

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren L'air Pur  
t.a.v. de heer J. Meelker  
Schaluinen 11B  
5111 HB BAARLE NASSAU

**datum** 22 september 2017  
**uw brief van**  
**uw kenmerk**  
**projectnummer** 0419423.00  
**onderwerp** Offerte ruimtelijke onderbouwing lagenbenadering en integratie stad-land

Geachte heer Meelker,

Om verloedering en leegstand op het bungalowpark L'air Pur het hoofd te bieden, is het uw wens permanente bewoning van de recreatiewoningen te legaliseren. Hiertoe heeft Antea Group voor u een haalbaarheidsonderzoek verricht en recentelijk geactualiseerd. Onlangs heeft de provincie negatief besloten op het verzoek van de gemeente Baarle-Nassau om herbestemming tot wonen mogelijk te maken. Toch heeft de gemeente, samen met de provincie, de deur als nog op een kier gezet. De enige mogelijkheid waarop het toestaan van permanente bewoning doorgang kan vinden is als de haalbaarheidsstudie wordt aangevuld met een overtuigende onderbouwing op het gebied van de lagenbenadering en de invulling van de integratie stand en land op grond van de provinciale verordening ruimte. Deze aanvulling willen wij graag voor u verzorgen.

### Integratie Stad-Land

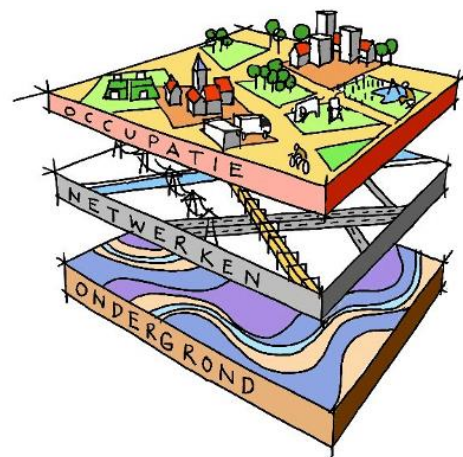
De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied, het toestaan van permanente bewoning is daardoor in strijd met de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapontwikkeling. Van een dergelijke gebiedsaanduiding is ter plaatse van uw park geen sprake. Een aanvraag voor de herbegrenzing van de gebiedsaanduiding moet vergezeld gaan van een deugdelijke onderbouwing, waarbij de landschappelijke component (de landschappelijke inpassing) in beeld moet worden gebracht gebruik makend van de lagenbenadering. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt

### Lagenbenadering

Bij de lagenbenadering wordt een onderbouwing gegeven van de ontwikkeling waarbij de volgende drie lagen afzonderlijk worden onderscheiden:

- de landschappelijke onderlegger (ondergrond);
- de droge, natte en technische infrastructuur (netwerken);
- het grondgebruik/de functies (occupatie).

Deze indeling komt overeen met de door de gemeente en provincie bedoelde uitwerking.



contactpersoon: drs. J.A.A. van de Heijning  
e-mail: johan.vandeheijning@anteagroup.com  
bijlage(n):

T 06 53 35 91 86 / 06 53 35 91 86  
F (0162) 48 76 10

goedkeuring:

## Werkzaamheden

Voor de bovengenoemde analyses voorzien wij de volgende werkstappen.

### 1. Startgesprek

We starten de werkzaamheden met een startgesprek met u en de gemeente. Het overleg heeft naast kennismaking vooral als doel te bepalen of de door ons voorgestane werkzaamheden en het voorziene eindresultaat past bij de verwachtingen van de gemeente. Anders gezegd, we willen helder in beeld krijgen wat de gemeente verwacht van het landschapsplan om opnieuw met de provincie in gesprek te gaan. Daarnaast benutten we het overleg als voorverkenning; zijn er al plannen/ideeën om op het park of in de omgeving te investeren in het landschap, welke partijen zijn van belang (bijv. Staatsbosbeheer, Natuurbeheer, etc.) en op welke wijze kunnen we deze partijen in het proces betrekken.

### 2. Bureaustudie

We voeren een uitgebreide bureaustudie uit die de basis vormt van de ruimtelijke onderbouwing. De studie bestaat uit:

- het uitvoeren van een beleids- en landschapsanalyse;
- het uitvoeren van een SWOT-analyse;
- het verkennen van de eigendommen en beschikbaarheid van percelen;
- het in beeld brengen van de eenheidsprijzen voor landschappelijke verbeteringen;
- het opstellen van de basiskaart.

### 3. Overleg

De resultaten van de bureaustudie bespreken we in een overleg, waar ook de gemeente weer bij aanwezig is. Ook in deze fase is het van belang dat de verwachtingen van alle partijen gelijk zijn. Tijdens het overleg geven we eveneens een inkijkje in de mogelijke strategieën die onderscheiden kunnen worden. De strategieën werken we in de volgende fase verder uit.

### 4. Strategieën uitwerken

We werken maximaal vier strategieën uit en visualiseren deze met referentiebeelden. We denken voorsnog aan de volgende strategieën:

- a. financiële compensatie (gemeente maakt investering op andere locatie), geen profijt bewoners;
- b. compensatie binnen plangebied, direct profijt bewoners;
- c. compensatie in uitloopgebied plangebied, indirect profijt bewoners;
- d. compensatie op verdere afstand plangebied, niet-direct profijt bewoners.

### 5. Bewonersoverleg (optioneel)

Indien u daar prijs opstelt, kunnen we in deze fase een avondsessie beleggen om met de bewoners te discussiëren over de concept-strategieën en te komen tot een besluit. Om deze avond goed te begeleiden zullen wij met drie personen aanwezig zijn. Naar aanleiding van deze bijeenkomst worden de strategieën definitief afgerond. Voorsnog maakt deze avond geen onderdeel uit van onze aanbidding.

### 6. Overleg

De uitgewerkte strategieën leggen we in een overleg aan de gemeente voor.

### 7. Uitwerken tot landschappelijk ontwerp

De voorkeursstrategie, of een combinatie van strategieën, werken we in deze fase verder uit. De planuitwerking wordt begeleid met enkele sfeerbeelden. Verder zal een beheer-, onderhouds- en beplantingsindicatie worden gegeven. Een en ander verwerken we in een samenhangende rapportage.

## Projectteam

Wij werken voor de aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing samen met onze partner *Croonenburo5*, aangezien zij gespecialiseerd in het uitvoeren van de gevraagde analyses. Door de samenwerking kunnen we u zo goed mogelijk bedienen en de kwaliteit van de onderbouwing optimaliseren. Voor het project hebben we een kernteam opgesteld met de volgende drie adviseurs van Antea Group / Croonenburo5:

- Guido La Rose (projectleider/ planoloog)
- Eduard van Tilborg (landschapsdeskundige)
- Remond Baselmans (ontwerper)

## Prijsaanbieding en overige condities

Voor de bovengenoemde werkzaamheden hanteren wij de volgende prijzen (exclusief Btw):

Werkstappen	Totaal
Stap 1; startoverleg (2 personen)	€ 900,00
Stap 2; bureaustudie	€ 5.250,00
Stap 3; overleg (2 personen)	€ 900,00
Stap 4; uitwerking strategieën	€ 5.800,00
Stap 6; overleg (2 personen)	€ 900,00
Stap 7: uitwerking tot landschappelijk ontwerp	€ 6.750,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 20.500,00</b>
<i>(Optioneel) stap 5; bewonersoverleg</i>	<i>€ 1.600,00</i>

Bij onze kostenraming hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Schriftelijke opdrachtverlening door Coöperatieve Vereniging van Eigenaren L'air Pur.
- Het aantal overlegmomenten overschrijdt niet het aantal zoals beschreven in ons voorstel.
- Oplevering van de eindrapportage in drievoud. Levering van eind- en tussenproducten als pdf.
- Wij hanteren het volgende facturatieschema: 25% bij opdrachtverlening, 50% na afronding stap 4 en 25% bij afronding.
- Eventueel meerwerk of verlenging van de opdracht vindt uiteraard alleen plaats na verzoek en opdracht vanuit uw kant. Hierbij hanteren wij de volgende dagtarieven (excl. Btw):
  - o Projectleider / strategisch adviseur: € 1.100,00
  - o Adviseur / ontwerper: 900,00
- Op deze aanbieding en onze werkzaamheden zijn van toepassing de Algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Antea Nederland B.V. (Antea Group) (de 'AV Antea Group 2014-2') die bij deze aanbieding zijn bijgesloten. De AV Antea Group 2014, DNR 2011 en de UAV zijn op de website '[www.anteagroup.nl/organisatie/voorwaarden](http://www.anteagroup.nl/organisatie/voorwaarden)' geplaatst en daar eenvoudig te raadplegen, te printen en te downloaden.

Wij hopen op prettige voortzetting van onze samenwerking!

Met vriendelijke groet,  
Antea Group

ing. P.F.G.M. (Paul) Kennes  
Projectmanager