouwing (meerkosten t.o.v. sloop)		
Totaal aftrekposten	€ 107.197,00	

totale vervangingswaarde: € 186.000,00
o.b.v. offerte in werkelijkheid: € 39.325,00
o.b.v. offerte saneerder € 23.897,00
o.b.v. offerte saneerder € 9.075,00

Planvormingskosten		ramingen
Planbegeleiding incl. opstellen plan (kosten)	€ 6.000,00	
Taxaties bouwkavel & stallen (kosten)	€ 1.633,50	
Asbestinventarisaties (kosten)	€ 750,00	
Erfinrichtingsplan (kosten)	€ 2.000,00	
Landschappelijk inpassingsplan (kosten)	€ 2.330,00	
RvR overeenkomst gemeente (kosten)	€ 3.500,00	
kwaliteitsteam gemeente (kosten)	€ 500,00	
Notaris (kosten)		
Bestemmingsplan (kosten)	€ 0,00	
Akoestisch onderzoek (kosten)		
Bodemonderzoek (kosten)	€ 3.550,00	
Quicksan flora- en fauna (kosten)	€ 800,00	
Legeskosten procedure verordening (kosten)	€ 0,00	
Totaal planvormingskosten	€ 21.063,50	

niet meerekenen in gem. Tubb

leges bp niet in gem. Tubb

(Vereiste) investering ruimtelijke kwaliteit	-€ 8.760,50
kosten landschappelijke inpassin	€ 12.274,55
Vereiste storting plattelandsfonds	
	€ 0,00