

Weegschaalmethode

2019

Gids Buitenkans

Kader RO buitengebied Enschede: bestemmingsplan buitengebied
-> legt vast

Nieuwe initiatieven in strijd met bestemmingsplan: Gids Buitenkans

Gids Buitenkans: Is sprake van een kwaliteitsimpuls?

Kwaliteitsimpuls:

Evenwicht tussen privébelang en publieke belang? = Weegschaal

Weegschaal gebaseerd op KGO Overijssel: meewerken aan initiatieven -> alleen als ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

KGO – Provincie Overijssel

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Overijssel

- Kwaliteitsprestatie:

Investeren in de kwaliteit van de omgeving rondom een te ontwikkelen locatie (nieuwvestiging bedrijven, nieuwe landgoederen, rood voor rood, nieuwe VAB-functies).

- Evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties:

- > past de ontwikkeling bij het karakter van het gebied?
- > hoe groot zijn de plannen en de impact op de omgeving?
- > hebben de plannen eigen of ook maatschappelijk belang?

Weegschaal versus Bijzondere regelingen

De Gids Buitenkans kent bijzondere regelingen (rood voor rood, de landgoederenregelingen, VAB (vrijkomende agrarische bebouwing)) en de algemene weegschaalmethode.

Is geen van de bijzondere regelingen van toepassing dan kan de algemene weegschaalmethode worden toegepast indien dat in het algemeen belang is. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van elementen van de bijzondere regelingen.

Weging algemeen

Toetsing op basis van de weegschaal

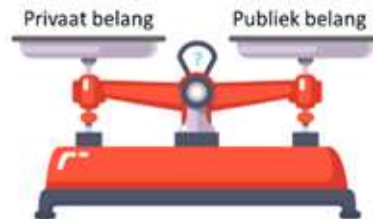
Privaat belang

Ontwikkeling tbv:

Wonen
Zorg
Werken
Overige

Bijvoorbeeld:

Bouw woning
Waardevermeerdering grond
Bouwen in NNN/EHS



Publiek belang/ruimtelijke kwaliteit

Wordt voldaan aan regeling VAB, rood voor rood, landgoederen?

Bijdrage aan landschap, natuur, ecologie en biodiversiteit?

Bijdrage aan recreatief medegebruik?

Bijdrage aan behoud cultuurhistorie?

Bijdrage aan Landschapsfonds?

Bijvoorbeeld:

Investering in aankoop natuur
X km wandelpad
Aanleg kikkerpoel/vleermuistoren
Cultuurhistorisch herstel gebouw
Storting in Landschapsfonds

3 toepassingen weegschaalmethode

1. Natuurbegraafplaats Christinalust

In de gemeenteraad maart 2018 geweest: raad akkoord

2. Tweekelerhof

In de gemeenteraad december 2018 geweest: raad niet akkoord

NB: toen gebruik gemaakt van stapeling van regelingen

Hier: toepassing van weegschaalmethode

3. Hof te Boekelo

Procedure herziening bestemmingsplan moet nog gestart worden; informeel al wel besproken op 26-11 met stadsdeelcommissie west

Weging Christinalust

Privaat belang



Privébelang

Inkomsten voor beheer
landgoed

Publiek belang

Economisch belang

Belang landschap, natuur,
ecologie, biodiversiteit

Belang cultuurhistorie

Belang recreatie

Belang sloop
landschapsontsierende bebouwing

Naturbegraafplaats Christinalust



Privébelang/nadeel publiek belang

Parkeerplaatsen	-> verkleining areaal EHS
Begraafplaatsen	-> tijdelijke aantasting EHS
Kappen bomen	-> tijdelijke aantasting EHS
Bouw ceremonieruimte	-> verstening + verkleining areaal EHS

Publiek belang

Positieve effecten:

Bijzondere begraafvoorziening, bovenregionale uitstraling, voorziet in behoefte

Kwalitatieve en kwantitatieve verbetering EHS

Garantie beheer in toekomst via storting € 50 per graf in Fonds

Storting in Landschapsfonds € 160.000

Werkgelegenheid: 5 fte

Toevoeging recreatieve voorzieningen: wandelpaden en openstelling

Verbeterde beleving van het gebied

Verbetering cultuurhistorie: behoud landgoed “an sich”, restauratie

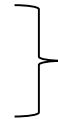
beheerschuur en theehuis, herstel zichtbaarheid spoordijk, spoorbrug,

beukenlaan en rabattenbos

Publiek belang

Wegnemen negatieve effecten:

Parkeerplaatsen -> ~~verkleining areaal EHS~~
Begraafplaatsen -> ~~tijdelijke aantasting EHS~~



Vergroting EHS met 3 ha

Kappen bomen -> ~~tijdelijke aantasting EHS~~

-> Kwaliteit EHS verbeteren

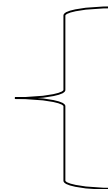
Bouw ceremonieruimte -> ~~verkleining areaal EHS~~

-> Vergroting EHS met 3 ha

Bouw ceremonieruimte -> ~~verstoring~~

-> Ruimtelijke kwaliteit gebouw

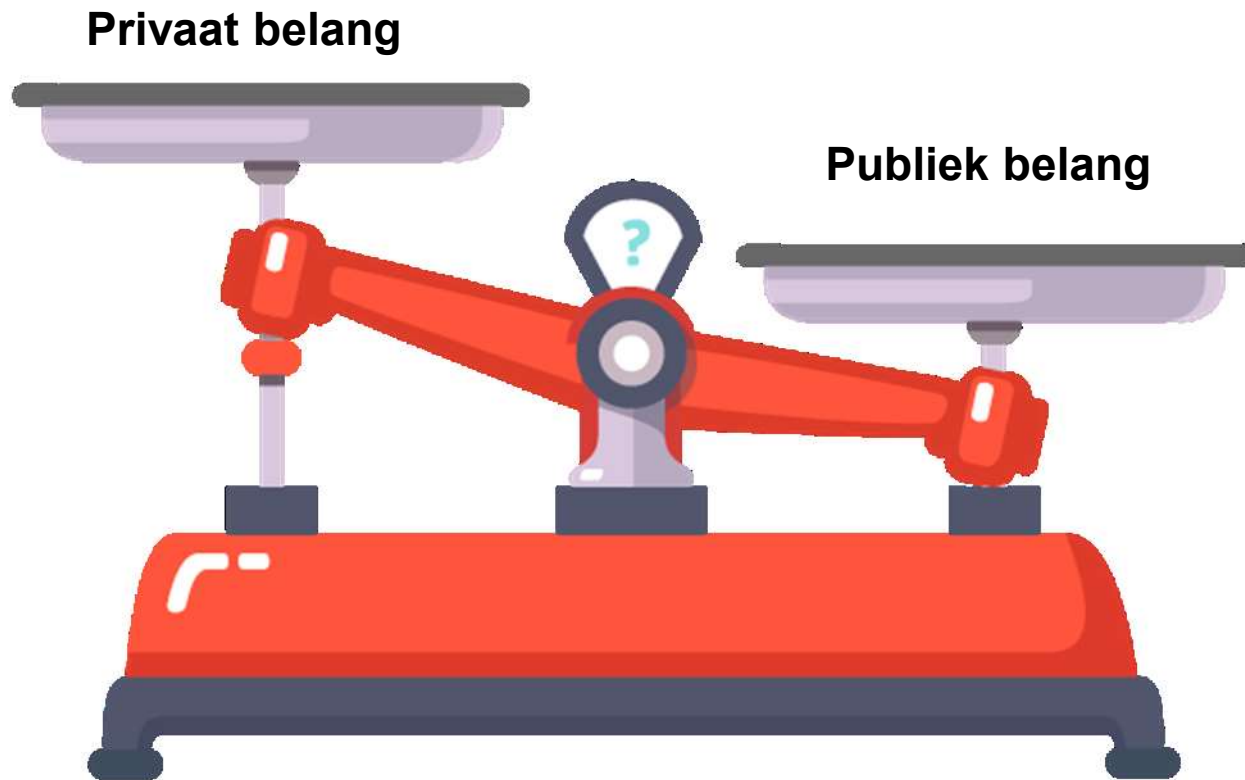
Extra



-> Aankoop slooprechten
-> Afwaardering van 3 ha
landbouwgrond tbv natuur

Weging

Positief



Tweekelerhof



Privaat belang



Privé belang

Inkomsten voor beheer
landgoed (bouw 6 woningen)

Publiek belang

Publiek belang

Belang landschap, natuur,
ecologie, biodiversiteit

Belang cultuurhistorie

Belang recreatie

Belang diversiteit
woningvoorraad

Privé belang/nadeel publiek belang

Bouw woningen in buitengebied -> Verstening
-> Aantasting ruimtelijke kwaliteit

Publiek belang

Positieve effecten:

Instandhouden bijzonder landgoed

Bijdrage aan positief imago stad

Ruimtelijke kwaliteit buitengebied

Robuustere natuur

Aansluiting op ecoduct; ecologische verbindingszone

Belang diversiteit woningvoorraad (niche)

Aantrekken kapitaalkrachtige inwoners

Herstel cultuurhistorische elementen

Bevorderen recreatie door openstelling

Inkomsten uit woningen in balans met kosten beheer

Publiek belang

Wegnemen negatieve effecten:

Bouw woningen in buitengebied

-> ~~Versterking~~

-> ~~Aantasting ruimtelijke kwaliteit~~

aankoop 10 ha tbv natuur

+

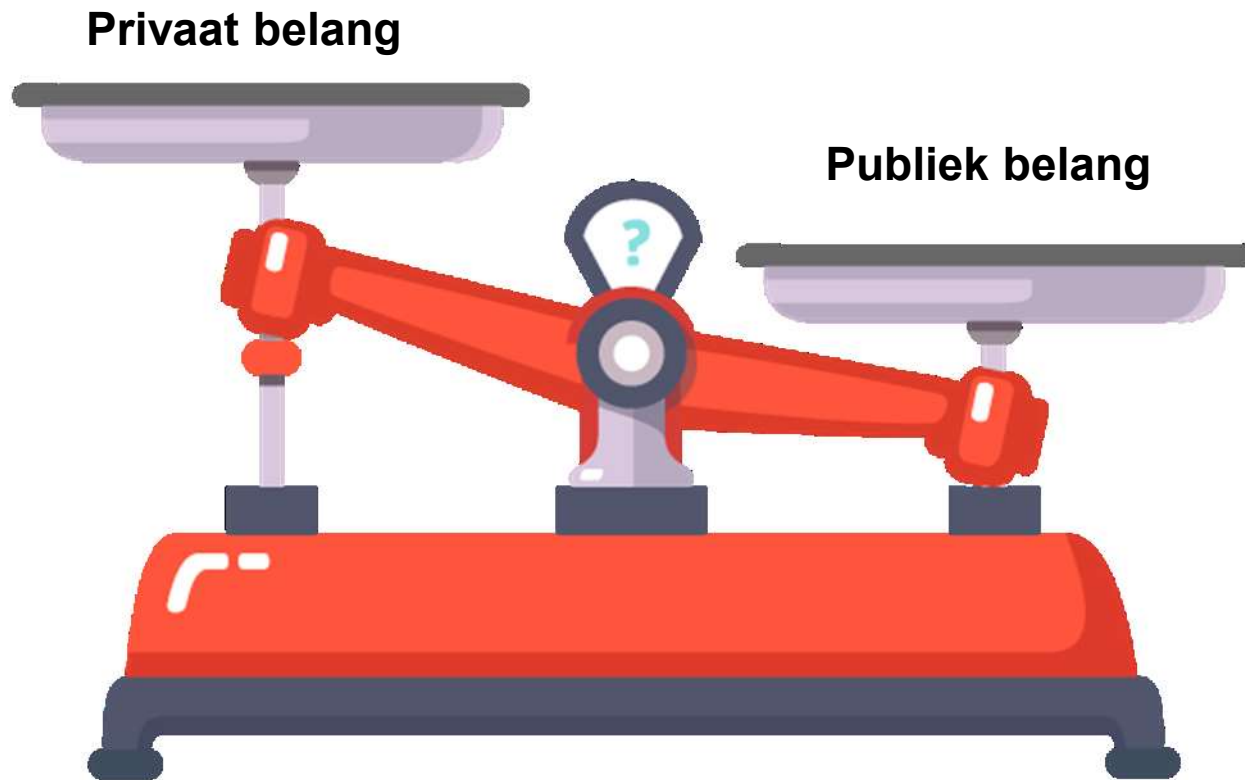
natuurbeheer (waardedaling)

Extra:

- Geen groot gebouw
- Toevoeging niche aan woningvoorraad
- Meer investeringen dan op basis van optelsom van regelingen vereist
- Aansluiting op ecoduct

Weging

Positief?



Boekelerhoekweg 25:
 - Sloop 287 m² landschapsonterende gebouwen en verwijderen mestbassins (400 m³)
 - Sloop en herbouw karakteristieke kapiteel- en hooiberg
 Investeringsruimte kwaliteits: Landschappelijke inpassing erf herbouw karakteristieke hooiberg Restauratie boerderij en vakwerkschaar
 € 4.993,-
 € 36.300,-
 € 42.500,-
 € 83.793,-

Wulffweg 101:
 - Sloop 62 m² landschapsonterende gebouwen
 Investeringsruimte kwaliteits: Restauratie rijksmonumentale boerderij
 € 6.250,-

Beldershoekweg 200:
 - Sloop 143 m² landschapsonterende gebouwen
 Investeringsruimte kwaliteits: Landschappelijke inpassing erf Restauratie karakteristieke boerderij Restauratie karakteristieke schuren
 € 5.002,-
 € 56.000,-
 € 5.750,-
 € 66.752,-

Boekelerhoekweg 50:
 - Sloop 153 m² landschapsonterende gebouwen
 Realisatie van één compensatiewoning
 Investeringsruimte kwaliteits: Landschappelijke inpassing erf Hergelaten restauratie karakteristieke boerderij Restauratie karakteristieke vakwerkschaar Restauratie melkhuys
 € 6.610,-
 € 110.000,-
 € 43.385,-
 € 0.490,-
 € 160.485,-

Boekelerhoekweg 75:
 - Sloop 993 m² landschapsonterende gebouwen
 Investeringsruimte kwaliteits: Restauratie monumentale boerderij Realisatie vleermuiszolder Realisatie voorziening t.b.v hergebruik hemelwater Installatie warmtepomp (meerkosten t.o.v. CV)
 € 79.815,-
 € 2.758,-
 € 3.445,-
 € 22.905,-
 € 108.923,-

Keinkelerweg ongenummerd (ONG):
 - Realisatie compensatiewoning
 Investeringsruimte kwaliteits: Landschappelijke inpassing erf
 € 1.000,-

Weerslooiweg ongenummerd:
 - Sloop 100 m² landschapsonterende gebouwen
 Investeringsruimte kwaliteits: geen

Landgoed overige investeringen:
 1 Vervanging oude laanbomen Boekelerhoekweg € 34.000,-
 2 Aanplant bos & landschapselementen € 23.260,-
 3 Bestrijding Amerikaanse vogelbek € 2.500,-
 4 Bestrijding Japanse duizendknoop € 50.000,-
 5 Aanleg parkeerplaats € 4.200,-
 6 Aanleg wandelpad € 1.010,-
 7 Plaatstenen landgoedhekken € 3.450,-

Privaat belang



Privé belang

Inkomsten voor beheer
landgoed (bouw 2 woningen)

Publiek belang

Publiek belang

Belang landschap, natuur,
ecologie, biodiversiteit

Belang cultuurhistorie

Belang recreatie

Belang sloop
landschapsontsierende bebouwing

Privé belang/nadeel publiek belang

Bouw woningen in buitengebied -> Verstening
-> Aantasting ruimtelijke kwaliteit

Waardevermeerdering grond

Publiek belang

- **Sloop van landschapsontsierende bebouwing ad 1535 m2**
- **Investering in ruimtelijke kwaliteit ad € 564.664**
 - **aanleg groen**
 - **verwijderen exoten**
 - **aanleg wandelpaden**
 - **cultuurhistorisch herstel gebouwen**

Publiek belang

Wegnemen negatieve effecten:

Bouw 2 woningen in buitengebied

-> ~~Verstoring 750 m³~~

-> ~~Aantasting ruimtelijke kwaliteit~~

-> ~~Waardevermeerdering grond~~

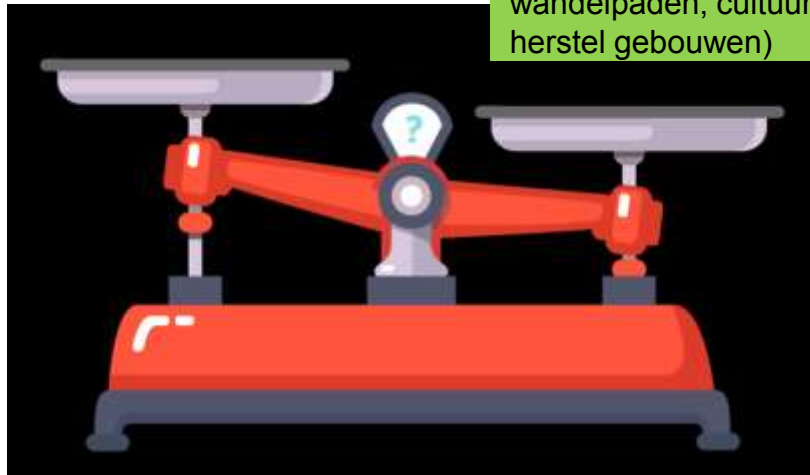
Sloop 1535 m²

+

Investering in ruimtelijke kwaliteit ad
€ 564.664

- 2 woningen ad 750 m³
- Waardevermeerdering
van de grond ad € 92.000

- Sloop van
landschapsontsierende
bebouwing ad 1535 m²
- Investering in ruimtelijke kwaliteit
ad € 564.664 (aanleg groen,
verwijderen exoten, aanleg
wandelpaden, cultuurhistorisch
herstel gebouwen)



Verbeterpunt

De weegschaalmethode is nog maar in een beperkt aantal gevallen toegepast.

Uit praktijk blijkt dat er wellicht nog een belangrijk element moet worden toegevoegd aan het publieke belang:

Draagvlak omgeving