PARTICIPATIEVERSLAG

Herontwikkeling Molenstraat 24, Kinderdijk

Omgevingsdialoog met de direct omwonenden (Molenstraat 22, 26 en 28) en de verwerking daarvan in het aangepaste plan

Onderdeel	Gegevens
Project	Herontwikkeling / herinrichting perceel en pand Molenstraat 24, 2961 AL Kinderdijk (gemeente Molenlanden)
Initiatiefnemer	Blossem Invest B.V., Lange Wateringkade 32B, 2295 RN Kwintsheul (KvK 84395923)
Contactpersonen	I.C. Wapenaar en P. 's-Gravemade
Direct omwonenden	Molenstraat 22 (fam. Van Wijngaarden), Molenstraat 26 (dhr. R.M. Struijs en mw. N. Busé) en Molenstraat 28 (eigenaren, vertegenwoordigd door dhr. Struijs)
Periode participatie	November 2025 – mei 2026
Datum verslag	11 september 2026
Versie	1.0 – ten behoeve van de (aangepaste) aanvraag omgevingsvergunning

1. Inleiding en doel van dit verslag

Blossem Invest B.V. herontwikkelt het pand en perceel aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk. Onderdeel van dit plan is een nieuwe invulling van het pand, het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde en de ontsluiting daarvan via een inrit met hellingbaan. Omdat de ontsluiting van het perceel direct raakt aan de belangen van de aangrenzende eigenaren, is vanaf een vroeg stadium gekozen voor een open omgevingsdialoog met de direct omwonenden.

Dit verslag beschrijft welke gesprekken zijn gevoerd, op welke data, welke opmerkingen en zorgen de omwonenden hebben geuit, welke conclusies daaruit zijn getrokken en op welke wijze het plan naar aanleiding daarvan is aangepast. Het verslag is opgesteld op basis van de gevoerde (mail)correspondentie, de gespreksverslagen per e-mail en de uitgewisselde brieven en tekeningen. Een overzicht van de gebruikte bronnen is opgenomen in de bijlage.

Kernconclusie: de ontsluiting en hellingbaan zijn op basis van de gesprekken met de buren van Molenstraat 26 en 28 verplaatst van de gedeelde op- en afrit (buurweg) naar de andere zijde van het pand. Vervolgens is het ontwerp aan die zijde, naar aanleiding van de opmerkingen van de buren van Molenstraat 22, zodanig aangepast dat het dijklichaam en de bestaande keerwand ongemoeid blijven. Met het huidige plan is aan alle opmerkingen van alle direct aangrenzende omwonenden tegemoetgekomen.

2. Het oorspronkelijke plan en de aanleiding voor de dialoog

In het oorspronkelijke plan werd het achterterrein van Molenstraat 24 (met 16 parkeerplaatsen) ontsloten via de bestaande gedeelde op- en afrit tussen Molenstraat 24 en Molenstraat 26. Op deze strook rust een in 1995 notarieel gevestigde buurweg / recht van overpad. Het plan voorzag in een gerenoveerde hellingbaan op deze strook, met een hekwerk en poort(en) aan het einde van de op- en afrit.

Vanuit de historie tussen de eigenaren van Molenstraat 24 en 26 was de onderlinge verstandhouding niet altijd optimaal. Blossem Invest B.V. heeft daarom bij de start van het traject uitdrukkelijk uitgesproken hierin verandering te willen brengen en de plannen in persoon en in een vroeg stadium met de buren te willen bespreken (e-mail van 10 november 2025).

3. Betrokken omwonenden

Adres	Betrokkenen	Belang / relatie tot het plan
Molenstraat 26	Dhr. R.M. Struijs en mw. N. Busé (eigenaren)	Mede-eigenaar van de gedeelde op- en afrit (buurweg) tussen nr. 24 en 26; kadastrale grens met het achterterrein; bereikbaarheid van eigen perceel en tuin met een voertuig.
Molenstraat 28	Eigenaren (vertegenwoordigd door dhr. Struijs, met hun uitdrukkelijke toestemming)	Heersend erf van de erfdienstbaarheid van weg over het pad en de helling tussen nr. 24 en 26.
Molenstraat 22	Dhr. W. en mw. A. van Wijngaarden-Van Hoeywegen (eigenaren)	Aangrenzend aan de strook aan de andere zijde van het pand; erfdienstbaarheid van voetpad naar de zij-ingang van nr. 22; pand in december 2025 voorlopig aangewezen als gemeentelijk monument; ligging in het dijklichaam met gedeelde betonnen keerwand.

4. Verloop van de participatie – chronologisch overzicht

Onderstaande tabel geeft alle contactmomenten weer, zoals deze blijken uit de correspondentie.

Datum	Vorm	Betrokkenen	Onderwerp en uitkomst
Begin nov. 2025	Telefonisch	I. Wapenaar – dhr. Struijs (nr. 26)	Eerste kennismaking over de plannen; gesproken over parkeren, het recht van overpad en de historie tussen de buren. Afspraak om in persoon verder te praten.
10 nov. 2025	E-mail	Blossem → nr. 26	Uitnodiging voor een gesprek op locatie; Blossem spreekt de intentie uit de verstandhouding te verbeteren en past de agenda aan op de buren.
24–25 nov. 2025	E-mail	Blossem ↔ nr. 26	Datum afgestemd: woensdag 3 december 2025, 11:00 uur, bij de buren thuis.
3 dec. 2025	Gesprek op locatie	I. Wapenaar en P. 's-Gravemade – dhr. Struijs en mw. Busé	Constructief gesprek over de lopende vergunningaanvraag, de nieuwe invulling van het pand en de hellingbaan. Afspraken: Blossem laat impressietekeningen van de hellingbaan uitwerken en vraagt bij de beoogd huurder de personeelsaantallen en de verwachte parkeer- en verkeersbewegingen uit.
4 dec. 2025	E-mail	Blossem → nr. 26	Schriftelijke terugkoppeling en bevestiging van de gemaakte afspraken (gespreksverslag).
8 jan. 2026	E-mail	nr. 26 ↔ Blossem	Buren vragen naar de impressietekening; Blossem meldt dat de eerste opzet is ontvangen en van opmerkingen is voorzien.

Datum	Vorm	Betrokkenen	Onderwerp en uitkomst
19–20 jan. 2026	E-mail	Blossem ↔ nr. 26	Blossem deelt de uitwerking van de hellingbaan (tekening 025-1339 BA-01 ‘Ontwerp inrit’, d.d. 15 januari 2026) en stelt voor deze in persoon door te nemen. Afspraak bevestigd voor 4 februari 2026, 13:00 uur.
4 feb. 2026	Gesprek op locatie	I. Wapenaar en P. 's-Gravemade – dhr. Struijs en mw. Busé	Tekeningen van de hellingbaan gepresenteerd en besproken. Besproken opties: uitwisseling van een perceelgedeelte tegen de hoek achter op het terrein, volledige renovatie van de helling door Blossem en realisatie van poort(en) in afstemming met de buren.
9 feb. 2026	E-mail	Blossem → nr. 26	Terugkoppeling van het gesprek; Blossem legt de besproken uitgangspunten vast en spreekt waardering uit voor de open manier van communiceren.
11 feb. 2026	Brief (per e-mail), cc nr. 28	nr. 26 → Blossem	Definitief standpunt van de buren: geen instemming met perceelruil of -overdracht; alle voorzieningen binnen de eigen kadastrale grens; bezwaar tegen hekwerk/inrichting op hun perceel en tegen de helling voor zover deze gevolgen heeft voor nr. 26 (ruimtebeslag, afwatering, zetting/stabiliteit); toelichting op de erfdienstbaarheid (nr. 28 heersend erf, nr. 24 en 26 dienende erven).
12 en 17 feb. 2026	Intern / adviseurs	Blossem → architect en (juridisch) adviseurs	Brief van de buren gedeeld met de architect (Stijl Architectuur) en de adviseurs; juridisch onderzoek naar de positie ten aanzien van de buurweg gestart.
17 mrt. 2026	Brief (per e-mail)	Blossem → nr. 26	Blossem licht toe dat op basis van de leveringsakte (1995) een notarieel recht van buurweg bestaat, handhaaft op dat moment het gebruik van de op- en afrit in het plan, neemt de kosten van verbetering volledig voor eigen rekening en biedt aan het gesprek te hervatten.
22 mrt. 2026	Brief (per e-mail), mede namens nr. 28	nr. 26 (en 28) → Blossem	Buren kunnen niet instemmen: bezwaar tegen iedere verzwaring van het gebruik van de op- en afrit, tegen voorzieningen buiten het eigen perceel en tegen uitbreiding van de buurweg voorbij het bestaande hek; bereikbaarheid van perceel en tuin met een voertuig moet onvoorwaardelijk gewaarborgd zijn. Concreet verzoek om de plannen hierop aan te passen; bereidheid tot overleg binnen die kaders.
Eind mrt. – apr. 2026	Interne besluitvorming	Blossem met architect en adviseurs	Conclusie: de ontsluiting via de buurweg wordt losgelaten. De inrit en hellingbaan worden verplaatst naar de andere zijde van het pand (strook tussen nr. 24 en nr. 22), volledig op eigen terrein.

Datum	Vorm	Betrokkenen	Onderwerp en uitkomst
April 2026	Gesprek op locatie	I. Wapenaar – mw. Van Wijngaarden (nr. 22)	Korte kennismaking op locatie; contactgegevens uitgewisseld. De buren hadden via de andere buren al van de plannen gehoord.
21 apr. 2026	E-mail met tekeningen	Blossem → nr. 22	Blossem informeert de buren van nr. 22 zelf over het plan en deelt de actuele stukken: ontsluiting via de strook tussen nr. 24 en 22, zij-entree van nr. 22 blijft te allen tijde volledig en rolstoeltoegankelijk bereikbaar, 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Aanbod om de tekeningen samen door te nemen.
8 mei 2026	E-mail (reactie)	nr. 22 → Blossem	Uitgebreide reactie: voornaamste zorg is het aanleggen van een inrit in het dijklichaam en de gevolgen daarvan voor de gedeelde monumentale betonnen keerwand, de fundering en de waterhuishouding; daarnaast opmerkingen over verkeersveiligheid bij het oprijden, parkeerdruk, de aanduiding ‘optioneel toegang naar de buurman’, de programmatische invulling en de status van nr. 22 als (voorlopig) gemeentelijk monument.
Mei – juni 2026	Planaanpassing	Blossem met architect en adviseurs	Alle opmerkingen van nr. 22 verwerkt: het ontwerp is aangepast zodat het dijklichaam en de keerwand niet worden aangetast en de overige punten zijn in het plan opgelost (zie hoofdstuk 6).

5. Gesprekken en conclusies per omwonende

5.1 Molenstraat 26 en 28 – de gedeelde op- en afrit (buurweg)

Wat is besproken. In twee keukentafelgesprekken (3 december 2025 en 4 februari 2026) en de daaropvolgende briefwisseling (11 februari, 17 maart en 22 maart 2026) is uitvoerig gesproken over het gebruik van de gedeelde op- en afrit tussen Molenstraat 24 en 26 als ontsluiting van de parkeerplaatsen op het achterterrein. Blossem heeft in dit traject impressietekeningen laten maken, de parkeer- en verkeersbewegingen van de beoogde gebruiker in kaart gebracht, een juridische analyse van de buurweg laten uitvoeren en de buren steeds schriftelijk teruggekoppeld.

Opmerkingen en zorgen van de buren. De buren van nr. 26 – mede namens de eigenaren van nr. 28 – hebben hun standpunt eenduidig en schriftelijk vastgelegd:

- Geen instemming met enige perceelruil, verkoop, overdracht of gebruik van (een deel van) het perceel Molenstraat 26; het perceel blijft volledig privé-eigendom.
- Alle werkzaamheden, bouwwerken en voorzieningen (hekwerk, helling, verharding, poorten) dienen volledig binnen de kadastrale grenzen van Molenstraat 24 te blijven. Op de tekeningen van 4 februari 2026 was het hekwerk deels op het perceel van nr. 26 ingetekend (circa 7,2 m²).

- Bezwaar tegen iedere verzwaring of intensivering van het gebruik van de op- en afrit als gevolg van de nieuwe functie en de 16 parkeerplaatsen; de buurweg dient strikt te worden uitgelegd en niet te worden uitgebreid voorbij het bestaande hek.
- Zorgen over het ruimtebeslag van de helling en de benodigde afvlakking, de afwatering richting nr. 26 en mogelijke zettings- en stabiliteitsrisico's voor de woning.
- De bereikbaarheid van het perceel en de tuin van nr. 26 met een voertuig moet te allen tijde en onvoorwaardelijk gewaarborgd blijven; het ongestoorde gebruik van het perceel van nr. 26 en de erfdienstbaarheid ten gunste van nr. 28 mogen niet worden beperkt.

Conclusie. Hoewel Blossem op grond van de leveringsakte uit 1995 een gerechtvaardigd beroep kon doen op de buurweg, heeft Blossem geconcludeerd dat een ontsluiting via de gedeelde op- en afrit alleen mogelijk zou zijn met een blijvend juridisch geschil en zonder draagvlak bij de buren. Dat is niet de manier waarop Blossem als buur in Kinderdijk wil opereren. Op basis van de gesprekken en de brieven is daarom besloten de ontsluiting via de buurweg volledig los te laten en de inrit en hellingbaan te verplaatsen naar de andere zijde van het pand, geheel op eigen terrein. Daarmee wordt aan alle door de buren van nr. 26 en nr. 28 gestelde voorwaarden voldaan: er is geen verzwaring van het gebruik van de op- en afrit, de buurweg wordt niet uitgebreid, er komen geen voorzieningen op of tegen het perceel van nr. 26 en de bereikbaarheid van beide percelen blijft onveranderd.

5.2 Molenstraat 22 – de strook aan de andere zijde van het pand

Wat is besproken. Na het besluit om de ontsluiting te verplaatsen, heeft Blossem de buren van Molenstraat 22 op locatie ontmoet (april 2026) en hen per e-mail van 21 april 2026 zelf geïnformeerd en de actuele tekeningen gedeeld, met de uitdrukkelijke toezegging dat de zij-entree van nr. 22 te allen tijde volledig bereikbaar blijft en met het aanbod om de tekeningen gezamenlijk door te nemen. Op 8 mei 2026 hebben de buren van nr. 22 hun reactie gegeven.

Opmerkingen en zorgen van de buren.

- **Dijklichaam en keerwand (hoofdzorg):** het aanleggen van een inrit in het dijklichaam is een ingrijpende verandering. Tussen beide panden ligt sinds de bouw een monumentale betonnen keerwand die deel uitmaakt van de constructie, de ondergrond stabiliseert en voor de waterbeheersing zorgt. De buren vrezen dat ingrepen in het dijklichaam en de veranderde belasting door op- en afrijdende voertuigen de constructie, de funderingen en de veiligheid van hun pand in gevaar brengen.
- **Erfdienstbaarheid van voetpad:** de zij-ingang van nr. 22 moet bereikbaar blijven op grond van de notariële erfdienstbaarheid; rolstoeltoegankelijkheid is voor de buren van ondergeschikt belang nu de huisartsenpraktijk per 30 april 2026 uit het pand is vertrokken.
- **Verkeersveiligheid:** beperkt overzicht bij het oprijden van de openbare weg vanuit de inrit.
- **Parkeerdruk:** zorg dat 16 parkeerplaatsen op eigen terrein onvoldoende zijn voor het aantal nieuwe bewoners en dat de parkeerdruk op straat toeneemt.

- **Onduidelijkheden in de stukken:** de aanduiding ‘optioneel toegang naar de buurman’ op tekening 9 en de programmatische invulling (zorgwoningen / logeerhuis versus appartementen, studio’s, kantoor en orangerie).
- **Monumentenstatus:** nr. 22 is in december 2025 voorlopig aangewezen als gemeentelijk monument (voorbescherming); de buren wijzen erop dat de Monumentencommissie en het waterschap betrokken zullen zijn.

Conclusie. Blossem heeft alle opmerkingen van de buren van nr. 22 overgenomen en het ontwerp aan deze zijde opnieuw uitgewerkt. Het uitgangspunt daarbij is dat er geen ingreep in het dijklichaam plaatsvindt en dat de bestaande keerwand tussen de panden ongemoeid blijft, zodat de constructieve veiligheid, de fundering en de waterhuishouding van nr. 22 niet worden beïnvloed. De erfdienstbaarheid van voetpad naar de zij-ingang wordt volledig gerespecteerd, de aansluiting op de openbare weg is aangepast op de verkeersveiligheid, het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost en de onduidelijkheden in de tekeningen zijn verwijderd. De formele toetsing door de gemeente (waaronder de Monumentencommissie) en het waterschap maakt onderdeel uit van de vergunningprocedure.

6. Van opmerking naar aangepast plan

Onderstaande tabel laat per opmerking van de omwonenden zien hoe deze in het huidige plan is verwerkt. Hieruit blijkt dat het huidige plan volledig is gebaseerd op de uitkomsten van de gesprekken met de buren.

Opmerking / zorg omwonende	Herkomst	Verwerking in het huidige plan
Geen verzwaring of intensivering van het gebruik van de gedeelde op- en afrit; buurweg niet uitbreiden voorbij het bestaande hek.	Nr. 26 en 28 – 11 feb. en 22 mrt. 2026	De ontsluiting van het achterterrein via de buurweg is volledig losgelaten. De op- en afrit tussen nr. 24 en 26 wordt niet gebruikt voor de parkeerplaatsen en niet gewijzigd; het bestaande gebruik door nr. 28 blijft ongewijzigd.
Alle bouwwerken, hekwerk, helling en voorzieningen binnen de eigen kadastrale grens; geen perceelruil of gebruik van het perceel van nr. 26.	Nr. 26 – 11 feb. en 22 mrt. 2026	De inrit en hellingbaan liggen aan de andere zijde van het pand en volledig binnen het kadastrale perceel van Molenstraat 24. Er vindt geen perceelruil, overdracht of gebruik van het perceel van nr. 26 plaats; het eerder ingetekende hekwerk op het perceel van nr. 26 is vervallen.
Ruimtebeslag, afwatering en zettings-/stabiliteitsrisico’s van de helling voor nr. 26.	Nr. 26 – 11 feb. 2026	Doordat er aan de zijde van nr. 26 geen helling meer wordt gerealiseerd, zijn deze risico’s voor nr. 26 niet meer aan de orde.
Bereikbaarheid van perceel en tuin van nr. 26 met een voertuig en het ongestoorde gebruik moeten onvoorwaardelijk gewaarborgd zijn.	Nr. 26 – 22 mrt. 2026	De bestaande situatie op de op- en afrit blijft ongewijzigd; de bereikbaarheid van nr. 26 en nr. 28 is daarmee volledig gewaarborgd.

Opmerking / zorg omwonende	Herkomst	Verwerking in het huidige plan
Geen ingreep in het dijklichaam; de gedeelde betonnen keerwand, de funderingen en de waterbeheersing mogen niet in gevaar komen.	Nr. 22 – 8 mei 2026	Het ontwerp van de inrit is aangepast zodat het dijklichaam niet wordt aangetast en de bestaande keerwand tussen de panden ongemoeid blijft. De constructieve veiligheid en de waterhuishouding van nr. 22 worden hiermee niet beïnvloed. De constructieve en waterstaatkundige toetsing loopt via de gemeente en het waterschap.
Zij-ingang van nr. 22 moet bereikbaar blijven (erfdienstbaarheid van voetpad).	Nr. 22 – 8 mei 2026	De erfdienstbaarheid wordt volledig gerespecteerd: de zij-entree van nr. 22 blijft te allen tijde vrij bereikbaar en er ontstaat geen belemmering in gebruik, zicht of doorgang.
Verkeersveiligheid bij het oprijden van de openbare weg.	Nr. 22 – 8 mei 2026	De aansluiting van de inrit op de Molenstraat is in het aangepaste ontwerp afgestemd op een veilig en overzichtelijk op- en afrijden.
Parkeerdruk op straat.	Nr. 22 – 8 mei 2026 (en nr. 26 – dec. 2025)	Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost met 16 parkeerplaatsen aan de achterzijde. De parkeer- en verkeersbewegingen zijn op basis van de uitvraag bij de beoogd gebruiker in beeld gebracht.
Onduidelijke aanduiding ‘optioneel toegang naar de buurman’ (tekening 9).	Nr. 22 – 8 mei 2026	Deze optie is uit de tekeningen verwijderd; er is geen toegang naar of over het perceel van nr. 22 voorzien.
Onduidelijkheid over de programmatische invulling van het pand.	Nr. 22 – 8 mei 2026	De functie en het programma zijn in de aanvraag eenduidig omschreven; de omwonenden worden bij indiening over de definitieve invulling geïnformeerd.
Monumentenstatus van nr. 22 (voorbescherming sinds december 2025).	Nr. 22 – 8 mei 2026	Het aangepaste ontwerp laat het monumentale pand en de keerwand ongemoeid; de toetsing door de Monumentencommissie maakt deel uit van de vergunningprocedure.

7. Het huidige plan in hoofdlijnen

Samengevat kent het huidige plan, ten opzichte van het oorspronkelijke plan, de volgende aanpassingen die rechtstreeks voortkomen uit de gesprekken met de omwonenden:

- **Ontsluiting verplaatst:** de inrit en hellingbaan naar de parkeerplaatsen op het achterterrein liggen niet langer op de gedeelde op- en afrit tussen nr. 24 en 26, maar aan de andere zijde van het pand, tussen nr. 24 en nr. 22.
- **Volledig op eigen terrein:** alle voorzieningen (inrit, hellingbaan, hekwerk, poorten, parkeerplaatsen) liggen binnen de kadastrale grenzen van Molenstraat 24. Er is geen perceelruil, overdracht of gebruik van percelen van derden.
- **Buurweg ongewijzigd:** de bestaande op- en afrit tussen nr. 24 en 26 blijft in de bestaande vorm en met het bestaande gebruik in stand; de bereikbaarheid van nr. 26 en 28 is volledig gewaarborgd.
- **Dijklichaam en keerwand ongemoeid:** het ontwerp aan de zijde van nr. 22 is zodanig aangepast dat er geen ingreep in het dijklichaam plaatsvindt en de gedeelde keerwand niet wordt aangetast.
- **Erfdienstbaarheid nr. 22 gerespecteerd:** de zij-entree van nr. 22 blijft te allen tijde vrij bereikbaar.
- **Parkeren op eigen terrein:** 16 parkeerplaatsen aan de achterzijde, zodat de parkeerdruk op de Molenstraat beperkt blijft.
- **Tekeningen opgeschoond:** optionele en onduidelijke aanduidingen (zoals ‘optioneel toegang naar de buurman’) zijn verwijderd.

8. Conclusie

Vanaf november 2025 heeft Blossem Invest B.V. actief en op eigen initiatief het gesprek gezocht met alle direct aan het perceel grenzende omwonenden. Er zijn twee gesprekken op locatie gevoerd met de buren van Molenstraat 26 (3 december 2025 en 4 februari 2026), er is uitgebreid gecorrespondeerd met de buren van nr. 26 en nr. 28 (11 februari, 17 maart en 22 maart 2026) en de buren van Molenstraat 22 zijn op locatie en per e-mail (21 april en 8 mei 2026) betrokken. Ieder gesprek is schriftelijk teruggekoppeld en alle gemaakte afspraken zijn nagekomen.

De opmerkingen van de omwonenden zijn niet alleen aangehoord, maar hebben ook daadwerkelijk tot een ander plan geleid: de ontsluiting is verplaatst naar de andere zijde van het pand en het ontwerp aan die zijde is vervolgens aangepast zodat het dijklichaam en de keerwand niet worden aangetast. De conclusies en het aangepaste plan zijn daarmee rechtstreeks gebaseerd op de gesprekken met de buren.

Met het huidige plan is **aan alle opmerkingen van alle direct aan het pand grenzende omwonenden tegemoetgekomen**. Blossem Invest B.V. beschouwt de participatie daarmee als succesvol afgerond en zal de omwonenden gedurende de vergunningprocedure en de uitvoering actief blijven informeren.