

# RHO ADVISEURS - MEMO

**DATUM** 29 januari 2026  
**KENMERK** 20250835/218271  
**VAN** Laura de Niet & Lizet Genefaas  
**AAN** Gemeente Middelburg

**PROJECT** Middelburg Skaeve Huse Locatiestudie  
**OPDRACHTGEVER** Gemeente Middelburg

## VERGELIJKING KOSTEN ONTWIKKELING SKAEVE HUSE

Eén van de aspecten waarop de potentiële locaties voor Skaeve Huse op Walcheren worden afgewogen betreft de kosten die benodigd zijn om de locaties tot ontwikkeling te brengen. Hierbij valt te denken aan de volgende kostensoorten

1. De inbrengwaarde of verwervingskosten per locatie;
2. Kosten voor bouw- en woonrijp maken (inclusief sloopkosten, kosten voor grondwerkzaamheden en eventuele saneringskosten);
3. Plankosten;
4. Eventuele kosten voor nadeelcompensatie als gevolg van de ontwikkeling

Omdat het te realiseren programma (en daarmee de opbrengsten) op de vier locaties gelijk is, wordt enkel een vergelijking gemaakt tussen de kosten die gepaard gaan met het geschikt maken van de locaties voor huisvesting van de doelgroep. De bevindingen uit dit memo zijn verwerkt in de algemene beoordelingsmatrix.

Dit memo doet geen uitspraken over de financiële haalbaarheid van de initiatieven.

### 1. VERWERVING/INBRENGWAARDEN

De locaties Trekdijk, Kelderweg, Dishoekseweg en Kraaijenholseweg zijn reeds in eigendom van de gemeente. De locatie Golsteinseweg 6 en Golsteinseweg (ong.) moeten nog worden verworven.

De boekwaardes/verwervingskosten van de locaties kunnen ter volledigheid meegewogen worden in de kostenraming. Omdat deze gegevens niet bekend zijn, is dit in dit memo vooralsnog niet gedaan.

### 2. KOSTEN VOOR BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

Voor alle locaties wordt uitgegaan van 1.500 m<sup>2</sup> in te richten gebied. Op basis van kostenkengetallen en referentiecijfers zijn de kosten voor sloop- en grondwerkzaamheden en het bouw- en woonrijp maken van de locaties globaal berekend. Op de gehanteerde eenheidsprijzen zijn regiocorrecties toegepast voor de provincie Zeeland of de regio Middelburg en omstreken. De volgende kostensoorten zijn bij de berekening betrokken:

Sloopkosten: er is rekening gehouden met verschillende sloopkosten die betrekking hebben op de sloop van:

- Bebouwing (€ 76/m<sup>2</sup>)
- Eenvoudige bebouwing (€ 22/m<sup>2</sup>)
- Hekwerk (€ 11/m<sup>1</sup>)
- Verharding (€ 10/m<sup>2</sup>)
- Eenvoudig groen (€ 4/m<sup>2</sup>)
- Robuust groen (€ 7/m<sup>2</sup>)

Grondwerkzaamheden: er is rekening gehouden met grondwerkzaamheden ten behoeve van het egaliseren van de grond:

- Egaliseren (€ 3/m<sup>2</sup>)

Bouwrijp maken: er is rekening gehouden met kosten voor de aanleg van bouwwegen en riolering:

- Bouwwegen (€ 37/m<sup>2</sup>)
- Aanleg nieuwe riolering (€ 400/m<sup>1</sup>)
- Aansluiting op bestaande riolering (€ 1.350/aansluiting)

Woonrijp maken: er is rekening gehouden met kosten voor inrichting van het openbaar gebied:

- Aanleg wegen en parkeerplaatsen (€ 80/m<sup>2</sup>)
- Aanleg voetpaden (€ 60/m<sup>2</sup>)
- Aanleg eenvoudig groen (€ 6/m<sup>2</sup>)
- Micromilieu (€ 15/m<sup>2</sup>)

Hierna worden per locatie de beoogde werkzaamheden beschreven.

## Locatie 1 – Golsteinseweg 6, Middelburg (Middelburg)

Op de locatie Golsteinseweg 6 is nog voormalige woonbebouwing aanwezig. Deze bebouwing dient ten behoeve van de realisatie van de woonunits (gedeeltelijk) gesloopt te worden. Er is rekening gehouden met sloop van alle aanwezige bebouwing, met uitzondering van de woning op perceel 2.122. Het te slopen oppervlak bedraagt ca. 400 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast is rekening gehouden met sloopwerkzaamheden van hekwerken, verharding en eenvoudig groen en het egaliseren van gronden. Er is rekening gehouden met de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Ten aanzien van de riolering is aangenomen dat nieuwe aansluitingen op de bestaande riolering gerealiseerd kunnen worden. Ten aanzien van het woonrijp maken zijn geen kosten opgenomen voor de aanleg van parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat de bestaande inrit en parkeerplaatsen op de locatie hergebruikt kunnen worden. Wel zijn kosten opgenomen voor aanleg van groen, voetpaden en inrichting van het gebied (micromilieu).

## Locatie 2 – Trekdiijk, Mortierepolder (Middelburg)

De locatie aan de Trekdiijk betreft een agrarisch perceel. Om de locatie geschikt te maken voor de woonunits wordt rekening gehouden met opruimwerkzaamheden voor eenvoudig groen en egaliseren van gronden. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor de aanleg van een bouwweg en riolering. Daarbij is ook, in afstemming met Waterschap, rekening gehouden met kosten voor een zuiveringsinstallatie op locatie. Ten aanzien van de aansluiting op de omgeving wordt aangenomen dat gebruik kan worden gemaakt van een bestaande inrit en dat er geen nieuwe duiker gerealiseerd hoeft te worden. Voor het woonrijp maken is rekening gehouden met kosten voor aanleg van wegen, parkeerplaatsen, aanleg van groen, voetpaden en inrichting van het gebied (micromilieu).

## Locatie 3 – Kelderweg, Aagtekerke (Veere)

De locatie aan Kelderweg te Aagtekerke betreft een bebost perceel. Het hier aanwezige groen dient verwijderd te worden om de realisatie van de woonunits mogelijk te maken. Er zijn kosten opgenomen om een klein schuurtje te slopen en om de gronden te egaliseren. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor de aanleg van een bouwweg en riolering. Er is aangenomen dat de bestaande inrit vanaf de Kelderweg gebruikt kan worden voor de ontsluiting van de woonunits en dat realisatie van een duiker niet noodzakelijk is. Voor het woonrijp maken is rekening gehouden met kosten voor aanleg van wegen, parkeerplaatsen, aanleg van groen, voetpaden en inrichting van het gebied (micromilieu).

## Locatie 4 – Dishoekseweg, Koudekerke (Veere)

De locatie aan Dishoekseweg in Koudekerke betreft een agrarisch perceel. Er zijn kosten opgenomen voor het verwijderen van eenvoudig groen en het egaliseren van de gronden. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor de aanleg van een bouwweg en riolering. Er is aangenomen dat een van de bestaande inritten vanaf de Dishoekseweg gebruikt kan worden voor de ontsluiting van de woonunits en dat realisatie van een duiker niet noodzakelijk is. Voor het woonrijp maken is rekening gehouden met kosten voor aanleg van wegen, parkeerplaatsen, aanleg van groen, voetpaden en inrichting van het gebied (micromilieu).

## Locatie 5 – Kraaijenholseweg, Arnhemuiden (Middelburg)

De locatie aan de Kraaijenholseweg te Arnhemuiden betreft een agrarisch perceel. Om de locatie geschikt te maken voor de woonunits wordt rekening gehouden met opruimwerkzaamheden voor eenvoudig groen en egaliseren van gronden. Ook dient er rekening gehouden worden met het aanbrengen van een leeflaag, vanwege de aanwezigheid van verontreinigde grond. De kosten hiervoor zijn niet op voorhand in te schatten en zijn daarom nog niet meegenomen. Hiervoor dient door een specialistisch bureau onderzoek gedaan te worden. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor de aanleg van een bouwweg en riolering (bouwrijp maken). Daarbij is ook, in afstemming met Waterschap, rekening gehouden met kosten voor een zuiveringsinstallatie op locatie. Ten aanzien van de aansluiting op de omgeving wordt uitgegaan van het benutten van de bestaande perceelontsluiting vanaf de Kraaijenholseweg. Voor het woonrijp maken is rekening gehouden met kosten voor aanleg van wegen, parkeerplaatsen, aanleg van groen, voetpaden en inrichting van het gebied (micromilieu).

## Locatie 6 – Golsteinseweg (ong.), Middelburg (Middelburg)

De locatie Golsteinseweg (ong.) betreft een agrarisch perceel. Om de locatie geschikt te maken voor de woonunits wordt rekening gehouden met opruimwerkzaamheden voor eenvoudig groen en egaliseren van gronden. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor de aanleg van een bouwweg en riolering. Ten aanzien van de aansluiting op de omgeving wordt verwacht dat een duiker aangelegd moet worden voor een inrit op de Golsteinseweg. Op het naastgelegen perceel is weliswaar reeds een aansluiting aanwezig, maar deze ligt op gronden die in eigendom zijn van derden. Voor zover bekend zijn geen afspraken gemaakt over gebruik van de inrit. Voor het woonrijp maken is rekening gehouden met kosten voor aanleg van wegen, parkeerplaatsen, aanleg van groen, voetpaden en inrichting van het gebied (micromilieu).

Er is rekening gehouden met de volgende ontwikkelkosten voor de locaties:

			Golsteinseweg 6		Trekdiijk		Kelderweg		Dishoekseweg		Kraaijenholseweg		Golsteinseweg (ong.)	
Kostenpost	Kengetal		Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
<b>Sloopkosten</b>				€ 37.800		€ 5.800		€ 11.000		€ 5.800		€ 5.800		€ 5.800
<i>Bebouwing</i>	€ 76	m2	400	€ 30.400	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0
<i>Eenvoudige bebouwing</i>	€ 22	m2	0	€ 0	0	€ 0	22	€ 500	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0
<i>Hekwerk</i>	€ 11	m1	45	€ 500	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0
<i>Verharding</i>	€ 10	m2	181	€ 1.800	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0
<i>Eenvoudig groen</i>	€ 4	m2	876	€ 3.400	1.500	€ 5.800	0	€ 0	1.500	€ 5.800	1.500	€ 5.800	1.500	€ 5.800
<i>Groen</i>	€ 7	m2	0	€ 0	0	€ 0	1.478	€ 10.300	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0
<b>Grondwerkzaamheden</b>				€ 4.500		€ 4.500		€ 4.500		€ 4.500		€ 4.500		€ 4.500
<i>Egaliseren</i>	€ 3	m2	1.500	€ 4.500	1.500	€ 4.500	1.500	€ 4.500	1.500	€ 4.500	1.500	€ 4.500	1.500	€ 4.500
<b>Bouwrijp maken</b>				€ 17.200		€ 94.700		€ 19.700		€ 19.700		€ 94.700		€ 30.900
<i>Aanleg riolering</i>	€ 400	m1	0	€ 0	40	€ 16.000	40	€ 16.000	40	€ 16.000	40	€ 16.000	40	€ 16.000
<i>Aansluiting op riolering</i>	€ 1.350	st	10	€ 13.500	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0
<i>Zuiveringsvoorziening</i>	€ 75.000	st	0	€ 0	1	€ 75.000	0	€ 0	1	€ 0	1	€ 75.000	0	€ 0
<i>Aanleg duiker</i>	€ 11.200	St	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	1	€ 11.200
<i>Bouwweg</i>	€ 37	m2	100	€ 3.700	100	€ 3.700	100	€ 3.700	100	€ 3.700	100	€ 3.700	100	€ 3.700
<b>Woonrijp maken</b>				€ 15.200		€ 24.100		€ 24.100		€ 24.100		€ 24.100		€ 24.100
<i>Verharding (parkeren)</i>	€ 80	m2	0	€ 0	100	€ 8.000	100	€ 8.000	100	€ 8.000	100	€ 8.000	100	€ 8.000
<i>Verharding (paden)</i>	€ 60	m2	120	€ 7.200	120	€ 7.200	120	€ 7.200	120	€ 7.200	120	€ 7.200	120	€ 7.200
<i>Eenvoudig groen</i>	€ 6	m2	1030	€ 6.200	930	€ 5.600	930	€ 5.600	930	€ 5.600	930	€ 5.600	930	€ 5.600
<i>Micromilieue</i>	€ 15	m2	120	€ 1.800	220	€ 3.300	220	€ 3.300	220	€ 3.300	220	€ 3.300	220	€ 3.300
<b>Totaal</b>				<b>€ 74.700</b>		<b>€ 129.100</b>		<b>€ 59.300</b>		<b>€ 54.100</b>		<b>€ 129.100</b>		<b>€ 65.300</b>

Op basis van de bovenstaande kosten is de beoordeling voor het aspect sloop- en grondwerkzaamheden en bouw- en woonrijp maken als volgt:

	Locatie 1 – Golsteinseweg 6, Middelburg
	Locatie 2 – Trekdiijk, Mortierepolder
	Locatie 3 – Kelderweg, Aagtekerke
	Locatie 4 – Dishoekseweg, Valkenisse
	Locatie 5 – Kraaijenholseweg, Arnhemuiden
	Locatie 6 – Golsteinseweg (ong.), Middelburg

### 3. PLANKOSTEN

Er wordt voor de locaties geen onderscheid gemaakt in de te volgen planologische procedure (wijziging Omgevingsplan/BOPA) om de ontwikkeling van de Skaeve Huse mogelijk te maken. Er is aangenomen dat de plankosten voor de te volgen planologische procedure gelijk zijn voor de verschillende locaties. Met name de onderzoekslast voor de verschillende locaties zal daarom bepalend zijn voor de omvang van de plankosten voor het tot ontwikkeling brengen van een locatie.

In de afwegingsmatrix is voor diversie planologische criteria benoemd of een aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de afwegingsmatrix is een vergelijk gemaakt tussen locaties waar een onderzoek aan de orde kan zijn.

	Golsteinseweg 6	Trekdiijk	Kelderweg	Dishoekseweg	Kraaijenholseweg	Golsteinseweg (ong.)
<b>Archeologie</b> € 2.900,-	- Waarschijnlijk onderzoek noodzakelijk	+ Waarschijnlijk geen onderzoek noodzakelijk	+ Waarschijnlijk geen onderzoek noodzakelijk	+ Waarschijnlijk geen onderzoek noodzakelijk	+ Waarschijnlijk geen onderzoek noodzakelijk	- Waarschijnlijk onderzoek noodzakelijk
<b>Ecologie – soortenbescherming</b> € 1.400,-	Voor alle locaties dient een Quickscan uitgevoerd te worden					
<b>Bodem</b> € 2.900,- Actualiserend € 900,-	-/+ Bestaand onderzoek kan worden geactualiseerd	- Nieuw onderzoek noodzakelijk	- Nieuw onderzoek noodzakelijk	- Nieuw onderzoek noodzakelijk	+ Saneringsplan noodzakelijk	- Nieuw onderzoek noodzakelijk
<b>Milieuhinder</b> C.a € 3.500,-	+ Waarschijnlijk geen onderzoek noodzakelijk	-/+ Mogelijk onderzoek noodzakelijk	-/+ Mogelijk onderzoek noodzakelijk	+ Waarschijnlijk geen onderzoek noodzakelijk	+ Waarschijnlijk geen onderzoek noodzakelijk	+ Waarschijnlijk geen onderzoek noodzakelijk
<b>Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen</b> € 1.400,-	- Onderzoek noodzakelijk	- Onderzoek noodzakelijk	- Onderzoek noodzakelijk	- Onderzoek gewenst	- Onderzoek gewenst	- Onderzoek noodzakelijk
<b>Totale kosten</b>	€ 6.600,-	€ 9.200,-	€ 9.200,-	€ 5.700,-	€ 9.500,-	€ 8.600,-

Op basis van de verwachte onderzoekslast voor de locaties, wordt het verschil in plankosten als volgt ingeschat:

	Locatie 1 – Golsteinseweg 6, Middelburg
	Locatie 2 – Trekdiijk, Mortierepolder
	Locatie 3 – Kelderweg, Aagtekerke
	Locatie 4 – Dishoekseweg, Valkenisse
	Locatie 5 – Kraaijenholseweg, Arnhemuiden
	Locatie 6 – Golsteinseweg (ong.), Middelburg

## 4. NADEELCOMPENSATIE

Om het risico op nadeelcompensatie in kaart te brengen is per locatie gekeken welke risicogevoelige objecten in de directe nabijheid liggen en of het waarschijnlijk is dat deze nadeel zullen ondervinden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie (indirect nadeel) is van belang dat de te ontwikkelen woonunits

kleine woonunits betreffen die worden uitgevoerd in één bouwlaag, eventueel afgedekt met schuin dak. Gelet op de kleine omvang van de woonunits, zijn effecten als beperking van het uitzicht en schaduwhinder beperkt. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locaties zal als gevolg van de ontwikkeling van de 10 woonunits niet sterk toenemen. Negatieve verkeerseffecten en geluid- en lichthinder als gevolg van verkeersbewegingen zullen ook beperkt zijn. Door realisatie van de 10 woonunits zal het gebruik van locaties wat kunnen intensiveren. Voor risicogevoelige objecten die op korte afstand liggen, zou dit kunnen leiden tot een verminderde privacy situatie. Dit is echter afhankelijk van de afstand en oriëntatie van de zichtlijnen (schuin of direct) vanuit de woonunits op de risicogevoelige objecten.

Tot slot is van belang dat bij indirect nadeel een forfait van 4% voor het normaal maatschappelijk risico geldt. Enkel het nadeel dat boven het NMR uitkomt, komt voor vergoeding in aanmerking. Per locatie is onderstaand de beoordeling op het risico op nadeelcompensatie beknopt toegelicht.

### Locatie 1 – Golsteinseweg 6, Middelburg

Ter plaatse van de locatie aan Golsteinseweg 6 is in de huidige situatie al bebouwing aanwezig in verband met de voormalige maatschappelijke functie van de locatie. Een deel van de bebouwing (of de volledige bebouwing) zal voor de realisatie van de woonunits worden gesloopt. In de directe nabijheid van de locatie is geen bebouwing aanwezig. Op ruime afstand, ca. 120 meter ten westen van de locatie, bevindt zich een woonzorglocatie voor re-integratie van ex-gedetineerden. Aan de oostkant, op ca. 210 meter afstand, bevindt zich een melkveehouderij en kaasboerderij met boerderijwinkel en kinderopvang op locatie. Met inachtneming van de afstand tussen het plangebied en omliggende bebouwing, de al aanwezige bebouwing in de huidige situatie en de aard van het planvoornemen wordt de kans op nadeelcompensatie (indirect nadeel) nihil geacht.

### Locatie 2 – Trekdiijk, Mortierepolder

Rondom de locatie aan Trekdiijk zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen. De dichtstbijzijnde bebouwing bevindt zich op circa 20 meter ten noorden van de perceelsgrens. Het gaat om een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfswoning is gesitueerd aan de noordwestelijke zijde van de bedrijfslocatie. Ervan uitgaande dat door positionering van de woningen aan de zuid/zuidoostelijke zijde van de locatie voldoende afstand tot de agrarische bedrijfslocatie kan worden gehouden, wordt het risico op nadeelcompensatie nihil geacht.

### Locatie 3 – Kelderweg, Aagtekerke

Rondom de locatie aan Kelderweg zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen. Enkel direct ten zuiden van de locatie aan Kelderweg ligt een tennisvereniging. Ervan uitgaande dat door positionering van de woningen voldoende afstand tot de tennisvereniging kan worden gehouden (en de tennisvereniging dus niet in gebruiksmogelijkheden wordt belemmerd), wordt het risico op nadeelcompensatie nihil geacht. Voor de locaties aan Vrijheidsweg 1 (woning met camping, ca. 180 meter afstand) en Pekelingseweg 17 (woning met winkel, ca. 130 meter afstand) wordt ook geen nadeel verwacht.

### Locatie 4 – Dishoekweg, Valkenisse

Direct ten westen de locatie aan Dishoekweg ligt een woonperceel. Het gaat om de woning aan Dishoekseweg 35. De afstand van de perceelsgrens van de locatie aan Dishoekweg tot de woning bedraagt ca. 25 meter. In de huidige situatie is op de locatie aan Dishoekweg geen bebouwing aanwezig. Vanaf de zijgevel van de woning en de tuin is vrij zicht over de locatie mogelijk. Door realisatie van 10 woonunits wordt dit uitzicht in kleine mate beperkt. Ook kan door het meer intensief gebruik van de locatie een verminderd privacygevoel bij de bewoners van Dishoekseweg 35 ontstaan. Ditzelfde geldt voor de woning aan Dishoekseweg 33. Tussen deze woning en de Locatie ligt nog een paardenwei. De afstand tussen de woning en de locatie aan Dishoekweg bedraagt ca. 45 meter.

Door de (zeer) beperkte vermindering van het uitzicht en gevoel van privacy, kan enig nadeel voor de woningen aan Dishoekseweg 33 en 35 ontstaan. Naar verwachting overstijgt dit nadeel het normaal maatschappelijk risico van 4% niet. Dit is echter met minder zekerheid te zeggen dan bij de overige locaties.

## Locatie 5 – Kraaijenholseweg, Arnhemuiden

Rondom de locatie aan de Kraaijenholseweg zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen. De dichtstbijzijnde bebouwing bevindt zich op circa 350 meter ten zuidoosten van de perceelsgrens. Het gaat om een woningen met camping. De bedrijfs-woning is gesitueerd aan de noordwestelijke zijde van de bedrijfslocatie. Gezien de afstand tussen de woningen de locatie aan de Kraaijenholseweg wordt geen nadeel verwacht.

## Locatie 6 – Golsteinseweg (ong.), Middelburg

Direct ten oosten van de locatie aan de Golsteinseweg (ong.) is in de huidige situatie al bebouwing aanwezig met een maatschappelijke functie. Verder ligt ten westen van de locatie, op ca. 75 meter afstand, een woonzorglocatie voor re-integratie van ex-gedetineerden. Aangezien het in beide gevallen een maatschappelijke functie betreft hoeft enkel beoordeeld te worden of nadeel ontstaat voor de uitbreidingsmogelijkheden, de verkeerssituatie en de situeringswaarde. De plaatsing van de woonunits heeft voor beide gebouwen geen effect op de mogelijkheden tot uitbreiden. De verkeerssituatie verandert door de tien woonunits nauwelijks. Ook de situeringswaarde van omliggende objecten wijzigt niet als gevolg van het initiatief niet. De kans op nadeelcompensatie wordt om die reden nihil geacht door de realisatie van het voornemen op deze locatie.

## Overzicht

Op basis van de bovenstaande omschrijving is de beoordeling voor het aspect nadeelcompensatie als volgt:

	Locatie 1 – Golsteinseweg 6, Middelburg
	Locatie 2 – Trekdijk, Mortierepolder
	Locatie 3 – Kelderweg, Aagtekerke
	Locatie 4 – Dishoekseweg, Koudekerke
	Locatie 5 – Kraaijenholseweg, Arnhemuiden
	Locatie 6 – Golsteinseweg (ong.), Middelburg

Op alle locaties wordt het risico op nadeelcompensatie als zeer beperkt ingeschat. Voor de locatie Dishoekseweg is dat risico iets groter dan op de andere locaties.

## 5. SPUITZONES

Als vanuit het aspect van de spuitzones afspraken met omliggende agrariërs moeten worden gemaakt, omdat binnen 50 meter van de Skaeve Huse geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt, zullen daar kosten aan zijn verbonden. Het gaat daarbij om kosten in verband met aankoop of uitruil van gronden of het betalen van een vergoeding voor gederfde inkomsten. Deze kosten worden hieronder kwalitatief beschreven en gewogen.

### Locatie 1 – Golsteinseweg 6, Middelburg

Het hele perceel aan de Golsteinseweg is gelegen binnen 50 m van agrarische percelen. De oppervlakte die vrij van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet worden gemaakt, is voor deze locatie het grootst, vanwege de beperkte oppervlakte van de locatie en het ontbreken van schuifmogelijkheden om (deels) buiten de spuitzones te blijven.

### Locatie 2 – Trekdijk, Mortierepolder

Gelet op de omvang van het perceel, is het mogelijk om de woonunits op 50 meter afstand van percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt te realiseren. Er is geen rekening gehouden met kosten voor het beperken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

## Locatie 3 – Kelderweg, Aagtekerke

Gelet op de omvang van het perceel, is het mogelijk om de woonunits op 50 meter afstand van percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt te realiseren. Er is geen rekening gehouden met kosten voor het beperken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

## Locatie 4 – Dishoekweg, Valkenisse

Net als voor de locatie Golsteinseweg, dient voor de locatie Dishoekweg rekening te worden gehouden met kosten voor het beperken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

## Locatie 5 – Kraaijenholseweg, Arnhemuiden

Ook voor de Kraaijenholseweg geldt dat er rekening gehouden moet worden met de kosten voor het beperken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende percelen.

## Locatie 6 – Golsteinseweg (ong.), Middelburg

Gelet op de omvang van het perceel, is het mogelijk om de woonunits op 50 meter afstand van percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt te realiseren. Er is geen rekening gehouden met kosten voor het beperken van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

## Overzicht

Op basis van de bovenstaande omschrijving is de beoordeling voor het aspect kosten in verband met spuitzones als volgt:

+ € 152.500,-	Locatie 1 – Golsteinseweg 6, Middelburg
	Locatie 2 – Trekdiik, Mortierepolder
	Locatie 3 – Kelderweg, Aagtekerke
+ € 52.000,-	Locatie 4 – Dishoekseweg, Valkenisse
+ € 19.575,-	Locatie 5 – Kraaijenholseweg, Arnhemuiden
	Locatie 6 – Golsteinseweg (ong.), Middelburg

Voor de locaties Golsteinseweg 6, Dishoekweg en Kraaijenholseweg is met name het risico op nadeelcompensatie in verband met eventuele spuitvrije zones relevant. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn afhankelijk van de waardedaling per m2 en de omvang van de in te stellen spuitzones. Indien het gewenst is hier een beter beeld van te krijgen, wordt geadviseerd een taxateur in te schakelen.

## 6. AANSLUITING OP ELEKTRICITEITSNETWERK

Voor de locaties Kelderweg, Dishoekseweg, Kraaijenholseweg en Golsteinseweg (ong.) geldt dat deze mogelijk niet direct een aansluiting kunnen krijgen op het elektriciteitsnetwerk. 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. Voor de tijdelijke inzet van een aggregaat geldt dat hier kosten aan verbonden zijn. Uitgaande van een diesellaggregaat Stage V, 75-560 Kw worden de aanschafkosten geraamd op gemiddeld € 26.375<sup>1</sup>. Dit type aggregaat verbruikt 20.550

<sup>1</sup> O.b.v. vergelijking verschillende types diesellaggregaten

liter/jaar (gebaseerd op 37,5 liter per uur). Gedurende twee jaar wordt 41.100 liter diesel gebruikt. Op basis van een literprijs van €1,914, bedragen de dieselkosten € 78.666. De kosten voor aanschaf en gebruik voor twee jaar van een dieselaggregaat worden zodoende geraamd op € 105.040.

Voor de locatie Trekdijk lijkt op basis van informatie van Stedin aansluiting op het elektriciteitsnetwerk direct mogelijk te zijn (zie : <https://www.stedin.net/zakelijk/energietransitie/beschikbare-netcapaciteit/congestie-en-congestiemanagement/walcheren-noord>).

## Overzicht

Op basis van de bovenstaande omschrijving is de beoordeling voor het aspect kosten in verband met de tijdelijke inzet van een dieselaggregaat als volgt:

	Locatie 1 – Golsteinseweg 6, Middelburg
	Locatie 2 – Trekdijk, Mortierepolder
+ € 105.040,-	Locatie 3 – Kelderweg, Aagtekerke
+ € 105.040,-	Locatie 4 – Dishoekseweg, Valkenisse
+ € 105.040,-	Locatie 5 – Kraaijenholseweg, Arnhemuiden
+ € 105.040,-	Locatie 6 – Golsteinseweg (ong.), Middelburg

## TOTAAL

Alle scores bij elkaar opgeteld, resulteert dit in de volgende vergelijking:

Locatie	Golsteinseweg 6	Trekdijk	Kelderweg	Dishoekseweg	Kraaijenholseweg	Golsteinseweg (ong.)
Inbrengwaarde/verwerving	Pm	Pm	Pm	Pm	Pm	Pm
Bouw- en woonrijp maken	€ 74.700	€ 129.100	€ 59.300	€ 54.100	€ 129.100	€ 65.300
Plankosten	€ 6.600	€ 9.200	€ 9.200	€ 5.700	€ 9.500	€ 8.600
Nadeelcompensatie						
Spuitzones	€ 152.500	€ -	€ -	€ 52.000	€ 19.575	€ -
Dieselaggregaat	€ -	€ -	€ 105.000	€ 105.000	€ 105.000	€ 105.500
Totaal	€ 233.800	€ 138.300	€ 173.500	€ 216.800	€ 263.175	€ 179.400

	Minder ontwikkelkosten verwacht
	Meer ontwikkelkosten verwacht
	Meeste ontwikkelkosten verwacht

Op basis van deze vergelijking wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling van de locatie aan Kraaijenholseweg de meeste kosten gepaard zullen gaan. Met name de ontwikkelkosten (bouw- en woonrijp maken) van de locatie zijn relatief hoog vanwege de bijkomende saneringskosten en de aanleg van elektra en riolering. De volgende locaties waar de meeste kosten worden verwacht zijn de Golsteinseweg 6, de Trekdijk en de Dishoekseweg, waarbij de kosten voornamelijk oplopen door specifieke posten als de kosten ten aanzien van spuitzones en de afvalwaterzuivering. Voor de overige locaties (Kelderweg en Golsteinseweg (ong.)) wordt het onderlinge verschil in kosten klein geschat doordat de locaties vergelijkbaar zijn.

---

Een belangrijke noot bij bovenstaande analyse is dat geen rekening is gehouden met de kostenderving (opportuiniteitskosten) op eigen perceel bij de Trekdijk. Dit perceel kan, wanneer de realisatie van woonunits plaatsvindt, niet meer verhuurd worden voor agrarische doeleinden. Verder is bij de beoordeling geen rekening gehouden met de inbrengwaarde/verwervingskosten van gronden. Een aandachtspunt hierbij is dat het perceel aan de Golsteinseweg (ong.) volledig aangekocht moet worden, waarbij een deel van het perceel zal gebruikt worden voor de beoogde ontwikkeling en de hierbij behorende 50 meter vrije gewasbeschermingsmiddelen zone. Later zal een besluit genomen worden wat er met het overige deel van het perceel dient te gebeuren. Indien de gegevens over inbrengwaarde/verwervingskosten van gronden beschikbaar zijn, kunnen deze een vollediger beeld geven van de daadwerkelijke ontwikkelkosten.