



## RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD

• *Westermatenweg 8b - Haarle (gem. Tubbergen)* •



Project: Rood voor rood

Afbeelding: Ontwikkeling Westermatenweg 8b (Bron: N+L Landschapsonwerpers).

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Rood voor rood

Locatie: Westermatenweg 8b - Haarle (gem. Tubbergen)

Titel rapport

RKP rood voor rood - Westermatenweg 8b - Haarle (gem. Tubbergen)

Opgesteld:

21 januari 2022, 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                    | <b>05</b> |
| 2. Huidige situatie              | <b>06</b> |
| 3. Beleid                        | <b>08</b> |
| 4. Nieuwe situatie               | <b>14</b> |
| 5. Nieuw situatie (slooplocatie) | <b>16</b> |
| 6. Financiële onderbouwing       | <b>18</b> |

# 1 Aanleiding

Sinds enige jaren kunnen landschap ontsierende schuren in worden gezet voor het realiseren van extra woonrechten via de zogeheten rood voor rood regeling. Voor het verkrijgen van een extra woonrecht is 1000 m<sup>2</sup> benodigd. Aan de Westermatenweg 8b zijn de agrarische activiteiten gestaakt en door het ontbreken van een functie raken de schuren in verval. Daarnaast is in alle gevallen sprake van asbestdaken. Om die redenen worden de schuren ingezet voor de rood de rood regeling.

Aan de Westermatenweg 8b is 630 m<sup>2</sup> aan vergunde sloopmeters aanwezig. Daarmee wordt nog niet voldaan aan de vereisten van de rood voor rood regeling voor het realiseren van één woning. Om die reden zijn aanvullende sloopmeters gevonden aan de Veeneggeweg 24 te Geesteren (ov). Na een eerdere sloop via de schuur voor schuur regeling wordt daar opnieuw gesloopt, dit keer 654 m<sup>2</sup> in het kader van de rood voor rood regeling. Totaal is sprake van de sloop van 1.284 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste sloop om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning.

Naast de te slopen schuren aan de Westermatenweg is sprake van een bestaande woonboerderij en enkele schuren. Deze zijn in het verleden al eens kadastraal en planologisch afgesplitst. Dit erf is niet in eigendom van de initiatiefnemer en dient behouden te blijven. Er is in oktober 2020 een principeverzoek ingediend. De gemeente heeft daarop in februari 2021 aangegeven mee te willen werken aan het verzoek.

## **Landschappelijke inpassing**

De gemeente Tubbergen eist voor deze 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

Het plangebied is te midden van de dekzandvlakten gelegen. Er is sprake van minimale hoogteverschillen. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

### **Jonge heideontginning / matenlandschap**

Het plangebied is gelegen in de ontginning met invloeden van het daar naastgelegen matenlandschap. Voor de landbouw waren de heidevelden aanvankelijk niet interessant vanwege het - in eerste instantie - ontbreken van voldoende kennis om arme gronden om te zetten in vruchtbare landbouwgronden. Wel was er een functionele verbinding met het kampenlandschap en het matenlandschap. De heideplaggen werden gebruikt in het potstalsysteem. Na vermenging met mest verdeelden boeren het over de kampen en essen. Daardoor konden gewassen beter groeien en kwamen kampen wat hoger in het landschap te liggen. Daarom lagen boerderijen vaak gunstig aan een kamp en direct nabij een heideveld. De maten waren daarentegen vooral gunstig vanwege de nattere omstandigheden voor weiden en hooilanden.

Pas vanaf de jaren '30 werden steeds meer heidegebieden in gebruik genomen. Het landschap veranderd in een grootschaliger en rationeler landschap.

### **Het landschap**

Het landschap direct rondom de planlocatie is altijd relatief kleinschalig geweest. Pas na de schaalvergroting in de landbouw vanaf het midden van de

voorgaande eeuw gaan in hoog tempo de kleinschalige landschapselementen verloren. De kleinschaligheid nam af en in ruil daarvoor ontstond een grootschaliger landschap dat veel meer de kenmerken vertoont van de ontginning en nauwelijks dat van het matenlandschap. Veel al de randen van de percelen vaak in combinatie met functies als wegen en water zijn behouden gebleven en maken nu het landschap.

### **Nieuwe elementen**

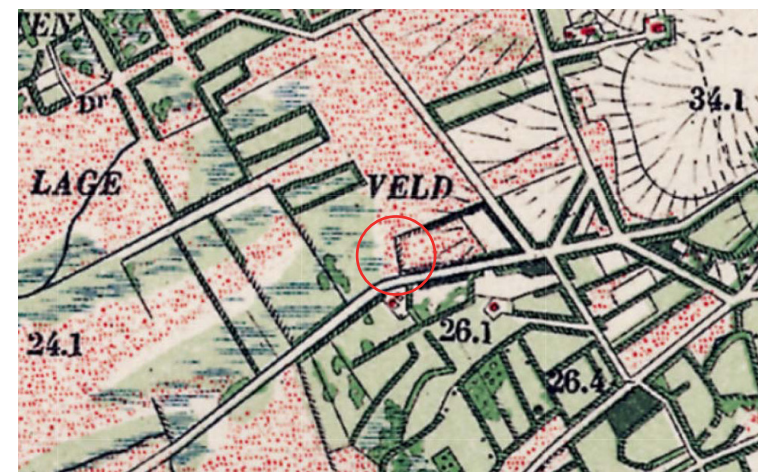
Door het tempo waarin de kenmerken van het matenlandschap verloren zijn gegaan is het terugbrengen van deze karakteristieken een onmogelijk proces geworden. Er kan niet anders dan aansluiting worden gezocht naar het meer open en grootschalige huidige ontginningslandschap. Voor de voorgenomen ontwikkeling betekent dat vooral behoud van het bestaande en terughoudend omgaan met nieuwe elementen.

### **Huidige erfindeling**

Het erf komt pas in beeld na de ontginning en heeft in de jaren daarvoor aan de overzijde van de weg gelegen. In de huidige setting is er sprake van een herkenbaar principe. De woonboerderij aan de voorzijde van het erf, parallel gelegen aan de weg, met de schuren daarachter een erf vormend. Een deel van de schuren worden gesloopt in het kader van de rood voor rood regeling. In de nieuwe situatie is het van belang dat er sprake blijft van een goede erfcompositie.



Locatie plangebied ten zuiden van Geesteren. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1905. (Bron: topotijdreis.nl)



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. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is betreft maart 2021. 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

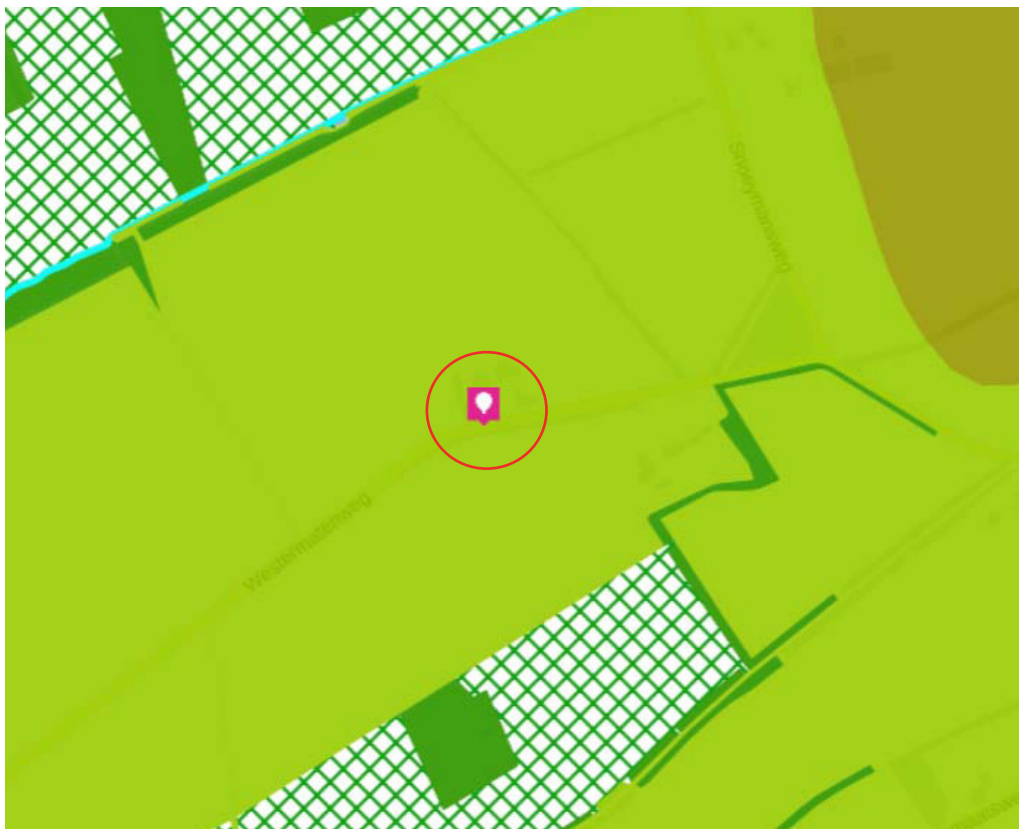
keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) 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. Alle plangebieden zijn 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



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

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 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. Het plangebied is gelegen te midden van de dekzandvlakte. De locaties kent weinig reliëf. In de jaren zijn eventuele hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind en/of verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

#### 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 heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren. Rondom waren de nattere gebieden gelegen geschikt voor hooilanden. Het gebied rondom het plangebied was een mix van de

ontginning en het matenlandschap.

Later zijn die gebieden ontgonnen en ontstond er een meer rationeel landschap met rechte wegen en grotere percelen. Het plangebied is het beste te beschrijven als dat van een ontginning. Met de landschappelijke inpassing moet vooral in worden gezet op behoud en/of versterking van het bestaande.

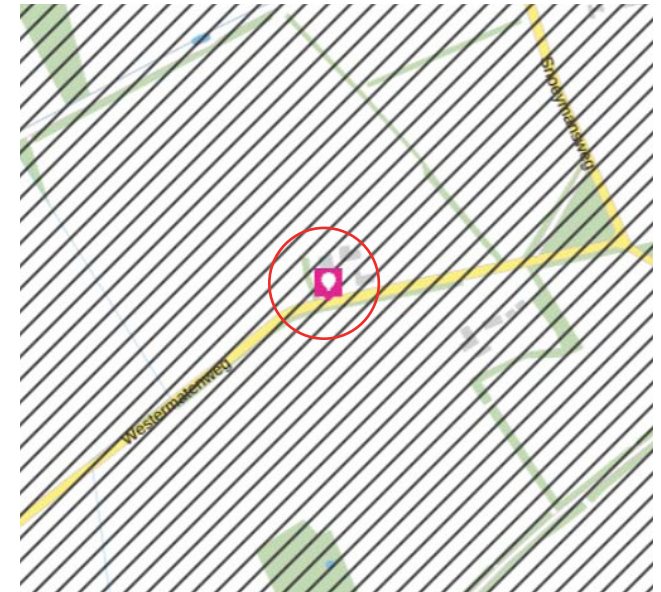
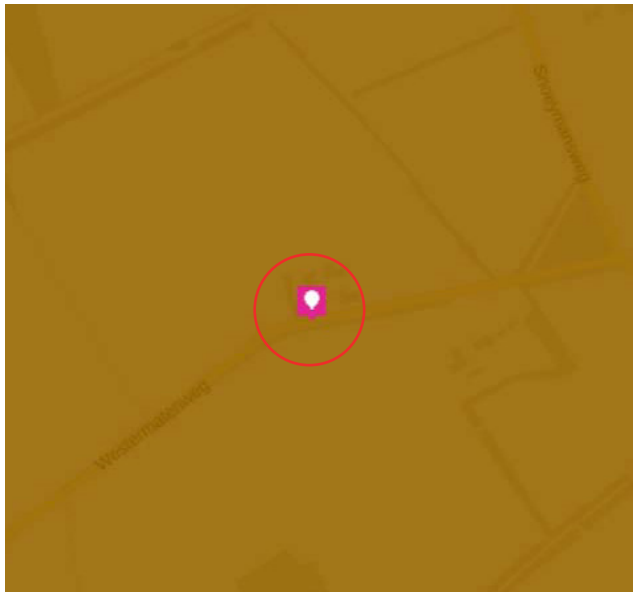
#### Laag van de beleving

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 ontwikkelingen houden 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 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 m<sup>2</sup> 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



Links: natuurlijke laag, plangebied is omschreven als "dekzandvlakten en -ruggen". Midden: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "Jonge Heideontginning".  
(Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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 worden enkele vergunde en landschap ontsierende schuren gesloopt. Aan de Veeneggeweg gaat het om 654 m<sup>2</sup> en aan de Westermatenweg wordt 630 m<sup>2</sup> gesloopt. In totaal gaat het om 1.284 m<sup>2</sup>. Aan de Veeneggeweg 24 is nadien een oppervlakte bijgebouwen van 422 m<sup>2</sup> opgenomen. Feitelijk wordt er daarom 1.234 m<sup>2</sup> gesloopt. 1.000 m<sup>2</sup> is benodigd voor het realiseren van een extra woning. De overige (234 m<sup>2</sup> : 2=) 117 m<sup>2</sup> wordt bovenop het bestaande recht opgenomen als extra recht voor bijgebouwen aan de Westermatenweg.

De agrarische activiteiten zijn op beide locaties al langer gestaakt. Daarom wordt de agrarische bestemming op beide locaties opgeheven. De bestaande woonboerderij en de bestaande opstallen aan de Westermatenweg en de Veeneggeweg blijven behouden.

Onder hoofdstuk 6 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 (groene lijnen / vlakken op de kaart).

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bestaande casco elementen en daarmee zijn er geen consequenties voor het cascobeleid. Op de kaart staat eveneens een rood vlak. Rode vlakken mogen in beginsel verplaatst worden. Een gedeelte van het rode vlak komt te vervallen. Het andere gedeelte blijft behouden en is aan te merken als zeer waardevol in deze erfcompositie. Ondanks de gedeeltelijke velling zijn er geen consequenties.



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

## 4 Nieuwe situatie

Het erf is oorspronkelijk gelegen in de overgang van de heideontginning naar het matenlandschap. De huidige situatie is echter het beste te omschrijven als de heideontginning. Het landschap rondom is grootschaliger en rationeler geworden. Een gedeelte van de schuren wordt gesloopt (D op tekening). De woonboerderij en de schuren van het bestaande erf blijven behouden (ten oosten van de nieuwe ontwikkeling).

De zware houtopstand aan de westzijde van het erf (G op tekening) is zeer bepalend en moet behouden blijven. In relatie met het behoud daarvan is nadrukkelijk gekeken naar de positionering van de nieuwe woning. Aanvankelijk is gezocht naar een plek ter plaatse van de te slopen (grote) schuur. Dit blijkt echter niet mogelijk: de plek is te beperkt in relatie met de bestaande bomen. Ook blijkt sprake van een weg met recht van overweg naar achterliggend perceel. Daarnaast zou er dan nog sprake zijn van een heel ongelukkig achtererf met schuren. Die moeten dan noodgedwongen naast de woning worden geplaatst. Om die reden is gekozen voor een concept waarbij de woning (A) op west is gelegen.

De woning ligt dan op een logische wijze landschapsgericht met aan de achterzijde meerdere schuren (B) die samen een compact erf vormen. De typologie van de woning moet dan ook een uitstraling hebben van een boerderij. Juist in dit geval is dat belangrijk omdat de totale erfcompositie als het ware twee gezichten heeft. Een voorzijde richting oost (bestaande woonboerderij) en een voorzijde richting west (nieuwe woonboerderij). Daar tussen zijn meerdere schuren gelegen die er subtiel voor zorgen dat er sprake is van een gedeeld erf. Tussen de schuren blijft de weg behouden om de achterliggende percelen te kunnen bereiken. Deze weg wordt echter

ondergeschikt ten opzichte van de hoofdroute die met een gebakken klinker wordt uitgevoerd en centraal naar het erf leidt. Daardoor wordt fysiek duidelijk wat de route naar het erf is en welke weg daaraan ondergeschikt is.

Met beplanting wordt het groene karakter (J, K en M op tekening) verder aangezet ook ter compensatie van hetgeen geveld gaat worden (N). Tot slot worden fruitbomen in combinatie met een haag aangeplant.

Maatregelen ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen van alle voormalige agrarische bebouwing (D);
- Nieuwe aanplant van bomen(groepen) (J/K/M);
- Aanbrengen gebakken klinkers richting nieuwe woning (C/P);
- Nieuwe aanplant van fruitbomen (L);
- Nieuwe aanplant van hagen (F).

Met de genoemde inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Nieuw te bouwen woning. Met de positionering is rekening gehouden met de aanwezigheid van vitale, beeldbepalende zomereiken.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouwen bij A.
- C: Erfverharding (gebakken klinker).
- D: Te slopen opstallen.
- E: Gazon/gras.
- F: Aan te planten gemengde haag met meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn en hulst. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 50 centimeter in en tussen de rij. Er wordt een dubbele rij aangeplant.
- G: Bestaande, te behouden zomereiken en es.
- H: Bestaande kastanjabomen.
- I: Bestaande haag.
- J: Nieuw aan te planten zomereiken of zomerlinden in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen. Totaal 4 bomen.
- K: Nieuw aan te planten zomereiken of zomerlinden in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen. Totaal 3 bomen.
- L: Nieuw aan te planten fruitbomen (hoogstam) in de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen. Totaal 3 bomen.
- M: Nieuw aan te planten walnoot of zomerlinde in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van 2 boompalen.
- N: Te vellen houtopstand. Houtopstand is niet te behouden vanwege sloopwerkzaamheden meststilo. De bomen staan in de grondkering tegen de meststilo aan.
- O: Weiland / agrarisch.
- P: Inrit.
- Q: Bestaand, te behouden toerit tot achterliggend perceel. Materialisatie ondergeschikt ten opzichte van P.

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

## 5 Nieuwe situatie (slooplocatie)

Het erf is gelegen in de grootschalige ontginning. Er is sprake van een duidelijke erfopzet met een (woon)boerderij aan de voorzijde (A op tekening). Daarnaast is sprake van meerdere schuren (B). Een andere gedeelte van de schuren wordt gesloopt in het kader van de rood voor rood regeling (H op tekening) in navolging van een schuur die al eerder is gesloopt in het kader van de schuur voor schuur regeling (C).

Het erf hoeft niet nader ingepast te worden. Het voldoet reeds aan de kenmerken van dit gebied. De bestaande houtopstanden (D op tekening) blijven behouden.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande, te behouden opstallen.
- C: Te slopen opstal in het kader van de schuur voor schuur regeling.
- D: Bestaande, te behouden houtopstanden.
- E: Gras/gazon.
- F: Gronden in agrarisch gebruik.
- G: Erfverharding.
- H: Te slopen opstallen in het kader van de rood voor rood regeling.

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

## 6 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 gemiddelde prijs voor sanering van asbestcementgolfplaten. De kostenpost voor asbest is verwerkt in de tabel. In dit geval betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit € 9.047,50 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 € 12.500,-.

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 zouden investeringen in de ruimtelijke

kwaliteit zoals het landschappelijk inpassen van een erf meegerekend mogen worden. Omdat bij voorbaat de benodigde investering wordt gehaald is het niet zinvol om deze maatregelen nader uit te schrijven.

Met de investering wordt (op voorhand) voldaan aan de voorwaarden vanuit het rood voor rood beleid.

|                                                                |                                           |  |              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--|--------------|
| Realiseren van 1 nieuwe bouwkael (Westermatenweg)              |                                           |  |              |
|                                                                |                                           |  |              |
| <b>Bepaling hoogte investering in de ruimtelijke kwaliteit</b> |                                           |  |              |
| Marktwaarde kavel                                              |                                           |  | € 130.000,00 |
| Taxatie huidige waarde grond                                   |                                           |  | € 15.000,00  |
| Gecorrigeerde vervangswaarde 30% Westermatenweg                |                                           |  | € 33.837,30  |
| Gecorrigeerde vervangswaarde 30% Veeneggeweg                   |                                           |  | € 23.066,40  |
| Sloop gebouwen (1284 m2 x norm per m2 á € 25,-)                |                                           |  | € 32.100,00  |
| Asbest (aanneame op basis van 1540 m2)                         |                                           |  | € 16.948,80  |
|                                                                |                                           |  |              |
| <b>Te investeren in de ruimtelijke kwaliteit</b>               |                                           |  | € 9.047,50   |
|                                                                |                                           |  |              |
| <b>Op te voeren kosten</b>                                     |                                           |  |              |
| Taxatiekosten                                                  |                                           |  | € 1.550,00   |
| Advieskosten:                                                  |                                           |  |              |
|                                                                | Flora en fauna                            |  | € 950,00     |
|                                                                | Bodemonderzoek incl. asbestinventarisatie |  | € 4.500,00   |
|                                                                | Kosten landschapsadvies                   |  | € 3.250,00   |
|                                                                | Kosten advies rood voor rood regeling     |  | € 2.250,00   |
| Kwaliteitsteam                                                 |                                           |  | € 500,00     |
| Kosten RVR plan (gemeente)                                     |                                           |  | € 3.500,00   |
| Kosten maatregelen verbeteren ruimtelijke kwaliteit            |                                           |  | € -          |
|                                                                |                                           |  |              |
|                                                                |                                           |  |              |
| <b>EINDSOM</b>                                                 |                                           |  | € -7.452,50  |
|                                                                |                                           |  |              |

Berekening investering rood voor rood. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

