

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 11 september 2025
KENMERK 20250835/226272/
VAN Risto Louws

PROJECT 20250835 Middelburg Skaeve Huse Locatiestudie
OPDRACHTGEVER Gemeente Middelburg
ONDERWERP Locatiekeuze

LOCATIEKEUZE SKAEVE HUSE

Om tot een Walcherse voorkeurslocatie voor Skaeve Huse te komen, hebben wij een locatievergelijking uitgevoerd van de vier uit een eerste selectie overgebleven locaties:

- Golsteinseweg (gem. Middelburg)
- Trekdijk (gem. Middelburg)
- Kelderweg (gem. Veere)
- Dishoekseweg (gem. Veere)

Aanvullend is op aangeven van de gemeente Middelburg een locatie aan de Kraaijenholseweg toegevoegd aan de locatievergelijking.

- Kraaijenholseweg (gem. Middelburg)

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één project met 10 Skaeve Huse op Walcheren, voor een periode van 10 jaar.

In bijlage 1 is de ligging van de locaties aangegeven.

In bijlage 2 (los bijgevoegd) is de locatievergelijking in schemavorm per aspect uitgewerkt. In figuur 1 is een samenvatting opgenomen van de vergelijking op de verschillende punten.

Bijlage 3 (los bijgevoegd) bevat een verkenning van de financiële aspecten van de realisatie van een project met 10 Skaeve Huse op de 5 aangegeven locaties.



Locaties	vergelijking locaties				
Criteria	Golsteins eweg, Ni euwenho ve	Trekdijs, Mortiere polder	Kelderw eg Aagteker ke	Dishoeks e weg Koudeke rke	Kraaienh olseweg
Omgevingscriteria					
Ruimte om programma te realiseren	Orange	Green	Green	Yellow	Yellow
Potentiële overlast woonomgeving	Green	Green	Green	Green	Green
Afstand tot voorzieningen	Orange	Orange	Orange	Green	Orange
aanwezigheid nutsvoorzieningen	Green	Orange	Yellow	Yellow	Orange
Planologische criteria					
Verkeersontsluiting	Yellow	Orange	Yellow	Green	Orange
Archeologie	Yellow	Green	Green	Green	Green
Landschap en cultuurhistorie / stedenbouw	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Ecologie (soortenbescherming)	Yellow	Green	Yellow	Green	Green
Ecologie (gebiedsbescherming)	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Bodemkwaliteit	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Orange
Waterhuishouding	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Waterkering	Green	Yellow	Green	Green	Orange
Milieuhinder (geluid door activiteiten, trillingen, geur)	Green	Yellow	Yellow	Green	Green
Luchtkwaliteit	Green	Green	Green	Green	Green
Externe veiligheid	Green	Green	Green	Green	Green
Kabels en leidingen	Green	Green	Green	Green	Green
Geluid door wegen en spoorwegen	Yellow	Orange	Yellow	Yellow	Yellow
Overige haalbaarheidscriteria					
Provinciaal beleid	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Gemeentelijke beleidsdoelen	Green	Orange	Yellow	Yellow	Yellow
Planologische procedure	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Ontwikkelkosten	Orange	Green	Green	Yellow	Orange
Uitvoerbaarheid binnen gewenste termijn	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange

Figuur 1: Samenvatting vergelijking locaties

Om op basis van de uitgevoerde toetsing voor de diverse aspecten tot een afgewogen locatiekeuze te komen, is het noodzakelijk nader in te zoomen op de verschillende (categorieën) aspecten. Het eenvoudig 'optellen' van de scores per aspect leidt niet automatisch tot de beste locatie. Niet alle aspecten wegen even zwaar. Bovendien is op een aantal aspecten vervolgonderzoek of een nadere afweging noodzakelijk. In dat licht gaan we hierna stapsgewijs in op de integratie van de toetsingsaspecten, om tot een afgewogen locatiekeuze te komen. Daarbij gaan we achtereenvolgens in op de volgende onderwerpen:

- Conclusies toetsingstabel
- Weging aspecten
- Risico's
- Advies

Conclusies toetsingstabel

Hierna gaan we in op de uitkomsten van de toetsing zoals in de toetsingstabel aangegeven aan de hand van de categorieën aspecten uit de locatievergelijking.

- Omgevingscriteria

- Vier locaties zijn eerder getoetst op de geschiktheid. In beginsel zijn deze locaties geschikt voor de realisatie van de Skaeve Huse. Aanvullend is Kraaijenhalseweg toegevoegd aan de locatievergelijking. Van de omgevingscriteria is de beschikbare ruimte op de locatie in twee gevallen (Golsteinseweg, Dishoekseweg) afhankelijk van de mogelijkheid om afspraken te maken over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden. Dat is een randvoorwaardelijk aspect voor deze locaties. Daarbij wordt uitgegaan van een minimale beschikbare (netto)ruimte buiten de spuitzones van 1.500 m². Als geen overeenstemming kan worden bereikt met de betreffende grondeigenaren en -gebruikers is het niet mogelijk deze locaties te ontwikkelen ('showstopper'). Op voorhand is niet te voorspellen of die bereidheid bestaat. Bovendien is sprake van een potentieel aanzienlijke kostenpost en kan het maken van afspraken tijd kosten. Omdat voor Golsteinseweg voor een grotere oppervlakte tot afspraken gekomen moet worden en daardoor de kosten hoger zijn, is aan deze locatie de code oranje toegekend en aan Dishoekseweg geel.

Wat betreft de spuitzones is Kraaijenhalseweg een bijzonder locatie. Voor het bepalen van de beschikbare netto-oppervlakte is naast de afstand tot agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, ook van belang dat voldoende afstand kan worden aangehouden tot de regionale waterkering langs het Kanaal door Walcheren (zie hierna). Om voldoende afstand aan te houden tot de regionale waterkering en een netto-ontwikkelruimte van 1.500 m² te creëren, dienen afspraken te worden gemaakt met de grondeigenaren en -gebruikers voor een strook agrarische grond rond het terrein. Als deze gronden niet verworven kunnen worden, is voor de locatie Kraaijenhalseweg niet de vereiste 1.500 m² beschikbaar.

- Wat betreft de potentiële overlast voor de woonomgeving scoren alle locaties zonder meer goed.
- Wat betreft de afstand tot de voorzieningen (supermarkt) scoort de locatie Dishoekseweg duidelijk beter dan de overige drie locaties. De weging van dit criterium is afhankelijk van de visie op het met de Skaeve Huse te bereiken doel:
 - een locatie in de nabijheid van bestaand stedelijk gebied, vanuit de nabijheid van voorzieningen, het oogmerk van een eventuele resocialisatie of het mogelijk maken van enige sociale of maatschappelijke inbedding;
 - een locatie die meer afzonderlijk is gelegen, omdat de kans op resocialisatie minimaal is, omdat de bewoners zo in een eigen, veilige en relatief prikkelvrije woonomgeving verblijven en omdat met een meer afgelegen locatie de kans op overlast in de woonomgeving wordt beperkt.

Daarbij is wel van belang dat de bewoners voor de locaties Trekdijk, Golsteinseweg, Kelderweg en Kraaijenhalseweg in belangrijke mate op zichzelf zijn aangewezen voor het vervoer naar de dichtstbijzijnde voorzieningen. Voor Trekdijk, Kelderweg en Kraaijenhalseweg is de afstand tot een bushalte meer dan 2 km, voor Golsteinseweg 1,6 km. Dat betekent dat deze bewoners zijn aangewezen op fiets, fatbike of scooter.

- Voor de locatie Kraaijenhalseweg is van belang dat niet alle nutsvoorzieningen (elektriciteitsnet en riolering) niet op korte afstand aanwezig zijn. Voor elektriciteit is een middenspanningsleiding aanwezig in de Kanaaldijk. Dat betekent dat met een transformator een aftakking moet worden gerealiseerd om het perceel te voorzien van een elektriciteitsaansluiting. Een alternatief is dat het perceel wordt aangesloten op het elektriciteitsnet bij het perceel Kraaijenhalseweg 1. Een andere optie is om gebruik te maken van een (waterstof)aggregaat voor de opwekking van elektriciteit. Voor zover bekend is het perceel niet aangesloten op de riolering. Aansluiting op de riolering kan worden ondervangen

door een eigen zuiveringsvoorziening. Gelet op het voorgaande zullen op deze locatie extra kosten gemaakt moeten worden voor de aansluiting op de nutsdoeleinden.

- Voor de locatie Trekdijk is eveneens van belang dat – behalve een rioolpersleiding langs de Trekdijk – geen riolering aanwezig is waarop kan worden aangesloten. Dat betekent dat moet worden voorzien in een eigen zuiveringsvoorziening.
- Planologische criteria
 - Er zijn op basis van de quickscan van de planologische aspecten beperkte verschillen tussen de locaties; er zijn uit de locatiescan echter op voorhand geen belemmeringen voortgekomen, die ontwikkeling op één locatie onmogelijk maken. In dat licht zijn de planologische criteria niet primair doorslaggevend in de locatiekeuze. De uit te voeren onderzoeken werken wel door in de kosten en de planning: het uitvoeren van onderzoeken en het uitvoeren van eventuele mitigerende maatregelen kost geld en kan vertragend werken.
 - Deze criteria zijn in belangrijke mate mitigeerbaar; slechts in bijzondere situaties zou een locatie op deze criteria kunnen afvallen (bijvoorbeeld een te hoge stikstofdepositie, aanwezigheid van bijzondere soorten flora en fauna en dergelijke). Voor mitigatie kan worden gedacht aan het plaatsen van geluidsafschermende voorzieningen, maatregelen om effecten op beschermde soorten planten en dieren te voorkomen, etc. Pas na uitvoering van de betreffende onderzoeken is duidelijk of en welke maatregelen noodzakelijk zijn.
 - Voor de locatie Trekdijk zijn er twee specifieke aandachtspunten vanuit de planologische aspecten: verkeersontsluiting en geluid door wegen en industrie. Gelet op de beperkte verkeersstromen naar de Skaeve Huse lijken verkeersmaatregelen, ondanks de beperkte breedte van de Trekdijk niet nodig. De noodzaak om geluidsafschermende voorzieningen te nemen is op voorhand niet uit te sluiten; akoestisch onderzoek moet dat uitwijzen.
 - Voor de locatie Kelderweg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar het geluid van wegverkeer en de tennisbaan. Daaruit moet blijken of geluidwerende voorzieningen nodig zijn. Verder speelt voor deze locatie een herplantplicht voor eventueel te rooien bomen om de Skaeve Huse te kunnen bouwen. De omvang van deze herplantplicht is afhankelijk van de precieze locatie van de Skaeve Huse. Herplant kan mogelijk in het betreffende bosperceel plaatsvinden, of op gronden elders. Als dat op agrarisch gebruikte grond plaatsvindt, zijn daar kosten aan verbonden (voor aankoop van gronden) of is sprake van derving van pacht- of huuropbrengsten (als het gaat om gronden in eigendom van de gemeente).
 - Voor de locatie Kraaijenholseweg verdient het aspect bodemkwaliteit aandacht. Deze locatie is gelegen op een voormalige vuilstort. Uit historisch onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit hier niet geschikt is voor de functie wonen. Dat kan opgelost worden door een afschermende leeflaag op te brengen. Dat brengt echter de nodige kosten met zich mee. Als niet het hele beschikbare perceel wordt opgehoogd, is van belang dat het gedeelte dat niet wordt opgehoogd wordt afgezet.
 - Op alle locaties dient een goede landschappelijke inpassing te worden uitgewerkt. Daarbij is de locatie Kraaijenholseweg gelegen in een grootschalig open gebied, waarbij de landschappelijke inpassing nader aandacht vraagt. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij van groot belang. Uitgangspunt is een beplantingsstrook met een breedte van 7 tot 10 meter. Het is gewenst die per locatie zorgvuldig te ontwerpen, afgestemd op de omgeving.
 - Op de locatie Kraaijenholseweg vormt de aanwezigheid van de beschermingszone langs de regionale waterkering van het Kanaal door Walcheren een randvoorwaarde. In beginsel zijn gebouwen en beplanting niet toegestaan in een strook van 6,5 m langs de watergang aan de zijde van de Weg van Middelburg naar Kleverskerke. Met de landschappelijke inpassing is een strook van 13,5 tot 16,5 m vanaf de watergang nodig om voldoende afstand aan te houden tot de regionale waterkering en om te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Als aan de andere kant rekening moet worden gehouden met de spuitzones van 15 m, blijft geen ruimte over voor het plaatsen van de Skaeve Huse. Dat betekent dat ook voor deze locatie afspraken moeten worden gemaakt met de eigenaren en gebruikers van de aangrenzende agrarische gronden.

- De locaties Golsteinseweg en Dishoekseweg scoren het beste op de planologische criteria. Voor deze locaties zijn de minste beperkingen te verwachten. De locatie Kraaijenholseweg scoort het minst goed.
- Voor de locatie Kraaijenholseweg is van belang dat deze nu geen perceelsaansluiting heeft op de Weg van Middelburg naar Kleverskerke. Voor een nieuwe perceelsaansluiting is toestemming van het Waterschap Scheldestromen noodzakelijk. Die toestemming is alleen mogelijk als een andere perceelsaansluiting vervalt, zodat er geen extra perceelsaansluitingen bij komen. In dat licht ligt het voor de hand deze locatie via de Kraaijenholseweg te ontsluiten.

Overige haalbaarheidscriteria

- De onderbouwing dat een woonfunctie buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, vraagt een goede onderbouwing in het licht van de provinciale omgevingsverordening; de provincie moet instemmen met ontwikkeling van de Skaeve Huse buiten bestaand stedelijk gebied. We gaan ervan uit dat dit – gelet op de doelgroep – voor alle locaties onderbouwd kan worden, maar voor de locatie Golsteinseweg zal dat de minste discussie geven, aangezien daar al een woonzorgfunctie gevestigd is.
- Wat betreft de planologische procedure is er geen onderscheid tussen de locaties; de functiewijziging moet voor alle locaties met minimaal een omgevingsvergunningprocedure voor een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) mogelijk worden gemaakt.
- Voor het beschouwen van de ontwikkelkosten is een globale beoordeling gemaakt van de kosten van sloop, grondwerkzaamheden, bouwrijp maken en woonrijp maken van de locaties. Er is daarbij geen rekening gehouden met de kosten van grondaankoop of met de grondwaarde op de balans. Op basis van de gehanteerde kengetallen en de kenmerken van de locaties, is de ontwikkeling van de locatie Dishoekseweg het gunstigst (ontwikkelkosten ruim € 54.000,-). Ontwikkeling van Kelderweg is wat duurder, door de aanvullende kosten voor het rooien van beplanting (ongeveer € 59.000,-). Ontwikkeling van Golsteinseweg vergt een bedrag van circa € 75.000,-. Daar komen de kosten van de aankoop van de locatie nog bij. Voor de locaties Trekdiijk en Kraaijenholseweg bedragen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken ongeveer € 129.100,-, rekening houdend met een stelpost van € 75.000,- voor het voorzien in een voorziening voor de zuivering van het afvalwater op de locaties. In dat bedrag zijn nog geen kosten opgenomen voor de ophoging van het terrein in verband met de bodemverontreiniging voor Kraaijenholseweg. Op deze locatie is de ontwikkeling van de Skaeve Huse het duurst, vanwege de kosten voor de zuivering van afvalwater en de noodzakelijke maatregelen in verband met de aanwezige bodemverontreiniging.
- Voor de locatie Golsteinseweg is wat betreft de kosten aanvullend van belang dat de locatie aangekocht dient te worden. Voor de locaties Trekdiijk en Dishoekseweg, die in eigendom van de gemeenten Middelburg en Veere zijn, speelt aanvullend dat de locaties waarschijnlijk verhuurd of verpacht worden aan agrariërs. Voor het te ontwikkelen terrein zal deze verhuur/pacht vervallen. Voor de locatie Kelderweg speelt dat niet. Daar is waarschijnlijk wel herplant van te rooien bomen nodig. Als dat op gemeentelijke gronden plaatsvindt (die nu verhuurd worden aan agrariërs), is op die herplantlocatie sprake van derving van inkomsten/waardevermindering. Deze aspecten zijn in deze locatievergelijking niet verder onderzocht en uitgewerkt.
- Verder kan het stoppen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in een zone rond de locaties Golsteinseweg, Dishoekseweg en Kraaijenholseweg, maar ook voor Trekdiijk, aanzienlijke financiële consequenties hebben. Voor de locatie Golsteinseweg dient het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op een oppervlakte van minimaal 10.168 m² te worden gestaakt. Voor de locatie Dishoekseweg gaat het om 3.475 m² en voor de locatie Kraaijenholseweg om 1.305 m². Er zijn in basis twee opties om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te stoppen:
 - aankoop van de betreffende zones;
 - het betalen van een 'afkoopsom', waarbij de grond in agrarische eigendom blijft, maar (op basis van een af te sluiten overeenkomst) niet meer bemest mag worden.

- Voor het scenario van aankoop van de betreffende gronden is het volgende van belang. De agrarische grondwaarde op Walcheren bedraagt ongeveer € 100.000,- per hectare. Dat is ook de minimale aankoop-prijs waarvan moet worden uitgegaan. Recente ervaring van de gemeente Middelburg is dat de aankoop-prijs voor agrarische grond € 300.000,- per hectare bedraagt. Waarschijnlijk gaat het daarbij om aankoop ten behoeve van woningbouw. Voor de Skaeve Huse is geen sprake van een verdienmodel bij de ontwik-keling; omdat geen sprake is van een (potentiële) grondopbrengst. In dat licht is het niet reëel om een grondprijs van € 300.000,- te betalen. Anderzijds zal de noodzaak tot aankoop in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben. In dat licht wordt als conservatief uitgangspunt uitgegaan van een minimale aankoopprijs van € 150.000,- per hectare. Voor Golsteinseweg bedragen de kosten bij aankoop van de spuitzones dan minimaal € 152.500,- (grofweg een verdrievoudiging van de ontwikkelkosten) en voor Dishoekseweg minimaal € 52.000,- (grofweg een ver-dubbeling van de ontwikkelkosten door de kosten voor de spuitzones). Voor de locatie Kraaijenholseweg gaat het om een bedrag van € 19.575,-. Het gaat daarbij ten opzichte van de hiervoor beschreven norma-tieve ontwikkelkosten om substantiële bedragen, die de businesscase aanzienlijk beïnvloeden.
- Voor de locatie Trekdijk geldt wat betreft de spuitzones een specifieke situatie. Het betreffende terrein dat in eigendom is bij de gemeente Middelburg, is groot genoeg om binnen de locatie een terrein van 1.500 m² buiten de spuitzones te creëren. Omdat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente, is - behoudens afspraken met pachters/huurders – geen instemming nodig van grondeigenaren. Dat laat ech-ter onverlet dat er door het niet kunnen gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen sprake is van inkom-stenderving, omdat we ervan uitgaan dat de betreffende gronden vervolgens niet langer verhuurd of ver-pacht kunnen worden ten behoeve van reguliere landbouw voor de periode dat de Skaeve Huse aanwezig zijn. Voor de locatie Trekdijk gaat het om 7.700 m². Dat betekent een opbrengstenderving van de pacht/verhuuropbrengsten voor deze oppervlakte. De hoogte daarvan hangt af van de verhuurovereen-komst.
- Voor het scenario van het betalen van een afkoopsom kan het volgende worden opgemerkt. De afkoop-som zal worden gebaseerd op het kapitaliseren van de derving van inkomsten doordat geen gewasbe-schermingsmiddelen mogen worden gebruikt. In basis zal de opbrengst als nihil moeten worden be-schouwd, omdat het staken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aanzienlijke invloed kan hebben op de teelten door ziektes, schimmels en dergelijke. Het ligt voor de hand dat de betreffende gronden dan braak blijven liggen. Voor het kapitaliseren van de opbrengstderving zal in beginsel worden uitgegaan van een periode van 10 jaar (in het geval van de Skaeve Huse ook de periode waarvoor de ont-wikkeling plaatsvindt). Ervaring van de gemeente Middelburg is dat voor het afkopen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een bedrag van € 200.000,- per hectare moet worden betaald. Voor een tijdelijke ontwikkeling als de Skaeve Huse, waar geen grondopbrengsten aan de orde zijn, lijkt dat een hoog bedrag. In dat licht zou voor de afkoopsom ook kunnen worden uitgegaan van hetzelfde bedrag als voor de aankoop van de betreffende gronden: € 150.000,- per hectare.
- Voor alle locaties, met uitzondering van de Golsteinseweg geldt dat er in het geval er niet direct een aan-sluiting op het elektriciteitsnet verkregen kan worden. Er een gebruik gemaakt dient te worden van een aggregaat als tijdelijke stroomvoorziening. Op basis van andere projecten en ervaring is de gemiddelde wachttijd op een dergelijke aansluiting 2 jaar. Om deze periode te overbruggen kan er gebruik gemaakt worden van een (diesel)aggregaat. Voor de kosten van deze overbruggingsperiode is uitgekomen op een bedrag van € 105.040,00, dit zijn de kosten van de aanschaf van een dieselaggregaat en twee jaar brand-stofkosten.
- Wat betreft de planologische kosten (onderzoeken, onderbouwing en vergunningaanvraag) scoren Dis-hoekseweg en Kraaijenholseweg (indicatief € 11.500,-) licht gunstiger dan de andere drie locaties en Gosteinseweg € 12.500,-) weer gunstiger dan Trekdijk en Kelderweg (€ 15.000,-). Het gaat hierbij om rela-tief kleine verschillen. Voor Kraaijenholseweg is van belang dat waarschijnlijk een saneringsplan zal moe-ten worden opgesteld.

- Uitgaande van de eerder genoemde bedragen ontstaat het volgende beeld qua indicatieve ontwikkelkosten, als ook de kosten voor de spuitzones en het gedurende een periode van maximaal 2 jaar plaatsen van een aggregaat voor de stroomvoorziening worden meegenomen:

Aspecten	Locaties				
	Golsteinseweg	Trekdiijk	Kelderweg	Dishoekseweg	Kraaijenholseweg
Ontwikkelkosten	€ 73.000,00	€ 129.000,00	€ 59.500,00	€ 54.000,00	€ 129.000,00
Planologische kosten	€ 6.600,00	€ 9.200,00	€ 9.200,00	€ 5.700,00	€ 9.500,00
Stelpost afvalwaterzuivering		€ 75.000,00			€ 75.000,00
Kosten spuitzones	€ 152.500,00	€ -	€ -	€ 52.000,00	€ 19.575,00
Kosten aggregaat	€ -	€ 105.500,00	€ 105.500,00	€ 105.500,00	€ 105.500,00
Totale kostenindicatie	€ 232.100,00	€ 318.700,00	€ 174.200,00	€ 217.200,00	€ 338.575,00

Figuur 2: Totale kosten ontwikkeling per locatie inclusief spuitzone en inzet aggregaat

In deze bedragen zijn niet alle kosten opgenomen:

- Golsteinseweg: exclusief noodzakelijke grondaankoop;
- Trekdiijk: exclusief derving verhuur- en pachttopbrengsten;
- Kelderweg: exclusief eventuele herplant van bomen en de daarvoor benodigde grond;;
- Kraaijenholseweg: exclusief de kosten voor afdekken van de bodemverontreiniging.

Wat betreft de ontwikkelkosten dienen derhalve de aangegeven aanvullende kosten derhalve nog te worden onderzocht.

- Onder voorbehoud van het ontbreken van de aangegeven aanvullende kosten, is de locatie Kraaijenholseweg dus de duurste locatie om te ontwikkelen (uitgaande van de aangegeven kostenposten), zeker als daarbij de ophoging in verband met de bodemverontreiniging wordt meegenomen.
- Naast de kosten is voor de spuitzones nog van belang dat de mogelijkheid om tot ontwikkeling te komen voor de locaties Golsteinseweg, Dishoekseweg en Kraaijenholseweg volledig afhangt van de bereidheid van de betreffende grondeigenaren en -gebruikers om medewerking te verlenen.
- Het risico op nadeelcompensatie is voor de locatie Dishoekseweg juist weer wat hoger dan voor de andere locaties, hoewel op voorhand wordt verwacht dat dit nadeel het normaal maatschappelijk risico van 4% niet overstijgt.
- Voor de locatie Kraaijenholseweg speelt een rol in de ontwikkelkosten dat een saneringsplan moet worden opgesteld en dat de locatie waarschijnlijk opgehoogd moet worden met een leeflaag met een goede bodemkwaliteit. Bovendien zullen de kosten voor aansluiting op de nutsvoorzieningen voor deze locatie hoger zijn dan voor de andere locaties. Daar komt bij dat grond zal moeten worden aangekocht in verband met de spuitzones. Deze locatie scoort financieel daardoor het minst goed.
- Wat betreft de uitvoerbaarheid binnen de gewenste termijn, is de aansluiting op het elektriciteitsnet een belangrijke factor. Gelet op de netcongestie is niet uit te sluiten dat aansluiting op het net langer duurt dan de gewenste realisatietermijn van 1 jaar. Op basis van recente ervaringen met andere projecten dient gemiddeld rekening te worden gehouden met een minimale aansluittermijn van twee jaar voor locaties waar nog geen stroomaansluiting aanwezig is. Door de tijdelijke inzet van een aggregaat zou deze periode kunnen worden overbrugd. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is dat echter minder gewenst. Bovendien is eventuele stikstofdepositie een aandachtspunt (zie tekstkader hierna).

Stikstofdepositie aggregaat

Voor de locaties Trekdijk, Kelderweg, Dishoekseweg en Kraaijenholseweg is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de inzet van een aggregaat voor de opwekking van elektriciteit. Daarbij is uitgegaan van de inzet van een aggregaat in combinatie met een batterybox, voor de opslag van elektriciteit. Het aggregaat hoeft dan niet continu te worden gebruikt. Wanneer de batterybox toereikend is om te voorzien in de vraag, levert het aggregaat geen vermogen. Wanneer de vraag boven de capaciteit van de battery box uitkomt slaat het aggregaat aan en wordt het verschil tussen vraag en capaciteit aangevuld. De daadwerkelijke draaiuren zijn afhankelijk van de vraag naar vermogen. Dit zal in de koudere maanden meer zijn dan in de warmere maanden. De aggregaten zullen dan uitsluitend vermogen leveren bij een piekvraag. Worst-case zijn er 548 draaiuren per jaar voor het aggregaat in de berekening opgenomen. We zijn in de berekeningen uitgegaan van een aggregaat met de volgende kenmerken:

- Stage-V, 75-560 kW;
- Verbruik 37,5 liter/uur wat neerkomt op 20.550 liter/jaar
- Inzet van 6% AdBlue.

Voor de locatie Trekdijk wordt als gevolg van de inzet van het aggregaat stikstofdepositie veroorzaakt op het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe: 0,02 mol/ha/jaar. Deze depositie is van tijdelijke aard en treedt waarschijnlijk op gedurende maximaal een jaar. De habitats waarop de depositie optreedt, zijn dynamische milieus, waarvoor met een ecologische onderbouwing kan worden onderbouwd dat geen sprake is van significante depositie.

Voor de locatie Kelderweg wordt door de inzet van het aggregaat depositie veroorzaakt op de Manteling van Walcheren en de Voordelta (maximaal 0,02 mol/ha/jr). Gelet op de aard van de habitats kan voor de Manteling van Walcheren in beginsel niet worden gemotiveerd dat geen sprake is van significante depositie, ook al gaat het om een tijdelijke depositie van maximaal een jaar. Een optie is dan om een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit aan te vragen voor de tijdelijke plaatsing van het aggregaat. Het is echter zeer de vraag in hoeverre de provincie die zal verlenen.

Inzet van een aggregaat op de locaties Dishoekseweg en Kraaijenholseweg veroorzaakt een depositie van maximaal 0,01 mol/ha/jr op de Natura 2000-gebieden Manteling van Walcheren en Westerschelde & Saeftinghe. Voor Westerschelde & Saeftinghe kan in een ecologische onderbouwing worden gemotiveerd dat geen sprake is van significante effecten door deze tijdelijke depositie, voor de Manteling van Walcheren is dat in beginsel niet mogelijk. Ook hier is dan een optie om een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit aan te vragen, waarbij de vraag is of de provincie die verleent.

Een mogelijkheid om de stikstofdepositie te vermijden is de inzet van een waterstofaggregaat of te accepteren dat de betreffende locaties pas kunnen worden ontwikkeld als aansluiting op het elektriciteitsnetwerk mogelijk is. De gemeente Veere past op een opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen al een waterstofaggregaat toe.

Weging aspecten

De uiteindelijke keuze voor de te ontwikkelen locatie voor de Skaeve Huse hangt in sterke mate samen met de weging van de getoetste aspecten: welk aspect krijgt prioriteit? Daarbij spelen bestuurlijke uitgangspunten een belangrijke rol.

In onze ogen zijn de volgende aspecten sleutelaspecten om tot een evenwichtige locatiekeuze te komen:

- Het concept: daarbij is een principiële keuze:
 - een locatie in de nabijheid van bebouwd en stedelijk gebied;
 - een meer perifere locatie, waar de bewoners nadrukkelijker in hun eigen wereld verblijven, afgezonderd van woongebieden;
- De realisatietermijn van een jaar, waarbij de termijn van aansluiten op het elektriciteitsnet een essentieel aspect vormt; de sleutel daarbij ligt in het al dan niet inzetten van een aggregaat voor tijdelijke voorziening in de elektriciteitsbehoefte;
- De mogelijkheid om afspraken te maken over spuitzones;
- De kosten voor ontwikkeling, waarbij met name de kosten voor de spuitzones relevant zijn;

- Instemming provincie;
- Lokaal draagvlak;

De op deze punten te maken keuzen zijn met name afhankelijk van de daarvoor te hanteren bestuurlijke uitgangspunten.

- Het concept: al dan niet kiezen voor de ontwikkeling van een perifere locatie
Het uitgangspunt dat de Skaeve Huse niet gericht zijn op resocialisatie, de wens om een prikkelarme woonomgeving te creëren, het risico op overlast en mogelijk te verwachten weerstand van omwonenden, zijn goede argumenten om te kiezen voor een perifere locatie, zoals Trekdijk, Kelderweg of Kraaijenholseweg. Een voorwaarde daarvoor is dat de bewoners kunnen voorzien in hun eigen mobiliteit.
- Realisatietermijn van een jaar:
Voor vier locaties (Trekdijk, Kelderweg, Dishoekseweg, Kraaijenholseweg) is aansluiting op het elektriciteitsnet met de kennis van nu niet mogelijk binnen de gewenste realisatietermijn van een jaar. Die locaties kunnen wel eerder worden ontwikkeld als tijdelijk stroom wordt opgewekt met een aggregaat, eventueel in combinatie met opslag van elektriciteit in een batterij. Gebruik van een dieselaggregaat is vanuit het oogpunt van de stikstofdepositie niet gewenst; inzet van een waterstofaggregaat kan zonder stikstofdepositie voorzien in de benodigde elektriciteit.
- De mogelijkheid om afspraken te maken over het staken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen:
Over dit punt kunnen op voorhand geen uitspraken worden gedaan. De mogelijkheid om afspraken te maken is volstrekt afhankelijk van de bereidheid van grondeigenaren en -gebruikers. Dit aspect is ook lastig vooraf te sonderen, omdat het risico groot is dat de beoogde functie van de locaties dan prematuur in de openbaarheid komt. Als dat risico niet is te elimineren, is ons advies om vanwege de afhankelijkheid van de eigenaren en -gebruikers van de omliggende gronden niet te kiezen voor de locaties Golsteinseweg, Dishoekseweg en Kraaijenholseweg.
- De kosten voor de ontwikkeling:
Als gevolg van de kosten voor het maken van afspraken over de spuitzones, betekent de post voor de spuitzones voor Golsteinseweg, Dishoekseweg, Kraaijenholseweg en (waarschijnlijk ook) Trekdijk dat ontwikkeling van deze locaties substantieel duurder is dan van de locatie Kelderweg. Daarbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat voor de locatie Kelderweg nog wel rekening moet worden gehouden met eventuele kosten voor vervangende bosaanplant.
De kosten voor de locatie Kraaijenholseweg zijn verhoudingsgewijs erg hoog, door de noodzaak tot het aanbrennen van een leeflaag, de hogere kosten voor nutsaansluitingen en de kosten voor de spuitzones (rekening houdend met de ligging in de beschermingszone langs de regionale waterkering).
- Instemming provincie:
Op basis van de provinciale Omgevingsverordening is toestemming nodig van de provincie als buiten bestaand stedelijk gebied een woonfunctie wordt gerealiseerd. Dat geldt niet voor de locatie Golsteinseweg, omdat daar al sprake is van een maatschappelijke woonfunctie. Wij gaan ervan uit dat voor de Skaeve Huse op de in beeld zijnde locaties goed onderbouwd kan worden dat een uitzondering op het algemene beleid wenselijk is. Het verdient aanbeveling dit aspect in een vroeg stadium met de provincie af te stemmen.
- Lokaal draagvlak:
Bij de ontwikkeling van een functie als Skaeve Huse, is de kans reëel dat vanuit de omgeving bezwaren worden geuit en dat weerstand ontstaat. Of en de mate waarin dat het geval is, is echter sterk afhankelijk van de specifieke situatie. In algemene zin zou kunnen worden verondersteld dat voor locaties in de nabijheid van andere functies en met name woningen en woongebieden de kans op weerstand groter is dan voor meer perifere locaties.

RHO ADVISEURS

Risico's

Bij de verschillende locaties zijn verschillende risico's aan de orde. In tabel 1 zijn per locatie de risico's samengevat. De verschillende risico's zijn gewogen met de kleurcodering die ook is gebruik voor de toetsing van de verschillende locatie-aspecten.

Tabel 1: Risico's en randvoorwaarde per locatie

Risico's	Golsteinseweg	Trekdiijk	Kelderweg	Dishoekseweg	Kraaijenholseweg
<i>Ontbreken bereidheid agrariërs om spuiten te staken</i>	Op voorhand is niet duidelijk of grondeigenaren en -gebruikers medewerking willen verlenen; de mogelijkheid tot ontwikkelen van deze locatie is daarvan afhankelijk.	De gemeente is grondeigenaar; geen risico	Geen afspraken nodig over spuitzones; geen risico	Op voorhand is niet duidelijk of grondeigenaren en -gebruikers medewerking willen verlenen; de mogelijkheid tot ontwikkelen van deze locatie is daarvan afhankelijk.	Op voorhand is niet duidelijk of grondeigenaren en -gebruikers medewerking willen verlenen; de mogelijkheid tot ontwikkelen van deze locatie is daarvan afhankelijk.
<i>Kosten spuitzones</i>	Kosten hoog	Kosten afhankelijk van verhuurcontract grond	Geen kosten voor spuitzones	Kosten aanzienlijk	Kosten relatief beperkt
<i>Geen tijdige aansluiting op elektriciteitsnet</i>	Locatie is al aangesloten op het elektriciteitsnetwerk	Waarschijnlijk inzet waterstofaggregaat nodig	Waarschijnlijk inzet waterstofaggregaat nodig	Waarschijnlijk inzet waterstofaggregaat nodig	Waarschijnlijk inzet waterstofaggregaat nodig
<i>Ontbreken instemming provincie</i>	Locatie wordt al gebruikt voor maatschappelijke woonfunctie	Met goede onderbouwing instemming te verwachten	Met goede onderbouwing instemming te verwachten	Met goede onderbouwing instemming te verwachten	Met goede onderbouwing instemming te verwachten
<i>Noodzaak mitigerende maatregelen</i>	Noodzaak mitigerende maatregelen naar verwachting beperkt	Mogelijke treffen geluidwerende voorzieningen nodig	Herplant te rooien bomen, afhankelijk van oppervlakte/aantal te rooien bomen	Noodzaak mitigerende maatregelen naar verwachting beperkt	Aanbrengen leeflaag in verband met aanwezige bodemverontreiniging
<i>Mogelijke strijdigheid met gemeentelijke beleidsdoelen</i>	Skaeve Huse sluit aan op het huidige gebruik; er spelen geen andere gemeentelijke beleidsdoelen	Ontwikkeling op deze locatie kan strijdig zijn met nog te bepalen gemeentelijke beleidsdoelen, voor een periode van 10 jaar, en	Ten opzichte van het bestaande gebruik moet worden ingestemd met een functiewijziging, er is geen strijdigheid met	Ten opzichte van het bestaande gebruik moet worden ingestemd met een functiewijziging, er is geen strijdigheid met toekomstige beleidsdoelen	Ten opzichte van het bestaande gebruik moet worden ingestemd met een functiewijziging, er is geen

		eventueel ook daarna	toekomstige beleidsdoelen		strijdigheid met toekomstige beleidsdoelen
<i>Beschikbaarheid grond</i>	Aankoop nodig; onzekerheid over 'beschikbaarheid' spuitzones	Grond in eigendom; derving pacht/verhuurinkomsten locatie en spuitzone	Grond in eigendom, geen gronden derden nodig, derving inkomsten/kosten mogelijk nodig in verband met herplantplicht	Grond in eigendom, derving pacht-/verhuurinkomsten locatie en spuitzone; onzekerheid over 'beschikbaarheid' spuitzones	Grond in eigendom
<i>Ontbreken draagvlak</i>	Het ontbreken van draagvlak als potentieel risico speelt op alle locaties.	Het ontbreken van draagvlak als potentieel risico speelt op alle locaties.	Het ontbreken van draagvlak als potentieel risico speelt op alle locaties.	Het ontbreken van draagvlak als potentieel risico speelt op alle locaties.	Het ontbreken van draagvlak als potentieel risico speelt op alle locaties.

Advies

De locatie Kraaijenholseweg is financieel de ongunstigste locatie voor de realisatie van de beoogde Skaeve Huse, vanwege de hoge kosten om op de verschillende aspecten te kunnen voldoen aan de planologische voorwaarden. Als de hoge kosten (door de noodzaak van ophoging/afscherming van de bodem, de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de noodzakelijke kosten in verband met de spuitzones) geen belemmering zijn voor de ontwikkeling van deze locatie, is deze locatie in basis een goede keuze om de Skaeve Huse te ontwikkelen. Wel dienen dan afspraken gemaakt te kunnen worden met de grondeigenaren en -gebruikers over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gaat daarbij overigens om een relatief beperkte strook.

De overige vier vergeleken locaties zijn voorts alle geschikt om de Skaeve Huse te realiseren. Om een definitieve locatie te bepalen, volstaat het niet om de toetsing op de verschillende aspecten op te tellen. De totaalscore van de locaties verschilt niet significant en niet alle aspecten zijn van even groot belang in de locatiekeuze.

Sleutelaspect voor het bepalen van de voorkeurslocatie is de spuitzoneproblematiek. Daarbij speelt voor twee locaties (Golsteinseweg en Dishoekseweg) de voorwaardelijke vraag of er overeenstemming te bereiken is met de aangrenzende grondeigenaren en -gebruikers en de kosten die moeten worden gemaakt voor grondaankoop of afkoop van inkomstenderwing. De onzekerheid of tot afspraken te komen is, is verder van invloed op het te doorlopen proces. Dat levert het dilemma op of voorafgaand aan de locatiekeuze gesprekken over de spuitzones worden gestart, met als risico dat het voornemen om Skaeve Huse te realiseren voor de betreffende locatie al bekend wordt vóór er duidelijkheid is of de locatie wel beschikbaar is. En om een locatie als voorkeurslocatie bekend te maken, is ongewenst als er nog geen duidelijkheid is over de uitvoerbaarheid. Als niet ondershands op voorhand de bereidheid tot het maken van afspraken over de spuitzones kan worden getoetst, adviseren wij om niet te kiezen voor de locaties Golsteinseweg en Dishoekseweg.

Als op voorhand ondershands wèl afspraken gemaakt kunnen worden over de spuitzones, is de volgende vraag of de kosten die daarmee samenhangen, aanvaardbaar zijn. Onze indruk is dat de kosten van de spuitzones onevenredig zwaar drukken op de ontwikkelkosten. Als de locatiekeuze vanuit die insteek wordt benaderd, is de locatie van de Kelderweg de gunstigste locatie. Daarbij is dan wel de vraag hoe hoog de kosten zijn voor de herplant van te rooien bomen op deze locatie (grondverwerving/derving pacht-/huurinkomsten op de herplantlocatie). Dat kunnen wij op dit moment niet beoordelen.

Als de locaties Golsteinseweg en Dishoekseweg afvallen vanwege de onduidelijkheid over de spuitzoneproblematiek, blijft over de keuze voor Trekdiijk en Kelderweg. Daarbij is voor beide locaties van belang dat een nog uit te voeren akoestisch onderzoek bepalend is voor eventuele te realiseren geluidwerende voorzieningen. Qua kosten speelt voor Trekdiijk de derving van inkomsten vanuit pacht/verhuur van de gronden van de locatie zelf en de spuitzones en voor Kelderweg de kosten/inkomstenderving in verband met de mogelijke herplantplicht van bomen. Die twee kostenposten kunnen wij op dit moment niet tegen elkaar afwegen. Voor Trekdiijk speelt aanvullend een rol dat de ontwikkeling voor de Skaeve Huse de toekomstige ontwikkeling van het gebied kan doorkruisen; in ieder geval voor de komende 10 jaar, mogelijk voor een langere periode. Vanuit dat oogpunt adviseren wij vanuit dit scenario (afvallen Golsteinseweg en Dishoekseweg vanwege de spuitzones) en op basis van de nu bekende gegevens, te kiezen voor de ontwikkeling van de locatie Kelderweg. Dat betekent wel dat de afstand tot de voorzieningen in de omgeving door de bewoners moeten kunnen worden overbrugd met eigen mobiliteitsmiddelen.

Gelet op het voorgaande komen wij tot het advies om de locatie Kelderweg aan te wijzen als locatie voor de realisatie van de Skaeve Huse. Daarbij spelen de volgende argumenten een rol:

- Voordelen
 - Ontwikkeling van deze locatie is niet afhankelijk van de medewerking van grondeigenaren en -gebruikers in verband met de spuitzones
 - De locatie is perifeer gelegen en biedt optimale mogelijkheden voor een rustige en prikkelvrije woonomgeving
 - Gelet op de ligging is de kans op overlast relatief klein
- Nadelen
 - De geluidhinder van de tennisbaan is een aandachtspunt; uit akoestisch onderzoek moet blijken of een goed woonklimaat gewaarborgd kan worden (randvoorwaarde)
 - Een nadeel van de locatie Kelderweg is dat de afstand tot voorzieningen in de omgeving relatief groot is; dat betekent dat de bewoners zelfstandig in staat moeten zijn om die afstand te overbruggen
 - Waarschijnlijk is voor een overgangperiode de inzet van een waterstofaggregaat met batterij voor de opslag van elektriciteit nodig
 - De kosten voor de eventuele herplant van bomen (inclusief grondverwerving/derving inkomsten uit verpachting/verhuur van gemeentelijke gronden) moet nader worden onderzocht.

De locatie Trekdiijk is in belangrijke mate vergelijkbaar met Kelderweg. Met name de relatie met de nog te bepalen gemeentelijke doelen voor het gebied en de inkomstenderving in verband met het gebruik van de locatie en de spuitzones zijn voor deze locatie nadelen ten opzichte van Kelderweg.

De locatie Golsteinseweg heeft als groot nadeel dat de mogelijkheid om tot ontwikkeling te komen afhankelijk is van de bereidheid van de omliggende grondeigenaren en -gebruikers om afspraken te maken over het staken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Op dit moment is daar nog geen inschatting van te maken. Bovendien drukken de kosten die daarmee samenhangen zwaar op het project. Ontwikkeling van deze locatie is verder duurder vanwege de sloopkosten. Tot slot is voor deze locatie de relatie met het naastgelegen reïntegratieproject van ex-gedetineerden een aandachtspunt.

Voor de locatie Dishoekseweg is net als voor de locatie Golsteinseweg overeenstemming met aangrenzende grondeigenaren en -gebruikers nodig om tot ontwikkeling te komen. De te maken kosten voor afspraken over de spuitzones zijn gelet op de benodigde oppervlakte wel lager dan voor Golsteinseweg. Voor het overige is deze locatie in beginsel goed geschikt voor vestiging van de Skaeve Huse.

Voor de locatie Kraaijenholseweg zijn de ontwikkelkosten in vergelijking met de overige locaties erg hoog. Inhoudelijk zijn de spuitzones, de bodemkwaliteit en de aansluitmogelijkheden op de nutsvoorzieningen belangrijke aandachtspunten voor deze locatie. Die zijn echter oplosbaar, als de hoge kosten worden geaccepteerd.

Onzekerheden

Zoals blijkt uit het voorgaande is er nog een aantal onzekerheden, die van invloed kunnen zijn op de locatiekeuze:

- Is er bereidheid bij eigenaren en -gebruikers van de aangrenzende gronden om medewerking te verlenen aan het staken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen?
- Zijn de kosten in verband met de spuitzones een belemmering voor ontwikkeling?
- Is de aanwezigheid van beschermde flora en fauna voor de locatie Kelderweg een belemmering voor ontwikkeling?
- Hoe zwaar drukken de kosten van de inzet van een waterstofaggregaat met batterijpakket op de businesscase?
- Wat zijn de effecten van het wegverkeerslawaaï en geluid van de tennisbanen op het woonklimaat (voor locaties Trekdijk en Dishoekseweg)?
- In hoeverre zijn de mogelijke kosten voor herplant van te rooien beplanting op de locatie Kelderweg bepalend voor de businesscase?
- Een aantal kostenposten moet verder worden uitgewerkt:
 - Ophogen Kraaijenholseweg;
 - Afvalwaterzuiveringsvoorziening op de locaties Trekdijk en Kraaijenholseweg.

Voorgaand advies is gebaseerd op de huidige informatie en kennis. Nader onderzoek kan leiden tot aanpassing van de gehanteerde uitgangspunten en bijstelling van het advies.

Bijlage 1 Situering onderzoekslocaties Skaeve Huse



Figuur B1.1. Golsteinseweg



Figuur B1.2. Trekdiijk



Figuur B1.3. Kelderweg



Figuur B1.4. Dishoekseweg



Figuur B1.5. Kraaijenhoseweg

Bijlage 2 Toetsingstabel

Zie afzonderlijke tabel.