Transformatie Kantoorgebouw naar 26 zorgappartementen

ETFAL Molenstraat 24 Kinderdijk



Datum:
06 oktober 2026

Versie:

Auteur:
Arnoud de Looff
B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Kinderdijk || Tel: +31 (0)620505282
|| E-mail: info@benroadvies.nl

© B&RO Advies
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Samenvatting 4
1.1 Aanleiding 5
1.2 Leeswijzer 5
1.3 Plangebied 6
1.4 Bestemmingsplan/tijdelijk Omgevingsplan 7
1.5 Beschrijving huidige situatie 8
1.6 Beschrijving nieuwe situatie 11
1.6.1 Het gebouw en terrein 11
1.6.2 De beoogde invulling 11
1.7 Beschrijving strijdigheid 13
2. Toetsing aan beleid 14
2.1. Rijksbeleid Nationale Omgevingsvisie 14
2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking 15
2.3 Provinciaal beleid 17
2.3.1 Omgevingsprogramma Zuid-Holland 17
2.3.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland 18
2.3.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland 20
2.4 Gemeentelijk beleid 22
2.4.1 Omgevingsvisie Molenlanden 2040 22
2.4.2 Meerjarige prestatieafspraken Molenlanden 2025–2027 24
2.4.3 Welstandsnota gemeente Molenlanden 25
2.4.4 Woonzorgvisie 2024-2028 25
2.4.5 Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid & Klimaat Molenlanden 2023-2026 26
2.4.6 Erfgoedverordening gemeente Molenlanden 2023 26
2.4.7 Parapluherziening Parkeren 28
3. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 29
Omgevingswet – doel en betekenis 29
3.1 Archeologie 29
3.2 Bedrijven en milieuzonering 32
3.3 Geur 33
3.4 Luchtkwaliteit 34
3.5 Geluid 36
3.6 Omgevingsveiligheid 38
3.7 Natuur en Ecologie 41
3.8 Stikstofberekening 42
3.9 Duurzaamheid en Gezond 43
3.10 Bodem 45
3.11 Verkeer & parkeren 47

3.12 Water en watersystemen 48
3.12.1 Waterbeheerprogramma 2022–2027 48
3.12.2 Gemeentelijk waterbeleid 49
3.13 Trilling 50
3.14 Asbest 51
3.15 m.e.r. -beoordeling 52
4.Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
4.1 Communicatie 53
4.2 Informeren directe omwonenden/belanghebbenden/stakeholders ect. 53
4.3 Bestuurlijk vooroverleg 53
4.4 Samenvatting 53
5. Economische uitvoerbaarheid 54
5.1 Financiële uitvoerbaarheid, kostenverhaal 54
5.1.2 Economische uitvoerbaarheid 54
5.2 Nadeelcompensatie 54
6. Conclusie evenwichtige toedeling van functies 55
Bijlagen 57
Bijlage 1 Tekeningen
Bijlage 2 Toelichting zorgcomponent
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
Bijlage 4 Flora en Faunaonderzoek
Bijlage 5 Stikstofberekeningen
Bijlage 6 Bodemonderzoek
Bijlage 7 Asbestinventarisatieonderzoek
Bijlage 8 Participatieverslag

Samenvatting

Het initiatief aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk betreft de transformatie van een leegstaand voormalig kantoorgebouw naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg. Het bestaande gebouw wordt hiervoor intern verbouwd en op het achterterrein worden een nieuwe ontsluiting, parkeervoorzieningen en een bij de woonzorgfunctie passende buitenruimte gerealiseerd. De eerder voorziene orangerie maakt geen onderdeel meer uit van het plan. Met de ontwikkeling wordt leegstand beëindigd en wordt binnen de bestaande dorpsstructuur voorzien in een actuele maatschappelijke behoefte aan passende woonzorgvoorzieningen voor ouderen.

De ontwikkeling is getoetst aan het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid en aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Het plan draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik door hergebruik van bestaand vastgoed en sluit aan bij de gemeentelijke en provinciale doelstellingen op het gebied van wonen en zorg.

De locatie kent een relatief hoge geluidbelasting door het wegverkeer op de Molenstraat en het gezoneerde industrieterrein IHC Kinderdijk. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid door gemeentewegen maximaal 65 dB bedraagt. Daarmee wordt de standaardwaarde overschreden, maar blijft de geluidbelasting beneden de grenswaarde van 70 dB. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein bedraagt maximaal 58 dB(A). Doelmatige bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Daarom worden maatregelen aan het gebouw getroffen. Gevelgedeelten waar de geluidbelasting vanwege industrielawaai hoger is dan 55 dB(A), worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevels. Waar te openen ramen nodig zijn voor spuiventilatie, worden comfortboxen toegepast die aantoonbaar de vereiste geluidreductie realiseren. Voor de woningen waarvoor niet wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai, stelt het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vast. De maatregelen, de instandhouding daarvan en het gezamenlijke geluid worden juridisch in de omgevingsvergunning geborgd.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem sterk is verontreinigd met lood en plaatselijk met PAK. Zonder maatregelen is de bodem niet geschikt voor het toekomstige gebruik. Voor de locatie is daarom een plan van aanpak voor de bodemsanering opgesteld. In de tuin en siertuin wordt een leeflaag van minimaal 1 meter aangebracht. De sanering wordt uitgevoerd door gecertificeerde partijen en vindt plaats onder milieukundige begeleiding. Voor zover de melding voor de milieubelastende activiteit ‘saneren van de bodem’ nog niet is gedaan, wordt deze zo spoedig mogelijk via het Digitaal Stelsel Omgevingswet ingediend.

Voor de overige milieu- en omgevingsaspecten zijn geen onoverkomelijke belemmeringen vastgesteld. De ontwikkeling leidt niet tot een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit of tot onaanvaardbare gevolgen vanwege geur, trillingen, omgevingsveiligheid, stikstof of beschermde natuurwaarden. De waterhuishouding en waterveiligheid worden niet onevenredig aangetast. Bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden wordt rekening gehouden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Aanwezige asbesthoudende materialen worden voorafgaand aan of tijdens de verbouwing overeenkomstig de geldende regelgeving verwijderd. Een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling is niet vereist.

De verkeers- en parkeeroplossing is afgestemd op het specifieke mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners. Op het achterterrein worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de bereikbaarheid van het terrein wordt een nieuwe inrit aan de andere zijde van het gebouw aangelegd. Over het plan en de aangepaste ontsluiting heeft participatie met direct omwonenden plaatsgevonden.

Met inachtneming van de hogere waarden voor industrielawaai, de voorgeschreven geluidmaatregelen, de uitvoering van de bodemsanering en de overige in de onderbouwing genoemde voorwaarden is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar, milieutechnisch uitvoerbaar en maatschappelijk wenselijk. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk ligt het kantoorpand “IHC”. Het pand staat al enkele jaren leeg maar krijgt binnenkort een nieuwe invulling met 26 zorgappartementen. Hiervoor is een buiteplanse afwijking nodig op basis van de Omgevingswet.

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen:

- een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit bereiken en in stand houden;
- de fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

De doelen van de wet zijn gesteld met het oog op duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu. Deze doelstelling is samengevat in het motto van de Omgevingswet: ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit.

De Omgevingswet vraagt om een goede en integrale afweging van de verschillende belangen in de fysieke leefomgeving. De wens is om 26 appartementen te realiseren met 24uurs zorg mogelijkheid, een parkeerterrein op eigen terrein. Met deze onderbouwing wordt gemotiveerd dat met de gewenste ontwikkeling geen gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 omvat een beschrijving van de huidige situatie wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkeling en de strijdigheid met het bestemmingsplan/omgevingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 4 wordt kort ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie. Hoofdstuk 5 wordt de economische haalbaarheid aangehaald. In hoofdstuk 6 wordt de conclusie evenwichtige toedeling van functies beschreven.

1.3 Plangebied

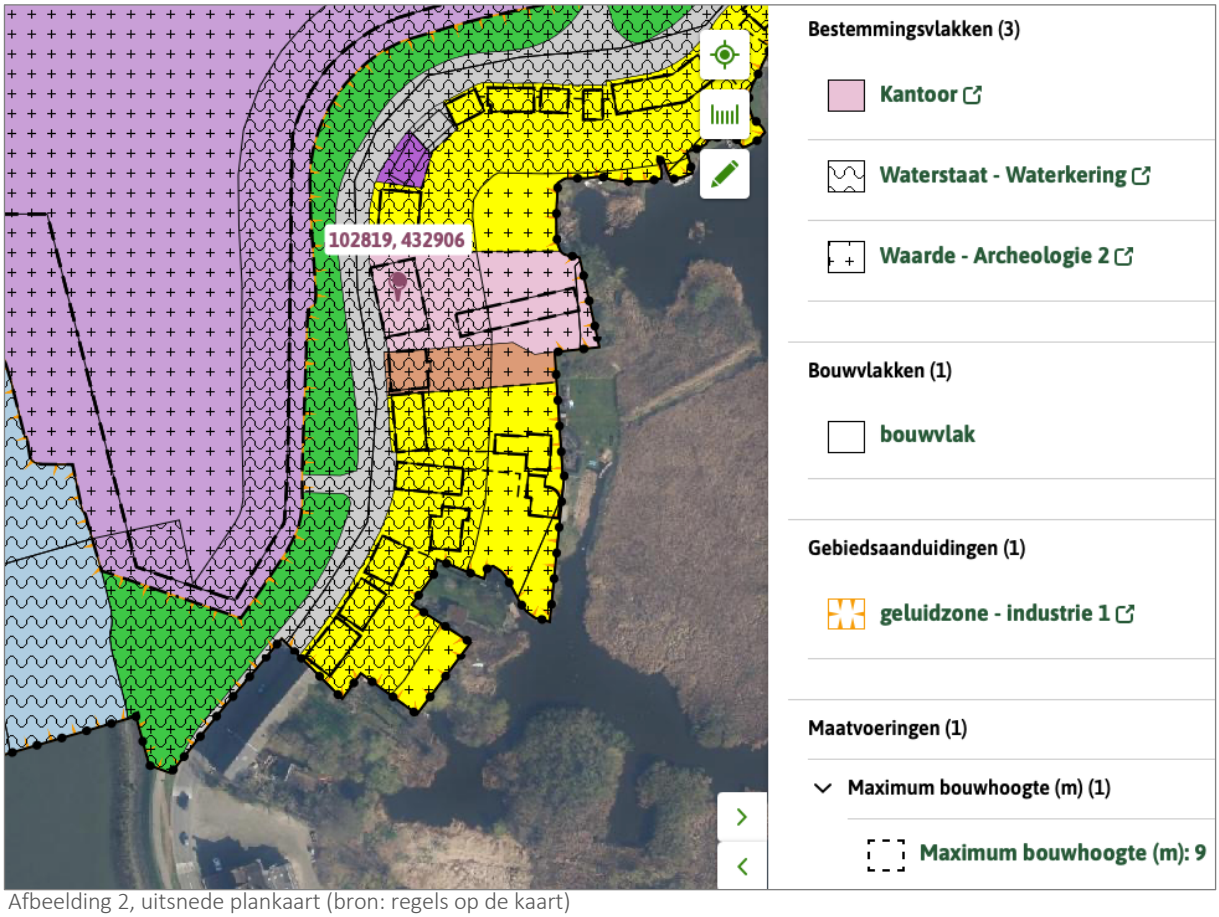
Molenstraat 24 is gelegen in de plaats Kinderdijk, de gemeente Molenlanden en de provincie Zuid-Holland. Het perceel heeft een oppervlakte van 2374m². Zie afbeelding 1. De Molenstraat is een 50km/h weg. Het achterterrein van het perceel is via één kant te benaderen. Namelijk via de Molenstraat zelf.



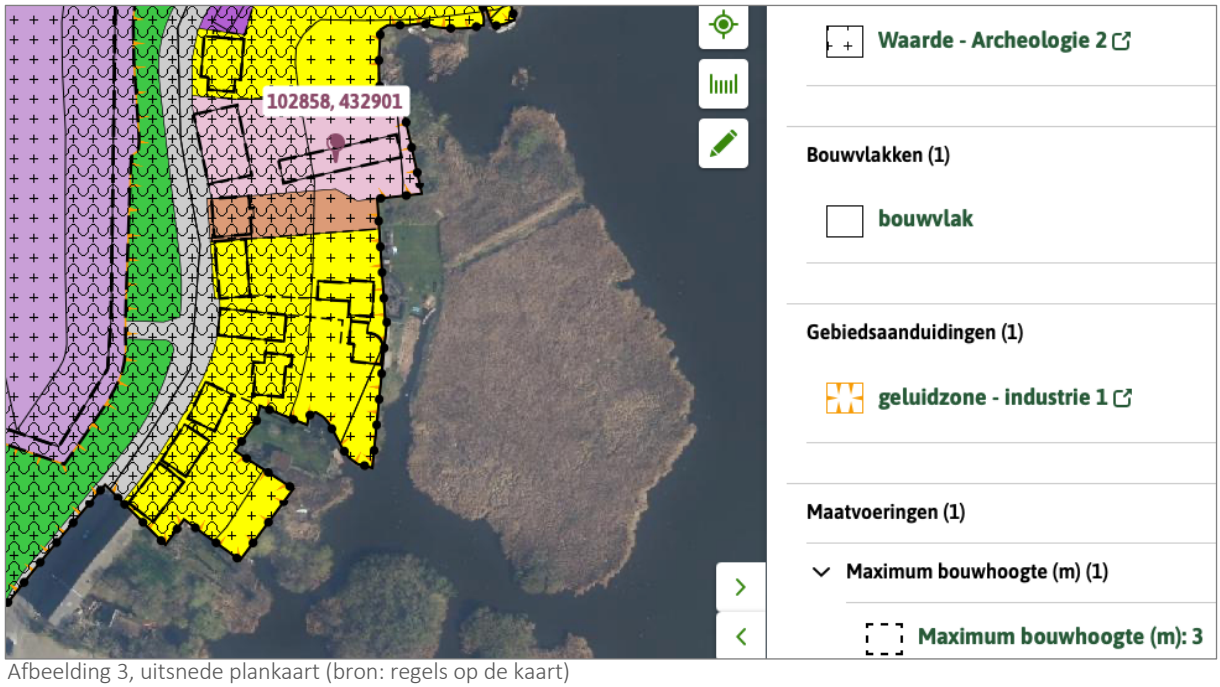
Afbeelding 1, locatie (bron: regels op de kaart)

1.4 Bestemmingsplan/tijdelijk Omgevingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk” en het tijdelijke omgevingsplan. Deze plannen vormen dan ook formeel het vigerende planologische kader voor de binnen de locatie gelegen gronden. De hoofdbestemming is “Kantoor” met verschillende andere bestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringen. Zie afbeelding 2 en 3.



Afbeelding 2, uitsnede plankaart (bron: regels op de kaart)



Afbeelding 3, uitsnede plankaart (bron: regels op de kaart)

1.5 Beschrijving huidige situatie

Molenstraat 24 is gelegen in de plaats Kinderdijk, de gemeente Molenlanden en de provincie Zuid-Holland. De oppervlakte van het verblijfsobject is met 1134m² aan de grote kant. Het perceel heeft een oppervlakte van 2374m². Het gebouw waarin Molenstraat 24 ligt komt uit het jaar 1900. Dit object is relatief oud. De gebruiksfunctie is kantoor geweest.

Het kavel aan de Molenstraat 24 in Kinderdijk betreft een centraal gelegen perceel aan een toegangsweg naar de dorpskern. Aan weerszijde van het kavel liggen woonfuncties en tegenover de latie ligt een bedrijventerrein. Er is sprake van een gemengd gebied. Het perceel is gedeeltelijke bebouwd met een voormalig kantoorgebouw dat al geruime tijd leegstaat. De huidige bebouwing bestaat uit een compact, functioneel volume van een kelder, drie bouwlagen en een kap(gezien van de Molenstraat) met een zakelijke uitstraling en beperkte architectonische kwaliteit. Er is sprake van cultuurhistorische waarde.

Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een grote tuin. Het achterterrein was vroeger toegankelijk voor auto's en in het verleden gedeeltelijk gebruikt als parkeerterrein. De achtertuin grenst aan het natuurgebied "Hooge Boezem van de Nederwaard". De ligging is strategisch: op loopafstand van voorzieningen en binnen het lint van bestaande bebouwing.

In stedenbouwkundig opzicht vormt het perceel een logisch onderdeel van de bestaande bebouwingswand, met een duidelijke oriëntatie naar de straat en een besloten achterterrein. De huidige leegstand van het pand levert geen positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Transformatie van deze locatie biedt daarom kansen om het dorpsweefsel te versterken, leegstand te beëindigen en een passende functie terug te brengen in de bestaande kern. Zie de volgende afbeeldingen om een goed beeld te krijgen van de situatie.



Afbeelding 4 locatie (bron: regels op de kaart)







Afbeelding 5 t/m 7 locatie (bron: google)





Afbeelding 8 en 9 locatie (bron: google)

1.6 Beschrijving nieuwe situatie

1.6.1 Het gebouw en terrein

De beoogde ontwikkeling voorziet in een hoogwaardige transformatie het voormalige Royal IHC kantoorpand tot 26 24uurs-zorgappartementen en het realiseren een parkeervoorziening op eigenterrein. Daarnaast wordt de voorgevel nagenoeg in ere hersteld. Zie bijlage 1 voor de tekeningen.

De kelder wordt voorzien van 2 appartementen en een gezamenlijke woonkamer en eetkamer die direct aan de tuin grenst. Daarnaast worden er enkele bergingen en wasruimtes en een grote keuken gerealiseerd. De begane grond wordt voorzien van 8 appartementen en een balie/ontvangstruimte. De eerste verdieping en tweede krijgen ieder 8 appartementen. De zolder krijgt een kantoorfunctie. De Alle bouwlagen worden middels twee trappen en een beddenlift verbonden. De kelder ligt op maaiveld hoogte en ligt aansluitend aan de achtertuin. De achtertuin is middels een aangepaste toegang en hellingbaan te bereiken. In de achtertuin worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 2 als compensatie voor het vervallen van 1 parkeerplaats i.v.m. de verplaatsing van de bushalte.

1.6.2 De beoogde invulling

Woonzorgappartementen voor ouderen met een intensieve zorgvraag

De ontwikkeling van woonzorgappartementen richt zich op ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en die dagelijks ondersteuning, begeleiding en toezicht nodig hebben. De appartementen bieden een veilige, beschermde woonomgeving met 24-uurs nabijheid van zorgprofessionals, waardoor bewoners langer op een passende en vertrouwde plek kunnen blijven wonen.

Doelgroep en zorgaanpak

De woonzorgappartementen zijn bedoeld voor ouderen met een matige tot zware zorgbehoefte, waaronder bewoners met somatische klachten, mobiliteitsproblemen en/of beginnende tot gevorderde cognitieve achteruitgang. De meeste bewoners zullen wellicht afkomstig zijn uit Kinderdijk en de omliggende dorpen, wat bijdraagt aan continuïteit in hun sociale omgeving en het vrijspelen van reguliere woningen in de regio. Zie bijlage 2 voor een toelichting op de zorgcomponent.

Op deze locatie wordt 24-uurszorg, begeleiding en toezicht geboden door een vaste zorgorganisatie. Deze organisatie werkt al in andere zorglocaties in de regio, waardoor overdracht soepel verloopt, behandelplannen zijn afgestemd en bewoners verzekerd zijn van vertrouwde zorgverleners, zowel bij de instroom als bij eventuele latere doorstroom naar zwaardere verpleeghuiszorg.

Woonvorm en voorzieningen

De woonzorgappartementen (gemiddeld 31–32m²) zijn volledig zelfstandige studio's met eigen sanitair en voorbereid voor zorgondersteunende voorzieningen. De locatie beschikt over centrale gemeenschappelijke functies zoals een gezamenlijke huiskamer en een ondersteunende keuken of eethoek waar activiteiten en dagelijkse begeleiding plaatsvinden. Daarnaast kunnen bewoners gebruikmaken van de fijne tuin. Alle appartementjes zijn uitgerust met zorgdomotica, waaronder dwaaldetectie, oproepsystemen, valdetectie en toezicht op afstand. Voor bewoners betekent dit dat zorg altijd nabij én snel beschikbaar is.

Open toegankelijkheid en passende financiering

De woonzorgappartementen zijn toegankelijk voor alle ouderen met een zorgindicatie die aanspraak maken op Wlz-zorg of Zvw-gefinancierde zorg. Bewoners zonder formele indicatie, maar met behoefte aan ondersteuning, kunnen aanvullende diensten afnemen op basis van particuliere financiering.
Deze woonvorm vervult een cruciale rol voor ouderen die:

- niet langer zelfstandig kunnen wonen,
- nog niet toe zijn aan intramurale verpleeghuiszorg,
- maar wél structurele zorg, begeleiding en toezicht nodig hebben.

Hiermee wordt instroomdruk op verpleeghuizen verminderd en wordt binnen de gemeente een passende tussenstap gecreëerd.

Doorstroom binnen dezelfde zorgorganisatie

Een belangrijk voordeel van deze woonvorm is de zorglijn binnen één organisatie. Wanneer een bewoner een zwaardere zorgvraag ontwikkelt, kan deze doorstromen naar een intensievere zorglocatie van dezelfde aanbieder. Hierdoor:

- blijven zorgverleners en dossiers hetzelfde,
- blijft de vertrouwde relatie tussen bewoner en zorgmedewerkers intact,
- wordt onnodige stress en ontregeling voorkomen bij kwetsbare ouderen.

De zorg verandert, de vertrouwde organisatie, begeleiding en professionals blijven hetzelfde.

Maatschappelijke bijdrage

Dit initiatief levert een directe bijdrage aan het ontlasten van het gemeentelijke zorgsysteem door ouderen met een intensieve zorgvraag een veilige, toekomstbestendige woonplek te bieden binnen de regio. De ontwikkeling sluit aan bij:

- landelijk beleid voor langer passend wonen,
- de beweging richting kleinschalige woonzorgvoorzieningen in de wijk,
- regionale doelstellingen voor het creëren van doorstroom binnen de zorgketen,
- en gemeentelijke ambities rondom leefbaarheid, zorgnabijheid en passende huisvesting voor kwetsbare ouderen.

Hierdoor ontstaat een duurzame, zorgzame woonvorm die zowel bewoners, mantelzorgers, zorgorganisaties als de bredere gemeenschap ten goede komt.

1.7 Beschrijving strijdigheid

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk” en het tijdelijke omgevingsplan. Deze plannen vormen het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden.

Van toepassing is artikel 15.1.1
De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. woningen en bedrijfswoningen, zowel op de begane grond als op de verdieping, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één (bedrijfs)woning aanwezig mag zijn;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;

De beoogde ontwikkeling voorziet in een woonfunctie met maatschappelijke karakter. Op grond van artikel 15.1.1. aanhef b. is de functie wonen toegestaan. Echter is er maar 1 woning toegestaan. Daarnaast voorziet de beoogde ontwikkeling ook in een “zorg” functie en is hierdoor een strijdigheid met het vigerende planologisch regiem.

Tevens wordt de goothoogte van de voorgevel wordt iets verhoogt ter hoogte van het middengedeelte. Daarnaast overschrijden de volgende bouwdelen de maximaal toegestane bouwhoogte als bedoeld in artikel 15, lid 15.2, sub 15.2.2, onder b:

– De verhoging van het dak aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
– De gevelverhoging/ -versiering aan de voorzijde van het hoofdgebouw
– Het balkon ter hoogte van de 2e verdieping aan de achterzijde van het hoofdgebouw;

Uit de plattegronden van de nieuwe situatie blijkt dat er op de zolderverdieping kantoorruimten worden gerealiseerd. Dit is in strijd met artikel 15, lid 15.1, sub 15.1.2 van de planvoorschriften, waarin is bepaald dat kantoren uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

2. Toetsing aan beleid

2.1. Rijksbeleid Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vormt het rijkskader voor een duurzame en toekomstgerichte inrichting van Nederland. De NOVI geeft richting aan vier hoofdopgaven: zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik, een gezonde en veilige leefomgeving, een robuuste woning- en zorgstructuur en toekomstbestendige stedelijke en dorpskernen. De transformatie van het voormalige kantoorgebouw aan Molenstraat 24 Kinderdijk naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg sluit volledig aan bij deze opgaven.

De NOVI hanteert een duidelijke voorkeursvolgorde voor ruimtelijke ontwikkelingen: benutten, transformeren, uitbreiden. De ontwikkeling voldoet hieraan doordat de nieuwe functie volledig binnen de bestaande gebouwschil wordt gerealiseerd waardoor er geen extra ruimtebeslag in het landschap wordt veroorzaakt. Hiermee wordt zorgvuldig gebruikgemaakt van bestaande bebouwing en wordt leegstand voorkomen, conform de NOVI-inzet op compact en duurzaam ruimtegebruik.

De opgave voor passende woonzorgvormen voor ouderen is nationaal urgent. De NOVI onderstreept het belang van geschikte woonvormen voor kwetsbare doelgroepen, mede om de druk op intramurale zorg te verlagen en doorstroming binnen de zorgketen te verbeteren. De ontwikkeling voorziet in kleinschalige, zorggeschikte appartementen met permanent toezicht, waardoor ouderen in hun eigen regio langer veilig en waardig kunnen blijven wonen. Hiermee draagt het initiatief direct bij aan de NOVI-doelstelling om een robuuste en toekomstbestendige woon- en zorgstructuur te realiseren.

Ook in termen van leefomgevingskwaliteit past het plan binnen de NOVI-ambities. De zorgfunctie geneert een beperkte milieubelasting, wordt gerealiseerd in een rustige dorpslintstructuur en voldoet aan de geldende normen voor veiligheid, gezondheid, geluid en mobiliteit. Door de realisatie van eigen parkeervoorzieningen op het achterterrein ontstaat geen extra druk op de openbare ruimte, wat aansluit bij de NOVI-ambitie voor duurzame en efficiënte mobiliteit.

Het hergebruik van het bestaande gebouw sluit daarnaast aan bij de NOVI-doelstellingen voor duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. De transformatie vraagt minder grondstoffen dan nieuwbouw en zorgt ervoor dat het karakteristieke bebouwingslint van Kinderdijk behouden blijft. Tevens wordt er nauwelijks verhard oppervlak toegevoegd.

Conclusie

De voorgenomen transformatie aan de Molenstraat 24 is volledig in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie. De ontwikkeling benut bestaande ruimte zorgvuldig, versterkt de kwaliteit en leefbaarheid van de kern Kinderdijk en levert een directe bijdrage aan de nationale opgave voor passende woonzorgvormen. Hiermee vormt het initiatief een ruimtelijk en beleidsmatig aanvaardbare ontwikkeling in lijn met het rijksbeleid.

2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl) stelt eisen aan het omgevingsplan en vergunningen voor buitenplanse activiteiten. Het doel is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming, zodat ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut en leegstand wordt voorkomen.

De ladder geldt voor substantiële stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de actuele behoefte. Ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moeten motiveren waarom binnenstedelijke locaties niet geschikt zijn.

Onder stedelijk gebied wordt verstaan: een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 12 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van 26 kleine woonzorgappartementen en daarmee is het dus aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Aantonen van een actuele regionale behoefte

De regio Alblasserdam–Kinderdijk kent een structurele vraag naar betaalbare en ondersteunende woonvormen voor senioren. De ontwikkeling speelt hier direct op in. De toevoeging is kleinschalig en draagt bij aan het opvangen van lokale en regionale woonbehoefte zonder dat hiervoor nieuwe ruimte wordt uitgegeven. De ontwikkeling sluit aan bij een actuele regionale behoefte en benut bestaande bebouwing.

De behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking nader te worden onderbouwd. In de paragrafen 2.3 en 2.4 wordt uitgebreid ingegaan op de woningbehoefte, waaruit blijkt dat er voldoende marktvraag is voor deze ontwikkeling. De beoogde locatie bevindt zich binnen het bestaande stedelijk gebied**.** Door het benutten van bestaande structuren wordt bovendien zorgvuldig omgegaan met de schaarse ruimte. Daarmee voldoet het plan aan de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De transformatie vindt plaats binnen de bestaande dorpskern van Kinderdijk, volledig omsloten door bestaande woonbebouwing en voorzieningen. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt van de Ladder: eerst benutten wat er al is vóór uitbreiding aan de randen van de kern.
Locatiekenmerken:

- binnen bestaande lintstructuur;
- goede aansluiting op voorzieningen en openbaar vervoer;
- bestaand pand dat reeds een gevoelige functie vervulde (kantoor).

Er worden geen nieuwe kavels ontwikkeld en de ruimtelijke structuur blijft behouden.

De ontwikkeling past volledig binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit optimaal aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De transformatie van het bestaande kantoor naar woonappartementen aan de Molenstraat 24 betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat wonen reeds is toegestaan. De Ladder is formeel niet van toepassing. Wanneer de Ladder desondanks uit zorgvuldigheid wordt doorlopen, blijkt dat:

- wordt voorzien in een actuele regionale behoefte,
- de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt,
- leegstaand vastgoed wordt hergebruikt,
- geen alternatieve locaties noodzakelijk zijn.

De uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden volledig gerespecteerd.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland vormt de uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie en bevat de beleidsdoelen, ontwikkelrichtingen en provinciale voorkeuren voor ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie stuurt daarbij op zorgvuldig ruimtegebruik, een sterke en gezonde leefomgeving, toekomstbestendige woning- en zorgstructuren, cultuurhistorisch behoud en klimaatadaptief handelen. De beoogde transformatie van het pand aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg sluit volledig aan bij deze uitgangspunten.

Binnenstedelijke transformatie en zorgvuldig ruimtegebruik

Het Omgevingsprogramma benadrukt dat nieuwe functies primair moeten worden gerealiseerd door transformatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij leegstand wordt aangepakt en bebouwing wordt hergebruikt. De ontwikkeling voldoet hier volledig aan:

- het gebouw wordt binnen de bestaande contouren getransformeerd;
- er vindt nauwelijks uitbreiding van verharding of bebouwing plaats(op grond van het planologisch regiem is meer verharding toegestaan);
- de planlocatie ligt binnen de bestaande kern Kinderdijk;
- het initiatief draagt bij aan het tegengaan van leegstand en onderbenutting.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de provinciale voorkeursvolgorde “inbreiding vóór uitbreiding”.

Passende woonzorgvormen voor een vergrijzende bevolking

Zuid-Holland kent een sterke demografische veroudering. Het Omgevingsprogramma benadrukt daarom de noodzaak van kleinschalige, passende woonzorgconcepten, gericht op ouderen die niet zelfstandig kunnen wonen maar wél in de eigen leefomgeving willen blijven. De ontwikkeling aan de Molenstraat voorziet hierin door:

- 26 woonzorgappartementen te realiseren voor ouderen met een matige tot zware zorgvraag;
- 24-uurszorg, toezicht en begeleiding te bieden binnen één zorgorganisatie;
- doorstroom binnen de zorgketen mogelijk te maken;
- druk weg te nemen bij intramurale zorginstellingen in de regio.

Het plan past daarmee binnen de provinciale opgave “Wonen met Zorg” en ondersteunt de doelstelling om ouderen langer veilig in de eigen kern te laten wonen.

Gezonde en veilige leefomgeving

Het Omgevingsprogramma stelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een gezonde en veilige leefomgeving. De transformatie voldoet hieraan doordat:

- het gebouw reeds in gebruik was als kantoor en daarmee geen milieubelastende erfenis kent;
- de zorgfunctie beperkt verkeersaantrekkend werkt;
- parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost;
- de ontwikkeling past binnen de normen voor geluid, luchtkwaliteit en milieuhinder(zie hoofdstuk 3 aspecten fysieke leefomgeving);
- 24-uurs aanwezigheid van zorgpersoneel bijdraagt aan veiligheid en leefkwaliteit van kwetsbare bewoners.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energie

Zuid-Holland zet sterk in op circulair bouwen en klimaatadaptatie. De ontwikkeling draagt daaraan bij doordat:

- bestaande bebouwing wordt hergebruikt (sterke reductie in materiaalgebruik);
- er nauwelijks verharding of waterafvoerende oppervlakken wordt toegevoegd;
- de bestaande structuur wordt verbeterd met moderne installaties en zorgdomotica;

– hittebelasting en waterhuishouding ongewijzigd blijven en geen aanvullende risico's ontstaan.

Cultuurhistorische waarden en gebiedsidentiteit
– Het pand maakt onderdeel uit van het karakteristieke dorpslint van Kinderdijk, een gebied met herkenbare identiteit. Volgens het Omgevingsprogramma moet nieuwe ontwikkeling bijdragen aan behoud en versterking van gebiedsidentiteit. De transformatie voldoet hieraan doordat:
– de gevelstructuur en hoofdvorm behouden blijven;
– het gebouw toekomstbestendig wordt gemaakt zonder aantasting van het straatbeeld;
– de oorspronkelijk stedenbouwkundige opzet van het lint wordt gerespecteerd.

Het herstellen van de voorgevel naar grotendeels de oorspronkelijke gevel met benaming sluit hier volledig bij aan.

Conclusie
De transformatie van het voormalige kantoorpand naar 26 woonzorgappartementen is volledig in overeenstemming met het Omgevingsprogramma Zuid-Holland. Het initiatief:
– benut ruimte zuinig en doelmatig;
– versterkt het aanbod aan passende woonzorgvoorzieningen voor ouderen;
– draagt bij aan een gezonde en veilige leefomgeving;
– behoudt de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het dorpslint;
– ondersteunt provinciale ambities op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en zorg.

Daarmee vormt de ontwikkeling beleidsmatig een zorgvuldig en provinciaal gewenst initiatief.

2.3.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland
De Omgevingsvisie Zuid-Holland geeft richting aan de provinciale ambities voor een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. De visie richt zich op zorgvuldig ruimtegebruik, klimaatadaptatie, behoud van ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van voldoende passende woon- en zorgvoorzieningen in bestaande kernen. De transformatie van het bestaande kantoorgebouw aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg sluit volledig aan op deze provinciale doelen.

Binnenstedelijke transformatie en zorgvuldig ruimtegebruik
De Omgevingsvisie hanteert, net als het Rijk, de voorkeursvolgorde: benutten, transformeren en uitbreiden. De ontwikkeling voldoet hier volledig aan:
– de 26 woonzorgappartementen worden binnen de bestaande gebouwschil gerealiseerd;
– er vindt geen uitbreiding plaats richting het open landschap;
– het project voorkomt leegstand en versterkt het bestaand stedelijk gebied;
– de bebouwing en infrastructuur worden doelmatig hergebruikt.

De ontwikkeling draagt daarmee rechtstreeks bij aan de provinciale ambitie om ruimte-efficiënt en duurzaam te ontwikkelen.

Passende woonzorgvoorzieningen voor vergrijzende bevolking
Zuid-Holland staat voor een aanzienlijke vergrijzingsopgave. De Omgevingsvisie benadrukt dat gemeenten moeten inzetten op geschikte woonvormen voor ouderen, waaronder geclusterde woonvoorzieningen en zorggeschikte appartementen in kernen. De beoogde ontwikkeling sluit hier naadloos op aan:
– 26 zelfstandige woonzorgappartementen gericht op ouderen met een matige tot zware zorgvraag;
– aanwezigheid van 24-uurszorg, toezicht en begeleiding;
– mogelijkheid tot doorstroom binnen dezelfde zorgorganisatie;
– ontlasting van intramurale (verpleeghuis)capaciteit;

– behoud van ouderen binnen hun eigen sociale netwerk in Kinderdijk en directe omgeving.

De realisatie draagt bij aan de provinciale doelstelling om meer passende woonzorgconcepten te realiseren binnen bestaande kernen.

Leefomgeving, gezondheid en veiligheid

De Omgevingsvisie stelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een veilige en gezonde leefomgeving. De transformatie voldoet hieraan doordat:

– het pand reeds een kantoorfunctie had en geen risicobronnen bevat(zie hoofdstuk 3 aspecten fysieke leefomgeving);
– de zorgfunctie slechts beperkte milieubelasting genereert(zie hoofdstuk 3 aspecten fysieke leefomgeving);
– parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost, conform duurzaam mobiliteitsbeleid;
– het project voldoet aan normen voor geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer(zie hoofdstuk 3 aspecten fysieke leefomgeving);
– de directe leefomgeving door aanwezigheid van zorgprofessionals veiliger wordt voor een kwetsbare doelgroep.

De ontwikkeling sluit aan bij de provinciale ambitie om gezonde en inclusieve leefomgevingen te ondersteunen.

Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

De Omgevingsvisie Zuid-Holland stimuleert klimaatbestendige en duurzame gebiedsontwikkeling. De voorgenomen transformatie draagt hieraan bij doordat:

– bestaande bebouwing wordt hergebruikt (minder CO_2 en materiaalgebruik);
– er nauwelijks extra verharding wordt toegevoegd, waardoor waterafvoer en hittebelasting gelijk blijven;
– het pand wordt gerenoveerd met verbeterde installaties, isolatie en zorgdomotica;
– de ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op waterveiligheid, wat in Kinderdijk gezien de ligging aan de dijk extra relevant is.

Het project past binnen de provinciale koers richting een energiezuinige, circulaire en robuuste gebouwde omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit en gebiedsidentiteit

Het pand maakt deel uit van het historische dorpslint van Kinderdijk. De Omgevingsvisie benadrukt dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. De beoogde transformatie voldoet hieraan doordat:

– de bestaande hoofdvorm en gevelstructuur behouden blijven;
– het pand toekomstbestendig wordt gemaakt zonder aantasting van het dorpsbeeld;
– het straatprofiel, maat en schaal van de lintbebouwing gerespecteerd blijven;
– de nieuwe functie het lint structureel versterkt door sociale en ruimtelijke continuïteit.

Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de provinciale ambitie om karakteristieke bebouwingslinten te beschermen en te versterken.

Conclusie

De realisatie van 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg aan de Molenstraat 24 voldoet volledig aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De ontwikkeling:

– benut bestaand stedelijk gebied zorgvuldig,
– levert een noodzakelijke bijdrage aan de regionale woonzorgopgave,
– past binnen de ambities voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid,
– versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het dorpslint,

– ondersteunt de provinciale duurzaamheids- en klimaatdoelen.

Hiermee vormt de ontwikkeling planologisch, beleidsmatig en maatschappelijk een volledig aanvaardbare invulling binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

2.3.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat de provinciale juridische instructieregels voor ruimtelijke ontwikkelingen. De regels richten zich onder meer op zorgvuldig ruimtegebruik, woningbouw-programmering, ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid, milieubelangen en de bescherming van gebiedsidentiteit. De beoogde transformatie van het bestaande kantoorgebouw aan Molenstraat 24 Kinderdijk naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg voldoet aan deze instructieregels en past binnen de provinciale afwegingskaders.

Zorgvuldig ruimtegebruik en bestaand stedelijk gebied (art. 6.2 en 6.10)

De Omgevingsverordening vereist dat nieuwe ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied, met hergebruik van bestaande bebouwing als voorkeursroute. De ontwikkeling voldoet volledig aan dit kader:

– het betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaande dorpslint van Kinderdijk;
– het bestaande gebouw wordt getransformeerd binnen de bestaande contouren;
– er vindt geen uitbreiding in het buitengebied of het open landschap plaats;
– leegstand wordt voorkomen en het ruimtegebruik wordt geoptimaliseerd.

Hiermee sluit het initiatief aan bij de provinciale voorkeursvolgorde en eisen voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Woningbouw en woonzorgprogrammering (art. 6.10a)

De Omgevingsverordening verlangt dat woningbouw past binnen regionale afspraken en lokale behoefte. Zuid-Holland onderscheidt specifiek de groeiende vraag naar geclusterde woonzorgconcepten voor ouderen. De beoogde ontwikkeling:

– creëert 26 woonzorgappartementen voor ouderen met een matige tot zware zorgvraag;
– levert een betekenisvolle bijdrage aan de regionale opgave Wonen met Zorg;
– ontlast de intramurale capaciteit in de regio;
– ondersteunt ouderen om langer in hun eigen kern te blijven wonen.

Het plan past daarmee binnen de provinciale woningbouw- en zorgprogrammering en voldoet aan art. 6.10a.

Ruimtelijke kwaliteit en gebiedsidentiteit (art. 6.9 en 6.12)

De Omgevingsverordening stelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de bestaande gebiedsidentiteit mogen versterken. Voor Molenstraat 24 geldt:

– de hoofdvorm en karakteristieke gevelstructuur van het pand blijven behouden;
– de maat, schaal en oriëntatie van het dorpslint worden gerespecteerd;
– er wordt geen visuele of ruimtelijke aantasting van het beschermde dijklint veroorzaakt;
– de nieuwe zorgfunctie versterkt de sociale structuur van het gebied.

Hiermee voldoet het plan aan de provinciale eisen voor herkenbare, kwalitatieve lintbebouwing.

Waterveiligheid en ligging nabij primaire keringen (art. 6.5, 6.31 en 6.32)

Kinderdijk ligt in een gebied waar waterveiligheid een cruciale rol speelt. De Omgevingsverordening bevat instructies ter bescherming van waterkeringen en waterveiligheidsfuncties. De ontwikkeling voldoet aan deze instructies doordat:

– de bestaande fundering en bouwmassa niet worden uitgebreid richting de dijk;

– er geen werkzaamheden plaatsvinden die de waterkering of beschermingszones negatief beïnvloeden;
– er nauwelijks extra verharding of waterafvoer wordt toegevoegd.

De waterveiligheidsfunctie blijft volledig intact, waarmee het plan voldoet aan de instructieregels uit hoofdstuk 6. Zie ook paragraaf 3.12 voor de aspecten aangaande het waterbelang.

Natuur, biodiversiteit en bescherming leefgebieden (art. 6.7 en 6.7a)

De Omgevingsverordening verlangt dat ruimtelijke ontwikkelingen geen significante effecten mogen hebben op natuurwaarden. Voor de beoogde ontwikkeling is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Zie paragraaf 3.7. Dit project voldoet hieraan omdat:
– het om een interne transformatie gaat met geringe verbouw, sloop of nieuwbouw activiteiten;
– geen groenelementen of habitats worden aangetast;
– de locatie grenst aan het Natura 2000 gebied;
– beperkte milieubelasting wordt toegevoegd.

Soorten- of gebiedsbescherming vormt daarom geen beperking.

Uit het flora en fauna onderzoek kan worden geconcludeerd er geen significante nadelige gevolgen zijn voor de natuur.

Mobiliteit en verkeersveiligheid (art. 6.15)

De provincie verlangt dat mobiliteitseffecten passend zijn binnen de lokale infrastructuur. De ontwikkeling voldoet hieraan doordat:
– ouderen met zorg een zeer lage mobiliteitsdruk genereren;
– parkeervoorzieningen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd;
– geen aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk is;
– de ontwikkeling veilig ontsluit binnen het bestaande dorpslint.

Conclusie

De transformatie van het kantoorgebouw aan de Molenstraat 24 naar 26 woonzorgappartementen voldoet aan de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Het initiatief:
– past binnen bestaand stedelijk gebied en volgt de provinciale voorkeursvolgorde;
– draagt bij aan de regionale opgave voor passende woonzorgvoorzieningen;
– versterkt ruimtelijke kwaliteit en gebiedsidentiteit;
– houdt rekening met waterveiligheid;
– voldoet aan alle milieu-, natuur- en mobiliteitskaders.

De realisatie van 26 zorgappartementen binnen het bestaande gebouw aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk is volledig in overeenstemming met de instructieregels en beleidsdoelen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland 2025. De ontwikkeling, voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik, draagt bij aan binnenstedelijke woningbouw, respecteert erfgoed, voldoet aan water-, natuur- en milieuregels en past binnen het provinciale mobiliteitskader. Het initiatief is vanuit provinciaal recht volledig uitvoerbaar.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Molenlanden 2040

De Omgevingsvisie Molenlanden 2040 geeft richting aan een toekomstbestendige, leefbare en veerkrachtige gemeente. De visie richt zich op sterke dorpskernen, een passende en inclusieve woningvoorraad, zorgvuldig ruimtegebruik, behoud van cultuurhistorische kwaliteit, waterveiligheid en een duurzame leefomgeving. De beoogde transformatie van het pand aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg sluit naadloos aan op deze ambities.

Vitale en leefbare dorpskernen

De visie benadrukt dat Molenlanden een gemeente is van kleine, hechte kernen, waar voorzieningen, ontmoetingen en sociale samenhang centraal staan. Het behoud en versterken van deze kernkwaliteiten is essentieel voor leefbaarheid. De ontwikkeling draagt hieraan bij doordat:

- de woonzorgvoorziening ouderen met een hogere zorgvraag in hun eigen vertrouwde kern laat blijven wonen;
- de aanwezigheid van zorgprofessionals en begeleiding een bijdrage levert aan de sociaal-maatschappelijke veiligheid;
- de locatie een onderbenut gebouw nieuw leven geeft, wat de ruimtelijke en sociale vitaliteit versterkt;
- mantelzorgers, familie en netwerk in de directe omgeving blijven.

Het project past daarmee in de visie waarin elke kern een plek moet zijn waar inwoners waardig kunnen blijven wonen en leven, ook bij afnemende gezondheid.

Wonen met zorg: passende woonvormen voor ouderen

Molenlanden ziet de vergrijzing als één van de grootste opgaven richting 2040. De visie maakt duidelijk dat nieuwe, passende woonvormen voor ouderen noodzakelijk zijn, onder meer:

- geclusterde woonzorgconcepten,
- woonvormen met toezicht en begeleiding,
- woonaanbod dat tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg in ligt.

De ontwikkeling aan de Molenstraat voldoet volledig aan deze beleidsrichting:

- 26 woonzorgappartementen zijn gericht op ouderen met een matige tot zware zorgvraag,
- 24-uurszorg en toezicht zijn structureel aanwezig,
- de woonvorm voorkomt vroegtijdige instroom in intramurale zorg,
- doorstroom binnen de zorgketen blijft mogelijk binnen dezelfde zorgorganisatie.

Hiermee levert het project een substantiële bijdrage aan de gemeentelijke opgave “langer thuis, maar niet alleen”.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De Omgevingsvisie benadrukt het belang van behoud van open landschap, zuinig omgaan met ruimte en eerst benutten binnen bestaande kernen. Het project voldoet volledig aan deze uitgangspunten:

- het betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand dorpsgebied;
- er vindt geen uitbreiding plaats richting het kwetsbare open landschap rond Kinderdijk;
- het bestaande gebouw wordt hergebruikt, wat aansluit bij duurzaam, circulair ruimtegebruik;
- leegstand wordt tegengegaan en de dorpsstructuur wordt versterkt.

Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de ruimtelijke filosofie van Molenlanden.

Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie

Kinderdijk kent een waardevol dijklint en een herkenbare historische bebouwingsstructuur. De Omgevingsvisie benadrukt dat ontwikkelingen deze identiteit moeten respecteren en waar mogelijk versterken. De transformatie voldoet hieraan doordat:

- de hoofdvorm, rooilijn en maat van het bestaande gebouw worden behouden;
- het straatbeeld en lintkarakter verbeterd door de voorgevel grotendeels in ere te herstellen;
- de uitstraling van het pand wordt opgewaardeerd door renovatie;
- nieuwe toevoegingen zorgvuldig worden ingepast zonder aantasting van dijk- en dorpsbeeld.

De ruimtelijke identiteit van het Kinderdijkse lint blijft daarmee volledig gewaarborgd en zelfs versterkt.

Duurzaamheid, klimaat en energie

De Omgevingsvisie stuurt op een toekomstbestendige gebouwde omgeving door:

- klimaatadaptatie,
- beperking van verharding,
- energiebewuste renovatie,
- efficiënt materiaalgebruik.

De ontwikkeling draagt hieraan bij door:

- hergebruik van het bestaande gebouw (sterke CO_2-reductie t.o.v. nieuwbouw),
- nauwelijks extra verhard oppervlak,
- een woonvorm die minder mobiliteitsdruk genereert,
- toepassing van moderne installaties en zorgdomotica.

Het project past binnen de duurzame koers van de gemeente.

Waterveiligheid en omgaan met het rivierenlandschap

Molenlanden ligt in een gebied waar waterveiligheid essentieel is. De visie benadrukt dat nieuwe ontwikkelingen:

- rekening moeten houden met de dijkstructuren,
- geen risico's mogen opleveren voor waterveiligheid,
- binnenstedelijk en zorgvuldig moeten worden ingepast.

De ontwikkeling voldoet hieraan doordat:

- geen uitbreiding richting de dijk plaatsvindt,
- de bestaande bebouwing wordt hergebruikt,
- de waterhuishoudkundige situatie niet verandert,
- het project geen invloed heeft op beschermingszones of dijkveiligheid.

Hierdoor past het initiatief binnen het waterveiligheidskader van de gemeente.

Mobiliteit en bereikbaarheid

De visie stimuleert duurzame mobiliteit en veilige verkeerssituaties in kernen. Voor zorglocaties geldt dat verkeersdruk minimaal moet zijn. De ontwikkeling:

- genereert zeer beperkte verkeersbewegingen, passend bij de doelgroep ouderen;
- voorziet in parkeren op eigen terrein, waardoor de openbare ruimte niet wordt belast;
- sluit aan op het bestaande dorpslint zonder infrastructuur aan te passen.

Hiermee past het project binnen de mobiliteitsambities van Molenlanden.

Conclusie
De transformatie van het gebouw aan de Molenstraat 24 naar 26 woonzorgappartementen sluit volledig aan op de Omgevingsvisie Molenlanden 2040. Het initiatief draagt bij aan:
- vitale en leefbare dorpskernen,
- een toekomstbestendige woonzorgstructuur,
- behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit,
- duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik,
- waterveiligheid en klimaatbewust ontwikkelen,
- sociale cohesie en inclusief wonen.

Daarmee vormt de beoogde ontwikkeling een beleidsmatig wenselijke en volledig passende invulling van de gemeentelijke ambities voor 2040.

2.4.2 Meerjarige prestatieafspraken Molenlanden 2025–2027
De gemeente Molenlanden heeft samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025–2027 opgesteld. Deze afspraken richten zich op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg en leefbaarheid binnen de sociale huursector. De afspraken vormen een gezamenlijk kader om te werken aan voldoende betaalbare woningen en passende huisvesting voor verschillende doelgroepen, waaronder mensen met een zorgbehoefte.

Binnen de prestatieafspraken wordt expliciet aandacht besteed aan bijzondere doelgroepen en woonzorgvormen. De gemeente en woningcorporaties hebben de ambitie om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag passend te huisvesten en daarvoor geschikte woonvormen te realiseren, waarbij samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen centraal staat.

De beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk, waarbij een bestaand kantoorgebouw wordt getransformeerd naar 26 woonzorgappartementen, sluit aan bij deze doelstelling. De ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van passende woonruimte voor ouderen met een zorgvraag en ondersteunt daarmee de gemeentelijke ambitie om voldoende woonzorgvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen te realiseren.

Relevantie van het beleid
De prestatieafspraken hebben primair betrekking op de sociale huurvoorraad van woningcorporaties en de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Het document heeft daardoor geen directe juridisch-planologische werking voor particuliere ruimtelijke initiatieven zoals de onderhavige ontwikkeling.

Het beleid kan echter wel als beleidsmatig kader worden beschouwd voor de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. Vanuit dat perspectief is het beleid inhoudelijk relevant, omdat het de gemeentelijke ambitie beschrijft om meer woonruimte te realiseren voor doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Conclusie
Hoewel de prestatieafspraken formeel vooral betrekking hebben op de woningcorporatiesector en daarom niet direct juridisch bindend zijn voor dit initiatief, sluit de beoogde ontwikkeling inhoudelijk goed aan bij de gemeentelijke doelstellingen uit de prestatieafspraken. Door het realiseren van woonzorgappartementen voor ouderen wordt bijgedragen aan het vergroten van het aanbod aan passende woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte in de gemeente Molenlanden.

2.4.3 Welstandsnota gemeente Molenlanden

De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunnig met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota gemeente Molenlanden. Deze vormt het gemeentelijke beleidskader voor ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en erfgoedzorg. De nota beoogt om nieuwe ontwikkelingen en restauraties zorgvuldig in te passen binnen de historische, landschappelijke en architectonische context van Kinderdijk en haar dorpen.

De beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk, transformatie van kantoorpand naar 24 zorgappartementenis getoetst aan de uitgangspunten uit deze nota. De Adviescommissie omgevingskwaliteit beoordeelt aanvragen op basis van de nota.

Conclusie

De adviescommissie heeft een positief advies afgegeven voor de beoogde ontwikkeling. Hierdoor sluit het plan aan bij de wensen van de gemeente en bevestigt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar en kwalitatief hoogwaardig is.

2.4.4 Woonzorgvisie 2024-2028

De Woonzorgvisie Molenlanden 2024–2028, vastgesteld op 19 september 2023, beschrijft de noodzakelijke opgave om voldoende passende woonzorgvoorzieningen te realiseren voor de snel groeiende groep ouderen met een toenemende zorgvraag. De visie richt zich op drie centrale doelen: (1) langer zelfstandig wonen in een passende woonomgeving, (2) uitbreiding van geclusterde woonzorgconcepten binnen de kernen, en (3) versterking van de zorgketen en samenwerking tussen aanbieders. De voorgenomen transformatie van het bestaande kantoorgebouw aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg sluit volledig aan op deze beleidsuitgangspunten.

De Woonzorgvisie benadrukt dat er in Molenlanden een aanzienlijk tekort bestaat aan geschikte woningen voor ouderen met een matige tot zware zorgbehoefte. De realisatie van 26 woonzorgappartementen levert een directe bijdrage aan deze opgave en vergroot het aanbod van passende woonvormen binnen de kern Kinderdijk. Hiermee kunnen ouderen langer in hun eigen sociaal-maatschappelijke omgeving blijven wonen, wat één van de belangrijkste speerpunten van de visie is.

Daarnaast stimuleert de gemeente de ontwikkeling van kleinschalige, geclusterde woonzorgconcepten binnen bestaand dorpsgebied, zodat zorg nabij en toegankelijk blijft. De onderhavige ontwikkeling past binnen dit kader, aangezien het gaat om hergebruik van een bestaand pand binnen de lintstructuur van Kinderdijk, zonder uitbreiding van bebouwing richting het open landschap. De woonzorglocatie draagt tevens bij aan de geformuleerde ambitie om doorstroom in de zorgketen te verbeteren: bewoners kunnen bij toenemende zorgvraag binnen dezelfde zorgorganisatie blijven, wat de continuïteit en kwaliteit van zorg bevordert.

Verder sluit de transformatie aan op de gemeentelijke doelstelling om leegstand te voorkomen, zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en woonzorgvoorzieningen te realiseren op plekken die goed bereikbaar zijn voor mantelzorg, familie en professionals. De aanwezigheid van 24-uurszorg, toezicht en ondersteuning borgt een veilig en geschikt woonklimaat voor een kwetsbare doelgroep, geheel conform de kwaliteitscriteria uit de Woonzorgvisie.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Molenstraat 24 vormt een concrete, beleidsmatig gewenste invulling van de woonzorgopgave van Molenlanden. Het initiatief draagt rechtstreeks bij aan de doelstellingen van de Woonzorgvisie 2024–2028 en is daarmee ruimtelijk en beleidsmatig passend binnen de gemeentelijke kaders.

2.4.5 Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid & Klimaat Molenlanden 2023-2026

Het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid & Klimaat 2023-2026 is het lokale beleidskader van Molenlanden voor de transitie naar een klimaatneutrale, circulaire en klimaatbestendige gemeente. Belangrijke transitiethema's daarin zijn onder andere: (lokale) warmtetransitie en energietransitie, klimaatadaptatie en bodemdaling, circulaire economie en verduurzaming van de gebouwde omgeving.

De transformatie van het bestaande kantoorgebouw aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk tot 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg biedt, door hergebruik van bestaand vastgoed, een uitstekende mogelijkheid om bij te dragen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hieronder de belangrijkste knooppunten:

- Herbestemming in plaats van nieuwbouw: door gebruik te maken van de bestaande bouwmassa wordt geen nieuw grond- of bebouwingsoppervlak ontwikkeld, wat aansluit op het beleid om de gebouwde omgeving duurzaam en circulair te benutten.
- Energie- en isolatiewinst bij renovatie: bij herbestemming is het logisch en efficiënt om de gebouwschil te verbeteren (isolatie, gevel-/dakrenovatie, nieuwe installaties), wat past binnen de warmtetransitie- en energiebesparingsdoelen van het programma.
- Beperking van verhard oppervlak en waterhuishouding: omdat er geen uitbreiding van verharding of infrastructuur nodig is, wordt extra druk op waterafvoer en bodem geminimaliseerd, in lijn met klimaatadaptatieprincipes.
- Beperkte mobiliteits- en milieudruk: de doelgroep (ouderen met zorgvraag) genereert naar verwachting een laag autoverkeer; parkeren verloopt op eigen terrein. Dat past bij het streven naar beperkte mobiliteitsimpact en lagere CO_2- en milieubelasting.

De voorgenomen transformatie is niet alleen ruimtelijk en functioneel passend, maar levert ook een concrete bijdrage aan de duurzame transitie van Molenlanden. Het project ondersteunt de gemeentelijke ambitie om de gebouwde omgeving energiezuiniger, circulair en klimaatadaptief te maken; het voorkomt leegstand en verkwisting van bestaande middelen; en het draagt bij aan reductie van CO_2-uitstoot en milieubelasting ten behoeve van gezondheid en leefkwaliteit.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid & Klimaat 2023-2026. Het is een zorgvuldig, duurzaam en toekomstbestendig initiatief dat niet alleen voorziet in woning- en zorgbehoefte, maar ook actief bijdraagt aan de gemeentelijke klimaat- en duurzaamheidsambities.

2.4.6 Erfgoedverordening gemeente Molenlanden 2023

De Erfgoedverordening Molenlanden 2023 regelt de bescherming van gemeentelijke monumenten, karakteristieke panden, cultuurhistorische structuren en archeologische waarden binnen de gemeente. De verordening heeft als doel om cultuurhistorische kwaliteit en identiteit te behouden en ontwikkelingen in goede balans te laten plaatsvinden met de bestaande omgeving. Hoewel het pand aan de Molenstraat 24 geen aangewezen monument of gemeentelijk beschermd object is, valt het wél binnen een karakteristiek dorpslint met hoge cultuurhistorische waarde. Daarom zijn de bepalingen uit de Erfgoedverordening inzake ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige omgang met erfgoed relevant.

Karakteristieke lint- en dijkstructuur

De Erfgoedverordening erkent het belang van historische dijk- en lintstructuren voor de identiteit van Molenlanden. Voor dit type structuren geldt dat nieuwe ontwikkelingen:

- de karakteristieke maat, schaal en rooilijn moeten respecteren;
- de historische hoofdvormen en kaprichtingen zoveel mogelijk moeten behouden;
- de beeldkwaliteit van het dijklint niet mogen aantasten;
- zorgvuldig moeten worden ingepast binnen de bestaande architectuur en straatwand.

De transformatie naar 26 woonzorgappartementen voldoet aan deze vereisten doordat:

- het pand in zijn bestaande hoofdvorm en massa behouden blijft;
- de architectonische uitstraling wordt herstelgericht gerenoveerd;
- wijzigingen uitsluitend plaatsvinden binnen de bestaande bouwschil;
- het straatbeeld en de dijkcontour niet worden aangetast;
- de ontwikkeling de bestaande lintstructuur juist versterkt door behoud van het gebouw en het voorkomen van langdurige leegstand.

Bescherming van cultuurhistorische waarden (Hoofdstuk 2 Erfgoedverordening)

De Erfgoedverordening verplicht tot zorgvuldige omgang met aanwezige cultuurhistorische waarden, ook wanneer objecten niet formeel beschermd zijn. De beoogde ontwikkeling:

- tast geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aan;
- brengt géén sloop van waardevolle gevels of historische bouwdelen met zich mee;
- draagt bij aan behoud door gebruik, een belangrijk principe binnen de Erfgoedverordening;
- borgt dat het pand toekomstbestendig wordt gemaakt zonder verlies van identiteit.

Hiermee wordt voldaan aan de verplichting tot het “in stand houden van cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen” zoals opgenomen in de verordening.

Archeologie

De Erfgoedverordening 2023 bevat tevens regels over archeologische zorgplicht. In paragraaf 3.1 wordt hier verder op ingegaan. Naar aanleiding van de bouwactivitieten is er geen sprake van aantasting van de archeologische waarden. Er is in overleg met de archeologische adviseur van de gemeente is naar voren gekomen dat voor het aanleggen van het parkeerterrein wel een archeologisch onderzoek is vereist. Dit onderzoek wordt uitgevoerd en toegevoegd aan de aanvraag activiteit aanleggen.

Conclusie

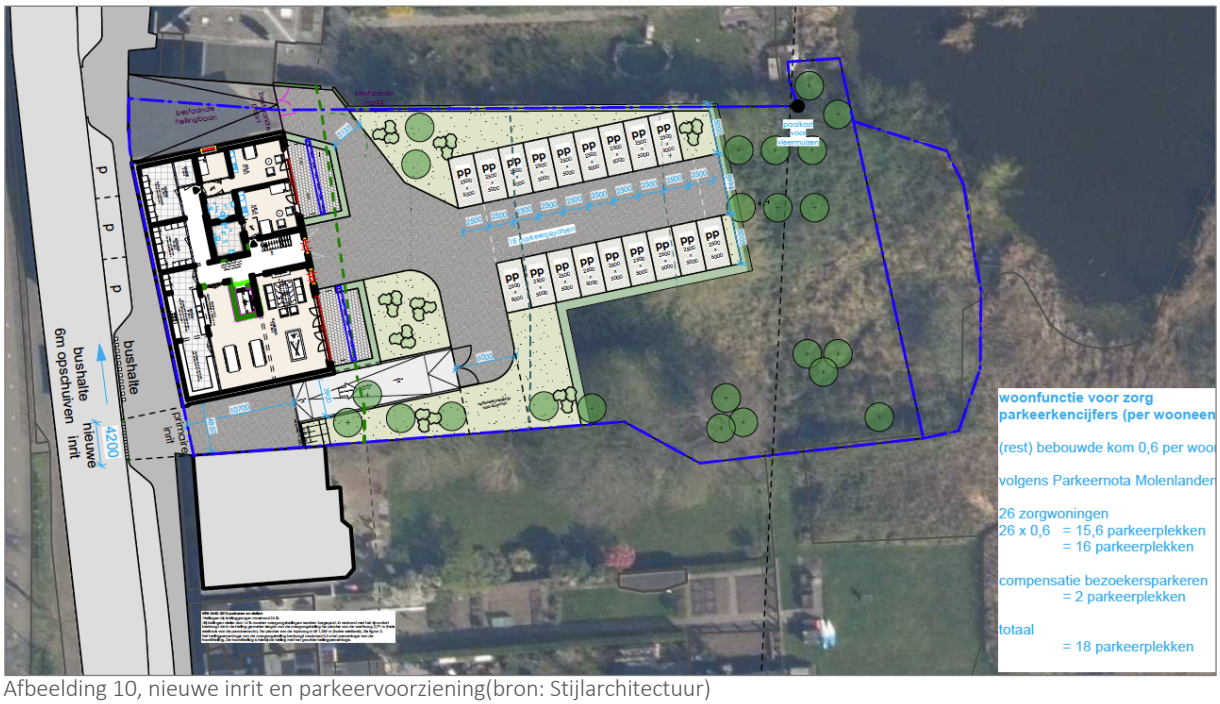
De ontwikkeling aan de Molenstraat 24 is in overeenstemming met de Erfgoedverordening Molenlanden 2023. Het initiatief:

- respecteert en versterkt de cultuurhistorische lintstructuur;
- behoudt de bestaande hoofdvorm en dorpsidentiteit;
- past zorgvuldig binnen de historische context van het dijklint;
- voldoet aan de archeologische zorgplicht;
- draagt bij aan behoud en toekomstbestendig gebruik van een karakteristiek gebouw binnen Kinderdijk.

Daarmee vormt het plan een zorgvuldig ingepaste en erfgoedconforme ontwikkeling binnen de gemeentelijke beleidskaders.

2.4.7 Parapluherziening Parkeren

Voor de 26 woonzorgappartementen geldt op basis van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 een norm van 0,6 parkeerplaats per appartement, met een bezoekersaandeel van 60%. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 26 parkeerplaatsen. Op het achterterrein worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie afbeelding 10.



Afbeelding 10, nieuwe inrit en parkeervoorziening(bron: Stijlarchitectuur)

Hoewel dit lager is dan de theoretische behoefte, is dit functioneel voldoende gezien de doelgroep. Bewoners van de woonzorgappartementen hebben in hoofdzaak geen eigen auto, waardoor de beschikbare parkeerplaatsen primair worden benut door bezoekers, mantelzorgers en zorgpersoneel. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van zorginitiatieven, waarbij de autobezitgraad zeer laag is.

De ontwikkeling aan de Molenstraat wordt ontsloten via een nieuwe in- en uitrit naar het achterterrein. Deze aansluiting wordt overzichtelijk ingericht, zodat bestuurders voldoende zicht hebben op het verkeer op de Molenstraat en veilig het terrein kunnen oprijden en verlaten. De ontsluiting leidt daarmee niet tot een verkeersonveilige situatie.

De bestaande bushalte ligt ter hoogte van de toekomstige in- en uitrit en wordt daarom verplaatst. De verplaatsing van de bushalte en de inrichting van de ontsluiting zijn in goed overleg met de gemeente besproken en akkoord bevonden. Ten behoeve van de aanleg van de inrit vervalt één openbare parkeerplaats voor het pand. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen aangelegd ter compensatie, overeenkomstig de met de gemeente gemaakte afspraken.

In totaal worden op eigen terrein 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan dienen twee plaatsen als compensatie voor de openbare parkeersituatie, waardoor 16 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de ontwikkeling.

Daarnaast is er langs de Molenstraat aanvullende openbare parkeerruimte aanwezig die incidenteel kan worden gebruikt door bezoekers. Echter zal naar verwachting hier geen sprake van zijn. Hiermee ontstaat een parkeeroplossing die past binnen het gemeentelijke beleid en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt in de omgeving.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet functioneel aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De 18 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn toereikend voor de praktijkbehoefte, gezien het zeer lage autobezit onder bewoners en de aanvullende parkeermogelijkheden in de directe omgeving

3. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Omgevingswet – doel en betekenis

Artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet heeft als doel het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Dit gebeurt door het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

“Doelmatig” betekent dat ruimte, bodem, lucht, water, natuur, infrastructuur en bebouwing op een efficiënte, zorgvuldige en maatschappelijk verantwoorde manier moeten worden benut. Overheden moeten daarbij belangen als wonen, werken, landbouw, energie, veiligheid en duurzaamheid integraal afwegen.

Het artikel verplicht tot een brede, transparante belangenafweging bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Niet één enkel aspect, zoals milieu of economie, staat centraal, maar het totaal van maatschappelijke belangen. Praktisch betekent dit dat:

- elke ontwikkeling moet bijdragen aan een gezonde, veilige en functionele leefomgeving;
- overheden verplicht zijn hun afwegingen duidelijk en navolgbaar te motiveren;
- het maatschappelijk nut en de doelmatigheid van een plan of project leidend zijn.

Kort samengevat vormt artikel 1.3 sub a de juridische basis voor integrale besluitvorming over de fysieke leefomgeving. Het waarborgt dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan een duurzaam, zorgvuldig en maatschappelijk zinvol gebruik van de ruimte.

3.1 Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art.5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie is opgenomen het bestemmingsplan/tijdelijke omgevingsplan. Van toepassing is artikel 30 uit het bestemmingsplan. Hieronder is de regeling weergeven.

30.1 Bestemmingsomschrijving
De voor “Waarde-Archeologie-2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

30.2 Bouwregels
Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 30.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld;
2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
   - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; *niet van toepassing.*
   - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100m²; *niet van toepassing.*
   - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. *Niet van toepassing.*

30.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. *In dit geval gaat het om het aanleggen van het parkeerterrein. Er wordt ca. 10cm afgegraven, vervolgens puinverharding gestort, zand en klinkers met een maximale verhoging van ca. 25cm.*

30.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm; *Hiervan is geen sprake.*
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; *Hiervan is sprake.*
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren; *Hiervan is geen sprake.*
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil; *Hiervan is geen sprake.*
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur. *Hiervan is geen sprake.*
f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt; *Hiervan is geen sprake.*
g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd; *Hiervan is geen sprake.*
h. Het aanleggen van bos of boomgaard; *Hiervan is geen sprake.*
i. Het scheuren van grasland; *Hiervan is geen sprake.*
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage. *Hiervan is geen sprake.*

30.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 30.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 30.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m²; *Hier wordt niet aan voldaan. Parkeerterrein is groter dan 100m².*
c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd; *hier wordt aan voldaan. Wordt juist deels opgehoogd zodat er geen diepere aanlegdiepte is van 30cm.*
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan; *niet van toepassing.*
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. *niet van toepassing.*

Deze regels schrijven voor dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan de drempeldiepte die in het gemeentelijke beleid is opgenomen. Ook voor het ophogen van gronden is een vergunning noodzakelijk.

In dit plan is sprake van nagenoeg geen grondverstorende werkzaamheden:
– Voor het parkeerterrein wordt niet gegraven, maar juist opgehoogd, waardoor er géén bodemverstorende ingrepen plaatsvinden in de bestaande ondergrond.
– Er worden geen funderingen, kabels, leidingen of constructieve elementen aangebracht die dieper reiken dan de archeologische onderzoeksplicht toelaat.

Voor de beoordeling op het aspect archeologie voor de omgevingsvergunning dient naast de interne verbouw en ook alle geplande bodemingrepen meegenomen te worden, dus ook de aanleg van de hellingbaan, de realisatie van de parkeerplaatsen en de aanleg van groen (de haag). Ook deze ingrepen zijn vergunningsplichtig. Bij de aanlegvergunning wordt een onderzoek nagezonden indien dit noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

De archeologische zorgplicht wordt volledig nageleefd. Omdat er geen grondverdiepende, roerende werkzaamheden plaatsvinden en de bodem niet wordt aangetast, is archeologisch onderzoek niet vereist. Eventuele archeologische waarden blijven volledig behouden en onaangetast. De ontwikkeling is daarmee archeologisch aanvaardbaar binnen de kaders van de Erfgoedverordening Molenlanden 2023 en het gemeentelijke archeologiebeleid.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat, bij de aanwezigheid van bedrijven in de nabijheid van milieugevoelige functies zoals woningen, zowel een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd als de bedrijfsvoering en milieuruimte van bestaande bedrijven worden gerespecteerd.

Voor de beoordeling van deze belangenafweging is in deze situatie gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2024). Deze publicatie biedt richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, gebaseerd op de omgevingskwaliteit van een rustige woonwijk. De richtafstanden zijn indicatief en afwijking is mogelijk wanneer de lokale omstandigheden dit rechtvaardigen. In een omgevingstype gemengd gebied, waar door functiemenging of nabijheid van verkeerswegen sprake is van een hogere milieubelasting, kan gemotiveerd een kleinere afstand worden gehanteerd.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:
- rustige woonwijk / rustig buitengebied;
- gemengd gebied.

Tegenover het plangebied ligt het bedrijventerrein royal IHC. Ter plaatse is een grote scheepswerf gelegen. Het plangebied ligt een gebied met verschillende functies en aan een weg. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een gemengd gebied.

In het bestemmingsplan/tijdelijke omgevingsplan ligt op de locatie een maximale milieucategorie van 5.3. Het bedrijf dat zijn ruimtebeslag heeft over het gehele bedrijventerrein heeft een vergunde categorie van 5.2.

De volgende richtafstanden zijn van toepassing: Geur 100m, Stof 100m, Geluid 500m en Gevaar 100m. In de volgende paragrafen wordt onderbouwd waarom er sprake is van een ETFAL ondanks dat de richtafstanden niet worden gehaald.

3.3 Geur

Op grond van het geldende bestemmingsplan/tijdelijk omgevingsplan zijn reguliere woningen rechtstreeks toegestaan op deze locatie. De beoogde ontwikkeling betreft woonappartementen/woningen en geen zelfstandige zorgfunctie. De toetsing richt zich daarom uitsluitend op de aanvaardbaarheid van een geurgevoelige zorgfunctie binnen de bestaande ruimtelijke en milieutechnische context.

Paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat regels voor geurbelasting van zuiveringstechnische werken en agrarische activiteiten. Deze bepalingen zijn alleen relevant wanneer een initiatief dergelijke geurproducerende activiteiten omvat. Dat is hier niet het geval. Wel moet bij het toevoegen van een geurgevoelige zorgfunctie worden beoordeeld of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Ook het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt geurnormen voor geurproducerende bedrijfsactiviteiten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Bal-inrichtingen die relevante geuremissies genereren. Er ligt geen wettelijke geurcontour over het perceel en er zijn geen geurklachten bekend. Bestaande bedrijven in de directe omgeving veroorzaken geur die doorwerken tot de gevel.

Het bestaande gebouw werd gebruikt als kantoor en kwalificeerde daarmee reeds als geurgevoelig object. Op grond van het planologische regiem zijn woonappartementen rechtstreeks toegestaan. De overstap naar woonappartementen verandert de milieugevoeligheid daardoor niet wezenlijk. De Bkl-benadering richt zich op de feitelijke geurbelasting en op het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, waarbij tevens wordt gekeken naar het voorkomen van beperkingen voor bestaande bedrijven. Met de voortzetting van een geurgevoelig gebruik ontstaat geen extra belemmering voor omliggende functies. Immers de gevoelige woonfunctie is al toegestaan. De zorgfunctie wijzigt daar niets aan.

De VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” geeft slechts indicatieve richtafstanden en is geen wettelijke norm. Afwijking is mogelijk wanneer de feitelijke geurbelasting gering is, wanneer sprake is van een gemengd gebied en bij voortzetting van een reeds aanwezige geurgevoelige functie. Hoewel de theoretische richtafstand niet wordt gehaald, sluit de feitelijke situatie hier volledig op aan: het gebied kent een stedelijk, gemengd karakter waar geurhinder voorkomt. Op basis van de milieusituatie kan worden vastgesteld dat:

- geuremissiebronnen binnen hinderafstand aanwezig zijn maar niet wijzigen;
- geen geurcontour over het perceel ligt;
- de bestaande geurbelasting redelijk laag is;
- het gebiedstype een kleinere afstand toelaat dan de standaard VNG-afstand;
- het gebouw reeds jarenlang zonder geurhinder als geurgevoelig object functioneerde;
- een woonfunctie rechtstreeks is toegestaan en deze gelijk is de stellen met een zorgfunctie.

Hiermee is sprake van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat als bedoeld in artikel 5.15 Bkl. Ook worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun milieuruimte, omdat de geurgevoeligheid niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de kaders van het Bkl en het Bal en de omzetting van kantoor naar woonappartementen verandert de milieugevoeligheid niet. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd en bestaande bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsruimte beperkt.

3.4 Luchtkwaliteit

Blootstelling aan verhoogde concentraties luchtverontreinigende stoffen kan leiden tot gezondheidseffecten. Daarom moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden beoordeeld wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Op grond van artikel 2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en $PM_{2,5}$. De overheid monitort deze stoffen vooral in zogenoemde aandachtsgebieden: locaties waar de achtergrondconcentraties relatief hoog zijn of waar een mogelijke overschrijding van een omgevingswaarde kan optreden. Binnen deze gebieden moet worden aangetoond dat een ontwikkeling de luchtkwaliteit niet verslechtert tot boven de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 Bkl.

Bij activiteiten die leiden tot verkeersgeneratie of die onder luchtkwaliteitsregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) vallen, moet worden beoordeeld of de activiteit leidt tot een relevante toename van NO_2- of PM_{10}-concentraties. Deze beoordeling geldt zowel binnen een aandachtsgebied als in de nabijheid ervan, indien de activiteit daar een merkbare verhoging veroorzaakt.

Onder de Omgevingswet zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit vastgelegd als omgevingswaarden, voornamelijk voor NO2, PM10 en PM2,5, gebaseerd op EU-richtlijnen, met strengere eisen die uiterlijk in 2030 moeten worden gehaald (o.a. PM2,5 naar 10 µg/m³, PM10 naar 20 µg/m³). Toetsing gebeurt vooral in "aandachtsgebieden" en er wordt gekeken naar “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen voor nieuwe projecten, met een 3%-grens voor NO2 en PM10. Huidige en Toekomstige EU-Grenswaarden (Omgevingswaarden):

- PM2,5: 25 µg/m³ (huidig EU-norm), wordt 10 µg/m³ in 2030.
- PM10: 40 µg/m³ (huidig EU-norm), wordt 20 µg/m³ in 2030.
- NO2: 40 µg/m³ (huidig EU-norm), wordt 20 µg/m³ in 2030.

Toetsing aan de grenswaarden is alleen vereist wanneer een project in betekenende mate (IBM) bijdraagt aan de concentraties. Activiteiten die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen hoeven niet uitgebreid te worden beoordeeld. De grens voor NIBM bedraagt 3% van de grenswaarde: 1,2 µg/m³ voor zowel NO_2 als PM_{10}.

Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Voor de omgeving van het plangebied geeft het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit volgende overzicht:

- PM2,5: 8 µg/m³;
- PM10: 15 µg/m³ waarvan 6 dagen per jaar een overschrijding is.;
- NO2: 17 µg/m³.

Uit onderzoek blijkt dat de onder de grenswaarden wordt gebleven. Daarnaast zorgt de beoogde ontwikkeling niet in een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is met de NIBM-tool onderbouwd. Zie afbeelding 11 op de volgende pagina.

Voor de worst-case berekening is uitgegaan dat 10% van de bewoners van de 26 zorgappartementen 2 verkeersbewegingen per dag genereren. In de praktijk zal dit waarschijnlijk nog lager liggen omdat de doelgroep eigenlijk geen vervoersmiddel heeft. Voor bezoekers is gerekend met 2 bezoekers per dag per appartement. Het totaal aan verkeersbewegingen per dag komt op 58 stuks uit. Voor personeel is gerekend met 12 verkeersbewegingen per dag. Hiermee komt het totaal op 70 stuks.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2025

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	70
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,02**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 11, worst-case berekening

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de omgevingswaarden van het Bkl, valt binnen de NIBM-grens en leidt niet tot een verslechtering van het luchtkwaliteitsniveau ter plaatse.

3.5 Geluid

De transformatie van het bestaande kantoorpand naar 24 zorgappartementen leidt tot het toelaten van geluidgevoelige gebouwen. Het bestaande gebruik als kantoor is geen geluidgevoelige functie in de zin van de geluidregelgeving. Daarom moet worden beoordeeld of de zorgappartementen, gelet op de geluidbelasting door het wegverkeer en het industrieterrein IHC Kinderdijk, op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Door Van Kooten Akoestisch Advies is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport Bouwplan Molenstraat 24 in Kinderdijk, Akoestisch onderzoek, rapportnummer 2405.R01 van 21 augustus 2024. Zie bijlage 3. In aanvulling daarop is de toepassing van comfortboxen beoordeeld in de notitie Beoordeling toepassing comfortbox, kenmerk 2405.N01 van 11 september 2026. Zie bijlage 3. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat het akoestisch onderzoek uit 2024 nog kan worden gebruikt voor de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wegverkeerslawaai

De planlocatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de Molenstraat. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid door gemeentewegen op de gevels van de zorgappartementen ten hoogste 65 dB bedraagt. Daarmee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden, maar blijft de geluidbelasting beneden de grenswaarde van 70 dB.

Onderzocht is of de geluidbelasting door bron- of overdrachtsmaatregelen kan worden verminderd. Een verlaging van de verkeersintensiteit is niet reëel, omdat voor het verkeer geen geschikte alternatieve routes beschikbaar zijn. Geluidreducerend wegdek kan naar verwachting een beperkte reductie van circa 2 dB opleveren, maar is vanwege de bochtige ligging van de Molenstraat, de slijtagegevoeligheid en de afhankelijkheid van toekomstig groot onderhoud niet doelmatig. Het plaatsen van een geluidsscherm is vanwege de beperkte ruimte, de benodigde hoogte en de stedenbouwkundige gevolgen evenmin haalbaar. Het treffen van maatregelen aan het gebouw is daarom de aangewezen oplossing.

Industrielawaai

De locatie ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein IHC Kinderdijk. Omdat voor dit industrieterrein nog geen geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, blijft op grond van het overgangsrecht van artikel 3.6 van de Aanvullingswet geluid het beoordelingskader van de Wet geluidhinder van toepassing.

De door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid berekende geluidbelasting vanwege het industrieterrein bedraagt maximaal 56 dB(A). Omdat voor IHC nog 2 dB(A) aan niet-benutte geluidruimte beschikbaar is, is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met een geluidbelasting van maximaal 58 dB(A). Daarmee worden zowel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als plaatselijk de maximaal vast te stellen hogere waarde van 55 dB(A) overschreden.

Aanvullende bronmaatregelen zijn niet doelmatig. Bij de vaststelling van de geluidzone en eerdere hogere waarden voor bestaande woningen zijn reeds bronmaatregelen onderzocht. Ook een afschermende voorziening tussen het industrieterrein en het pand zou vanwege de benodigde omvang, hoogte en lengte onvoldoende doelmatig zijn en op stedenbouwkundige bezwaren stuiten. Daarom worden maatregelen aan het gebouw getroffen.

De gevelgedeelten waar de geluidbelasting vanwege het industrieterrein meer dan 55 dB(A) bedraagt, worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen. Dit betekent dat deze gevelgedeelten geen rechtstreeks aan het buitengeluid blootgestelde te openen delen bevatten en dat de vereiste geluidwering blijvend wordt geborgd.

In het akoestisch onderzoek van 21 augustus 2024 was voor enkele zorgappartementen aan de voorzijde voorzien in inpandige buitenruimten, wintertuinen of loggia's, zodat spuiventilatie mogelijk bleef. Het bouwplan is inmiddels aangepast. In plaats van deze voorzieningen worden Storax-comfortboxen aan de buitenzijde van de betreffende draaikiepramen aangebracht. Een comfortbox bestaat uit een vast akoestisch ventilatierooster dat het achterliggende te openen raam afschermt.

Uit de aanvullende notitie van Van Kooten Akoestisch Advies van 11 september 2026 volgt dat op basis van een standaard geluidsspectrum voor buitengeluid of industrielawaai en de productspecificaties een geluidreductie van ten minste 8 dB(A) naar verwachting haalbaar is. Bij een buitenbelasting van maximaal 58 dB(A) kan de geluidbelasting ter plaatse van het achterliggende raam daarmee worden teruggebracht tot ten hoogste 50 dB(A). Het raam achter de comfortbox kan dan worden geopend voor spuiventilatie zonder dat ter plaatse van dit raam de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai wordt overschreden.

De definitieve uitvoering van de comfortboxen moet voorafgaand aan de technische bouwactiviteit nader worden uitgewerkt. De werkelijk vereiste demping van het toe te passen akoestische rooster wordt daarbij bepaald aan de hand van het feitelijk optredende immissiespectrum van het industrieterrein. Het gekozen type comfortbox moet aantoonbaar de vereiste reductie realiseren en tevens voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving voor ventilatie, spuiventilatie en geluidwering. In de omgevingsvergunning wordt geborgd dat de comfortboxen en overige afschermende voorzieningen worden aangebracht en blijvend in stand worden gehouden zolang de geluidbelasting vanwege het industrieterrein deze maatregelen noodzakelijk maakt.

Gemeentelijk geluidbeleid

Het gemeentelijk geluidbeleid gaat bij een verhoogde geluidbelasting uit van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Niet alle zorgappartementen kunnen hieraan volledig voldoen. Dit hangt samen met de transformatie van een bestaand gebouw, de bestaande gebouwstructuur, de ligging tussen de Molenstraat en het industrieterrein en het belang van behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van het pand.

Afwijking van het gemeentelijk geluidbeleid wordt in deze specifieke situatie aanvaardbaar geacht. Het betreft hergebruik van bestaand vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied. Met het plan worden zorgappartementen met 24-uurszorg gerealiseerd, waarmee wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte aan passende woonzorgvoorzieningen. Daarnaast zijn alle redelijkerwijs mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht en worden de maximaal doelmatige maatregelen aan het gebouw getroffen. De gevelgedeelten met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevels en waar te openen ramen noodzakelijk zijn, worden comfortboxen toegepast. Ook wordt de geluidwering van de gevels afgestemd op het gezamenlijke geluid van wegverkeer en industrielawaai. Daarmee wordt binnen de zorgappartementen een aanvaardbaar geluidniveau gewaarborgd.

Cumulatief en gezamenlijk geluid

Het gecumuleerde geluid bedraagt maximaal 66 dB. Dit is een relatief hoge geluidbelasting. Deze belasting wordt desondanks aanvaardbaar geacht, omdat zij lager blijft dan de voor gemeentewegen geldende grenswaarde van 70 dB, bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn en met bouwkundige maatregelen een aanvaardbaar binnenniveau kan worden gerealiseerd. Daarbij weegt mee dat de ontwikkeling betrekking heeft op de transformatie van een bestaand pand en dat de benodigde maatregelen specifiek worden afgestemd op de geluidbelasting per gevel en per appartement.

Voor de bepaling van de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt uitgegaan van het gezamenlijke geluid van wegverkeer en industrielawaai. Het gezamenlijke geluid en de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen moeten in de omgevingsvergunning worden vastgelegd. Bij de verdere

bouwtechnische uitwerking wordt aangetoond dat aan de toepasselijke eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de uitgangspunten van het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats op een hoog geluidbelaste locatie. Omdat doelmatige bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn, worden maatregelen aan het gebouw getroffen. De gevelgedeelten waar de geluidbelasting vanwege industrielawaai hoger is dan 55 dB(A), worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevels. Waar te openen ramen voor spuiventilatie noodzakelijk zijn, worden comfortboxen toegepast die aantoonbaar de vereiste geluidreductie realiseren. Deze voorzieningen moeten blijvend in stand worden gehouden. Daarnaast wordt de geluidwering van de gevels afgestemd op het gezamenlijke geluid van wegverkeer en industrielawaai, zodat in de zorgappartementen een aanvaardbaar binnenniveau wordt gewaarborgd.

Hoewel niet alle zorgappartementen over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken, wordt afwijking van het gemeentelijk geluidbeleid in deze specifieke situatie aanvaardbaar geacht. Daarbij wordt rekening gehouden met de transformatie van een bestaand pand, de bestaande gebouwstructuur, de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw, de maatschappelijke meerwaarde van de woonzorgfunctie en het treffen van de maximaal doelmatige geluidbeperkende maatregelen.

Voor de woningen waarvoor niet wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai, stelt het college van burgemeester en wethouders (B&W) hogere waarden vast. De benodigde bouwkundige maatregelen, de instandhouding daarvan en het gezamenlijke geluid worden juridisch in de omgevingsvergunning geborgd.

Het aspect geluid staat daarmee niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling. Met inachtneming van de hogere waarden en de voorgeschreven bouwkundige maatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.6 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid heeft betrekking op de risico's die ontstaan door het opslaan, produceren, gebruiken en vervoeren van gevaarlijke stoffen en door risicobronnen zoals windturbines. Voor deze risico's gelden de bepalingen uit paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De artikelen 5.6 tot en met 5.11a bevatten de grenzen en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) voor (zeer) kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen. Daarnaast worden aandachtsgebieden en mogelijke voorschriftengebieden geregeld via artikel 5.12 Bkl en bijlage VII van het Bkl.

In de huidige situatie kwalificeert het bestaande kantoorgebouw reeds als een gevoelig object, omdat personen er regelmatig en langdurig konden verblijven. Het geldende bestemmingsplan/tijdelijke omgevingsplan staat daarnaast rechtstreeks wonen toe op dit perceel. De beoogde zorgappartementen vallen daarmee binnen dezelfde categorie milieugevoeligheid als de reeds toegestane woonfunctie en vormen geen zwaardere of nieuwe kwetsbare functie. De beoordeling richt zich daarom uitsluitend op (1) de vraag of de bewoners aan een onaanvaardbaar extern veiligheidsrisico worden blootgesteld en (2) of omliggende risicobronnen, met name IHC Kinderdijk, door de ontwikkeling in hun risicoruimte zouden worden beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor risicovolle activiteiten geldt een minimale PR-afstand. Voor industrieel gerelateerde activiteiten waarvoor geen individuele contour is berekend, wordt in de praktijk een richtafstand van 100m toegepast. De afstand tussen het plangebied en IHC Kinderdijk bedraagt circa 30 meter. Hoewel deze

afstand kleiner is dan de richtafstand, leidt dit niet tot een verslechtering van de planologische of feitelijke situatie, omdat:

- het gebouw reeds een geluid- en risicogevoelig object is;
- wonen planologisch is toegestaan, waarmee de gevoeligheid al vastligt;
- de zorgfunctie niet zwaarder weegt dan een woonfunctie in de systematiek van de Omgevingswet;
- er dus geen nieuwe kwetsbare functie wordt geïntroduceerd.

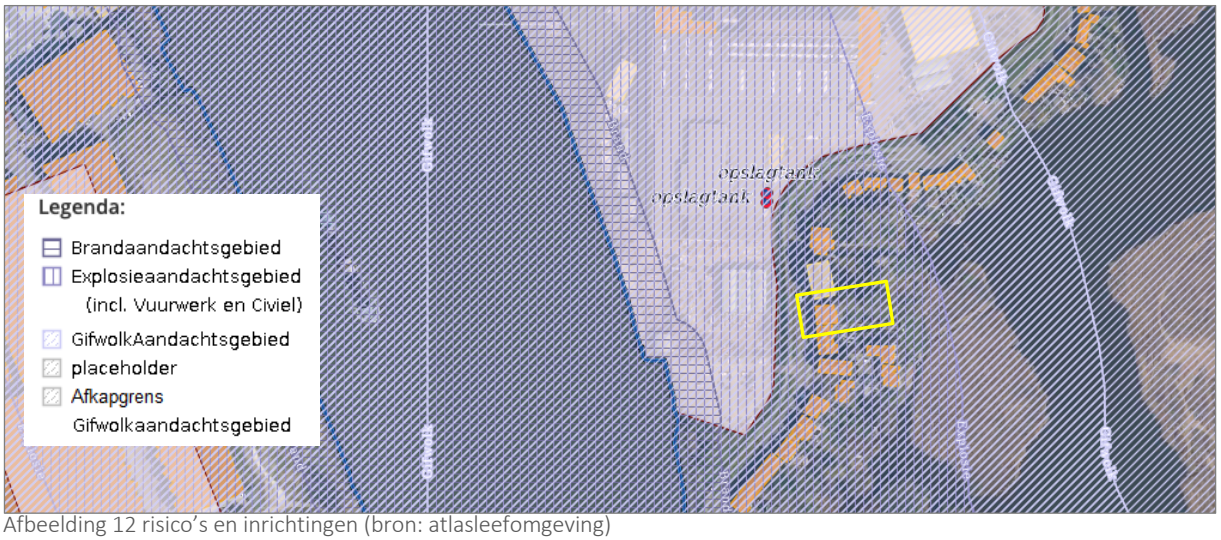
Daarmee ontstaat geen aanvullende beperkingen voor IHC en neemt de risicobelasting van het perceel zelf niet toe.

Groepsrisico en aandachtsgebieden

Risicovolle activiteiten hebben op grond van artikel 5.12 Bkl automatisch een aandachtsgebied voor brand, explosie en gifwolk. Deze aandachtsgebieden zijn zichtbaar in het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) en op atlasleefomgeving. Binnen een aandachtsgebied kan tevens sprake zijn van een voorschriftengebied waarvoor aanvullende bouweisen gelden (art. 4.90–4.96 Bbl). Deze eisen gelden standaard voor zeer kwetsbare gebouwen zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingshuizen.

De beoogde ontwikkeling betreft reguliere woonappartementen met een zorgcomponent, maar geen verzorgingstehuis of andere zeer kwetsbare categorie als bedoeld in artikel 5.14 Bkl. Er is dan ook geen sprake van aanvullende bouweisen op grond van het voorschriftengebied. Het project valt binnen dezelfde categorie als de rechtstreeks toegestane woonfunctie.

Uit de beschikbare registraties blijkt dat het plangebied binnen meerdere aandachtsgebieden ligt dat aanvullende eisen kan opleggen bij een ontwikkeling. Het plangebied ligt in het aandachtsgebied explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. Zie afbeelding 12.



Afbeelding 12 risico's en inrichtingen (bron: atlasleefomgeving)

De rivier de Noord vormt onderdeel van het Basisnet Water, aangeduid als een zwarte vaarweg (belangrijke binnenvaarweg met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen). Het Basisnet Water onderscheidt:

- Rode vaarwegen – zeevaart met intensief gevaarlijk transport
- Zwarte vaarwegen – binnenvaart met frequent gevaarlijk transport
- Groene vaarwegen – vaarwegen zonder frequent gevaarlijk transport

Voor zwarte vaarwegen gelden de volgende bepalingen:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn
- Plasbrand Aandachtsgebied (PAG): 25 meter vanaf de waterlijn
- Verantwoordingsplicht groepsrisico bij hoge bevolkingsdichtheden

Het plangebied:
– ligt op ruime afstand (>25 meter) van de waterlijn van de Noord;
– ligt buiten het PAG;
– betreft een kleinschalige ontwikkeling van één gebouw met beperkte personentoename;
– leidt niet tot een toename van het groepsrisico van 10% of meer.

Op grond van regelgeving geldt een verantwoordingsplicht binnen 200 meter van een transportroute. Omdat het groepsrisico niet toeneemt en de schaal beperkt is, volstaat een beperkte verantwoording.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt in een woonlint met goede ontsluitingsmogelijkheden.
– Bewoners kunnen van de risicobron af vluchten, conform de zelfredzaamheidscriteria.
– Indien bewoners minder mobiel zijn, kunnen zij op eenvoudige wijze ondersteuning krijgen vanuit de aanwezige zorgcomponent.
– De brandweer en hulpdiensten kunnen het gebied goed bereiken.

Maatregelen om risico's verder te beperken

Omdat sprake is van een transformatie van een bestaand gebouw binnen een aandachtsgebied, worden risicobeperkende maatregelen toegepast die aansluiten bij het Bbl:
1. Mechanische ventilatie uitschakelbaar
   – De woningen worden uitgerust met een handmatig uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 Bbl, zodat bij een externe calamiteit geen vervuilde lucht wordt aangezogen.
2. Geen losliggend dakgrind binnen explosieaandachtsgebied
   – Het dak wordt niet voorzien van losliggend grind of andere materialen die bij een drukgolf kunnen wegschieten. Alleen indien aantoonbaar veilig afgeschermd, kan hiervan worden afgeweken.
3. Veilige vluchtroutes van de bron af
   – De interne en externe routing wordt ingericht zodat vluchten van de risicobron af mogelijk is.
4. Risicocommunicatie en handelingsperspectief
   – Bewoners worden geïnformeerd over aanwezige risico's en krijgen concreet handelingsperspectief voor het geval een incident optreedt.

Conclusie

De ontwikkeling introduceert geen nieuwe of zwaardere kwetsbare functie, omdat het perceel reeds een gevoelig object bevat en wonen planologisch is toegestaan. Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied en binnen het gifwolkaandachtsgebied en buiten het Plasbrand aandachtsgebied van de vaarweg. De risico's van IHC en de vaarweg de Noord leiden niet tot een onaanvaardbaar risico voor toekomstige bewoners en beperken de risicobronnen niet in hun ontwikkelingsruimte.

Met de opgenomen bouwkundige en organisatorische maatregelen wordt een veilig en verantwoord woon- en leefklimaat geborgd, en voldoet de ontwikkeling aan de normen van het Bkl, het Bbl en het Basisnet Water. Het aspect omgevingsveiligheid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.7 Natuur en Ecologie

Voor de voorgenomen transformatie van het pand aan de Molenstraat 24 naar 26 zorgappartementen is het aspect natuur beoordeeld. De Omgevingswet verlangt dat een initiatief geen significant negatieve effecten veroorzaakt op beschermde soorten of natuurgebieden en dat werkzaamheden worden getoetst aan de regels voor gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In opdracht van de initiatiefnemer is in de zomer van 2025 een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk. Zie bijlage 4. Aanleiding voor het onderzoek was de voorgenomen transformatie van een bestaand kantoorpand naar woningen en de herinrichting van de tuin. Het onderzoek is uitgevoerd door EcologieWerkt en richtte zich specifiek op beschermde flora en gebouwbewonende vleermuizen.

Op basis van een eerdere quickscan bestond een potentiële geschiktheid voor de beschermde plantensoorten Kartuizer anjer en Kluwenklokje. Tijdens meerdere veldbezoeken in de bloeiperiode zijn deze soorten niet aangetroffen in het plangebied of de directe omgeving. Het terrein is sterk verruigd en heeft geen functie als groeiplaats voor deze beschermde soorten.

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het geldende vleermuisprotocol en omvatte meerdere bezoeken in zowel het voor- als najaar. Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen (zomer-, kraam, paar- of winterverblijven) vastgesteld. Wel zijn incidenteel gewone dwergvleermuizen waargenomen (maximaal drie individuen tegelijk), uitsluitend foeragerend boven het groen in de tuin. Het plangebied heeft daarmee een foerageerfunctie, maar deze is niet essentieel, aangezien in de directe omgeving ruim voldoende alternatief foerageergebied aanwezig is. Er zijn geen vaste vliegroutes vastgesteld.

De tuin en de aanwezige bomen blijven behouden. Mits de buitenverlichting ’s nachts niet wordt uitgebreid of verstoord (bij voorkeur amberkleurig en neerwaarts gericht), blijft het gebied ook na realisatie geschikt als foerageergebied. Als aanbeveling zijn de volgende punten meegegeven:

- Plaats een paalkast in de tuin op een vrije plek dat het invliegen in belemmerd wordt. De staat inmiddels.
- Het plaatsen van kasten, hetzij in de kopgevels hetzij aan de zijgevels. Alle gevels zijn hiervoor geschikt. Kies kasten van duurzaam materiaal zoals houtbeton zodat deze onderhoudsvrij zijn. Wordt nog gedaan.

Conclusie

Uit het nader ecologisch onderzoek blijkt dat in het plangebied geen beschermde plantensoorten en geen beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De aangetroffen vleermuizen maken slechts niet-essentieel gebruik van het gebied als foerageergebied. De voorgenomen werkzaamheden leiden niet tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet.

Voor de uitvoering van het plan is geen omgevingsvergunning voor een Flora- & Fauna-activiteit vereist. Wel blijft de algemene zorgplicht van toepassing tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Door behoud van bomen en een zorgvuldige omgang met verlichting wordt invulling gegeven aan deze zorgplicht. Het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk.

3.8 Stikstofberekening

De gewenste ontwikkeling ligt aan de Molenstraat. De route wordt bepaald vanaf de dichtstbijzijnde N-weg of de weg waarbij het verkeer voor de beoogde ontwikkeling, opgaat in het overige verkeer. Voor dit project is dat de Molenstraat.

Uitgangspunten voor de berekening

1. Er wordt gerekend met dagelijks 12 werknemers die ieder met eigen vervoer naar een parkeer locatie rijdt en parkeert. Deze zijn als lichtverkeer ingevoerd.
2. Voor de verbouw zal materiaal moeten worden aangevoerd. Denk aan materiaal voor de binnenwanden, planfonds isolatie etc.. Hiervoor is per dag 1 middelzwaar verkeer ingevoerd.
3. Voor eventuele zwaardere materialen of levering van bulk zijn 2 verkeersbewegingen per week ingevoerd.
4. Afvoer (sloop)materiaal is ingevoerd als 1 zwaar verkeer per week. Het gaat dan om kleinsloopafval.
5. Er is geen sprake van bijvoorbeeld langdurige stationair draaiende mobile werktuigen.
6. Voor de koude start zijn voor de verbouw totaal 8 stuks voor personeel ingevoerd.
7. Er is geen sprake van koude starts tijdens de bouwfase van bijvoorbeeld vrachtwagens, hijskranen ect.
8. Het aantal koude starts voor de gebruiksfase is aangenomen op maximaal 8 voor de werknemers. Bezoekers zullen niet langer dan 2 uur aanwezig zijn dus is hiervoor geen koudestart ingevoerd. Voor de gebruiksfase is aangenomen dat deze wordt aangesloten op het gasnetwerk. Hiervoor wordt ingevoerd als uitstoot 1,5NOx per appartement.
9. Het perceel ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied dat overbelast is, is. Dit gebied ligt ruim op 9km afstand en is gezien de zeer de geringe activiteiten en gebruiksfase niet relevant.

Conclusie

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er geen stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling nergens hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Zie bijlage 5 voor de berekeningen. Dit geldt voor zowel voor de verbouw- en gebruiksfase.

3.9 Duurzaamheid en Gezond

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. De bruidsschat een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52) kan van toepassing zijn.

De Omgevingswet stelt als centraal doel het bereiken en in stand houden van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient expliciet aandacht te worden besteed aan gezondheid, energiegebruik, klimaatadaptatie, circulariteit en leefkwaliteit. De beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk, bestaande uit de transformatie naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg, sluit hier goed op aan en past tevens binnen het gemeentelijk beleid van Molenlanden.

Gezonde leefomgeving

De ontwikkeling draagt bij aan een gezonde leefomgeving doordat:

- kwetsbare ouderen worden gehuisvest in een veilige, overzichtelijke en zorggeschikte woonomgeving;
- 24-uurs toezicht en begeleiding aanwezig is, wat bijdraagt aan zowel fysieke als sociale veiligheid;
- het gebouw wordt aangepast aan hedendaagse eisen voor binnenklimaat, ventilatie en comfort;
- er wordt een fijne tuin aangelegd om in te verblijven;
- de woonzorgfunctie zorgt voor beperkte verkeersbewegingen en daarmee een lage milieubelasting.

Hiermee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt uit de Omgevingswet dat gezondheid een volwaardige plek moet krijgen in ruimtelijke afwegingen.

Duurzaamheid en energie

De gemeente Molenlanden stuurt via het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid & Klimaat 2023–2026 op energiebesparing, hergebruik van bestaand vastgoed en beperking van CO_2-uitstoot. De ontwikkeling sluit hierop aan doordat:

- sprake is van hergebruik en renovatie van een bestaand gebouw, wat aanzienlijk duurzamer is dan nieuwbouw;
- leegstand wordt voorkomen en de bestaande bouwmassa efficiënt wordt benut;
- bij de verbouwing energiebesparende maatregelen worden toegepast, zoals verbetering van isolatie en installaties.

Klimaatadaptatie en leefkwaliteit

Het gemeentelijk beleid benadrukt dat nieuwe ontwikkelingen klimaatbestendig moeten zijn. In dit plan:

- vindt nauwelijks uitbreiding van verharding plaats;
- wordt het parkeerterrein opgehoogd in plaats van ontgraven, waardoor de bodem intact blijft;
- blijft de waterhuishoudkundige situatie ongewijzigd;
- wordt hittestress beperkt door behoud van bestaande groenstructuren.

Hiermee voldoet het plan aan de gemeentelijke uitgangspunten voor klimaatadaptief ontwikkelen.

Sociale duurzaamheid

Naast fysieke duurzaamheid speelt sociale duurzaamheid een belangrijke rol. De woonzorgontwikkeling:

- draagt bij aan langer passend wonen binnen de eigen kern;
- versterkt sociale cohesie doordat bewoners in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven;
- ontlast zwaardere zorgvoorzieningen en de reguliere woningmarkt;
- sluit aan bij de gemeentelijke woonzorg- en inclusiedoelen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van Duurzaamheid en Gezond zoals bedoeld in de Omgevingswet en sluit aan bij het duurzaamheids- en klimaatbeleid van de gemeente Molenlanden. Door hergebruik van bestaand vastgoed, het realiseren van een gezonde woonomgeving voor een kwetsbare doelgroep en het toepassen van duurzame en klimaatbewuste maatregelen is sprake van een toekomstbestendige, gezonde en maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling.

3.10 Bodem

De gemeente hecht waarde aan een gezonde en voor het beoogde gebruik geschikte bodem. Bij het toelaten van een nieuwe bodemgevoelige functie moet daarom worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik en, wanneer dit niet het geval is, met welke maatregelen de bodem geschikt wordt gemaakt.

Voor de locatie zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. In januari 2019 is door Tritium Advies B.V. een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van diffuse loodverontreiniging. Uit dit onderzoek bleek dat de achtertuin over het algemeen matig tot sterk verontreinigd is met lood. Plaatselijk is tevens een sterke verontreiniging met zink vastgesteld. De oppervlakte van de destijds aangetoonde sterke loodverontreiniging werd geraamd op circa 293 m². Ook zijn lichte verontreinigingen met overige zware metalen en PAK aangetroffen.

In april 2026 is door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, vastgelegd in het rapport Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 24 te Kinderdijk, projectnummer 1641 van 21 april 2026. Uit dit onderzoek blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond gehalten boven de interventiewaarden aanwezig zijn. De bodem is sterk verontreinigd met lood en plaatselijk met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De verontreinigingen hangen samen met een heterogeen samengestelde, licht tot sterk verontreinigde ophooglaag. In het grondwater zijn uitsluitend licht verhoogde concentraties barium en zink aangetoond.

Vanwege de heterogene verdeling kan geen eenduidige verontreinigingscontour worden vastgesteld. Daarom wordt er bij de voorbereiding van de sanering van uitgegaan dat de gehele saneringslocatie van circa 1.612 m² licht tot sterk verontreinigd kan zijn. De aanwezige bodemkwaliteit is zonder het treffen van maatregelen niet geschikt voor het beoogde woonzorggebruik en de daarbij behorende inrichting van het buitenterrein.

<u>Plan van aanpak bodemsanering</u>
Door Vlam Bodem Advies B.V. is voor de locatie een plan van aanpak opgesteld. Hierin zijn de saneringsmaatregelen milieuhygiënisch, technisch en organisatorisch uitgewerkt. Het doel van de sanering is het wegnemen van contactmogelijkheden met de verontreinigde grond en het geschikt maken van het terrein voor de toekomstige woonfunctie.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd. De sanering richt zich op het toekomstige parkeerterrein, de toegangswegen en de omliggende tuin en siertuin. Ter plaatse van de tuin en siertuin rondom het toekomstige parkeerterrein wordt de verontreinigde toplaag onder milieukundige begeleiding ontgraven tot een diepte van maximaal 0,68 meter beneden maaiveld. De vrijkomende zandlaag uit de bovenste 0,50 meter wordt, voor zover deze civieltechnisch geschikt is en dit op grond van de geldende bodemregels is toegestaan, binnen de saneringslocatie herschikt onder de toekomstige toegangswegen en het parkeerterrein. Deze laag wordt daar aangebracht met een dikte van circa 33 centimeter en vervolgens afgedekt met een duurzame verharding van bestrating en/of asfalt. Hiermee wordt rechtstreeks contact met de verontreinigde grond voorkomen.

De ontgraven delen van de tuin en siertuin worden aangevuld met grond die minimaal voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen. Hier wordt een leeflaag met een dikte van ten minste 1 meter gerealiseerd. Volgens het plan van aanpak wordt over een oppervlakte van circa 405 m² tot maximaal 0,68 meter beneden maaiveld ontgraven. Daarbij komt naar verwachting circa 270 m³ grond vrij en is theoretisch circa 405 m³ aanvulgrond nodig. De definitieve hoeveelheden worden tijdens de uitvoering vastgesteld. De sanering wordt uitgevoerd door een daarvoor gecertificeerde aannemer overeenkomstig BRL SIKB 7000 en vindt plaats onder begeleiding van een gecertificeerde milieukundig begeleider overeenkomstig BRL SIKB 6000 en protocol 6001. Tijdens de ontgravingswerkzaamheden in de verontreinigde grond is continu milieukundige begeleiding aanwezig. Bij de werkzaamheden worden de

veiligheidsmaatregelen uit de CROW 400 toegepast. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens geldt voorlopig de veiligheidsklasse rood niet-vluchtig.

Wanneer grond van de locatie wordt afgevoerd of niet binnen de locatie kan worden hergebruikt, moet de kwaliteit daarvan overeenkomstig de geldende bodemregelgeving worden vastgesteld. Omdat in het verkennend bodemonderzoek geen onderzoek naar PFAS is uitgevoerd, kan hiervoor zo nodig aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS worden verricht.

Melding saneren van de bodem

De voorgenomen werkzaamheden kwalificeren als de milieubelastende activiteit 'saneren van de bodem' als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving. Vanwege de overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit moet overeenkomstig artikel 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving een melding voor deze milieubelastende activiteit worden gedaan.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft geconstateerd dat bij de aanvraag nog geen melding voor de milieubelastende activiteit 'saneren van de bodem' was aangeleverd. Daardoor was op dat moment nog onvoldoende geborgd dat de noodzakelijke saneringsmaatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Voor zover deze melding nog niet is gedaan, wordt zij zo spoedig mogelijk via het Digitaal Stelsel Omgevingswet ingediend. De melding wordt in ieder geval ingediend en geaccepteerd voordat met de saneringswerkzaamheden wordt begonnen en wordt, waar nodig, tevens aan de aanvraag voor de bouwactiviteit gekoppeld.

Na afronding van de werkzaamheden wordt een evaluatierapport opgesteld en ter beoordeling aan het bevoegd gezag verstrekt. De aangebrachte duurzame verharding moet blijvend in stand worden gehouden. Graafwerkzaamheden in de achterblijvende verontreinigde bodem moeten vooraf bij het bevoegd gezag worden gemeld. Bij een toekomstige wijziging van het gebruik moet opnieuw worden beoordeeld of de getroffen maatregelen nog voldoende bescherming bieden.

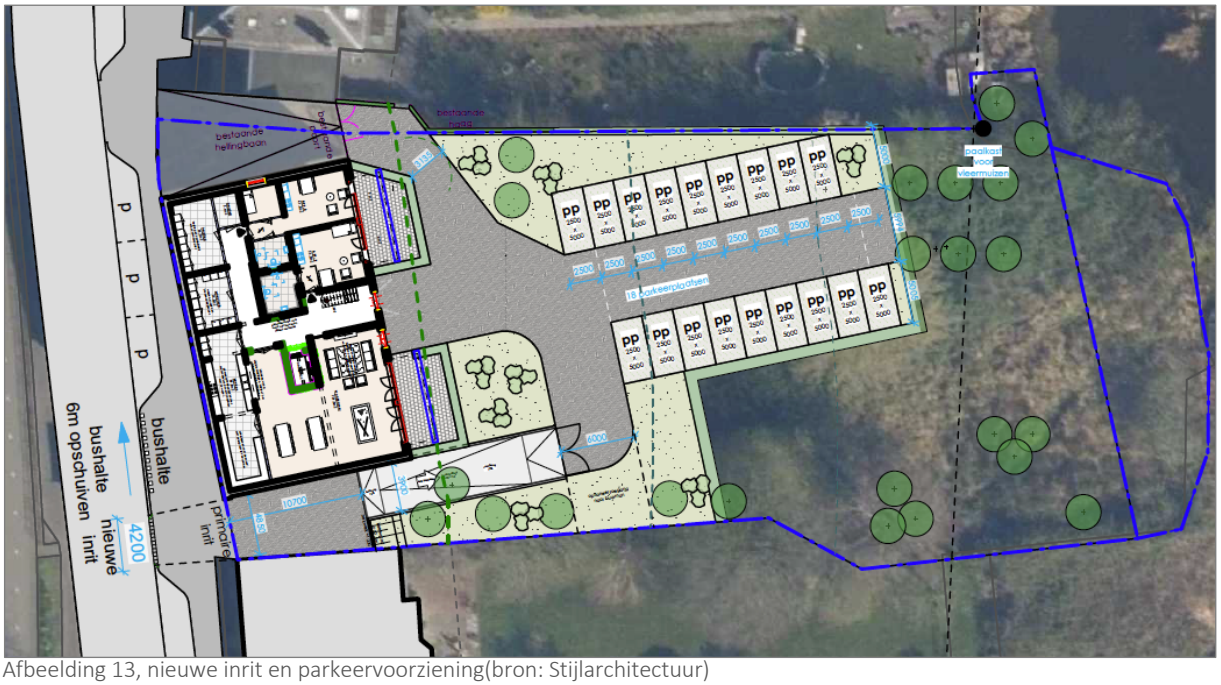
Conclusie

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de bodem sterk is verontreinigd met lood en plaatselijk met PAK. Zonder maatregelen is de bodem niet geschikt voor het beoogde woonzorggebruik. Voor de sanering is inmiddels een concreet plan van aanpak opgesteld. Door het realiseren van een leeflaag van minimaal 1 meter in de tuin en siertuin en het duurzaam afdekken van de verontreinigde grond onder de toegangswegen en het parkeerterrein worden de contactmogelijkheden met de verontreiniging weggenomen.

De aanwezige bodemverontreiniging vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de bouwactiviteit geldt als voorwaarde dat de noodzakelijke sanering overeenkomstig het plan van aanpak en de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt uitgevoerd. Voor zover de melding voor de milieubelastende activiteit 'saneren van de bodem' nog niet is gedaan, wordt deze zo spoedig mogelijk ingediend. Met uitvoering van de saneringsmaatregelen en naleving van de daarbij behorende gebruiks- en instandhoudingsvoorwaarden wordt de locatie geschikt gemaakt voor de toekomstige functie. Het aspect bodem staat dan niet in de weg aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.11 Verkeer & parkeren

In de bestaande situatie ligt de toegang tot het achterterrein aan de noordzijde van het gebouw tussen Molenstraat 24 en 26. In de huidige situatie heeft initiatiefnemer recht van overpad over het perceel van de buren. In overleg net de buren is besloten om aan de andere zijde van het gebouw een nieuwe inrit te leggen. Zie afbeelding 13.



Afbeelding 13, nieuwe inrit en parkeervoorziening(bron: Stijlarchitectuur)

De ontwikkeling aan de Molenstraat wordt ontsloten via een nieuwe in- en uitrit naar het achterterrein. Deze aansluiting wordt overzichtelijk ingericht, zodat bestuurders voldoende zicht hebben op het verkeer op de Molenstraat en veilig het terrein kunnen oprijden en verlaten. De ontsluiting leidt daarmee niet tot een verkeersonveilige situatie.

De bestaande bushalte ligt ter hoogte van de toekomstige in- en uitrit en wordt daarom verplaatst. De verplaatsing van de bushalte en de inrichting van de ontsluiting zijn in goed overleg met de gemeente besproken en akkoord bevonden. Ten behoeve van de aanleg van de inrit vervalt één openbare parkeerplaats voor het pand. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen aangelegd ter compensatie, overeenkomstig de met de gemeente gemaakte afspraken.

In totaal worden op eigen terrein 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan dienen twee plaatsen als compensatie voor de openbare parkeersituatie, waardoor 16 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de ontwikkeling.

Zie paragraaf 2.4.6 waarin het aspect parkeren onder het gemeentelijk beleid is aangehaald en is getoetst. De ontwikkeling voldoet functioneel aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De 16 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn toereikend voor de praktijkbehoefte, gezien het zeer lage autobezit onder bewoners en de aanvullende parkeermogelijkheden in de directe omgeving

Conclusie

Alles overziend kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van 26 zorgappartementen aan de Molenstraat 24 in lijn is met het Beleidskader Parkeren van de gemeente Kinderdijk. De parkeervraag blijft binnen het aanvaardbare niveau voor de locatie. De ontwikkeling veroorzaakt geen onaanvaardbare toename van de parkeerdruk en past binnen de beleidsmatige en functionele kaders van het gemeentelijke parkeerbeleid.

3.12 Water en watersystemen

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt in artikel 5.38 dat het toelaten van nieuwe activiteiten slechts mogelijk is als er geen belemmeringen voor een primaire waterkering ontstaan. Wordt voorzien in een ontwikkeling op/nabij een primaire waterkering, dan is het opstellen van een onderbouwing nodig. Het Waterschap bepaalt wat er op/nabij de primaire en regionale waterkeringen wel en niet toegestaan is.

3.12.1 Waterbeheerprogramma 2022–2027

Binnen het plangebied is Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de waterkwantiteit en waterkwaliteit. Daarnaast is het waterschap beheerder van de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen, de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de wegen buiten de bebouwde kom, voor zover deze geen rijks- of provinciale wegen betreffen.
In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets toegepast. Het doel van de watertoets is om te borgen dat nieuwe ontwikkelingen geen afbreuk doen aan een duurzaam en veilig waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Het waterbeleid van Waterschap Rivierenland is vastgelegd in het “Waterbeheerprogramma 2022–2027 Versterken, verbinden, vergroenen”. In dit programma beschrijft het waterschap welke doelen in de periode 2022–2027 worden nagestreefd, welke opgaven daarbij centraal staan en op welke wijze deze samen met partners worden gerealiseerd. Het programma vormt het beleidsmatige kader voor het waterbeheer en is opgebouwd rond de volgende hoofdthema’s:

1. Bescherming tegen overstromingen;
2. Eerlijke verdeling van water;
3. Voorbereiding op extreme weersomstandigheden;
4. Waarborging van schoon water;
5. Bijdragen aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving voor mens en natuur;
6. Waarborging van veilige zwemwaterlocaties;
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
8. Toewerken naar een circulair waterbeheer.

Verordening “De Keur”

Voor de bescherming van watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken hanteert Waterschap Rivierenland de verordening “De Keur”. Deze verordening bevat regels om te voorkomen dat werkzaamheden schade toebrengen aan het watersysteem of de waterveiligheid.
Langs A- en B-watergangen geldt een beschermingszone waarbinnen werkzaamheden uitsluitend zijn toegestaan na toestemming van het waterschap. Deze beschermingszones zijn bedoeld om te voorkomen dat:

- de stabiliteit en veiligheid van watergangen en keringen worden aangetast;
- de aan- en afvoer of berging van water wordt belemmerd;
- het beheer en onderhoud van watergangen wordt gehinderd.

In de regio Kinderdijk gelden beschermingszones van 5 meter voor A-watergangen en 1 meter voor B-watergangen. Werkzaamheden binnen deze zones zijn vergunning- en/of meldingsplichtig. Het onderhoud en de staat van de watergangen worden jaarlijks gecontroleerd tijdens de schouw.

3.12.2 Gemeentelijk waterbeleid

Voor de beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk is het gemeentelijk waterbeleid van de gemeente Molenlanden van toepassing. Dit beleid is vastgelegd in het Waterplan Alblasserdam (2006), het Gemeentelijk Rioleringsplan / Programma Water en Riolering, de Omgevingsvisie Molenlanden 2040 en het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid & Klimaat 2023–2026. Deze beleidskaders zijn gezamenlijk gericht op waterveiligheid, het voorkomen van wateroverlast, het beschermen van waterkwaliteit en het klimaatadaptief inrichten van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Waterplan Alblasserdam vormt het gemeentelijke kader voor het functioneren en de bescherming van het stedelijk watersysteem. De beoogde ontwikkeling betreft een transformatie van bestaande bebouwing, waarbij geen uitbreiding van het verhard oppervlak plaatsvindt en de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet wordt gewijzigd. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen het watersysteem niet mogen belasten.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan en het Programma Water en Riolering stellen als uitgangspunt dat ruimtelijke ontwikkelingen geen extra belasting mogen vormen voor het rioolstelsel en dat hemelwater waar mogelijk wordt vastgehouden of vertraagd afgevoerd. In dit plan wordt geen extra afvoer naar het riool geïntroduceerd en vinden geen ingrepen plaats die leiden tot een verslechtering van de afvoercapaciteit of waterkwaliteit.

De Omgevingsvisie Molenlanden 2040 benadrukt het principe ‘water en bodem sturend’ en het belang van klimaatadaptief ontwikkelen, met bijzondere aandacht voor waterveiligheid in laaggelegen gebieden zoals Kinderdijk. De ontwikkeling respecteert deze uitgangspunten doordat geen bodemingrepen plaatsvinden die de waterhuishouding of waterveiligheid beïnvloeden en doordat de bestaande situatie ongewijzigd blijft.

Het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid & Klimaat 2023–2026 stimuleert hergebruik van bestaand vastgoed, beperking van verharding en het voorkomen van wateroverlast. De onderhavige ontwikkeling sluit hierop aan door de bestaande bebouwing te benutten en geen nieuwe wateropgaven te creëren.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 is in overeenstemming met het gemeentelijk waterbeleid van Molenlanden. Het plan heeft geen negatieve effecten op waterveiligheid, waterkwantiteit of waterkwaliteit en voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke watertoets. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van de ontwikkeling.

3.13 Trilling

Het aspect trillingen wordt onder de Omgevingswet geregeld via de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij het toedelen van functies aan locaties moet worden beoordeeld of trillingen kunnen leiden tot hinder voor personen of schade aan gebouwen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen spoorlijnen, zware industrie of andere bronnen aanwezig die structureel trillingen veroorzaken. De voorgenomen ontwikkeling zelf leidt evenmin tot trillingsgevoelige of trillingsveroorzakende activiteiten.

De beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk betreft de transformatie van een bestaand gebouw naar 26 woonzorgappartementen. Deze functie leidt niet tot trillingsveroorzakende activiteiten zoals zware industriële processen, spoorgebonden activiteiten, funderingswerkzaamheden of trillingsintensief gebruik. Ook in de gebruiksfase vinden geen activiteiten plaats die trillingen veroorzaken in de zin van de Bruidsschat.

Daarnaast worden met de ontwikkeling geen nieuwe trillingsgevoelige functies geïntroduceerd in relatie tot bestaande trillingsbronnen in de omgeving. De planontwikkeling leidt evenmin tot een toename van trillingen richting omliggende functies.

Conclusie

Het aspect trillingen is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Toetsing aan de maximale waarden uit artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat is derhalve niet noodzakelijk. De ontwikkeling is vanuit het aspect trillingen planologisch en milieutechnisch aanvaardbaar.

3.14 Asbest

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het pand aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk is een asbestinventarisatie uitgevoerd conform het Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie. Het onderzoek is uitgevoerd door SAM Advies BV op 28 april 2025 en heeft betrekking op het bestaande kantoorgebouw. Zie bijlage 7 voor het onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat in het gebouw enkele asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn, waaronder vlakke platen en brandwerende beplating. Deze toepassingen zijn gelokaliseerd, in kaart gebracht en ingedeeld in risicoklasse 2 en 2A (binnensanering). Voor de aangetroffen restanten van brandwerende beplating is aanvullend onderzocht of sprake is van vezelverspreiding; uit kleefmonsters is gebleken dat geen asbestvezels zijn aangetoond buiten de bronlocatie.

Het rapport geeft aan dat de aangetroffen asbesthoudende materialen geen direct risico vormen bij het huidige gebruik, mits de betreffende ruimten worden afgesloten en niet worden betreden tot het moment van sanering. De rapportage is geschikt voor het uitvoeren van de voorgenomen renovatie, onder de voorwaarde dat de asbesthoudende toepassingen voorafgaand aan of tijdens de werkzaamheden op correcte wijze worden gesaneerd door een gecertificeerd bedrijf. Voor enkele constructiedelen die niet-destructief konden worden onderzocht geldt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is voorafgaand aan sloop of ingrijpende renovatie.

Conclusie

Het aspect asbest vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24. De aanwezige asbesthoudende materialen zijn zorgvuldig geïnventariseerd en kunnen voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden veilig en conform de geldende wet- en regelgeving worden verwijderd. Mits wordt gehandeld overeenkomstig de aanbevelingen uit het asbestinventarisatie-rapport, is de ontwikkeling uitvoerbaar en milieuhygiënisch verantwoord.

3.15 m.e.r. -beoordeling

De regelgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en nader uitgewerkt in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid, van de Omgevingswet is bepaald dat onder een plan of programma als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG) in ieder geval wordt verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

De beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de transformatie van een bestaand gebouw naar 26 woonzorgappartementen. Deze activiteit kwalificeert niet als een plan of programma in de zin van artikel 16.34 van de Omgevingswet en valt daarmee buiten de reikwijdte van de strategische milieubeoordeling (SMB).

Daarnaast is beoordeeld of de ontwikkeling valt onder de m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten zoals opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. De ontwikkeling betreft een kleinschalige functiewijziging binnen bestaand stedelijk gebied, zonder uitbreiding van bebouwing of ingrepen met aanzienlijke milieugevolgen. Daarmee blijft de activiteit ruimschoots onder de drempelwaarden waarvoor een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht aan de orde is.

Uit de afzonderlijke milieuonderzoeken (onder andere geluid, luchtkwaliteit, water, ecologie, archeologie en externe veiligheid) blijkt bovendien dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Ook is geen sprake van een plan of programma waarvoor een strategische milieubeoordeling vereist is. Het aspect milieueffectrapportage vormt daarmee geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

4.Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Communicatie

Ten behoeve van het vaststellen van het Omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning doorloopt de gemeente Kinderdijk niet alleen de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure (3.4 Awb), waarin overheden en belangenorganisaties geraadpleegd worden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om zienswijzen in te dienen. Ook kan in overleg met de aanvrager besloten worden om een reguliere procedure te doorlopen. In dit geval is gekozen voor een reguliere procedure zonder zienswijze procedure.

4.2 Informeren directe omwonenden/belanghebbenden/stakeholders ect.

De direct aangrenzende percelen Molenstraat 22 en Molenstraat 26 zijn tijdig geïnformeerd over het initiatief tot transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar woonappartementen. Met de eigenaar van Molenstraat 26 heeft intensief overleg plaatsgevonden over de situering en het gebruik van de inrit naar het achterterrein.

Naar aanleiding van dit overleg is met de betreffende buren tot een inrichtingstekening, waarin is vastgelegd dat het aanleggen van de nieuwe inrit, het aanpassen van het recht van overpad en het realiseren van een toegang met poort voor het aangrenzende perceel geen aanleiding geven tot bezwaren. Echter recentelijk hebben de buren(nummer 26) overleg gehad met hun buren(nummer 28) en die hebben blijkbaar ook recht van overpad. De positieve standpunt dat in eerste instantie was ingenomen is nu 180 graden gedraaid en de buren(nummer 26 en 28) willen op geen enkele wijze medewerking verlenen aan een aanpassing van de toegang naar achteren. Om deze reden is besloten de inrit aan de andere zijde op eigen grond aan te leggen. Dit is in overleg met de directe buren gedaan. In eerste instantie lag de inrit/hellingbaan in het “dijklichaam” dat voor de buren tot bezwaren leiden. Om die reden is de hellingbaan naar achteren verschoven. Dit in goed overleg. Zie bijlage 8 voor het participatieverslag.

4.3 Bestuurlijk vooroverleg

De gemeente is in deze aanvraag het bevoegd gezag. Er zijn geen specifieke aandachtspunten en is overleg met hogere overheden en andere stakeholders (bijv. de veiligheidsregio) niet meegenomen. De ontwikkeling pas tevens binnen de beleidsvelden van hogere overheden.

4.4 Samenvatting

Voor deze aanvraag heeft de gemeente Kinderdijk gekozen voor de reguliere procedure in plaats van de uitgebreide procedure. Bij de participatie zijn directe belanghebbenden betrokken en zijn geïnformeerd. Hiermee is voldaan aan de participatie-eis van de Omgevingswet.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid, kostenverhaal

5.1.1 Procedurele kosten

De omgevingsvergunning wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de vergunning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening of met een overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt. Ook de kosten voor het verplaatsen van de bushalte.

5.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het percelen zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde vergunning is dan ook economisch uitvoerbaar.

5.2 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb. Hiermee zijn eventuele financiële gevolgen terug te leggen bij de initiatiefnemer.

6. Conclusie evenwichtige toedeling van functies

De voorgenomen ontwikkeling aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk bestaat uit de transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar 26 woonzorgappartementen met 24-uurszorg, inclusief een nieuwe ontsluiting en parkeervoorzieningen op het achterterrein. De eerder voorziene orangerie maakt geen onderdeel meer uit van het plan. De ontwikkeling is getoetst aan het geldende rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid, de Omgevingswet en de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving.

Met de ontwikkeling wordt een leegstaand gebouw binnen de bestaande dorpsstructuur opnieuw in gebruik genomen. Hierdoor wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en is geen uitbreiding van bebouwing richting het omliggende landschap nodig. De woonzorgfunctie sluit aan bij de gemeentelijke en provinciale opgaven op het gebied van wonen en zorg en voorziet in een maatschappelijke behoefte aan passende woonruimte voor ouderen met een intensieve zorgvraag.

De locatie kent een hoge geluidbelasting door het wegverkeer op de Molenstraat en het gezoneerde industrieterrein IHC Kinderdijk. De geluidbelasting door gemeentewegen bedraagt maximaal 65 dB en blijft daarmee beneden de grenswaarde van 70 dB. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein bedraagt maximaal 58 dB(A), waardoor plaatselijk zowel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als de maximaal vast te stellen hogere waarde van 55 dB(A) wordt overschreden. Doelmatige bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet beschikbaar. Daarom worden de gevelgedeelten met een geluidbelasting vanwege industrielawaai van meer dan 55 dB(A) uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevels. Waar te openen ramen voor spuiventilatie noodzakelijk zijn, worden comfortboxen toegepast die aantoonbaar de vereiste geluidreductie realiseren.

Niet alle appartementen kunnen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Afwijking van het gemeentelijk geluidbeleid wordt in deze situatie aanvaardbaar geacht vanwege het hergebruik van bestaand vastgoed, de bestaande gebouwstructuur, de karakteristieke verschijningsvorm van het pand, de maatschappelijke meerwaarde van de woonzorgfunctie en het treffen van de maximaal doelmatige geluidbeperkende maatregelen. De geluidwering van de gevels wordt afgestemd op het gezamenlijke geluid van wegverkeer en industrielawaai, zodat in de appartementen een aanvaardbaar binnenniveau wordt gerealiseerd. Voor de woningen waarvoor niet wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai, stelt het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vast. De bouwkundige maatregelen, de instandhouding daarvan en het gezamenlijke geluid worden juridisch in de omgevingsvergunning geborgd.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de boven- en ondergrond sterk zijn verontreinigd met lood en plaatselijk met PAK. Zonder maatregelen is de bodem niet geschikt voor de toekomstige woonzorgfunctie. Voor de locatie is daarom een plan van aanpak voor de bodemsanering opgesteld. Ter plaatse van de tuin en siertuin wordt een leeflaag van minimaal 1 meter gerealiseerd. De verontreinigde grond die binnen de locatie wordt herschikt, wordt onder de toekomstige toegangswegen en het parkeerterrein aangebracht en afgedekt met een duurzame verharding. Hiermee worden de contactmogelijkheden met de verontreinigde grond weggenomen en wordt het terrein geschikt gemaakt voor het toekomstige gebruik. De werkzaamheden worden uitgevoerd door gecertificeerde partijen en vinden plaats onder milieukundige begeleiding. Voor zover de melding voor de milieubelastende activiteit ‘saneren van de bodem’ nog niet is gedaan, wordt deze zo spoedig mogelijk ingediend. De sanering en de instandhouding van de afdekvoorzieningen worden overeenkomstig het Besluit activiteiten leefomgeving geborgd.

Voor de overige onderzochte milieu- en leefomgevingsaspecten zijn geen onoverkomelijke belemmeringen vastgesteld. De ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit, geur, trillingen, omgevingsveiligheid, beschermde natuurwaarden of nabijgelegen functies en bedrijven. Ook leidt het plan niet tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. De waterhuishouding en waterveiligheid worden niet onevenredig aangetast. Bij de sanerings- en inrichtingswerkzaamheden wordt rekening gehouden met eventueel aanwezige archeologische

waarden. De aanwezige asbesthoudende materialen kunnen voorafgaand aan of tijdens de verbouwing veilig en overeenkomstig de geldende regelgeving worden verwijderd. Voor de ontwikkeling is geen milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling vereist.

De verkeers- en parkeeroplossing is afgestemd op het beperkte autobezit van de toekomstige bewoners en de feitelijke parkeerbehoefte van personeel en bezoekers. Op het achterterrein worden 18 parkeerplaatsen aangelegd. De ontsluiting vindt plaats via een nieuwe inrit aan de andere zijde van het gebouw. Over het initiatief en de aangepaste ontsluiting heeft participatie met direct omwonenden plaatsgevonden. De kosten van de ontwikkeling, de benodigde onderzoeken, de bodemsanering, de geluidmaatregelen en eventuele nadeelcompensatie komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Gelet op de maatschappelijke behoefte aan woonzorgvoorzieningen, het hergebruik van bestaand vastgoed en de maatregelen waarmee een veilige en gezonde fysieke leefomgeving wordt gewaarborgd, is sprake van een zorgvuldige balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. Met inachtneming van de hogere waarden voor industrielawaai, de juridische borging van de geluidmaatregelen, de uitvoering van de bodemsanering en de overige in deze onderbouwing opgenomen voorwaarden is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar, milieutechnisch uitvoerbaar en beleidsmatig passend. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.