



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

T. de Vries-van Kalsbeek
T 070 - 441 63 81
t.de.vries@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

DOS-2016-0010808
PZH-2017-577019798

Uw kenmerk

Geen

Bijlagen

1

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dordrecht
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Onderwerp

Ontheffing ex artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014
voor de verplaatsing van paardenopvang van
Stichting Kros

Geacht college,

Op 9 november 2016 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 ten behoeve van de verplaatsing van de paardenopvang van Stichting Kros naar de Springerweg in cultuurhistorisch kroonjuweel Polder de Biesbosch in Dordrecht.

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.

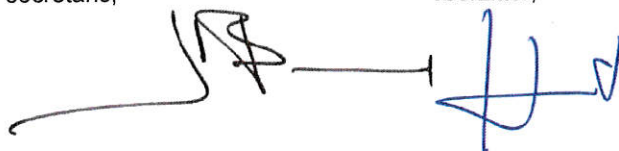


Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts
bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Ontheffing voor verplaatsing paardenopvang Stichting Kros

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 Dordrecht om een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de verordening ten behoeve van de verplaatsing van de paardenopvang van Stichting Kros naar de Springerweg in Dordrecht.

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). Het ontheffingsverzoek is afgestemd met de gemeenteraad van Dordrecht. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van regels uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

Ontheffingscriteria

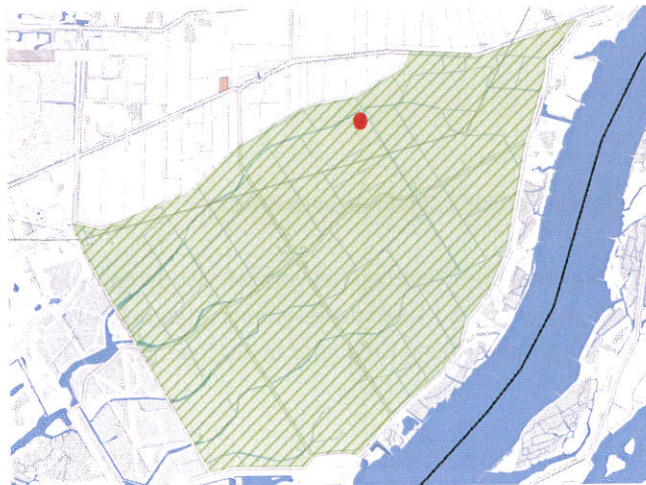
In artikel 3.2, lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels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

Beoordeling van het verzoek

Locatie

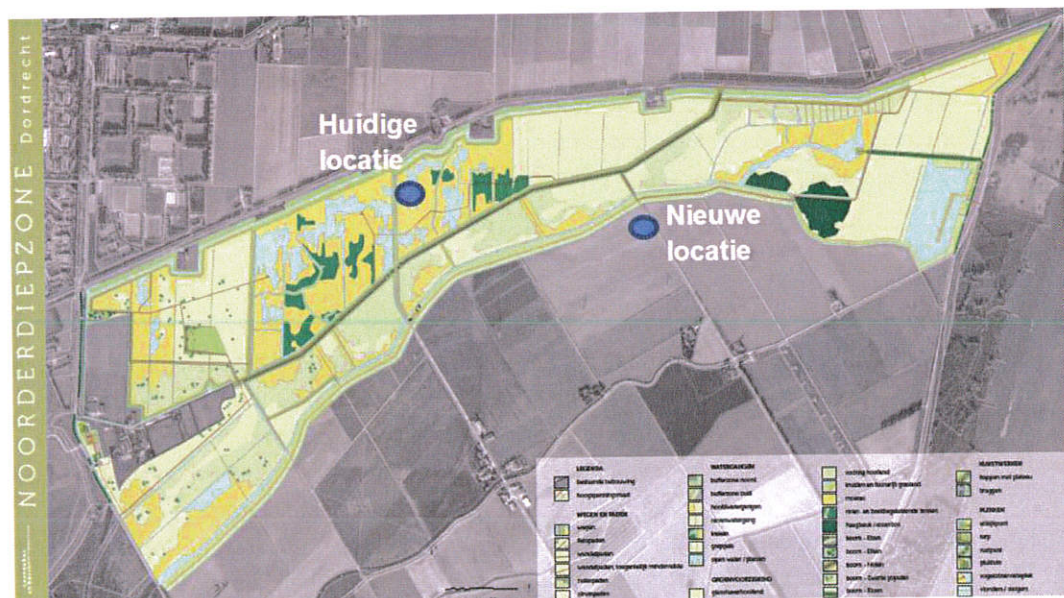
Stichting Kros, een opvang voor oude paarden die niet meer geschikt zijn voor de ruitersport, bevindt zich op dit moment aan de Van Elzelingenweg 100 in het buitengebied van Dordrecht. Ter plaatse wordt, in opdracht van de provincie, het nieuwe natuur- en recreatiegebied Noorderdiepzone (deel van het project de Nieuwe Dordtse Biesbosch) ontwikkeld. De paardenopvang zal daarom verplaatst moeten worden naar een nieuwe locatie. De beoogde nieuwbouwlocatie ligt aan de Springerweg (kadastraal bekend Dordrecht X 423). Deze locatie bevindt zich in de cultuurhistorisch waardevolle Polder de Biesbosch. Vanwege zijn grote cultuurhistorische waarde, is deze polder in het provinciaal beleid aangemerkt als cultuurhistorisch kroonjuweel. Dit betreft daarom een beschermingscategorie 1-gebied als bedoeld in artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit) in de verordening ruimte 2014.

In afbeelding 1 is de beoogde nieuwbouwlocatie nieuwe locatie rood gemarkeerd. De groene arcering betreft de begrenzing van het cultuurhistorisch kroonjuweel.



Afbeelding 1. Ligging nieuwbouwlocatie in kroonjuweel Polder de Biesbosch

Afbeelding 2 geeft de Noorderdiepzone weer. Op de afbeelding is weergegeven waar de huidige locatie en de beoogde nieuwe locatie van Stichting Kros zich bevinden.



Afbeelding 2. Noorderdiepzone (voor grotere afbeelding zie [deze link](#))

Bijzondere omstandigheden

Bij dit ontheffingsverzoek spelen de volgende bijzondere omstandigheden een rol:

- Vanwege de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied Noorderdiepzone is het niet mogelijk dat de paardenopvang op de huidige locatie blijft. Op de betreffende plek zal een waterberging worden gerealiseerd.
- Het afwezig zijn van reële alternatieven: de gemeente Dordrecht heeft acht alternatieven onderzocht als potentiële alternatieve locaties na verplaatsing. Elk van deze locaties is afgefallen om verschillende redenen, waaronder onvoldoende beschikbaarheid van gronden (4 hectare grond nodig voor de beweiding van de paarden en de bebouwing), milieubeperkingen en financiële redenen. Er is geen geschikt alternatief gevonden.

- Wanneer verplaatsing naar de locatie aan de Springerweg niet mogelijk blijkt te zijn, rest de gemeente als enige middel het onteigenen van de paardenopvang. Gelet op de proceduretermijnen die daarmee gemoeid zijn komt de subsidie voor de uitvoering van de KRW-maatregel in gevaar. Wanneer deze subsidie ingetrokken wordt, komt ook de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van de Noorderdiepzone in gevaar.

Strijdigheid met provinciaal beleid

De beoogde locatie ligt binnen cultuurhistorisch kroonjuweel Polder de Biesbosch. Dit geldt in de Verordening ruimte 2014 als een categorie 1-beschermingsgebied. Tevens is de polder een categorie 2-gebied 'Groene buffer'. Volgens het handelingskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1) in de verordening is in categorie 1-gebieden alleen inpassing toegestaan. Voor kroonjuweel Polder de Biesbosch geldt het volgende richtpunt van de kwaliteitskaart:

'Behouden van de herkenbaarheid en samenhang van de kwaliteiten: **open zeeleipolder met gegroepeerde boerderijbebouwing**, begrenzing door hoge polderdijk, contrast tussen rationele polderverkaveling en kronkelige getijdengeulen.'

De beoogde nieuwbouw van de paardenopvang past niet binnen dit richtpunt. Bebouwing in dit nu nog zeer open deel van de polder vermindert de openheid. Ook gaat het richtpunt uit van groeperen van bebouwing. De paardenopvang is geprojecteerd op een plek waar het erf solitair in de open polder ligt. De realisatie van de paardenopvang kan daarom niet beschouwd worden als 'inpassing', maar moet als 'aanpassing' worden gezien.

In artikel 2.2.1 lid 1 onder b is aangegeven waaraan een ontwikkeling die als 'aanpassen' wordt beschouwd moet voldoen. Een dergelijke ontwikkeling is alleen mogelijk wanneer de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Gezien de genoemde strijdigheid met de richtpunten van het kroonjuweel Polder de Biesbosch, is er hier sprake van een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Om die reden is deze ontwikkeling alleen mogelijk wanneer ontheffing wordt verleend van artikel 2.2.1 lid 1 onder b.

Daarnaast is volgens artikel 2.2.1 lid 2 onder a binnen een gebied met beschermingscategorie 1 in principe alleen 'inpassing' toegestaan. In het artikel worden enkele uitzonderingen genoemd, maar de realisering van nieuwe bebouwing ten behoeve van een paardenopvang valt niet binnen die uitzonderingen. Nu er een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die onder 'aanpassen' valt, is tevens sprake van strijdigheid met artikel 2.2.1 lid 2 onder a. Om deze reden heeft de gemeente Dordrecht een ontheffingsverzoek gedaan van artikel 2.2.1.

Zoals genoemd ligt de nieuwbouwlocatie tevens in een categorie 2-gebied 'groene buffer'. In categorie-2 gebieden is aanpassing wel toegestaan. Op dit punt is geen strijdigheid met de verordening.

Belangenafweging

Een spoedige verplaatsing van de paardenopvang is voor de gemeente Dordrecht van belang om te voorkomen dat de ontwikkeling van natuur- en recreatiegebied Noorderdiepzone vertraging oploopt en daardoor onhaalbaar wordt. Daarnaast hecht de gemeente er grote waarde aan de maatschappelijk relevante Stichting Kros te behouden.

Nieuwbouw ten behoeve van Stichting Kros aan de Springerweg schaadt de openheid van Polder de Biesbosch. Hoewel dit onwenselijk is, heeft de gemeente Dordrecht aangetoond niet te beschikken over alternatieve locaties. Zowel de gemeente Dordrecht als de provincie hebben belang bij het realiseren van de Noorderdiepzone. Een spoedige verplaatsing van Stichting Kros is een voorwaarde om dit doel te kunnen bereiken. Gelet op het voorgaande kan in dit geval het provinciaal belang van het cultuurhistorisch kroonjuweel Polder de Biesbosch, wijken voor de voorgenomen ontwikkeling wat betreft artikel 2.2.1 lid 1 en 2. Een voorwaarde hierbij is om door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing de schade aan het kroonjuweel tot een minimum te beperken.

Ruimtelijke kwaliteit

Om de inbreuk van de nieuwe bebouwing op de openheid zo veel mogelijk te beperken stellen wij als voorwaarde dat deze nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast door erfbeplanting die aansluit bij de karakteristieken van Polder de Biesbosch. Bij de nieuwbouw van de Stichting Kros is volledige inplanting geen passende oplossing, omdat dan de impact op de openheid alleen maar groter wordt. Voorgesteld wordt om het principe van relatief 'bsse' beplanting te hanteren bij de nieuwbouw van de Stichting Kros. Dit zodanig dat een organisch samenhangend ensemble ontstaat van bebouwing en (opgaande) beplanting, dat vanuit alle richtingen als zodanig ervaren kan worden.

Ontheffingsverzoek artikelen 2.3.1 en 2.3.3

In het voorgaande is ingegaan op het ontheffingsverzoek met betrekking tot artikel 2.2.1 van de verordening ruimte. Tevens heeft de gemeente ontheffing gevraagd van de artikelen 2.3.1 en 2.3.3. Ten aanzien van deze beide artikelen constateren wij geen strijd met provinciaal beleid. In artikel 2.3.1 zijn regels opgenomen met betrekking tot agrarische bedrijven. De paardenopvang van Stichting Kros past niet binnen de definitie agrarisch bedrijf. Het genoemde artikel is daarom ook niet van toepassing op de bebouwing van Stichting Kros. Er is derhalve op dit punt geen strijdigheid met de verordening en geen noodzaak om ontheffing te verlenen van dit artikel. Ook is ontheffing gevraagd van artikel 2.3.3. Op 14 december 2016 hebben Provinciale Staten de actualisering van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Met deze actualisering hebben Provinciale Staten onder andere artikel 2.3.3 uit de verordening laten vervallen. Op dit punt is dan ook geen ontheffing meer nodig.

Conclusie

Op grond van het voorgaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van de verordening als gesteld in artikel 3.2 en voor verlening van een ontheffing in aanmerking komt.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

BESLUITEN:

1. De benodigde ontheffing te verlenen van artikel 2.2.1 lid 1 onder b en artikel 2.2.1 lid 2 onder a van de Verordening ruimte 2014 ten behoeve van de verplaatsing van de paardenopvang van Stichting Kros naar de Springerweg in Dordrecht;
2. Aan deze ontheffing de volgende voorwaarde te verbinden:
 - het realiseren van een landschappelijke inpassing door middel van erfbeplanting die aansluit bij de karakteristieken van Polder de Biesbosch.
3. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

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.

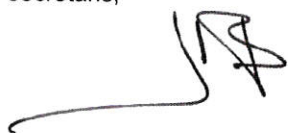
Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.

Den Haag, 17 januari 2017

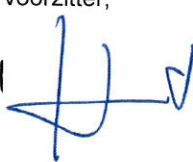
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas



drs. J. Smit

