



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

T.W.M. Duijkers

T 070 – 441 60 29 / 06 55 44 94 99

twm.duijkers@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2017-594716915

DOS-2017-0004536

Uw kenmerk

Bijlagen

1

Burgemeester en Wethouders van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA Middelharnis

Onderwerp

Ontheffing Verordening ruimte 2014 voor een tweede
agrarische bedrijfswoning bij twee bedrijven in de
Halspolder in Melissant

Geacht college,

Op 11 mei 2017 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning bij twee bedrijven in de Halspolder in Melissant. Deze bedrijfswoningen worden in het kader van ruimte voor ruimte elders in de Halspolder gesaneerd ten behoeve van het realiseren van de windopgave in de Noordrand van Goeree-Overflakkee.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Bijgaand treft u een afschrift aan van ons besluit.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u erop dat op grond van jurisprudentie de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk besluit ter inzage moet worden gelegd, zodat hiertegen zienswijzen en daarna eventueel beroep kan worden ingediend. Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Voorts merken wij op dat de ontheffing kan worden ingetrokken, indien het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts
bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

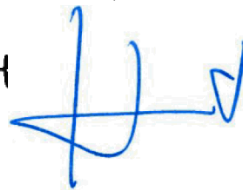
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas



drs. J. Smit

BESLUIT

Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de verordening.

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente Goeree-Overflakkee om een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de verordening ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning bij twee bedrijven in de Halspolder in Melissant.

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit (zijnde een bestemmingsplan of daarmee gelijk te stellen besluit) en uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van een regel uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

Ontheffingscriteria

In artikel 3.2, lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

Beoordeling van het verzoek

De gemeente vraagt ontheffing van het bepaalde in artikel 2.3.1, lid 1 onder d van de Verordening ruimte 2014 ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning bij twee bedrijven in de Halspolder in Melissant. Op grond van het betreffende artikellid van de verordening is bij een volwaardig agrarisch bedrijf slechts één bedrijfswoning toegestaan.

Hieronder gaan wij nader in op de argumenten die aan het verzoek ten grondslag liggen en geven wij een overzicht van de ruimtelijke situatie.

Gemeentelijk en provinciaal belang en bijzondere omstandigheden

In de gebiedsontwikkeling Noordrand werken vier partijen samen (provincie, gemeente, Natuurmonumenten en Wereld Natuur Fonds). Hierbij komen een aantal ambities samen, namelijk: natuurontwikkeling, agrarische structuurversterking, recreatieve infrastructuur en het realiseren van een windopgave (78 MW).

De ambities natuurontwikkeling en agrarische structuurversterking zijn in uitvoer of reeds uitgevoerd. Nu wil de gemeente samen met de provincie als partner komen tot uitvoer van de maatschappelijke windopgave in de Noordrand. Afgesproken is dat de agrariërs werkzaam in het gebied, naast de agrarische structuurversterking, de windopgave van 78 MW gaan realiseren. De agrariërs hebben zich verenigd in de B.V. Kroningswind.

Om de windopgave te kunnen realiseren dienen obstakels die de plaatsing van windturbines in het gebied zouden kunnen belemmeren zoveel mogelijk te worden verwijderd.

Een van de obstakels is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Halsweg 1-3 in eigendom van de provincie uit de voormalige BBL-gronden (zie figuur 2). Kroningswind B.V. is voornemens

dit perceel op te kopen en te saneren. Bij het plaatsen van windturbines dient namelijk een bepaalde afstand tot gevoelige objecten in acht te worden genomen. Het verwijderen van het obstakel Halsweg 1-3 vereenvoudigt het situeren van de windturbines in het gebied. Ter compensatie van de sanering van de 3.000 m² bedrijfsopstallen willen de agrariërs die zijn verenigd in Kroningswind B.V. in het kader van ruimte voor ruimte drie woningen terugbouwen in of aan een kern in de gemeente. Daarnaast willen twee individuele agrariërs de ruimte voor ruimte rechten voor twee bestaande bedrijfswoningen op Halsweg 1-3 inzetten als tweede bedrijfswoning op de eigen bouwpercelen bij hun bedrijf (zie in figuur 2 "Bedrijf 1" en "Bedrijf 2"). Door het opkopen en saneren van het perceel Halsweg 1-3 worden belemmeringen weggenomen die de haalbaarheid van de windopgave vergroten. De vrijkomende grond kan weer agrarisch worden gebruikt of worden aangewend voor de plaatsing van een windturbine. Dit draagt bij aan de provinciale opgave voor het opwekken van windenergie op land.

In verband met de duurzame energievoorziening acht de provincie het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor windenergie van groot belang. Met het Rijk zijn afspraken gemaakt om in 2020 735,5 MW op land op te wekken door middel van windenergie. Ten aanzien van de windopgave op Goeree-Overflakkee zijn in de Visie ruimte en mobiliteit (VRM), specifiek in het Programma ruimte, de volgende teksten opgenomen:

Op Goeree-Overflakkee staat zo'n 60 MW aan bestaand opgesteld vermogen op land. De provincie heeft afspraken gemaakt over de realisatie van maximaal 260 MW (inclusief bestaande en/of reeds vergunde windturbines) met de gemeente in het bestuursakkoord 'Duurzame Energie op Goeree-Overflakkee' en met de gemeente en de Coöperatie Windgroep Goeree-Overflakkee in de samenwerkingsovereenkomst 'Wind Werkt voor Goeree-Overflakkee'.

In tegenstelling tot het bestuursakkoord 'Duurzame Energie op Goeree-Overflakkee' mag in de Noordrand meer dan 60 MW gerealiseerd worden. De exacte situering van de te plaatsen windturbines in de locatie Noordrand dient in goed overleg met de gebiedspartijen van de beoogde gebiedsontwikkeling Noordrand te worden afgestemd.

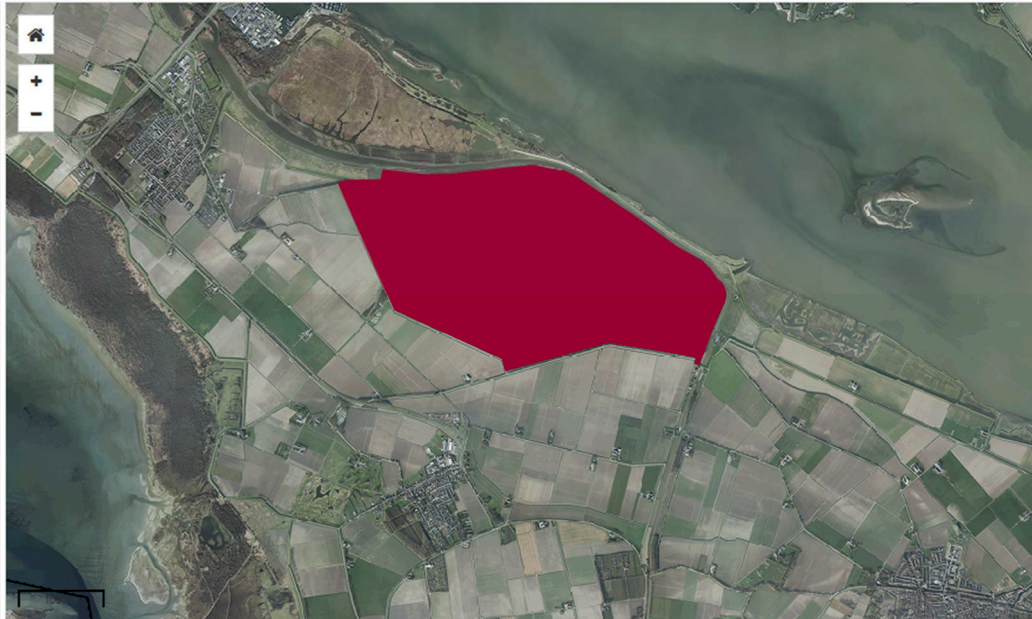
Het hier betreffende gebied in de Noordrand is daarom opgenomen op kaart 10 in de verordening als locatie voor windenergie. Zie daarvoor het kaartbeeld in figuur 1.

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de Halspolder in de Noordrand van de gemeente. Het ligt tussen de havens van Stellendam en Middelharnis.

De twee bedrijven in kwestie zijn in figuur 2 aangeduid. Ook is het perceel Halsweg 1-3 aangeduid. Op dit perceel staan, zoals hiervoor reeds genoemd, twee bedrijfswoningen en circa 3.000 m² aan bedrijfsopstallen.

De Halspolder is alleen agrarisch in gebruik, zowel voor akkerbouw als (melk)veehouderij.

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, in werking per 12 januari 2017)



Figuur 1: Kaart 10 "Windenergie" in de verordening



Bedrijf 1: Tiendeweg 1, Stellendam



Bedrijf 2: Kraaijenssedijk 12, Melissant



3. Te saneren perceel: Halsweg 1-3

Figuur 2: Ruimtelijke situatie in plangebied

Belangenafweging

Met de sanering van het perceel Halsweg 1-3 wordt een mogelijke belemmering voor het realiseren van windenergie op een in de verordening aangewezen locatie weggenomen. Sanering draagt op die manier bij aan het realiseren van een provinciaal en maatschappelijk belang, namelijk het vergroten van de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie op daartoe ruimtelijk geschikt bevonden locaties. Ook de gemeente onderschrijft dit belang.

De bepaling uit de verordening waarvan ontheffing wordt gevraagd, belemmert echter de gewenste sanering, omdat de inzet van Kroningswind B.V. erop gericht is om ter compensatie van de twee bedrijfswoningen op het te saneren perceel niet elders twee burgerwoningen te realiseren, maar op elk van de bestaande bouwpercelen van twee bestaande agrarische bedrijven een tweede agrarische woning te realiseren.

Zoals al hiervoor vermeld heeft het provinciaal beleid als uitgangspunt dat bij een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarische bedrijfswoning wordt toegelaten.

De betreffende bepaling is opgenomen om nieuwe niet noodzakelijke bebouwing in het landelijk gebied tegen te gaan, om op die wijze de openheid te handhaven. Mede ter bescherming van de agrarische sector zelf kan zo ook worden voorkomen dat als gevolg van niet noodzakelijke bebouwing de kans op allerlei niet-agrarische ontwikkelingen toeneemt. Ervaringen uit de praktijk leren dat tweede bedrijfswoningen, gelet op de moderne hulpmiddelen voor toezicht, bewaking en beveiliging, veelal niet noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering en dat dergelijke woningen regelmatig weer worden afgestoten naar de burgersector.

In de onderhavige situatie bestaat vanuit agrarisch oogpunt geen absolute noodzaak om bij beide bedrijven twee agrarische bedrijfswoningen te realiseren. De bedrijven zijn niet van een zodanige aard en omvang dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om permanent twee arbeidskrachten op het perceel te huisvesten. Wel is sprake van vrij grote bedrijven die voldoende inkomen aan tenminste twee huishoudens bieden en waar jonge bedrijfsopvolgers aanwezig zijn.

Daarnaast wordt de locatie op het bouwperceel voor de twee woningen zodanig gekozen, dat het ook in een later stadium niet aantrekkelijk zal zijn om de woning naar de burgersector af te stoten (te dicht bij de bedrijfsgebouwen).

Wij zijn, na afweging van alle belangen, van mening dat in dit geval voldoende redenen aanwezig zijn om alsnog met het realiseren van twee agrarische woningen op beide bouwpercelen in te stemmen.

Daarbij hebben wij het volgende overwogen.

Zoals hiervoor reeds aangegeven hebben provincie en gemeente eerder genoemde afspraken gemaakt ten aanzien van het realiseren van windenergie in de Noordrand. Ook zijn er afspraken gemaakt in het kader van de brede gebiedsontwikkeling van de Noordrand. Het maatschappelijk belang van windenergie is een gedeeld belang waar wij veel waarde aan hechten.

Daarnaast vinden wij het van belang dat ontwikkelingen vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar zijn. Op dat punt constateren wij dat het saneren van de opstallen op Halsweg 1-3 er niet alleen voor zorgt dat een obstakel voor het realiseren van de windopgave wordt weggenomen, maar tevens dat de ruimtelijke kwaliteit ter plekke verbetert.

Ter compensatie van de sloop van circa 3.000 m² bedrijfsopstallen in de open polder zullen drie woningen in het kader van ruimte voor ruimte worden gebouwd elders in of aan een woonkern in de gemeente.

Vanuit ruimtelijke kwaliteit verdient het bouwen van een extra bedrijfswoning geclusterd op de bestaande agrarische bouwpercelen de voorkeur ten opzichte van het terugbouwen van een woning elders in de polder. Een extra woning op het bouwperceel heeft ruimtelijk gezien nauwelijks impact gelet op de structuur van het landschap in de Halspolder.

Tenslotte hebben wij overwogen dat, zoals al eerder aangegeven, redelijkerwijs te verwachten valt dat de twee woningen ook in de toekomst in agrarisch gebruik zullen blijven. Ondanks het gegeven dat uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering van een directe noodzaak geen sprake is.

Conclusie

Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat het gemeentelijk en provinciaal belang dat met de ontheffing gediend is, te weten het maatschappelijk belang van de windopgave, in dit geval zwaarder weegt dan het provinciaal belang dat ten grondslag ligt aan de bepaling waarvan ontheffing wordt gevraagd, terwijl voorts voor verlening van de ontheffing voldoende bijzondere omstandigheden aanwezig zijn.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

BESLUITEN:

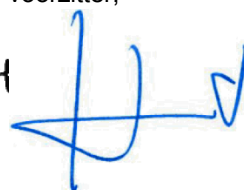
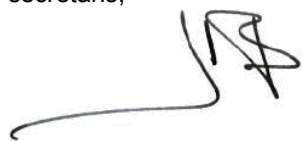
De gevraagde ontheffing te verlenen van artikel 2.3.1, lid 1 onder d van de Verordening ruimte 2014 ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning bij twee bedrijven in de Halspolder in Melissant en deze ontheffing bekend te maken door deze door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente Goeree-Overflakkee toe te zenden.

Den Haag, 30 mei 2017

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

Ontheffing in relatie tot het opvolgend ruimtelijk besluit

Tegen dit besluit staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Wel kan daaromtrent in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.

Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling andere aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.