

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 2 februari 2026
KENMERK 20250835.001/246455/
VAN Risto Louws / Jelle Mol

PROJECT 20250835.001 Middelburg Skaeve Huse sectorale onderzoeken
OPDRACHTGEVER Gemeente Middelburg

LOCATIEVERGELIJKING TREKDIJK - GOLSTEINSEWEG (ONG.)

Na de uitwerking van de eerdere locatievergelijking voor het woonconcept 'Skaeve Huse' zijn er, in samenspraak met de gemeente Middelburg, twee locaties overgebleven. Dit betreft de Trekdiijk en Golsteinseweg (ong.) De ligging van deze locaties is in bijlage 1 bij deze memo opgenomen. De locatie Golsteinseweg 6 was eerder in beeld, en betrokken in de eerdere locatievergelijking. Deze locatie is komen te vervallen, evenals de locaties Kelderweg, Dishoekseweg, Kraaijenholseweg. Er is één nieuwe locatie bijgekomen, Golsteinseweg (ong.).

Voortraject

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

- Golsteinseweg 6 (gem. Middelburg)
- Trekdiijk (gem. Middelburg)
- Kelderweg (gem. Veere)
- Dishoekseweg (gem. Veere)

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

- Kraaijenholseweg (gem. Middelburg)

Zoals hierboven benoemd is van deze locaties alleen de locatie Trekdiijk overgebleven als potentiële locatie. Deze locatie wordt in de voorliggende memo vergeleken met de Golsteinseweg (ong.)

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

Om de nieuwe locatie met de Trekdiijk te vergelijken is deze op dezelfde manier benaderd, middels een toetsing aan de eerder onderzochte aspecten. Per aspect is vervolgens de haalbaarheid / mogelijke belemmering voor de ontwikkeling aangegeven. Een samenvatting van de beoordeling van de locaties Trekdiijk en Golsteinseweg (ong.) is hieronder opgenomen als figuur 1:



Locaties	vergelijking locaties	
	Trekdijk, Mortierepolder	Golsteinseweg (ong.)
Criteria		
Omgevingscriteria		
Ruimte om programma te realiseren		
Potentiële overlast woonomgeving		
Afstand tot voorzieningen		
aanwezigheid nutsvoorzieningen		
Planologische criteria		
Verkeersontsluiting		
Archeologie		
Landschap en cultuurhistorie / stedenbouw		
Ecologie (soortenbescherming)		
Ecologie (gebiedsbescherming)		
Bodemkwaliteit		
Waterhuishouding		
Waterkering		
Milieuhinder (geluid door activiteiten, trillingen, geur)		
Luchtkwaliteit		
Externe veiligheid		
Kabels en leidingen		
Geluid door wegen en spoorwegen		
Overige haalbaarheidscriteria		
Provinciaal beleid		
Gemeentelijke beleidsdoelen		
Planologische procedure		
Ontwikkelkosten		
Uitvoerbaarheid binnen gewenste termijn		

Figuur 1: Samenvatting vergelijking locaties

Om op basis van de uitgevoerde toets tot een goede vergelijking van de locaties te komen, is het nodig om op een aantal aspecten nader in te zoomen. Niet alle aspecten wegen even zwaar, en voor sommige aspecten is 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.

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

- Voor beide locaties geldt dat binnen het perceel de benodigde 1.500 m² voor het programma kan worden gerealiseerd, zonder dat overige percelen vanwege spuitzones belemmerd worden. Een mogelijke uitwerking hiervan is opgenomen als bijlage 2.
- Wat betreft de potentiële overlast voor de woonomgeving scoren beide locaties zonder meer goed.
- Wat betreft de afstand tot de voorzieningen (supermarkt) scoren de locaties beide niet goed. 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 van belang dat de bewoners voor de beide overgebleven locaties Trekdijk en Golsteinseweg (ong.) in belangrijke mate op zichzelf zijn aangewezen voor het vervoer naar de dichtstbijzijnde voorzieningen. Voor Trekdijk 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 Trekdijk en Golsteinseweg (ong.) geldt dat nabij beide locaties een elektriciteitsnet aanwezig is. In hoeverre hier op kan worden aangesloten verschilt voor beide locaties. Volgens Stedin is een aansluiting op de Trekdijk op basis van de capaciteit van het net in beginsel direct mogelijk, voor de locatie Golsteinseweg (ong.) schiet de capaciteit van het net voorsnog tekort en is sprake van een wachtrij (Bron: <https://www.stedin.net/zakelijk/energietransitie/beschikbare-netcapaciteit/congestie-en-congestiemanagement/walcheren-noord>). Een alternatief voor de stroomaansluiting is om gebruik te maken van een (waterstof)aggregaat voor de opwekking van elektriciteit.
- Voor aansluiting op het rioleringsnetwerk geldt dat in de Golsteinseweg riolering ligt, voor de locatie Trekdijk geldt dat er geen riolering aanwezig is. Hiervoor zal een eigen voorziening moeten worden gerealiseerd (septic tank).

• Planologische criteria

- Er zijn op basis van de quickscan van de planologische aspecten beperkte verschillen tussen de twee overgebleven locaties; er zijn uit de locatiescan 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.
- De planologische 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 geluid-afschermende voorzieningen te nemen is op voorhand niet uit te sluiten; akoestisch onderzoek moet dat uitwijzen.

- Voor het aspect geluid geldt dat beide locaties binnen geluidsaandachtsgebieden liggen van wegen. De locatie aan de Trekdijk is meer geluidbelast door de rijksweg en de provinciale weg, terwijl de locatie aan de Golsteinseweg belast wordt door de landelijke Golsteinseweg en iets mindere mate de rijksweg (Golsteinseweg ligt tegen de rand van het geluidsaandachtsgebied rijkswegen). Onderzoek moet uitwijzen of de locatie Trekdijk een geluidbelasting hoger heeft dan de standaardwaarde, dan wel dat er moet worden afgeweken. Verder ligt de locatie Trekdijk gedeeltelijk binnen de geluidzone industrie, zodat er een onderzoek industrielawaai moet worden uitgevoerd en naar verwachting een hogere waarde moet worden vastgesteld (overgangsrecht Wet geluidhinder). Vanuit het aspect van de geluidbelasting op de locatie scoort de locatie Golsteinseweg beter.
- In basis scoort Golsteinseweg voor de planologische criteria beter. Een aandachtspunt voor de locatie Trekdijk is het aspect geluid. Als er op basis van akoestisch onderzoek een overschrijding van de geluidswaarde optreedt, is dit naar verwachting mitigeerbaar.

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 beide locaties onderbouwd kan worden.
- 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, zijn de ontwikkelkosten per locatie berekend. De Ontwikkeling van Golsteinseweg (ong.) vergt een bedrag van circa € 65.300,- (exclusief aankoop van de locatie). Voor de locatie Trekdijk 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.
- Voor de locatie Golsteinseweg (ong.) is wat betreft de kosten van belang dat de locatie aangekocht dient te worden. Voor de locatie Trekdijk, die in eigendom van de gemeenten Middelburg is, speelt aanvullend dat de locatie momenteel waarschijnlijk verhuurd of verpacht worden aan een agrariër. Voor het te ontwikkelen terrein en de aansluitende spuitzones zal deze verhuur/pacht (gedeeltelijk) vervallen. 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 (ong.) en Trekdijk, aanzienlijke financiële consequenties hebben. Voor de locatie Golsteinseweg (ong.) dient het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op een oppervlakte van minimaal 13.200,- m² te worden gestaakt. Deze oppervlakte, aanvullend op ruimte voor de skaeve huse, dient minimaal aangekocht te worden. Deze gronden kunnen niet meer voor reguliere landbouw worden gebruikt. Voor de locatie Trekdijk gaat het om minimaal 9.200 m² dat al wel in eigendom is, maar niet meer voor reguliere landbouw verpacht kan worden.
- Voor het scenario van aankoop van de betreffende gronden is het volgende van belang. Recente ervaring van de gemeente Middelburg is dat de aankoopprijs voor agrarische grond € 300.000,- (ten behoeve van

woningbouw) per hectare bedraagt. Voor de Skaeve Huse is geen sprake van een verdienmodel bij de ontwikkeling; 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 indicatief uitgangspunt uitgegaan van een aankoopprijs van € 150.000,- per hectare. Voor Golsteinseweg (ong.) bedragen de kosten bij aankoop van de spuitzones dan minimaal € 198.000,-.

- Ook voor de locatie Golsteinseweg (ong.) zijn de spuitzones van belang. Die worden ook door de gemeente aangekocht. De gronden buiten de spuitzones kan vervolgens weer agrarisch worden verhuurd/verpacht. Vanwege de beperking van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zal dat waarschijnlijk voor de spuitzones niet mogelijk zijn. De kosten van de aankoop van de spuitzones dienen dan ook te worden meegenomen in de businesscase voor de Skaeve Huse.
- Voor de locatie Trekdiijk 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 echter onverlet dat er door het niet kunnen gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen sprake is van inkomstenderving, omdat we ervan uitgaan dat de betreffende gronden vervolgens niet langer verhuurd of verpacht kunnen worden ten behoeve van reguliere landbouw voor de periode dat de Skaeve Huse aanwezig zijn. Voor de locatie Trekdiijk gaat het om een totaal oppervlakte van 9.200m² (oppervlakte programma + spuitzone). Dat betekent een opbrengstenderving van de pacht/verhuuropbrengsten voor deze oppervlakte. De hoogte daarvan hangt af van de verhuurovereenkomst. Ten behoeve van dit advies (om een vergelijking te kunnen maken met Golsteinseweg (ong.)) wordt ervan uit gegaan dat de inkomstenderving ongeveer gelijk is aan de situatie indien de gronden moeten worden aangekocht. In deze situatie zou dit betekenen dat de kosten voor de Trekdiijk, vanwege inkomstenderving € 138.000,- bedraagt.
- Voor het scenario van het betalen van een afkoopsom kan het volgende worden opgemerkt. De afkoopsom zal worden gebaseerd op het kapitaliseren van de derving van inkomsten doordat geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. In basis zal de opbrengst als nihil moeten worden beschouwd, 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 opbrengstenderving zal in beginsel worden uitgegaan van een periode van 10 jaar (in het geval van de Skaeve Huse ook de periode waarvoor de ontwikkeling 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.
- Zoals hierboven benoemd, is voor de Golsteinseweg (ong.) te verwachten dat er niet direct een aansluiting op het elektriciteitsnet verkregen kan worden. Op basis van andere projecten en ervaring is de gemiddelde wachttijd op een dergelijke aansluiting 2 jaar. Dat betekent tijdelijk gebruik gemaakt dient te worden van een aggregaat als tijdelijke stroomvoorziening. Om deze periode te overbruggen kan er gebruik gemaakt worden van een aggregaat. Voor de locatie Golsteinseweg (ong.) zal dat vanwege de stikstofdepositie op de Manteling van Walcheren een waterstoffaggregaat moeten zijn. Voor de kosten van deze overbruggingsperiode wordt uitgegaan van een stelpost van € 105.040,00, dit zijn de kosten van de aanschaf van een dieselaggregaat en twee jaar brandstofkosten. Verwacht wordt dat de kosten van een waterstoffaggregaat hoger zullen uitvallen.

- Wat betreft de planologische kosten (onderzoeken, onderbouwing en vergunningaanvraag) scoort de Golsteinseweg (ong.) (14.600) minder gunstig dan de Trekdijk (€ 13.200,). 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 (ong.)	Trekdijk
Ontwikkelkosten	€ 65.300,00	€ 129.100,00
Planologische kosten	€ 14.600,00	€ 15.200,00
Kosten spuitzones ¹	€ 198.000,00	€ 138.000,00
Kosten aggregaat	€ 105.500,00	€ -
Totale kostenindicatie²	€ 277.900,00	€ 280.300,00

Figuur 1: Totale kosten ontwikkeling per locatie inclusief spuitzone en inzet aggregaat

- In de aangegeven bedragen zijn niet alle kosten opgenomen:
 - Golsteinseweg (ong.): exclusief noodzakelijke grondaankoop;
 - Trekdijk: exclusief derving verhuur- en pachtbrenghen.
- Wat betreft de uitvoerbaarheid binnen de gewenste termijn, is de aansluiting op het elektriciteitsnet voor de Golsteinseweg 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 (waterstof)aggregaat kan deze periode worden overbrugd.

Stikstofdepositie aggregaat

Voor de locaties Trekdijk en Golsteinseweg is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de inzet van een aggregaat voor de opwekking van elektriciteit. Hoewel voor de Trekdijk waarschijnlijk aansluiting op het elektriciteitsnetwerk plaats kan vinden, is deze ook berekend indien dit niet mogelijk blijkt te zijn. Hierbij 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 batterybox 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.

¹ Voor spuitzones is uitgegaan voor het aankopen van benodigde gronden, uitgegaan van een prijs van €150.000 per ha. Voor de inkomstenderving als gevolg van spuitzones is ook een indicatief bedrag van €150.000 per ha.

² Inclusief indicatieve kosten grondaankoop en inkomstenderving in verband met spuitzones

Voor de locatie Trekdijs 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 Golsteinseweg (ong.) 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 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.

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 / andere maatschappelijke functies;
 - 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 kosten voor aankoop en ontwikkeling;
- 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 Trekdijs. Een voorwaarde daarvoor is dat de bewoners kunnen voorzien in hun eigen mobiliteit.
- Realisatietermijn van een jaar: Voor de locatie Golsteinseweg (ong.) 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 mogelijk; 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: Op beide locaties is het staken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in een zone van 50 meter rondom de locatie van de Skaeve Huse mogelijk op eigen grond. Er hoeven dan ook geen aanvullende gronden te worden aangekocht of afspraken te worden gemaakt met de grondeigenaren. Wel is met betrekking tot de kosten voor beide locaties van belang dat in verband met de spuitzones de oppervlakte te verhuren/verpachten grond afneemt, met als gevolg inkomstenderving.

RHO ADVISEURS

- **Instemming provincie:** Op basis van de provinciale Omgevingsverordening is toestemming nodig van de provincie als buiten bestaand stedelijk gebied een woonfunctie wordt gerealiseerd. Dit geldt voor beide locaties. 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.

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 (ong.)	Trekdijsk
<i>Ontbreken bereidheid agrariërs om spuiten te staken</i>	Inmiddels is er overeenstemming over de aan te kopen grond	De gemeente is grondeigenaar; geen risico
<i>Kosten spuitzones</i>	Potentiële inkomstenderving doordat spuitzones niet verhuurd of verpacht kunnen worden	Kosten afhankelijk van verhuurcontract grond
<i>Geen tijdige aansluiting op elektriciteitsnet</i>	Waarschijnlijk inzet waterstofaggregaat nodig	Waarschijnlijk aansluiting op netwerk mogelijk
<i>Ontbreken instemming provincie</i>	Met goede onderbouwing instemming te verwachten	Met goede onderbouwing instemming te verwachten
<i>Noodzaak mitigerende maatregelen</i>	Noodzaak mitigerende maatregelen naar verwachting beperkt	Mogelijk treffen geluidwerende voorzieningen nodig
<i>Mogelijke strijdigheid met gemeentelijke beleidsdoelen</i>	Naast het huidig agrarisch gebruik spelen er geen andere gemeentelijke beleidsdoelen	Ontwikkeling op deze locatie kan strijdig zijn met nog te bepalen gemeentelijke beleidsdoelen, voor een periode van 10 jaar, en eventueel ook daarna
<i>Beschikbaarheid grond</i>	Aankoop nodig	Grond in eigendom; derving pacht/verhuurinkomsten locatie Skaeve Huse en spuitzone
<i>Ontbreken draagvlak</i>	Het ontbreken van draagvlak als potentieel risico speelt op alle locaties. De ligging in de nabijheid van de Stichting Door is een specifiek aandachtspunt. Afgewogen moet worden in hoeverre de huisvesting van	Het ontbreken van draagvlak als potentieel risico speelt op alle locaties.

	deze twee bijzondere groepen bewoners in elkaars nabijheid tot risico's leidt en in hoeverre deze risico's mitigeerbaar zijn.	
--	---	--

Advies

De vergeleken locaties zijn beide 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.

In de eerdere vergelijking was de mogelijkheid om afspraken te maken over de spuitzones het sleutelaspect in de locatievergelijking. Nu twee locaties zijn overgebleven waarvoor beide geen grondaankoop nodig is, is dat aspect niet meer relevant. Wel speelt op beide locaties een kostenaspect: aankoopkosten op de locatie Golsteinseweg (ong.), in combinatie met de onmogelijkheid om de gronden in de spuitzone te verhuren of verpachten. Dat laatste aspect speelt ook voor de locatie Trekdijk: inkomstenderving omdat de spuitzones waarschijnlijk niet verhuurd/verpacht kunnen worden.

Voor Trekdijk 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. Vraag is of deze ontwikkelingsrichting wordt belemmerd door de ontwikkeling van de Skaeve Huse op deze locatie.

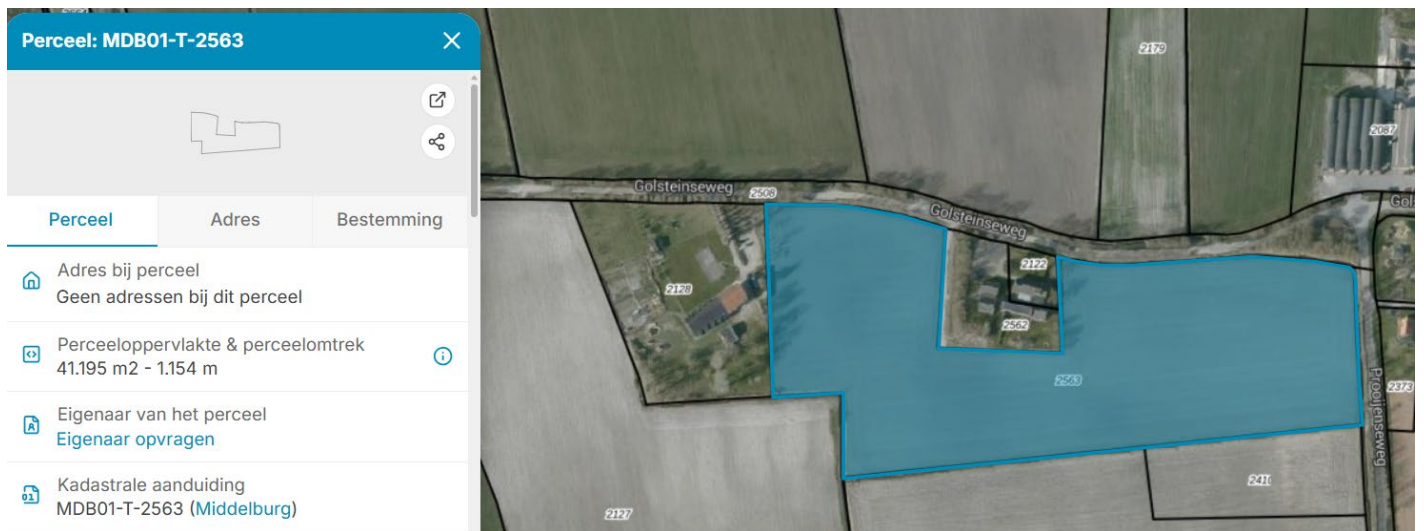
Uitgaande van de gehanteerde uitgangspunten van de kosten, is het verschil tussen de Golsteinseweg (ong.) en Trekdijk zeer beperkt. Dit is sterk afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten, en hiermee met de feitelijke aankoopkosten van de Golsteinseweg en de actuele inkomsten uit pacht voor de locatie Trekdijk.

Gelet op het voorgaande adviseren wij de financiële inschatting van de kosten aan te vullen met de grondaankoop en de inkomstenderving. Vervolgens is de vraag welke locatie financieel beter uit de bus komt.

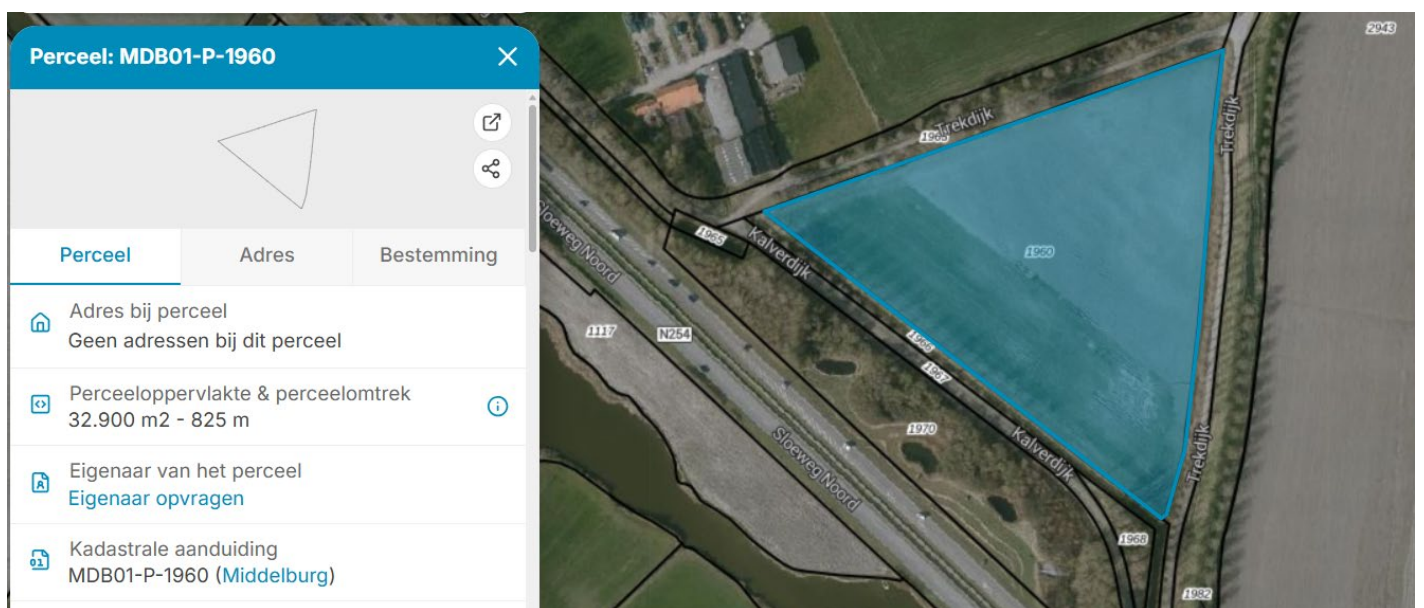
Daarnaast is de vraag wat belangrijker wordt geacht: de ontwikkelkosten of de bestuurlijke koers voor de locatie Trekdijk. Deze afweging dient aanvullend te worden gemaakt, om tot een definitieve locatiekeuze te komen.

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 Locaties

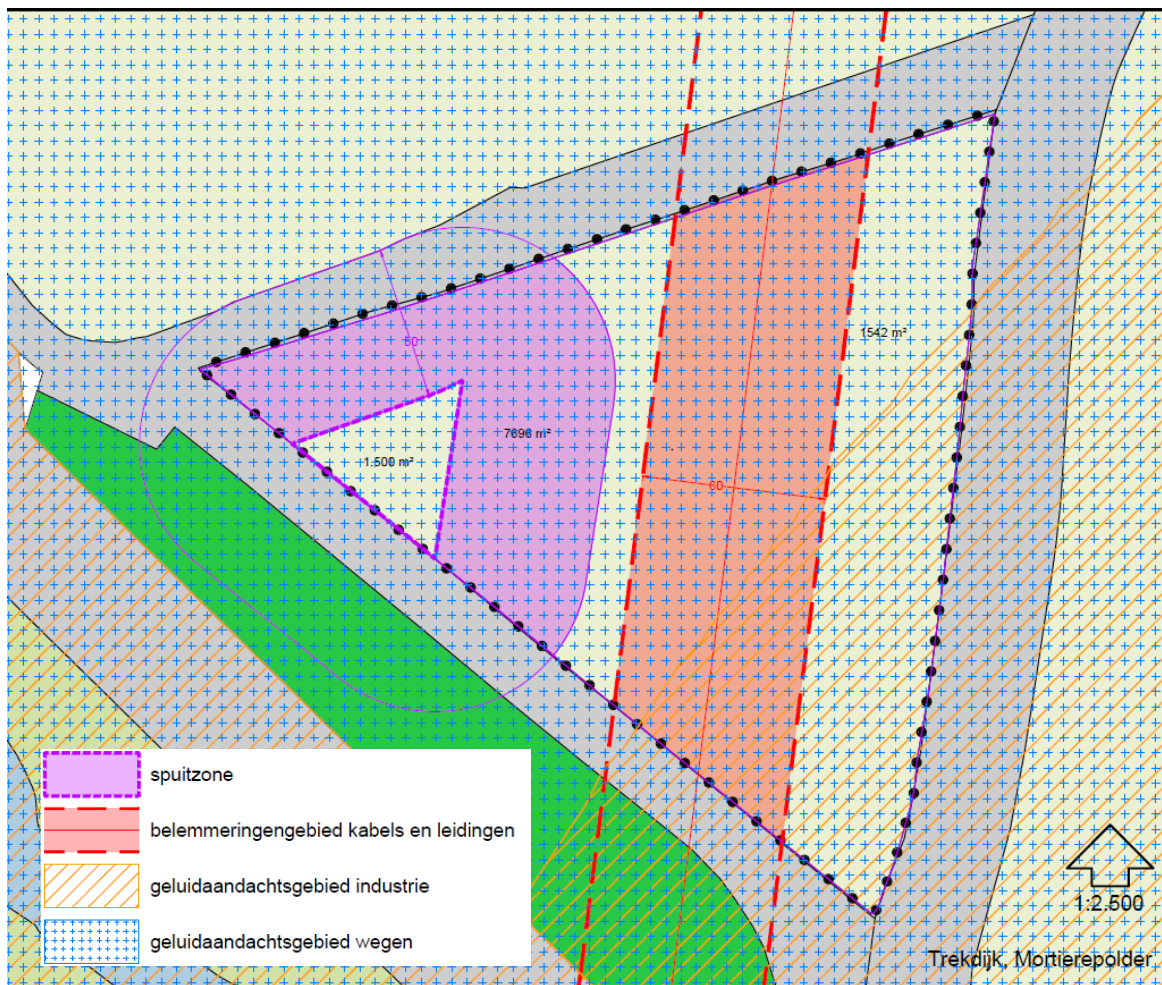


Figuur 1: Locatie Golsteinseweg (ong.)

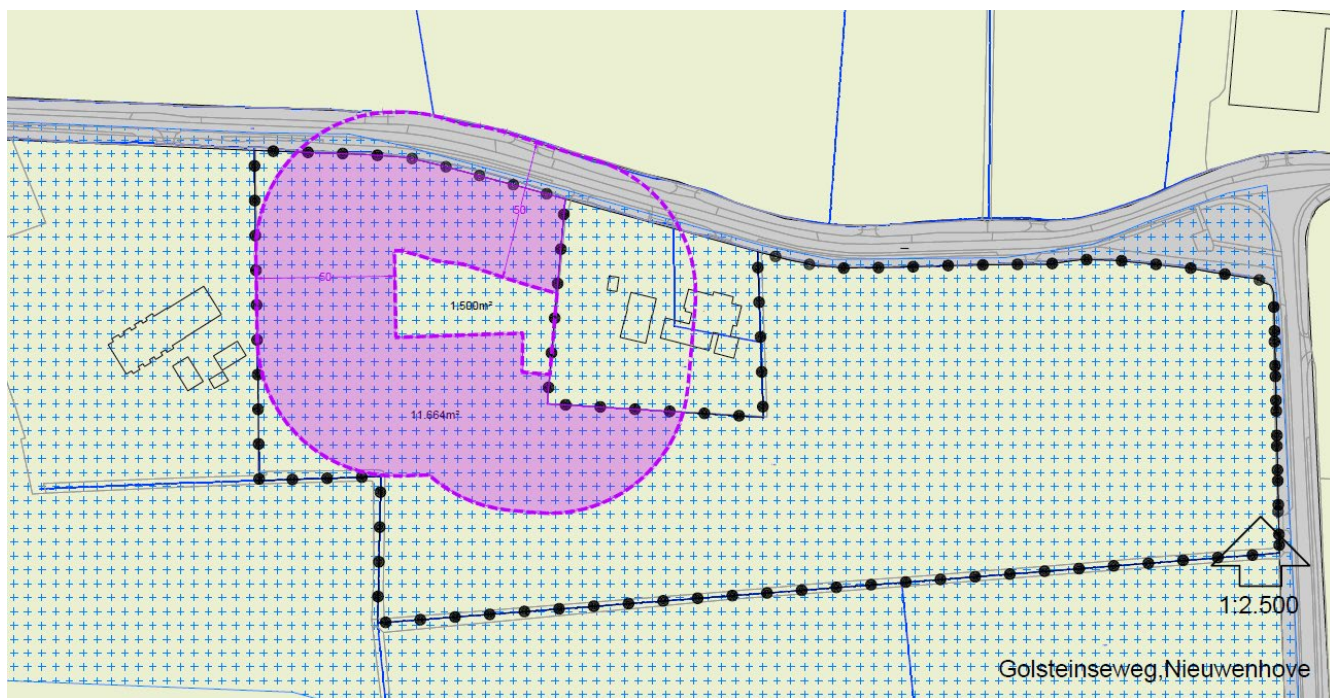


Figuur 2: Locatie Trekdijk, Mortierepolder

Bijlage 2 Ruimte op locaties



Figuur 1: Ruimte en belemmeringen Trekdijk



Figuur 2: Ruimte en belemmeringen Golsteinseweg (ong.)