



Aanbieden ontheffingsverzoeken

Postadres
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 6611
kennisgevingroplan@pzh.nl

Datum
maandag 15 mei 2017

Bijlagen (incl. deze samenvatting)
4

Hieronder vindt u de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Gemeente:
Postbus:
Postcode:
Plaatsnaam:
Contactpersoon:
E-mailadres:

CBS-code:
Postbus 1
3240 AA Middelharnis
Middelharnis

Telefoonnummer:

Naam:
Locatie(omschrijving):

Tweede agrarische bedrijfswoningen Halspolder, Melissant Halspolder, Melissant, deelgebied in de windlocatie Noordrand Goeree-Overflakkee en de gebiedsontwikkeling Noordrand

Geef aan welke functie is beoogd.

Wonen in tweede agrarische bedrijfswoningen binnen bestaande agrarische bouwpercelen

Aard van de beoogde ontwikkeling.

Bouwen van 2 tweede agrarische bedrijfswoningen binnen bestaande agrarische bouwpercelen op de adressen Tiendeweg 1, Stellendam, en Kraaijenissedijk 12, Melissant artikel 2.3.1, lid 1, onder d

Geef het artikel en lid aan van de Verordening ruimte 2014, waarvoor ontheffing wordt aangevraagd. Dit kunnen er meerdere zijn.

NL.IMRO.1924.DLDLandelijkgebied-BP30

Wat is het IMRO identificatienummer van het vigerende bestemmingsplan:

Tiendeweg 1 is NL.IMRO.1924.GDRtiendeweg1-WP30

Indien het vigerende plan niet digitaal is, wat is de naam van dit vigerende bestemmingsplan:

Is er al eerder overleg geweest met de provincie over de voorgenomen ontwikkeling:

Ja

In welk kader heeft dat overleg plaats gevonden:

Ambtelijk vooroverleg en bestuurlijk tussen colleges g.s. en b. en w. op 18 april 2017

Is het ontheffingsverzoek in overeenstemming met door de gemeenteraad vastgesteld beleid:

Ja

Motiveer dit of voeg een bijlage toe waaruit dat blijkt, zoals een raadsbesluit.

Wethouder Markwat heeft afgestemd met de klankbordgroep wind uit de gemeenteraad, waarin alle partijen zijn vertegenwoordigd. Advies was positief. Raadsvoorstel is aan de raad voorgelegd. Besluit wordt zo spoedig mogelijk nagezonden.

Beschrijf de voorgenomen ontwikkeling.

In de gebiedsontwikkeling Noordrand, deelgebied

Beschrijf het gebied waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen (zoals de aanduidingen volgens verordeningskaarten, kwaliteitskaart, gebiedsprofiel, het huidige grondgebruik).

Beschrijf de voorgeschiedenis die aanleiding is geweest en/of relevant is bij dit ontheffingsverzoek.

Voeg een adequate kaart toe waaruit de locatie van het verzoek blijkt.

Voeg een adequate kaart toe waaruit duidelijk is waar en hoe de locatie is gelegen in relatie tot haar omgeving.

Voeg eventueel aanvullend beeldmateriaal toe of aanvullende overige bestanden ter toelichting op de ontwikkeling.

Geef aan of - gelet op artikel 2.2.1. van de Verordening ruimte - de ontwikkeling valt onder de term inpassen, aanpassen

Zuiderdiep- Halspolder is de ambitie dat de daarin werkzame boeren een windopgave van 78 MW realiseren. Daartoe hebben zij Kroningswind B.V. opgericht. De MER-procedure is inmiddels gestart. Het zal niet meevallen de opgave te realiseren ivm belemmeringen in het gebied. Bij verkoop aan derden van Halsweg 1-3 in het gebied, voormalig bedrijfsperceel eigendom van provincie, zal dit een belemmering kunnen betekenen voor de windopgave (afstand tot woningen van derden). Kroningswind wil het perceel kopen en saneren en de gebouwen inzetten voor Ruimte voor Ruimte. Vanuit Kroningswind willen 2 boeren de 2 bedrijfswoningen inzetten voor een tweede bedrijfswoning binnen hun eigen bouwperceel. Daarmee wordt de sanering meer haalbaar, omdat dan geen grond aangekocht behoeft te worden voor de invulling van Ruimte voor Ruimte elders. De woningen zouden ook elders in de polder gebouwd kunnen worden, maar vanuit ruimtelijke kwaliteit en vanuit agrarische bedrijfsvoering is dat niet wenselijk. Ook zouden dan weer problemen t.a.v. de windopgave kunnen ontstaan. Clustering binnen een agrarisch bouwperceel heeft dan ook verre de voorkeur. Boer en de bedrijfsopvolger, al werkzaam in het bedrijf, wonen dan allebei binnen het bouwperceel op zo korte afstand van de bedrijfsgebouwen dat omzetten naar een bestemming wonen niet mogelijk is.

De ontwikkeling is gelegen in het buitengebied van Melissant en Stellendam, beide locaties in dezelfde polder, de Halspolder. Deze is alleen agrarisch in gebruik, zowel akkerbouw als veehouderij, en te kenmerken als rivierdeltalandschap. De polder is ook gelegen in een locatie zoekgebied windenergie (Noordrand).

De boeren in het gebied realiseren de ambities windenergie en agrarische structuurversterking uit de ambities van de gebiedsontwikkeling. De in het gebied aanwezige voormalige BBL-gronden zijn verdeeld en aangekocht door de boeren. 70 ha wordt ingezet voor natuurontwikkeling, waarmee de boeren akkoord zijn gegaan. Nu agrarische structuurversterking en natuurontwikkeling zijn gerealiseerd en haalbaar gemaakt, dient inzet te worden gepleegd op het realiseren van de windambitie. Gelet op het feit dat heel veel belemmeringen in de weg staan om deze opgave gerealiseerd te krijgen, dienen obstakels daarbij zoveel als mogelijk verwijderd te worden. De locatie Halsweg 1-3 is er daar één van. Door de inzet van Kroningswind en de 2 boeren is daarvoor een gereede kans aanwezig. Reden waarom de gemeente dit initiatief wenst te faciliteren.

Zie verder de bijgevoegde nadere toelichting.

Luchtfoto Halspolder.pdf

Bijlage 1 gebied Noordrand GO.pdf

Aanvulling tekst aanvraag ontheffing 2 bedrijfswoningen.docx

Inpassen

of transformeren:

In welke beschermingscategorie is de ontwikkeling gelegen:

Beschrijf waarom de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het door u aangegeven artikel (of artikelen) van de Verordening ruimte, waardoor dit ontheffingsverzoek nodig is.

Van welke bijzondere omstandigheden is er sprake:

Waarom zijn de provinciale regels een onevenredige belemmering voor de gemeente:

Vindt de ontwikkeling plaats binnen de de ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur:

Wat wordt het opvolgend ruimtelijk besluit:

Wanneer is dit opvolgende besluit voorzien:

Indien de ontheffing wordt verleend, wanneer verwacht de gemeente dan het vooroverleg Bro ex artikel 3.1.1. te starten, waarin gebruik wordt gemaakt van deze ontheffing:

Indien u dat wenst kunt u hier een extra toelichting geven.

Overig gebied

Artikel 2.3.1, lid 1, onder d, stelt dat bij een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarische bedrijfswoning wordt toegelaten. Het ontheffingsverzoek gaat over 2 tweede bedrijfswoningen in het gebied Halspolder te Stellendam/Melissant.

In dit geval zijn, hoewel het om 2 heel grote agrarische bedrijven gaat, agrarische overwegingen niet de basis voor het verzoek om ontheffing. Het gaat bovenal om het realiseren van de windopgave van 78 MW in het gebied. De betrokken boeren kunnen op eigen grond een tweede bedrijfswoning realiseren, waardoor de haalbaarheid van de windopgave in het gebied wordt vergroot. Namelijk door het saneren van Halsweg 1-3, en de bedrijfswoningen uit dat perceel inzetten voor de bouw van 2 agrarische bedrijfswoningen. De aankoop van het bouwrecht maakt de sanering van Halsweg 1-3 mede mogelijk. Voor de provincie ook een win win situatie, omdat de in eigendom zijnde percelen op korte termijn verkocht kunnen worden en een bijdrage wordt geleverd aan de provinciale opgave voor het opwekken van windenergie.

Naast het grote belang van het wegnemen van een belemmering voor het realiseren van de windopgave, gaat het hier ook om 2 hele grote agrarische bedrijven, waarvan de eigenaren een belangrijke bijdrage leveren aan de gebiedsontwikkeling, waarin gemeente en provincie gezamenlijke ambities willen realiseren. De gemeente realiseert zich dat vanuit agrarische overwegingen geen precedents geschapen kunnen worden. Door het koppelen van de ontheffing aan het realiseren van de windopgave en de bijdrage van de boeren aan de gebiedsontwikkeling, is dat gevaar niet aanwezig. Het niet kunnen bouwen van de bedrijfswoningen zal een extra investering vragen van Kroningswind voor het aankopen van gronden voor het uitnutten van de bouwrechten Ruimte voor Ruimte uit het te saneren perceel Halsweg 1-3, wat de haalbaarheid van de sanering negatief zal beïnvloeden.

Nee

Bestemmingsplan

2-1-2018

2-10-2017

Het bestemmingsplan zal zowel de planvorming voor de windopgave bevatten, als de sanering van Halsweg 1-3 en de bouw van de 2 bedrijfswoningen.

Heeft u nog vragen? U vindt een toelichting op onze website: www.zuid-holland.nl.