

Zienswijze t.a.v. Ontwerpbestemmingsplan Entreegebied Kinderdijk

Aan:

Gemeenteraad van de Gemeente Molenlanden

Info@molenlanden.nl



16 Juli 2023, Kinderdijk.

Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie waarin staat: *Activiteiten in de entreezone vormen geen onwelkome, extra belasting voor het dorp of voor de bewoners van het werelderfgoed - het dorp zelf is geen onderdeel van het Molengebied Kinderdijk. Het dorp heeft een eigen identiteit en krijgt ruimte en steun die identiteit vast te houden en waar gewenst verder te ontwikkelen.*

Het nieuwe bestemmingsplan Entreegebied Kinderdijk geeft onvoldoende invulling aan de balans zoals in de visie is vastgesteld. Sterker nog dit plan maakt een meer dan verdubbeling van de bestaande horeca mogelijk en zorgt daardoor voor een extra negatieve impact op de direct naast de voorkamer gelegen woningen. De voorkamer maakt volgens de stedenbouwkundige visie deel uit van de Dorpszone, en zou daarom minder gericht moeten zijn op het toerisme en ingevuld moeten worden als buffer. Een horecauitbreiding van 206 m², een terras van 210m² en een zogenaamde groenbestemming waar speelvoorzieningen en picknickplaatsen in kunnen worden gerealiseerd is de beloofde buffer tussen toerisme en het dorp.

Positief is dat de middelkade wordt rechtgetrokken en Windkracht 4 wordt gesloopt. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor goede inpassing van een bufferzone tussen de entree en het dorp met behoud van alle bestaande woningen.

Er wordt echter voor gekozen om 2 woningen weg te bestemmen en de woonbestemming van het Gebr Potterrein (Molenstraat 155a) te halen. Ook worden de machinistenwoningen niet geborgd door naast een maximum ook een minimum aantal woningen op te nemen en verdwijnt de huidige bedrijfswoning boven het restaurant. Kinderdijk wordt op deze manier uitgewoond.

Conclusie is dat het toerisme meer ruimte krijgt, de leefbaarheid van het dorp achteruitgaat en een groter risico op overlast ontstaat voor de bewoners aan de oostzijde van Kinderdijk.

Hieronder zienswijzen per deelgebied:

Molenstraat 230 voorkamer 1 Buena Vista

- Het extra bouwvlak voor horeca van 206m² op perceel Molenstraat 230 is ongewenst. Het verzoek is dit uit de verbeelding te halen, omdat nog niet duidelijk is hoe dit afbreuk doet aan het Rijksmonument en welke overlast dit

gaat veroorzaken voor omwonenden. Afsproken is dat hier geen groepshoreca komt. Door hier een bouwvlak toe te voegen blijft dit wel mogelijk en is er minder grip van de gemeente en omwonenden om deze ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. De bij het ontwerpteam betrokken horeca-adviseur heeft aangegeven dat uitbreiding van m2 horeca niet noodzakelijk is om dit karakteristieke pand goed uit te kunnen baten.

- Het terrasvlak van 210 m2 op perceel Molenstraat 230 is ongewenst in verband met risico op geluidhinder. Een terras aan de voorzijde eventueel zijkant (oost) is passender qua geluid en zichtlocatie. Ook is het beter voor een horecaondernemer om de horecafunctie op dijkniveau in het zicht behouden blijft. Een terras aan de voorzijde, ondersteunt de toegang en gebruik van de horeca op dijkniveau veel beter.
Het terras aan de voorzijde is aan de drukke weg en veroorzaakte in het verleden geen geluidsoverlast. Het is in het zicht van de waterbushalte. Het is qua omvang passend bij het pand. (Zie ook bij reactie kwaliteitskader)
- Behoud van de bedrijfswoning bij deze horeca locatie waardoor een kleinschalige uitbater mogelijk blijft door dit in de regels bij de functie te benoemen. Dit werd door de horeca adviseur als positief werd beoordeeld.
- In de verbeelding staan hoogtes aangegeven tov de NAP maten, het is voor omwonenden niet in te schatten welke hoogte het huidige maaiveld tov die NAP maten heeft.
- De huidige parkeerplaatsen (pp) (16 stuks) bij Molenstraat 230 worden verwijderd ten behoeve van uitbreiding horeca en terras dit zorgt voor extra parkeerdruk in de omgeving. Het uitbreiden van de horeca op deze plek zorgt voor een nadelig effect op luchtkwaliteit (zie bijlage 9) Deze uitbreiding zorgt voor een parkeerbehoefte van 25 pp die volgens deze beoordeling op deelgebied 8 wordt gerealiseerd. Met de bestaande 16 erbij is dat 41 pp. Dit strookt niet met de andere bijlagen van dit bestemmingsplan waar de totaal 25 pp op deelgebied 8 bedoeld zijn voor het dorp en gecombineerd met vrijwilligers en andere functies. Daarom kan hier geen uitbreiding van de horeca plaats vinden.
- Akoestische beschouwing: “De enige ingreep die kan zorgen voor een toename in het gegenereerde verkeer is een horeca-uitbreiding van 165 m2 (bvo) in deelgebied 1 (Voorkamer). “Dit is een nadelige ontwikkeling voor omwonenden. Dit is nog een reden om de m2 horeca niet uit te breiden op deze locatie waar de verkeersdruk al een probleem is. In de verbeelding staat 206m2 aangegeven dit is niet correct.
- Door het terras aan de achterzijde te plaatsen is er meer risico op overlast voor het natura 2000 gebied voor geluid en licht.
- Door mogelijkheid van picknickvoorzieningen en speeltoestellen in de bestemming groen achter de horeca toe te staan levert dit extra geluidsoverlast voor bewoners en het natura 2000 gebied. Voorstel is om dit de bestemming Natuur te geven zoals de oever aan de overzijde van het water. Dat sluit beter aan op de boezem van de Nederwaard en het gebruik/beheer daarvan.
- De akoestische beschouwing is gebaseerd op een oud beleidskader uit 2009. Er ontbreekt een akoestisch rapport voor de horecauitbreiding en het terras. Volgens de VNG-publicatie milieuzonering nieuwe stijl (2019) is het uitgangspunt de staalkaart bedrijfsmatige activiteiten en Transitiewet. Dit geeft ruimte voor ontwikkeling maar ook waarborgen voor kwaliteit. Dit geeft kaders voor locaties met andere functies dan wonen in een woonomgeving. Het is

nodig om planregels op te stellen bij het toestaan van bedrijven. Dit is nagelaten. Er zijn geen milieurandvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan. De gevolgen van de aanwijzing voor de in het gebied gelegen inrichtingen, de bewoners van die gebieden en andere belanghebbenden moeten in kaart zijn gebracht en afgewogen. Het gaat hier om de horecauitbreiding. Deze afweging is niet gemaakt. Dit moet gebeuren in de geest van de Omgevingswet. Een gemengd gebied is bedoeld voor in een centrum-stedelijk gebied. In de visie is dit echter het dorpsgebied genoemd met rustig wonen (zie externe veiligheidsrapport). Voor woningen in een rustige woonwijk zijn 5 dB(A) strengere normen passend. Hier wordt echter geconcludeerd dat er geen akoestisch rapport nodig is. Overal in het plangebied wordt een afstand van 10 meter aangehouden, maar bij de voorkamer 0 meter. Hierdoor wordt hier het woongenot van omwonenden ernstig geschonden. Het terras en de uitbreiding zijn niet voldoende onderzocht op hun impact op de woonomgeving.

- Externe veiligheid rapport Antea group 18-08-2022, maakt gebruik van de verouderde VNG brochure (2009) en is daarom niet actueel.
- Het plangebied wordt als volgt beschreven in het externe veiligheid rapport Antea group 18-08-2022: Het plangebied bevindt zich in het **landelijk gebied** ten noordoosten van Ridderkerk. Het plangebied is direct gelegen aan waterweg de Lek. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die zijn ingericht volgens het principe van functiescheiding tot het omgevingstype '**rustige woonwijk/rustig buitengebied**'. Het uitgangspunt moet zijn dat het een rustig woongebied betreft (in de dorpszone) en dat de overige functies zich daarnaar moeten voegen. Dit strookt niet met de bijlagen bij dit bestemmingsplan die uit gaan van een gemengd gebied met een afstand van 0 meter tot geluidsgevoelige functies.
- VNG-publicatie milieuzonering nieuwe stijl (2019): In woonwijken kunnen bedrijfsmatige activiteiten plaats vinden, zoals beroepen aan huis. Voor bedrijven geschikt voor functiemenging gelden specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan. Het gebruik van een bedrijf mag niet leiden tot geluid-geur- stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf. Binnen 10 meter van de grens van het bedrijf mogen geen gevoelige gebouwen (lees woningen) of terreinen zijn toegelaten. De lat voor toelating van de functie bedrijf in gemengd gebied met wonen ligt daarmee hoog. Bedrijven die geschikt zijn voor een gemengd gebied zijn, kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven die **hoofdzakelijk in de dagperiode** in werking zijn. De werkzaamheden geschieden hoofdzakelijk **in pandig** en er is in beperkte mate sprake van verkeersaantrekkende werking, Vrachtverkeer is alleen overdag toegestaan. De APV van de gemeente Molenlanden laat echter veel ruimer openingstijden toe ook voor terrassen en daarom kan dit niet direct naast de woonfunctie. Door het nieuwe bouwvlak, met forse uitbreiding van de horecafunctie moet dit als toevoeging van een bedrijf worden gezien. Er worden geen specifieke gebruiksregels aangegeven in het bestemmingsplan noch in het kwaliteitskader.
- De horecacategorie 2 wordt niet expliciet gemaakt. Het is niet duidelijk welke soort horeca hier wordt toegestaan. Bij de inloopbijeenkomst werd aangegeven dat het de lichtste categorie horeca zou zijn.
- Molenstraat 230 is een Waterschapshuis, een beschermd Rijksmonument dat onderdeel uitmaakt van het historische watersysteem. Het hele perceel vertelt het verhaal van de ontwikkeling van het watersysteem, het bouwvlak zou niet

passend kunnen zijn bij de cultuurhistorische waarden van het pand en terrein. Waarom dan nu al dit mogelijk maken in het bestemmingsplan?

- De woningen Molenstraat 234-236 maken deel uit van het beschermde dorpsgezicht. Authentieke bebouwing met een mansardekap en een bijzondere typologie van rug aan rug woning. Vanuit cultuurhistorie wordt aangeraden om deze bebouwing te behouden en mogelijk te transformeren (Advies RCE). Bij voorkeur met behoud van de woonfunctie om hierboven genoemde redenen.
- In de HIA zie je dat er bebouwing naast Molenstraat 230 stond en dat een vrij zicht op het Waardhuis vanuit historisch oogpunt niet nodig is. Het landschap is niet symmetrisch de Nederwaard en Overwaard hebben zich anders ontwikkeld, andere molens een andere ritmiek en andere waterstanden. Symmetrie is niet iets om na te streven.
- Er is geen sprake van een bufferzone door de horeca tegen de woonfunctie te plaatsen. Dit bestemmingsplan houdt daarom onvoldoende rekening met de naastgelegen woningen/woonfunctie.
- Het mogelijk maken van een bebouwing en het terras op het terrein van het waterschapshuis Molenstraat 230 wordt in de HIA niet gezien als verstoring van het werelderfgoed terwijl het waardhuis daar onlosmakelijk mee is verbonden. Het waardhuis maakt deel uit van kernkwaliteit 1 als bestuursgebouw van de Nederwaard. De voorgestelde uitbreiding is kwetsbaar voor het erfgoed en moet daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het bouwhistorisch onderzoek en een programma van eisen van een ondernemer moet het uitgangspunt zijn voor het toekomstig gebruik, niet het nu voorgestelde bouwvlak.

Voorkamer 2 entreegebied

- Het nieuwe ticket/entreegebouw krijgt volgens het bestemmingsplan ook detailhandel als functie, dit maakt het onnodig groot (265m²). Een ticketloket aangevuld met ticketautomaten van beperkte omvang kan al voldoende zijn. Mensen zullen steeds meer onlinekaartjes reserveren volgens de gemeente en SWEK. Ook zijn de gevolgen van deze uitbreiding met detailhandel niet meegenomen in de rapporten. Als dit gebouw kleiner wordt is er meer ruimte naast het Waardhuis/restaurant voor een terras aan de weg en is meer ruimte om de woningen te behouden.
- Het bestemmingsplan maakt in het gebouw voor fietsverhuur ook een kiosk en kantoorruimte mogelijk. Een kiosk staat niet als functie in de regels van het bestemmingsplan omschreven daardoor is niet duidelijk wat de impact hiervan is op de woonomgeving en het Natura 2000 gebied heeft. Fietsverhuur vanuit de bestaande schuur achter Buena Vista waardoor de woningen achter Windkracht 4 behouden kunnen blijven is ook een optie.
- De woningen achter Windkracht 4 doen meer recht aan de authentieke uitstaling van het gebied zoals beschreven in het kwaliteitskader en bijlage 13 cultuurhistorisch onderzoek. Dit staat een verbeterde entree niet in de weg en is financieel gunstiger. Ook borgt deze bebouwing met tuin aan het water het afsluiten van de boezem van de Nederwaard voor toerisme beter. Dit is verpacht vis- en vaarwater van de Vereniging Natuurgenot en dus niet openbaar toegankelijk.

- Bewoning van de twee woningen achter Windkracht 4 zorgt voor sociale veiligheid in dit anders desolate gebied. Behoud van de woonfunctie is ook gunstiger voor de financiële consequenties van dit plan. Als alle kosten moeten worden terugverdiend aan toerisme legt dit nog meer druk op het Werelderfgoed en impact op de woonomgeving.
- Fietsverhuur vind ook op andere plekken in het dorp plaats alles naar deze hub verplaatsen maakt de leefbaarheid/ ondernemersklimaat van het dorp niet beter.
- De gemeente is voornemens om in de bestemming groen meer trottoirs en fietspaden te realiseren (bijlage 15). Groen is nodig voor waterberging, voorkoming van opwarming, kwaliteit van de openbare ruimte. Het entreegebied wordt daardoor meer verhard dan nu al op de verbeelding lijkt.

Potterrein deelgebied 8

- Het Cultuurhistorisch onderzoek (bijlage 13) benoemt de schuur op het gebr. Potterrein onterecht als potroedeloods. Het is echter een scheepsbouw- of timmerloods. Dit terrein heeft meer met de scheepsindustrie en het dorp te maken, daarom is het ook goed dat het weer een functie voor het dorp krijgt.
- De woonfunctie voor het Tiny house is niet geborgd in dit bestemmingsplan.
- Het hondenlosloopveld is wel afgesproken maar wordt bij de functies van het terrein niet vermeld.

Werkgebied Nederwaard

- De inrichtingstekening van het gebied naast het Smitgemaal (plek groene schuur), welke is goedgekeurd door de gemeente geeft ruimte aan 31 pp bij het Smitgemaal ipv de 14 die in het verkeersrapport (bijlage 8) zijn opgenomen. Dit spreekt elkaar tegen, er worden meer dan 70 pp gerealiseerd, dus meer verkeersbewegingen dan in het rapport is opgenomen.

Lekdijk

- De groepsingang onder aan de Schordijk wordt afgelopen jaar gebruikt als overstapplek /transferium van boten naar bussen voor toerisme in de Alblasserwaard. Dit levert extra verkeersbewegingen op die niet in bijlage 8 over verkeersafwikkeling wordt meegenomen.

