

# Gemeentelijke reactie op wensen tafeltjesoverleg

## 1. Perceel Molensingel

Eigenaar wenst de volgende zaken:

- a. Bouwblok voor het bedrijf
- b. Bestemming als zorgboerderij
- c. Mogelijkheid voor een woning

Reactie gemeente:

- a. Bouwblok akkoord vanwege de reeds verleende vergunningen
- b. Bestemming zorgboerderij. Vooralsnog gaat de gemeente uit van de bestemming agrarisch aanverwant bedrijf met een aanduiding zorgboerderij. Wanneer de aanvrager een nieuwe bestemming, 'maatschappelijk, zorg', zonder agrarische activiteiten wenst zal er een bedrijfsplan moeten worden overlegd en een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat een bestemmingswijzing aanvaardbaar is. Met name de ontsluiting en het parkeren verdienen aandacht.
- c. De gevraagde woning wordt niet toegestaan omdat wonen ter plaatse niet nodig is en nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied worden geweerd. Deze kunnen een belemmering betekenen voor agrarische activiteiten en de ontwikkeling van het natura 2000 gebied nadelig beïnvloeden. Het toevoegen van woningen in het agrarische natuurgebied wordt niet als passend gezien. Daarnaast speelt ook de afweging van de problematische ontsluiting mee.

## 2. Perceel Kortland

Eigenaar verzoekt de volgende zaken:

- Aandacht voor de vergunning die aan Stoeterij Broere is verleend voor de vergunde hekken
- verhuuractiviteiten in de buurt moeten niet de spuigaten uitlopen, want het Kortland kan het zware verkeer niet aan.

Reactie gemeente:

- Het plaatsen van erfafscheidingen, wat valt onder de term bouwwerken geen gebouwen zijnde, is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan, ook buiten het bouwvlak, tot een hoogte van 2 meter. De gemeente is van mening dat erfafscheidingen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, om te voorkomen dat het vee in de sloot terecht komt. Op basis van die interpretatie is de vergunning destijds verleend. Bij de commissie bezwaar en beroepschriften is daar uitgebreid aandacht aan besteed. De gemeente wil uit een oogpunt van landschappelijke inpassing nu echter een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opnemen voor dergelijke terreinafscheidingen zodat per aanvraag kan worden afgewogen of de erfafscheiding landschappelijk aanvaardbaar is.
- Niet is aangegeven waar het over gaat. Het is planologisch gezien niet toegestaan dat er bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, behalve die gericht zijn op de agrarische sector.

## 3. Perceel bestaande bebouwing Molensingel

Het betreft hier een locatie met bestaande bebouwing aan de Molensingel. Meneer is een hobbyboer en zou een bouwvlak willen. De mogelijkheid om een woning te kunnen bouwen slaat hij ook niet af.

Reactie gemeente:

Een bouwvlak op deze locatie is vooralsnog geen optie, omdat er geen verleende vergunningen in het archief zijn te vinden. Wat er staat lijkt zonder vergunning te zijn opgericht. Wel krijgt het perceel de aanduiding bestaande bebouwing, zodat wat vernieuwd moet worden binnen dezelfde afmetingen vernieuwd kan worden. De gemeente is er niet voor om extra burgerwoningen toe laten in het buitengebied omdat dit de mogelijkheden van de agrariërs en de ontwikkeling van het natura 2000 gebied nadelig kan beïnvloeden. Zie redenering bij Kortland.

#### **4. SWEK**

Het SWEK wil extra bouw mogelijkheden voor een roedeloods en de herbouw van een gemaal. Een extra wandel/fietspad door de polder wordt niet nodig geacht.

Reactie gemeente:

Het SWEK is uitgenodigd om voor eind september een plan in te dienen, zodat een afweging kan worden gemaakt. Een volledige ruimtelijke onderbouwing is gezien de locatie en de lopende ontwikkelingen in het Werelderfgoed Kinderdijk niet nodig. Wel is een tekening benodigd en de afmetingen van de bouwwerken om de beoordeling te kunnen doen. Tevens zal aansluiting worden gezocht voor wat betreft de bestemmingslegging van de molens bij het bestemmingsplan Kinderdijk. Binnen de molen moet kleinschalige horeca en detailhandel worden toegestaan. Met betrekking tot Een extra wandel/fietspad is door het college op 28 april 2015 besloten actief werk te maken van een wandelpad in plaats van een fietspad. Dit stukje voetpad in polder blokweer zal worden meegenomen als inzet bij het arrangementsvoorstel dat gemaakt gaat worden voor de Entreezone Kinderdijk. Onlangs is dit onderwerp ingebracht in het overleg met de SWEK. Conclusie daaruit was dat dit een mooie toevoeging zou zijn in de plannen in het gebied. Waarbij het beeld is dat het een (natuur)wandelpad wordt, gekoppeld aan de Blokkerse Wip, waar de scholen van Alblasserdam nu geregeld naar toe gaan voor onderwijs. Een pad kan trouwens worden aangelegd binnen de vigerende bestemmingen.

#### **5. Perceel Kortland**

Eigenaar zal geen gebruik meer maken van de in het jaar 2000 verleende bouwvergunning. Hij wil de bestaande schuur verbreden en zou de buitenbak willen overkappen.

Reactie gemeente:

In het jaar 2000 is nog geconstateerd dat een paardenstal past in het bestemmingsplan. Destijds werd geredeneerd dat de bouwvergunning past in het bestemmingsplan landelijk gebied wat aan de locatie de bestemming agrarische doeleinden gaf. Bij nader inzien is een gebruiksgerichte paardenhouderij geen geheel agrarisch bedrijf omdat het niet is gericht op het voortbrengen van producten, zoals vermeld in de bestemmingsomschrijving. Aangezien het houden van paarden wel grondgebonden is in verband met de benodigde weidegang, kan beter worden gekozen voor de term agrarisch verwant bedrijf met de aanduiding paardenhouderij, gebruiksgericht.

##### **agrarisch verwant bedrijf:**

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, zoals o.a. dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en proefbedrijven )

Wanneer de bestaande schuur wordt verbreed komt hij buiten het bouwvlak. Een eerder principeverzoek is om die reden in 1998 afgewezen. Dit om de openheid van het landschap te behouden. Verlenging van de bestaande schuur binnen het bestaande bouwvlak achter de huidige stal is wel mogelijk. De buitenbak ligt niet geheel binnen het bouwvlak (overschrijding van 13 meter). Het bouwvlak is op de kaart 125 meter lang en in werkelijkheid is de achterkant van de paardenbak 138 meter. In principe gaat de gemeente ervanuit dat alle paardenbakken binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Mocht er binnen het bouwvlak vanwege bedrijfstechnische redenen geen ruimte zijn om een paardenbak te realiseren, dan kan er gebruik gemaakt worden van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, maar aansluitend aan het bouwvlak met een omvang van maximaal 800 m<sup>2</sup>; Voor het overkappen van de buitenbak zal een ontheffing van het bestemmingsplan nodig zijn, omdat de buitenbak gedeeltelijk buiten het bouwvlak ligt.

## **6. Perceel Kortland**

Eigenaar wil dat er gehandhaafd wordt binnen het bestemmingsplan. Hij wil niet aangeven waarop maar volgens hem is worden er strijdige situaties gedoogd.

Reactie gemeente:

Wanneer een verzoek om handhaving wordt gedaan voor een concrete zaak zal de gemeente de belangen moeten afwegen. Zolang er geen verzoek komt en het niet gaat om een ernstige overtreding, zal de gemeente niet uit zichzelf in actie komen. Navraag bij de omgevingsdienst leert dat er geen verzoek tot handhaving door de eigenaar is ingediend. Een poging om tot een nader overleg met de gemeente te komen is door de eigenaar afgeslagen.

## **7. Perceel Molenkade**

Wil uitbreiden voor een werktuigenberging en een ontvangstruimte voor gasten. Eventueel een tweede bedrijfswoning voor als hij de woning op het erf niet in eigendom kan krijgen.

Reactie gemeente:

Op basis van de verleende vergunning zal het bouwvlak al moeten worden aangepast. Bouwvlak in het vigerende plan bedraagt 2.400 m<sup>2</sup>. Er is meer gebouwd met vergunning. Dit moet in ieder geval worden aangepast. Wil de aanvrager de werktuigenberging en ontvangstruimte meegenomen hebben in deze ronde van het bestemmingsplan zal hij voor eind september een plan moeten aanleveren en aangeven op welke deel van zijn terrein hij wil bouwen. Voor de hand ligt het gedeelte tussen de woning en het bedrijfsgebouw. De ruimtelijke onderbouwing moet in ieder geval ingaan op de volgende onderwerpen:

- De ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het perceel
- De onderbouwing van de bedrijfstechnische noodzaak (bedrijfsplan)
- Aangeven hoe de ontwikkeling past binnen of aansluit bij het huidige recreatieve aanbod

Voor wat betreft de woning geldt hetgeen eerder is gesteld bij nummer 1. De gemeente is geen voorstander van nieuwe woningen in het buitengebied, omdat de ruimte beschikbaar moet blijven voor agrariërs, dan wel natuur.

## **8. Perceel, grond naast Kortland.**

De eigenaar beschikt over verschillende gronden in de polders Blokweer en Kortland. De gronden in de polder Kortland zijn eigendom, gronden in de polder Blokweer worden gepacht van de gemeente. De gronden worden gemaaid en men houdt koeien, veehouderij. De dochter wil de veehouderij voortzetten. In de polder Kortland wil zij een schuur neerzetten. Zij wil er paardengericht bezig zijn, een paardenpension opstarten in combinatie met een zorgboerderij. Daarnaast is een woning op die locatie gewenst om toezicht te kunnen houden op de aanwezige dieren. Liever op deze locatie dan in het dorp. Er zitten aan het Kortland meerdere paardenhouderijen. Dochter geeft aan gewerkt te hebben bij stoeterij Broere en Den Haneker, waar zij boeren heeft geholpen met omschakelen naar zorgboerderijen. Zij weet dat er vraag is naar is. Ze wil paardenboxen voor ongeveer 20 paarden, zorgboerderij en woning. 2050 m2. Zij is al bezig met het opstellen van een bedrijfsplan.

Reactie gemeente : Als advies wordt meegegeven dat vooral gekeken moet worden naar de ruimtelijke impact, de ontsluiting.

Twee vragen zullen in de loop van de procedure beantwoord moeten worden:

1. Is de polder geschikt voor een dergelijke nieuwe ontwikkeling
2. Het specifieke bedrijfsplan.

Wanneer de raad wil meewerken aan een dergelijk plan, dan zal er een ruimtelijke onderbouwing moeten worden ingediend. De vraag is of dat gaat lukken tijdens deze bestemmingsplanprocedure of dat er beter een aparte procedure voor gevolgd moet worden. Benadrukt wordt dat zorg een (ondergeschikte) neventak hoort te zijn van de agrarische (hoofd)activiteiten, ook in de ogen van de provincie wordt dit gezien als een nieuwe ontwikkeling. De provincie ziet het houden van paarden niet als echt agrarisch, maar als aanverwant bedrijf. Dit met name vanwege de andere uitstraling (hekken ed.)

De gemeente wil de wensen van de belanghebbenden inventariseren, maar dit wil niet zeggen dat alles zonder meer door kan gaan wat wordt ingediend. Ook de provincie is terughoudend. Eventuele medewerking van de provincie is mogelijk als er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Er zal dan een win-win situatie voor beide partijen moeten ontstaan. Vervolgens wordt de tip gegeven na te gaan of bij andere partijen kan worden aangesloten, bijvoorbeeld een zorginstelling.

De gemeente kan zich voorstellen dat bestaande leegkomende bebouwing wordt aangewend voor dergelijke initiatieven, maar het toestaan van nieuwe bouwblokken wordt in het kwetsbare buitengebied van Alblasserdam niet overwogen. De landschappelijke waarden in het gebied zijn dusdanig beschermd in het bestemmingsplan dat nieuwe initiatieven slechts zullen worden toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing. Dit in verband met bescherming van het landschap en de druk die op het gebied dreigt te ontstaan.

## **9. Perceel verlengde van de Blokweerweg**

Eigenaar heeft grond in het verlengde van de Blokweerweg, 4,5 ha in eigendom. De gronden worden gebruikt als grasland voor de Lakervelders. Hij was vroeger echte agrariër, maar is nu hobbyboer geworden. Hij beschikt over een stal in de Polderstraat. Het vee moet met een kar worden vervoerd. Hij zou dan ook graag een schuur op zijn grond willen zetten, van ongeveer 50 à 100 m<sup>2</sup>, aan het Buitenpad. Hij wil graag nog 15 jaar blijven boeren. Als koeien, gezien zijn leeftijd, te veel werk worden, wil hij eventueel schapen houden.

De eigenaar geeft verder aan erge last te hebben van ganzen, en vraagt zich af of niets aan te doen is. Hier bij de woningen, mag alleen van 7 tot 7 worden geknald. Ter hoogte van de heer Van Houwelingen mag gejaagd worden, bij de eigenaar mag het niet vanwege de huizen die er staan. Hij werkt nu met laserlamp die 's avonds aangaat. Hij heeft al problemen gehad met politie over het afsteken van vuurwerk.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan zal een uitspraak doen over (veld)schuren/schuilstallen in het bestemmingsplan. Dit met name met het oog op dierenwelzijn. In het geldende bestemmingsplan zijn veldschuren/schuilstallen niet toegestaan. Wellicht kan een afwijkingsprocedure worden opgenomen. Tegen de overlast van ganzen kan met het ontwerp bestemmingsplan helaas niet worden opgetreden.

#### **10. BPD, voorheen bouwfonds.**

BPD heeft destijds 3, 5 ha. grond gekocht om woningbouw te realiseren. Deze grond is momenteel in pacht gegeven. De beheerder is Overwater bv. De griend wordt beheerd door Groene Long, en die lijken er een bruggetje te hebben neergelegd. Door de provincie is gehandhaafd, namens gemeente verantwoordelijk voor handhaving.

BPD wil er woningbouw realiseren en vraagt zich af wat de gemeente met de gronden wil.

Reactie gemeente: De gemeente gaat uit van een conserverend bestemmingsplan, waarbij de agrarische mogelijkheden van het gebied behouden blijven. Als plan ter inzage ligt, kan er een zienswijze worden ingediend. De locatie ligt niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de provincie. In ieder geval moet rekening gehouden worden met de ladder duurzame verstedelijking.

#### **11. Staatsbosbeheer**

Staatsbosbeheer heeft belangen in de polder Blokweer en Kortland (bos).

Hij geeft aan dat de Polder Blokweer Natura 2000 gebied is, met particuliere gebruikers. Staatsbosbeheer gaat voor natuurbeheer. In hun toekomstige grondpositie zal niet veel veranderen

De gronden waren van BBL, en dat is de provincie geworden. De Stichting kavelruil is nu bezig om te proberen te komen tot een herverkaveling. Staatsbosbeheer is daarin terughoudend.

Grondverwerving van overheidswege gaat niet door. Particulieren hebben hun belangen, te veel belangen, die verhinderen dat er een optimale situatie voor de natuur kan komen. Er wordt verder onderhandeld met de provincie over Natura 2000. Voor wat betreft grondruil houdt hij slag om de arm in verband met een blijvende versnipperde grondpositie.

Met betrekking tot het Bos. Het kan zijn dat de Molenstichting komt dat zij in verband met de molenbiotoop een stukje bos weg willen hebben. Het voornemen is om over ongeveer 5 jaar een stukje te kappen. Daarbij worden hoge populieren vervangen door lager blijvende soorten. Verder geen grootse plannen voor het gebied.

Reactie gemeente: de gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan.

## **12. Perceel Overwaard , Kinderdijk**

De eigenaar is sinds 2012 eigenaar van een perceel grond aan de Blokweerschekade/Molenkade, waarop 2 paarden worden gehouden. Aangezien de paarden totaal geen beschutting hebben zouden zij daar graag een stal op willen neerzetten. Enerzijds om ze te beschermen tegen de ergste regen en kou in de herfst en winter en anderzijds tegen de hitte van de zon in de zomer. Deze kan dusdanig worden geplaatst aan de voorkant van het land dat hij niet of nauwelijks te zien is vanaf de kade gezien de hoeveelheid wilgen en struiken, die de stal aan het zicht zouden onttrekken.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan zal een uitspraak doen over (veld)schuren/schuilstallen in het bestemmingsplan. Dit met name met het oog op dierenwelzijn. In het geldende plan zijn deze niet toegestaan. Wellicht kan een binnenplanse afwijkingsprocedure worden opgenomen.

## **13. Perceel.....**

De zoon van de eigenaar geeft aan dat zijn ouders, die op leeftijd zijn, graag van het volkstuintje willen kunnen blijven genieten en vraag zich af waarom het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.

Reactie gemeente: aangegeven is dat het gaat om een verplichte 10 jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan en dat het niet in de rede ligt om de volkstuintjes weg te bestemmen.