



provincie **HOLLAND**
ZUID



MPGSD2011120212190038

GSD 02.12.2011 0038

Gedeputeerde Staten

Contact
E. Schepers
T 070 - 441 69 34
e.schepers@pzh.nl

659322

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders
van SLIEDRECHT

Datum **29 NOV. 2011**

Ons kenmerk
PZH-2011-314082790
Uw kenmerk
659322
Bijlagen
-

Onderwerp

Verzoek ontheffing Verordening Ruimte Zuid-Holland
twee bedrijfswoningen Manege Stal Alblas

Geacht college,

Op 26 september 2011 ontvingen wij uw verzoek van 15 september 2011 om ontheffing van artikel 15, lid 1 van de Verordening Ruimte Zuid-Holland (hierna: de verordening).

Inhoud verzoek

Het verzoek heeft betrekking op de voorgenomen bouw van een bedrijfswoning en een tweede, tijdelijke en persoonsgebonden bedrijfswoning voor de nieuwe manege van Stal Alblas aan de Parallelweg ten noorden van de kern van Sliedrecht. De bouw van deze bedrijfswoningen is in strijd met artikel 2, lid 4 sub a van de verordening.

De situatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Trams 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Voorgeschiedenis

U bent in uw verzoek reeds ingegaan op de voorgeschiedenis. Deze komt - kort samengevat - op het volgende neer.

De manege met een bedrijfswoning is op dit moment gevestigd aan de Baanhoek, in de Vinex-locatie Baanhoek-West. Het is niet mogelijk om de manege in te passen in deze nieuwe woonwijk omdat het de afronding hiervan in de weg staat, zowel als gevolg van het fysieke ruimtebeslag als door de aanwezige milieucontour.

De manege is in beroep gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de goedkeuring op 20 oktober 2009 van het bestemmingsplan "Baanhoek-West uitwerkingsplan Deelplan 2". De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft de betrokken partijen gevraagd om het geschil via mediation op te lossen. Alle partijen zijn hier op ingegaan en op 1 september 2011 heeft dit geleid tot de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst.

De vaststellingsovereenkomst is de uitkomst van het mediationtraject waarin door partijen onder andere afspraken zijn gemaakt over:

- De verkoop van de huidige manege met bedrijfswoning aan de Baanhoek en de wijziging van de bestemming van deze gronden naar wonen;
- De verwerving van de gronden voor de nieuwe manege met bedrijfswoning en een tweede, tijdelijke en persoonsgebonden bedrijfswoning ("terugtrekkende boer") aan de Parallelweg en de wijziging van de bestemming van deze gronden van agrarisch naar manege met genoemde bedrijfswoningen.

Wij hebben in de vaststellingsovereenkomst de inspanningsverplichting op ons genomen om waar nodig en mogelijk het bouwplan planologisch mogelijk te maken en te ondersteunen.

Ontheffingsmogelijkheid

De voorgenomen verplaatsing van de manege naar de voorliggende locatie is in overeenstemming met artikel 2, lid 2 sub a van de verordening.

De voorgenomen bouw van de bijbehorende bedrijfswoning en een tweede, tijdelijke bedrijfswoning is in strijd met artikel 2, lid 2 sub a van de verordening. De verordening kent geen specifieke ontheffingsmogelijkheid voor de voorliggende situatie. Wel kunnen wij op grond van artikel 15, lid 1 van de verordening, een algemene ontheffing verlenen bij groot openbaar of individueel belang. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een groot maatschappelijk, sociaal en/of (bedrijfs)economisch belang;
- b. de provinciale belangen zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie worden niet in onevenredige mate aangetast;
- c. er zijn geen reële andere mogelijkheden én
- d. de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt.

De ontheffing kan niet worden verleend voor gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Overwegingen

Wij overwegen over het verzoek het volgende.

- Ad a:

De afronding van de Vinex-wijk Baanhoek West is van groot maatschappelijk belang. De continuïteit van de manege is van sociaal/maatschappelijk belang en van bedrijfseconomisch belang voor de eigenaren. Deze belangen zijn gediend met een verplaatsing van de manege met bedrijfswoning naar een andere locatie in of nabij Sliedrecht. Uitkomst van de mediation is tevens dat er een tweede, tijdelijke en persoonsgebonden bedrijfswoning wordt toegelaten als onderdeel van de overeenkomsten over aan- en verkoop van de oude en nieuwe percelen en zoals vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan.

De woningen dienen dus een groot maatschappelijk, sociaal en (bedrijfs)economisch belang.

- Ad b:

De nieuwe locatie van de manege ligt in de zuidrand van het Groene Hart. De manege past binnen de Visie Zuidrand Groene Hart en de Transformatievisie Merwedezone. De manege wordt tevens landschappelijk ingepast, zoals beschreven in het verzoek en vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij kunnen instemmen met deze landschappelijke inpassing. Andere provinciale belangen zijn niet aan de orde.

De provinciale belangen zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie worden dan ook niet in onevenredige mate aangetast.

- Ad c:

De manege kan niet op de huidige locatie worden gehandhaafd omdat het de afronding van de Vinex-wijk Baanhoek-West in de weg staat. Binnen de kern van Sliedrecht of andere aansluitende kernen is geen locatie beschikbaar. Het is daardoor onvermijdelijk om de manege met bedrijfswoning te verplaatsen naar een locatie buiten de bebouwingscontour. De tweede, tijdelijke en persoonsgebonden bedrijfswoning is onderdeel van het onderhandelingresultaat over de aan- en verkoop van de nieuwe en oude locatie.

Er zijn daardoor geen reële andere mogelijkheden.

- Ad d:

De negatieve effecten van de bedrijfswoningen worden beperkt door de manege als geheel landschappelijk in te passen en bovendien door de tweede, tijdelijke en persoonsgebonden woning in het bedrijfspannd onder te brengen.

Het gebied maakt geen deel uit van de EHS.

Besluit

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten de ontheffing te verlenen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
waarnemend secretaris,

voorzitter,



M.M. van der Kraan



J. Franssen

VERZONDEN U 1 DEC. 2011