

MEMO

Datum : 9 juli 2020

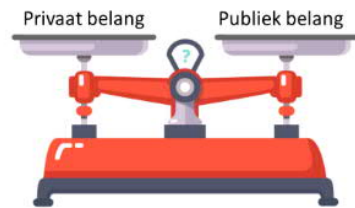
Aan : College van burgemeester en wethouders

Van : Wethouder Van Houdt

Onderwerp : Motivering toepassing weegschaalmethode Weleweg 555-557

Algemeen

De Gids Buitenkans bevat een algemene weegschaalmethode en voor specifieke veel voorkomende situaties bijzondere regelingen, zoals die van Rood voor Rood en vrijkomende agrarische bebouwing. Het plan voor de ontwikkeling aan de Weleweg 555-557 is een situatie die niet onder een uitgewerkte regeling van de Gids te vatten is. Het plan heeft betrekking op het samenvoegen van twee bestaande woningen (twee onder een kap) naar één woning en het nieuwbouwen van een woning direct aansluitend aan het bestaande bebouwingslint. Er wordt dus *geen* extra woning toegevoegd. Bij de weegschaalmethode wordt het privébelang gewogen ten opzichte van het maatschappelijke belang. Hieronder de weegschaal verbeeld:

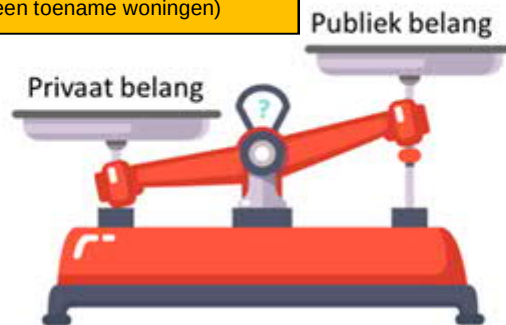


Het privébelang

Het privébelang bestaat uit samenvoegen van twee bestaande woningen tot één woning en nieuwbouw van een woning op een locatie direct aansluitend aan het bebouwingslint. Op beide kavels kan dan een vrijstaande woning tot maximaal 750 m³ worden gerealiseerd.

De locatie voor de nieuwe woning is gelegen op agrarische grond (weiland).

Privébelang
-samenvoegen twee woningen tot één woning
-nieuwbouw woning maximaal 750 m³ op agrarisch perceel direct aansluitend aan bestaand bebouwingslint
-waardevermeerdering grond locatie nieuwe woning (waarbij ter plaatse van de twee bestaande woningen één woning wordt toegestaan → geen toename woningen)

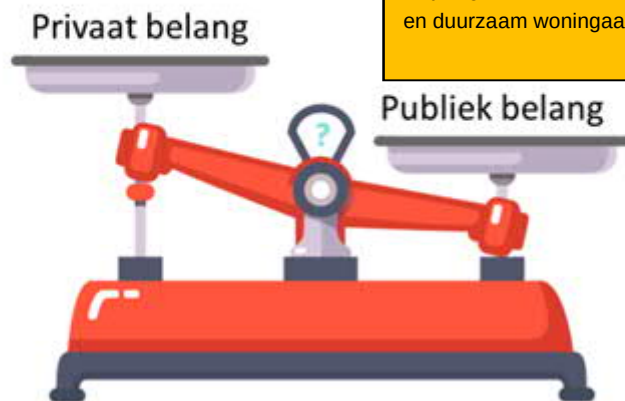


Publiek belang

Tegenover het privébelang van de eigenaar staat het maatschappelijke belang bij het omzetten van de rest van het agrarisch perceel (weiland) naar natuur en de daarbij behorende investering in ruimtelijke kwaliteit. Die ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het uitvoeren van inrichtingsmaatregelen om het perceel weiland om te zetten naar natuur (onder andere aanleggen struweel, bloemenstrook, bomen, verschransen en afgraven terrein).

Volgens de Gids moet bij het toepassen van de weegschaalmethode de maatschappelijke waarde worden gezocht in een bijdrage aan verschillende doelen, te weten het landschap, natuur, ecologie en biodiversiteit, recreatief medegebruik, behoud van cultuurhistorie of eventueel het fonds Versterking Buitengebied. Voor het plan aan de Weleweg 555-557 wordt aan de eerste drie doelen bijgedragen.

Het perceel is in de provinciale Omgevingsvisie aangemerkt als 'ondernemen met natuur en water buiten de NNN'. Compensatie door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving dienen gericht te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. Middels uitvoering van het plan wordt hieraan bijgedragen.

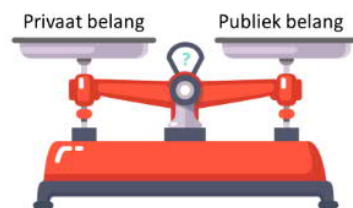


- omzetten circa 4600 m2 agrarische grond naar natuur
- investering ruimtelijke kwaliteit (o.a. aanleggen struweel, bloemenstrook, bomen, verschralen en afgraven terrein
- bijdrage aan realiseren kwalitatief goed en duurzaam woningaanbod buitengebied

Balans privébelang – publiek belang

- samenvoegen twee woningen tot één woning
- nieuwbouw woning maximaal 750 m3 op agrarisch perceel direct aansluitend aan bestaand bebouwingslint
- waardevermeerdering grond locatie nieuwe woning (waarbij ter plaatse van de twee bestaande woningen één woning wordt toegestaan→ geen toename woningen)

- omzetten circa 4600 m2 agrarische grond naar natuur (waarbij waardevermindering gronden)
- investering ruimtelijke kwaliteit circa € 56.000 (o.a. aanleggen struweel, bloemenstrook, bomen, verschralen en afgraven terrein
- bijdrage aan realiseren kwalitatief goed en duurzaam woningaanbod buitengebied



Voor de balans kan het privébelang voor gebruik van een gedeelte agrarische grond voor het situeren van de nieuwe woning worden weggestreept tegen de investeringen die op het overige gedeelte van het perceel worden gedaan op het vlak van natuur- en landschapsmaatregelen. Hierbij hoort ook de bijhorende omzetting van agrarische bestemming naar natuurbestemming, waardoor een waardevermindering van de grond optreedt. Door uitvoering van het plan kunnen duurzame woningen worden gerealiseerd (is zowel publiek als privébelang) en wordt bijgedragen aan een passend woningaanbod in het buitengebied.

NB: er wordt *geen* extra woning toegevoegd in het buitengebied in het kader van dit plan ten opzichte van de bestaande situatie en het betreft dan ook geen rood voor rood plan. De

gevraagde tegenprestatie is daarom niet op dezelfde wijze als een rood voor rood plan beoordeeld of doorgerekend.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat bij toepassing van de algemene weegschaalmethode het privébelang en publiek belang in evenwicht zijn en voldaan wordt aan de uitgangspunten van de Gids Buitenkans.