



Molenlanden



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Entreegebied
Kinderdijk'

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan 'Entreegebied Kinderdijk' voorziet in het planologisch kader om de in de stedenbouwkundige visie genoemde doelstellingen te kunnen realiseren. Hiermee wordt de kwaliteit van het gebied en de beleving van het Wereld Erfgoed Kinderdijk vergroot.

Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie voor het entreegebied Kinderdijk die op 19 april 2022 door de gemeenteraad van Molenlanden is vastgesteld, gaat uit van de volgende doelstellingen:

1. Het verbeteren van de kwaliteit van de entree.
2. Verbeteren van de verkeersveiligheid.
3. Verbeteren van de relatie met het dorp.
4. Versterken van de natuur in en verduurzamen van het gebied.

De stedenbouwkundige visie kent een specifieke uitwerking met verschillende maatregelen, waaronder de sloop van windkracht vier (WK4), het realiseren van een nieuw dijkgebouw (entreegebouw) en een verandering van het terrein bij Buena Vista.

De stedenbouwkundige visie is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan Entreegebied Kinderdijk dat ter visie heeft gelegen vanaf 9 juni 2023 (zie ook hierna).

Aanpassingen stedenbouwkundige visie 2024

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen door onder andere omwonenden en de SWEK is ervoor gekozen om verschillende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de visie. Deze wijzigingen hebben vooral betrekking op de zogenaamde voorkamer, het deelgebied waar het entreegebouw en Buena Vista aanwezig zijn. Zo is er sprake van een aangepast dijk-/entreegebouw (WK4 wordt dus niet gesloopt) en blijven de bebouwing en terreininrichting (zoals de parkeerplaatsen) bij Buena Vista zo goed als ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. De functie ter plaatse van Buena Vista wijzigt wel ten opzichte van de huidige situatie en ook ten opzichte van de situatie zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse wordt nu een gemengde functie toegestaan met functies ten behoeve van het erfgoed, van (uitbreiding van) horeca is niet langer sprake. Expliciet worden kantoren die ten dienste staan van het erfgoed mogelijk gemaakt. Het eerder geplande gebouw voor een mobiliteitshub inclusief kiosk en kantoor wordt nu ter plaatse van de te slopen woningen en omgeving in de voorkamer mogelijk gemaakt.

De veranderingen ten opzichte van de stedenbouwkundige visie zijn voorbereid met de bewoners, het waterschap, de provincie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan de hand van verschillende scenario's. Een verslag hiervan is bij deze nota gevoegd.

Procedure

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 8 juni 2023 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Entreegebied Kinderdijk' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPEntreeKDD-ON01) vanaf 9 juni 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn veertien schriftelijke zienswijzen ingediend. De veertiende zienswijze is niet-ontvankelijk omdat deze na de termijn van terinzagelegging is ingediend. Deze is in deze nota wel ambtshalve van een reactie voorzien. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de

reclamanten van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van deze namen. De SWEK en Het Waterschap hebben na afstemming de zienswijze ingetrokken.

Leeswijzer Allereerst worden er een aantal ambtshalve wijzigingen toegelicht. Daarna wordt ingegaan op de beantwoording van de zienswijzen. De behandeling van de zienswijzen ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn binnen het bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Er zijn een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd en er zijn aanpassingen gedaan aan het deelgebied 'Educatie-eiland'. De huidige functies van het Educatie-eiland worden overgenomen en daarbinnen zullen kwalitatieve verbeteringen aan gebouwen, inclusief enkele uitbreidingen, en buitenruimte worden toegepast. Het werkschuurgedeelte van het gebouw blijft aanwezig, hier kan ook het verhaal van Kinderdijk worden verteld. Bij het gebouw komt een informele zitgelegenheid voor wachtende groepen. Het gebouw dat zuidelijker op het eiland ligt biedt ruimte voor een geschiedenisspel of theatervoorstelling, wat bijdraagt aan de educatieve functie van het eiland. Het eiland wordt groener gemaakt door knotwilgen en fruitbomen toe te voegen, waarbij het aantal picknicktafels wordt uitgebreid.

Daarnaast is gebleken dat de arcering van de beide beschermingszones langs de kering (te weten vrijwaringszone-dijk-1 en vrijwaringszone-dijk-2) per abuis waren omgedraaid op de verbeelding. De arceringen zijn in de legenda derhalve omgewisseld.

3. Zienswijzen

Nr.1	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Er dient een privaatrechtelijke overeenkomst te worden gesloten tussen de gemeente en SWEK om de gemaakte afspraken (Potterrein) te borgen. Dit betreft de inrichting van het Potterrein, realisatie van tiny houses en het parkeren.	De gemeente onderzoekt de mogelijkheid het openbaar terrein (o.a. voor de openbare tuin, het terrein ten westen van de potschuur) in eigendom over te nemen van de SWEK. Voor de verdere invulling, onder andere de verbouwing en het gebruik van de schuur, maakt de gemeente (privaatrechtelijke) afspraken. Ten slotte worden 25 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt op het Potterrein voor de SWEK. De parkeerplaatsen blijven eigendom van de SWEK. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de vrijwilligers van de SWEK. Het bestemmingsplan staat niet rechtstreeks tiny houses toe, de gemeente maakt daar een afweging over aan de hand van een concreet initiatief.	Geen
b.	In de bufferzone neemt de bebouwing toe. Buena Vista blijft een horeca voorziening nabij de entree, de horeca komt niet centraal in het gebied wat het idee was. Hierdoor neemt het risico op geluidsoverlast voor de nabijgelegen woningen toe.	Onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is ervoor gekozen om op dit punt het plan te wijzigen. De horecafunctie ter plaatse van Buena Vista komt te vervallen. In plaats daarvan wordt een gemengde functie toegestaan, die overeenkomt met de gemengde functies in de rest van het bestemmingsplan, echter zonder horecamogelijkheid. De bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista wijzigen niet langer, maar blijven grotendeels gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende plan wordt overgenomen waarbij aanvullend ook de bestaande aanbouw in het bouwvlak wordt opgenomen.	De functie en bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
c.	De parkeervoorziening op het Potterrein zal voor een groot deel worden ingezet, 25 parkeerplaatsen, voor de vrijwilligers van SWEK; bezoekers van Buena Vista en voor bijzondere evenementen in het dorp. De	Het aantal parkeerplaatsen wordt 25. Het huidige parkeergedeelte achter de schuur wordt omgevormd tot tuin voor de bewoners. De andere parkeerplaatsen zijn bestemd voor de vrijwilligers en medewerkers van de SWEK. De	Geen



	meerwaarde voor de bewoners is hierdoor nagenoeg nihil.	meerwaarde voor de bewoners is de tuin die wordt gerealiseerd.	
d.	De rondvaartboten maken geen gebruik van walstroom, waardoor deze continue de motoren draaiend houden. Afhankelijk van de windrichting, kan dit overlast veroorzaken voor de bewoners in de buurt.	Het effect van rondvaartboten heeft geen relatie met dit nieuwe bestemmingsplan. De boten varen en meren nu ook al aan. Het bestemmingsplan verandert hier niets aan. De rondvaartboten maken de komende periode de overgang naar elektrisch varen. Eventuele geluideffecten voor de omgeving nemen dan af. Er is geen melding van overlast bekend bij de gemeente.	Geen

Nr 2.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' grenzend aan het natuurgebied van de Nederwaard dienen te worden gewijzigd naar de enkelbestemming 'Natuur'.	Het plangebied grenst aan natuur maar is ook het werkgebied van het waterschap en bedoeld voor toerisme. De bestemmingen sluiten aan bij het gebruik en doen geen afbreuk aan de natuurwaarden van Hoge Boezem en Nederwaard. Ook in het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden niet de bestemming Natuur.	Geen
b.	De gehele oever van de Hoge Boezem dient te worden bestemd met de enkelbestemming 'Natuur' om ongewenst toerisme direct aan het water en toegang tot het water te voorkomen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.	Geen
c.	Het terras aan de achterzijde van Buena Vista en de uitbreiding van 206 m ² (Molenstraat 230) zijn niet wenselijk aan het natuurgebied Hoge Boezem. De horecabestemming categorie 2 geeft geen begrenzing aan openingstijden en geluidsproductie gericht op het water en het Natura-2000 gebied. Het verzoek is om de terrasfunctie aan de straatzijde te houden.	Onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er voor gekozen om op dit punt het plan te wijzigen. De horecafunctie ter plaatse van Buena Vista komt te vervallen. In plaats daarvan wordt een gemengde functie toegestaan, die overeenkomt met de gemengde functies in de rest van het bestemmingsplan, echter zonder horecamogelijkheid. De bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista wijzigen niet langer, maar blijven grotendeels gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende plan wordt overgenomen waarbij aanvullend ook de bestaande aanbouw in het bouwvlak wordt opgenomen.	De functie en bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Achter Buena Vista is de functie aanduiding terras verwijderd.

Nr. 3	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a	Het bestemmingsplan geeft onvoldoende invulling aan de balans tussen toerisme en de bewoners zoals verwoord in de visie.	Onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is ervoor gekozen om op dit punt het plan te wijzigen. De horecafunctie ter plaatse van Buena Vista komt te vervallen. In plaats daarvan wordt een gemengde functie toegestaan, die overeenkomt met de gemengde functies in de rest van het bestemmingsplan, echter zonder horecamogelijkheid. De bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista wijzigen niet langer, maar blijven grotendeels gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende plan wordt overgenomen waarbij aanvullend ook de bestaande aanbouw in het bouwvlak wordt opgenomen.	De functie en bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
	Molenstraat 230 voorkamer 1 Buena Vista		
b.	De horeca uitbreiding voor Buena Vista is ongewenst. Het is op dit moment nog niet duidelijk hoe dit afbreuk doet aan het Rijksmonument en welke (geluids)overlast dit gaat veroorzaken voor de omwonenden. Het verzoek is om dit uit de verbeelding te halen. Er is verder afgesproken dat er geen groepshoreca komt, maar met dit bouwvlak blijft dit wel mogelijk.	Zie onder a.	Zie onder a.
c.	Het terras moet aan de voorzijde blijven en eventueel aan oostzijde om zo geluidsoverlast te voorkomen. Dit is ook passender qua zichtlocatie (op dijkniveau).	Zie onder a.	Zie onder a.
d.	Aan de Molenstraat 230 moet de bedrijfswoning worden behouden om mogelijkheden te bieden aan kleinschalige uitbaters.	De mogelijkheid voor een bedrijfswoning wordt behouden.	De mogelijkheid van een bedrijfswoning wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
e.	Op de verbeelding staan hoogtes ten opzichte van NAP aangegeven. Het is voor omwonenden niet in te schatten welke hoogte het huidige maaiveld ten opzichte van het NAP heeft.	De hoogten zullen worden aangegeven ten opzichte van het aangrenzende maaiveld.	Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de hoogtematen ten opzichte van het aangrenzende maaiveld wordt gemeten, tenzij gelegen binnen 5 meter van de dijk. Dan wordt de dijk als peil aangehouden. Nu de

			bouwmogelijkheden van zowel het Waardhuis als Windkracht 4 niet wijzigen en de wijze van meten ook niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden ook de nu geldende bouwhoogten weer opgenomen.
f.	De uitbreiding van de horeca aan de Molenstraat 230 heeft een nadelig effect op de luchtkwaliteit (zie bijlage 9 van het bestemmingsplan) en leidt tot andere parkeerbehoefte. Ook kan geluid en lichthinder optreden in Natura 2000. De mogelijkheid van picknickvoorzieningen en speeltoestellen in de bestemming groen achter de horeca levert extra geluidsoverlast voor bewoners en het natura 2000 gebied op. Voorstel is om dit de bestemming Natuur te geven zoals de oever aan de overzijde van het water.	De uitbreiding van de horeca zal niet langer plaatsvinden (zie ook onder a). Desalniettemin is het aantal parkeerplaatsen 25 voor het Potterrein en 15 achter Buena Vista. Een aangepaste berekening van de parkeerplaatsen wordt aan het definitief plan toegevoegd. Er zijn voldoende parkeerplaatsen. De bezoekers van het erfgoed parkeren op afstand of komen met het openbaar vervoer. Vastgesteld is dat er geen effect van betekende mate is op de luchtkwaliteit (zie bijlage 9 van het bestemmingsplan). Uit de voorttoets en passende beoordeling blijkt dat er geen significante effecten op Natura 2000 optreden.	Geen.
g.	Op de verbeelding staat de uitbreiding van de horeca aangegeven met 206 m2 en in de akoestische beschouwing wordt gesproken over een toename van 165 m2. Dit komt niet overeen. Verder is de akoestische beschouwing gebaseerd op een oud beleidskader uit 2009 (VNG brochure). Dat geldt ook voor het onderzoek externe veiligheid.	Zie onder a voor wat betreft de horeca en de mogelijke geluidsoverlast. Ten aanzien van het onderzoek externe veiligheid wordt opgemerkt dat er bij het onderzoek (en de andere onderzoeken) een actuele oplegnotitie is opgesteld.	Bij het bestemmingsplan wordt een actuele oplegnotitie ten aanzien van de eerder uitgevoerde onderzoeken gevoegd. Dit in verband met de aanpassingen van het plan.
h.	In het rapport externe veiligheid wordt het plangebied beschreven als 'landelijk gebied'. Dan zou het volgens de VNG brochure tot het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' behoren. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van gemengd gebied. Hierdoor kloppen de genoemde richtafstanden in de	Verwezen wordt naar het gestelde onder a en g.	Zie onder a en g,

	onderzoeken bij dit bestemmingsplan niet.		
i.	Er zijn geen specifieke gebruiksregels opgenomen in het bestemmingsplan ten aanzien van de horeca uitbreiding aan de Molenstraat 230. Er is niet duidelijk wat horeca categorie 2 is.	Zie onder a.	Zie onder a.
j.	De woningen aan de Molenstraat 234-236 maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt aanbevolen om deze woningen te behouden. Verder zorgen de woningen voor sociale veiligheid in dit anders desolate gebied. Verder heeft het behoud van de woonfunctie ook gunstiger voor de financiële consequenties. Het behoud van de woningen hoeven niet alle kosten via toerisme te worden terugverdiend, wat de druk op het werelderfgoed en de impact op de woonomgeving niet verder laten oplopen.	De woningen zijn aangekocht ter verbetering van het entreegebied. Op de locatie van de woningen en haar directe omgeving is in de aangepaste plannen de mogelijkheid van een mobiliteitshub gepland. De woonfunctie kan daarom niet gehandhaafd blijven. Uit het cultuurhistorisch onderzoek (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) blijkt dat de woningen niet zijn aangewezen als monument en geen onderdeel uitmaken van de Outstanding Universal Values (OUV) van het werelderfgoed. Hoewel wel gelegen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht wordt geconstateerd dat mits goed vormgegeven/ingepast een nieuw gebouw aanvaardbaar is.	Geen
k	Een bufferzone tussen horeca en wonen ontbreekt. Dit bestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de naastgelegen woningen.	Zie het hiervoor gestelde onder a	Zie het hiervoor gestelde onder a
l.	Het mogelijk maken van bebouwing alsmede het terras op het terrein van Molenstraat 230 verstoort volgens de HIA niet het werelderfgoed, terwijl het waardhuis wel onlosmakelijk verbonden is met het erfgoed. De voorgestelde uitbreiding maakt het erfgoed kwetsbaar en dient derhalve niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen	De (uitbreiding van de) horeca wordt niet langer mogelijk gemaakt.	Geen
	Voorkamer 2 entreegebied		
m.	Het entreegebouw krijgt ook detailhandel als functie. Hiermee wordt het onnodig groot (265 m2). Verder zijn de gevolgen van de uitbreiding met detailhandel niet opgenomen in de rapporten.	Windkracht 4 blijft - eventueel in aangepaste vorm- bestaan. En krijgt een functie als ticketgebouw. De commerciële ruimte neemt per saldo af.	Geen
n.	In het gebouw voor fietsverhuur kan volgens het bestemmingsplan ook een kantoor en een kiosk worden	Er zal een definitie van kiosk worden toegevoegd met een maximaal aantal m2.	In de regels wordt een definitie van kiosk opgenomen en wordt een

	gerealiseerd. De kiosk staat niet als functie in de regels. Hierdoor is niet duidelijk wat de impact hiervan zal zijn op de omgeving en het Natura 2000 gebied. Behoud van de woningen achter Windkracht 4 is mogelijk en zorgt o.a. voor sociale veiligheid.	Uit de voortoets en passende beoordeling blijkt dat de ontwikkeling geen significant effect heeft op Natura 2000. Voor behoud van de woningen wordt verwezen naar punt j.	maximaal aantal m2 opgenomen.
o.	Fietsverhuur in deze hub verslechtert de leefbaarheid en het ondernemersklimaat van het dorp. Er is al op meerdere plekken in het dorp fietsverhuur aanwezig.	Fietsverhuur wordt juist toegevoegd om het aantal bezoekers in goede banen te leiden. Hiermee wordt ook leegstand voorkomen. Er kan samenwerking met ondernemers uit het dorp plaatsvinden.	Geen
q.	Gemeente wil meer verharding realiseren binnen de bestemming groen. De verbeelding geeft een vertekend beeld over het oppervlakte verharding in het plangebied.	In art. 6.1 staat waar de voor Groen aangewezen gronden voor bestemd zijn, waaronder verhardingen. Het geeft dus geen vertekend beeld.	Geen
	Potterrein		
r.	De schuur op het terrein is in bijlage 13 beschreven als 'potroedeloods'. Dit is onjuist. Het is een scheepsbouw- of timmerloods.	Omdat deze opmerking geen gevolgen heeft voor het plan of de cultuurhistorische afweging leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen
s.	De beloofde <i>Tiny House</i> en het hondenuitlaatveld zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.	Het is niet gebruikelijk een hondenuitlaatveld specifiek te bestemmen. Dit kan binnen de bestemming Groen op grond van APV verder worden uitgewerkt. Tiny houses worden niet bestemd. Daarover wordt apart besloten aan de hand van een concreet initiatief.	Geen
	Werkgebied Nederwaard		
t.	De inrichtingstekening van het gebied naast het Smitgemaal geeft ruimte aan 31 parkeerplaatsen. Het verkeerskundig rapport gaat uit van 14. Dit spreekt elkaar tegen. Er worden meer dan 70 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat betekent dat er meer verkeersbewegingen zullen zijn dan in het rapport is opgenomen.	De verkeersnotitie is in lijn gebracht met het aantal parkeerplaatsen dat in het definitief bestemmingsplan en kwaliteitskader wordt toegestaan. In totaal is sprake van 85 parkeerplaatsen in het plangebied.	Bij het bestemmingsplan wordt een actuele verkeersnotitie gevoegd.
	Lekdijk		
u.	In het verkeerskundig rapport zijn de extra verkeersbewegingen bij de groepsingang onder aan de Schordijk niet meegenomen in de verkeersafwikkeling.	Dit gebruik kan op grond van het vigerende bestemmingsplan al plaatsvinden en levert dus geen extra verkeersbewegingen op.	Geen



Nr. 4	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Indiener heeft moeite met het wegbestemmen van twee woningen achter Buena Vista vanwege de leefbaarheid.	De woningen zijn aangekocht ten behoeve van de beoogde verbetering van het entreegebied. In de aangepaste plannen is op de locatie van de woningen en haar directe omgeving de mogelijkheid van een mobiliteitshub gepland. De woonfunctie kan daarom niet gehandhaafd blijven.	Geen
b.	Het entreegebied krijgt een eendimensionaal gebruik. Overdag worden er toeristen ontvangen, maar in de avond en nacht is het leeg. Hierdoor verdwijnt de sociale controle.	Inherent aan dit toeristisch gebied is dat het gebruik in de avond en nacht beperkt is. Daar verandert een nieuw bestemmingsplan en de visie niets aan. De functies die met het bestemmingsplan verdwijnen (2 woningen) en worden toegevoegd, dragen wel bij aan een kwaliteitsimpuls van het entreegebied en hebben maar zeer beperkt effect op sociale veiligheid. Het verdwijnen van de woonfuncties is het gevolg van de keuze om een goede entree te maken tot het werelderfgoed. Er is ruimte nodig om bezoekers op te vangen in het gebied in combinatie met doorgaand fietsverkeer, fietsparkeren en werkverkeer.	Geen
c.	Doordat 's avonds luiken van schuren dicht moeten, vliegen er geen uilen en vleermuizen meer rond en hebben boerenzwaluwen geen broedplek meer.	Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het al dan niet sluiten van luiken of gebruik van verlichting bij bestaande gebouwen. Voor zover het bestemmingsplan voorziet in nieuwe bebouwing zal zo veel mogelijk natuurinclusief worden gebouwd. Ten behoeve van de planontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten.	Geen
d.	Indiener vraagt zich af of het ontwerpbestemmingsplan de problemen omtrent verkeer daadwerkelijk oplost. Ook maakt indiener zich zorgen over een langjarige bouwput.	Door het parkeren op afstand te organiseren rijdt er minder verkeer naar het entreegebied. Er wordt gewerkt aan een pakket aan maatregelen dat gedragsverandering zal stimuleren. De zorgen omtrent een langjarige bouwput zullen we wegnemen door een uitvoeringsplanning met omgeving te delen, waarbij een langjarige bouwput niet gewenst is, en er daarnaast rekening moet worden gehouden met de toegankelijkheid en	Geen

		aantrekkelijkheid van het gebied in het seizoen.	
--	--	--	--



Nr. 5	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Met de ontwikkeling van het terras aan de achterzijde bestaat het risico op overlast voor de omwonenden. De horecafunctie wordt niet beperkt in openingstijden en geluidsproductie.	Onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er voor gekozen om op dit punt het plan te wijzigen. De horecafunctie ter plaatse van Buena Vista komt te vervallen. In plaats daarvan wordt een gemengde functie toegestaan, die overeenkomt met de gemengde functies in de rest van het bestemmingsplan, echter zonder horecamogelijkheid. De bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista wijzigen niet langer, maar blijven grotendeels gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende plan wordt overgenomen waarbij aanvullend ook de bestaande aanbouw in het bouwvlak wordt opgenomen.	De functie en bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
b.	Het toevoegen van een bouwvlak zonder een (bouw)plan ten aanzien van de horecabebouwing geeft op voorband veel ruimte voor ongewenste ontwikkelingen en beperkt de omwonenden om bij het bouwplan bezwaar te maken.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
c.	Toerisme wordt bij de entree vastgehouden, vanwege de fietsverhuur en ticketverkoop, wat zorgt voor meer drukte in de nabijheid van woningen en toegangswegen voor molenbewoners.	Van vasthouden is naar onze mening geen sprake. De kwaliteitsimpuls is bedoeld om bezoekers beter te geleiden. Bovendien wordt (auto)verkeer verminderd. Daarnaast zal deze 'drukte', vooral ontstaan in de Voorkamer en niet in de Overgangszone. Alles tezamen is er geen sprake van meer drukte in nabijheid van woningen.	Geen
d.	Er wordt niet geborgd dat het Natura 2000 gebied en molengebied geen geluidshinder van de uitgebreide horeca en terras aan achterzijde/Hoge boezem Nederwaard gaat krijgen.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
	Het private water van de Hoge Boezem zou niet toegankelijk moeten zijn voor toeristen. Dit is nu niet geborgd.	De toegankelijkheid van water wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Het is aan de waterbeheerder/ eigenaar om dit zo nodig te regelen. Hierin is overigens geen aanpassing gedacht ten opzichte van de huidige situatie en dus is het water niet toegankelijk.	Geen

Nr. 6	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Indiener vreest meer overlast door de komst van meer horeca en mensenmassa's	Onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er voor gekozen om op dit punt het plan te wijzigen. De horecafunctie ter plaatse van Buena Vista komt te vervallen. In plaats daarvan wordt een gemengde functie toegestaan, dat overeenkomt met de gemengde functies in de rest van het bestemmingsplan, echter zonder horecamogelijkheid. De bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista wijzigen niet langer, maar blijven grotendeels gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende plan wordt overgenomen waarbij aanvullend ook de bestaande aanbouw in het bouwvlak wordt opgenomen.	De functie en bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
b.	De besproken bufferzone tussen het molengebied en het dorp zien wij niet duidelijk terug in het bestemmingsplan.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a. Deze wijziging zorgt zeker voor een bufferzone	Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
c.	Indiener heeft moeite met het verdwijnen van de twee woningen achter Buena Vista.	De gemeente en de eigenaren hebben ondertussen een koopovereenkomst gesloten.	Geen
d.	Indiener hoopt dat er geen groepsfeesten in Buena Vista zullen worden gehouden. In het verleden is al overlast ervaren. Verder zullen grote groepen druk op de parkeergelegenheid doen toenemen.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a. Groepshoreca is daarmee uitgesloten.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
e.	De beloofde <i>Tiny House</i> en het hondenuitlaatveld zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan	Het is niet gebruikelijk een hondenuitlaatveld specifiek te bestemmen. Dit kan binnen de bestemming Groen op grond van APV verder worden uitgewerkt. Tiny houses worden niet bestemd. Daarover wordt apart besloten aan de hand van een concreet initiatief.	Geen
f.	Het ontwerpbestemmingsplan lijkt volgens indiener haaks te staan op de beloofde leefbaarheid in de stedenbouwkundige visie.	De inrichting van de voorkamer wordt aangepast (krijgt een gemengde functie) onder andere naar aanleiding van de zienswijzen	Verwezen wordt naar het gestelde onder a.

Nr. 7	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Indiener is het niet eens met de maximale bouwhoogte van 3,20 m op zijn perceel. Deze bouwhoogte is te laag voor de stalling van grote machines. In overleg met SWEK is de mogelijkheid besproken van grondruil. Om deze reden ziet de indiener graag dat op het perceel ten noorden van zijn perceel de mogelijkheid wordt geboden voor het plaatsen van een schuur.	Deze hoogte hangt samen met de hoogte, die is aangegeven in verband met de Molenbiotoop. Die is leidend. Daarnaast kan het college van de maximale hoogte afwijken, indien de molenbiotoop al is onderbroken door beplanting (zie planregels).	Geen

Nr. 8	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Indiener is van mening dat de participatie is mislukt. De afgelopen drie jaar hebben de bewoners veel tijd en energie gestoken in de entreezone, maar helaas moet geconstateerd worden dat de bewoners iets anders van participatie hadden voorgesteld: er is niet geluisterd naar de bewoners, wat heeft geresulteerd in het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.	Het is spijtig om te lezen dat de participatie als mislukt wordt betiteld. Er zijn wel degelijk voorstellen die zijn ingebracht overgenomen. Zeker na de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij zo'n proces hoort ook dat niet aan alle voorstellen tegemoet gekomen kan worden. De punten die zijn gehonoreerd: • Dat er geen groepshoreca komt in Buena Vista. • Buena Vista gaat van een horeca functie naar een gemengde functie. Om dit te garanderen hebben wij extra planregels toegevoegd. Daarnaast zijn er meerdere uitdagingen in dit kleine stukje grond: Zo is onder meer gekeken naar de verkeerssituatie om het verkeersveiliger te maken, waarbij ook nog de doorstroming moet zijn geborgd. Door het scheiden van de fietsers en voetgangers bij het oversteken van de dijk is er sprake van een meer veilige situatie. Het feit dat we over enkele punten niet tot overeenstemming zijn gekomen, wil niet zeggen dat participatie is mislukt.	De functie en bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
b.	Bufferzone ontbreekt: Door de parkeerplaats op te waarden naar een terras, wordt er geen bufferzone gecreëerd maar het toerisme opgeschoven richting het dorp. Om een bufferzone te creëren, moet het terras verder van de woningen af komen te liggen.	Onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er voor gekozen om op dit punt het plan te wijzigen. De horecafunctie ter plaatse van Buena Vista komt te vervallen. In plaats daarvan wordt een gemengde functie toegestaan, die overeenkomt met de gemengde functies in de rest van het bestemmingsplan, echter zonder horecamogelijkheid. De bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista wijzigen niet langer, maar blijven grotendeels gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende plan wordt overgenomen waarbij aanvullend ook de bestaande aanbouw in het bouwvlak wordt opgenomen.	De functie en bouwmogelijkheden ter plaatse van Buena Vista worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
c.	Planning en fasering: De woningen aan de Molenstraat 232 en 234 zijn niet in eigendom van de gemeente. Om die reden kunnen de woningen ook nog niet worden gesloopt. Dit heeft mede tot gevolg	De gemeente en de eigenaren hebben ondertussen een koopovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot de kwaliteitsverbetering maar kent geen fasering. Daar is een bestemmingsplan ook niet voor bedoeld.	Geen

	dat de geplande weg ook nog niet kan worden aangelegd. Op dit moment is onduidelijk hoe dit gebied er de komende jaren bij gaat liggen. Er is wel een bestemmingsplan, maar geen uitvoeringsplan zoals toegezegd. Kinderdijk wordt op deze manier een spookdorp, waarbij steeds meer leegstand het geval is. Het is om die reden niet aanvaardbaar dat de planning en fasering niet is meegenomen in het bestemmingsplan.	Een vorm van fasering van uitvoering is noodzakelijk, immers het bezoek aan het werelderfgoed moet door kunnen gaan tijdens de uitvoering. Ingrijpende werkzaamheden vinden dus plaats in het laagseizoen.	
d.	Woonruimte neemt af: In totaal zullen er elf woningen verdwijnen. Het gevolg hiervan is een 'sociale woestijn'. Dit strookt niet met de bouwopgave die de gemeente heeft om voor 2030 700 extra woningen te hebben toegevoegd.	Er is geen sprake van elf woningen die verdwijnen door dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bestemt twee woningen weg. De woningbouwopgave van Molenlanden wordt niet opgelost in het entreegebied van Kinderdijk.	Geen
e.	Verkeerssituatie: Er komt geenabri voor bewoners richting Nieuw Lekkerland, er komt geen bushalte, fietsers vanuit Nieuw Lekkerland worden geconfronteerd met kruisende voetgangers vanaf de waterbus die pas heel laat zichtbaar zijn. Indieneer is niet tevreden met de verkeerssituatie in het entreegebied.	De uitwerking van de oversteek van de waterbus naar de ingang vindt momenteel plaats. Genoemde punten komen daarbij aan de orde. Het bestemmingsplan biedt planologische ruimte voor een veilige verkeersafwikkeling en oversteek. Het (verkeerskundig)ontwerp in detail volgt, bewoners worden hierbij betrokken.	Geen
f.	Horecadakterras bezoekerscentrum Om de privacy van de bewoners van Kinderdijk te waarborgen moet het plan om een terras op het dak te realiseren uit het bestemmingsplan worden gehaald. Naast de privacy speelt geluidsoverlast hier ook een rol.	De afstand tussen het nieuwe entreegebied en de tuinen van de woningen is voldoende groot om privacy issues te voorkomen.	Geen
g.	Visitormanagement De parkeerplaatsen bij het bezoekerscentrum verdwijnen. Tijdens de zomeropening van de SWEK rijden de shuttlebussen. Maar nu creëren we overlast tijdens de daluren. Onder daluren verstaan we, na openingstijd SWEK, de periode tussen 1 november en 15 maart. Tijdens deze periode is er ook geen vergunning parkeren. Dus de overlast zal significant toenemen.	De gemeente bestrijdt dat de parkeeroverlast met dit bestemmingsplan groter wordt. Daarnaast wordt aan de parkeeroverlast gewerkt: - Shuttlebusjes alleen inzetten tijdens het seizoen. - Afspraken last mile vervoer wordt door de SWEK aan gewerkt in alle seizoenen. - Er zijn 25 parkeerplekken voor de SWEK gereserveerd op het Potterrein en 15 achter Buena Vista.	Geen aanpassing in bestemmingsplan

	Verwijzingen naar het IHC-parkeerterrein mogen niet meer worden geplaatst. In de afgelopen jaren is parkeeroverlast het meest besproken onderwerp. Er worden nu miljoenen uitgegeven aan het inrichten van nieuwe terreinen, alleen als het onvoldoende uitgewerkt is gaat het niet helpen. Het is daarom voor Belangenvereniging Leefbaarheid Kinderdijk niet aanvaardbaar dat de functie parkeren in de entreezone verdwijnt. Dit geldt zowel voor de parkeerterreinen op de middelhade als het parkeerterrein achter Buena Vista. Wij stellen voor zo snel mogelijk een nieuw visitormanagementplan op te stellen, voordat verdere maatregelen worden genomen, zoals het verdwijnen van het matrixbord aan de Molenstraat.	In november 2024 is Perspectief Bezoekersmanagement Kinderdijk gepubliceerd. Hierin wordt ingegaan op het visitormanagement.	
h.	Daluren: Er is geen aandacht voor de daluren. Uit het ontwerp komt niet naar voren hoe de sociale veiligheid kan worden gewaarborgd.	Inherent aan dit toeristisch gebied is dat het gebruik in de avond en nacht beperkt is. Daar verandert een nieuw bestemmingsplan en de visie niets aan. Met bewoners (dorpsberaad, SWEK en waterschap wordt verkend welke aanvullende maatregelen nodig zijn voor een sociaal veilige omgeving.	Zie G.
i.	Rust in Natura 2000 gebied: Geluidsoverlast vanaf het nieuwe terras heeft impact op de rust. Zo ook suppen en kanoën. Het verstoren van de rust is tegen de natuurwaarden in en verstoort de privacy van bewoners.	Het nieuwe terras wordt niet langer mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.	Geen
j.	Staat van activiteiten: De activiteit 'ambachtelijke bedrijven' is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Horeca categorie 2 is niet verder toegelicht en ontbreekt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten	Voor ambachtelijke bedrijven zal een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen. Horecacategorie 2 is wel degelijk omschreven in de begripsbepalingen van het plan (artikel 1)	Aan de planregels wordt een regeling voor ambachtelijke bedrijven gevoegd.
k.	Anterieure overeenkomst: Bij het opstellen van de anterieure overeenkomst is het van belang dat de stem van het dorp gehoord wordt.	In de Samenwerkingsovereenkomst – Werelderfgoed Kinderdijk is onder andere afgesproken om de groei van het toerisme zorgvuldig te geleiden, de bezoekers gastvrij te ontvangen en hen een prachtig dagje uit en een leerzame ervaring te gunnen. En om	Geen

		tegelijkertijd de bewoners in het gebied, in Kinderdijk en in de omliggende dorpen te garanderen dat hun dorp een prachtige plek om te wonen blijft en zij kunnen blijven genieten van de mogelijkheid die wonen in en in de nabijheid van een internationale hotspot hen biedt.	
	De mogelijkheid van een tiny house op polderrein ontbreekt.	Het bestemmingsplan staat niet rechtstreeks tiny houses toe, de gemeente maakt daar een afweging over aan de hand van een concreet initiatief.	Geen

Nr. 9	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Indiener stelt dat het wegbestemmen van de woning aan de Molenstraat 232 ten faveure van een fietsenstalling in strijd is met het evenredigheidsbeginsel ex art. 3:4 lid 2 Awb alsmede met de bescherming van het eigendom ex art. 1 EP EVRM.	Er is ondertussen een overeenkomst met de eigenaren gesloten.	Geen
b.	Indiener betwist de uitvoerbaarheid bestemmingsplan is, hetgeen in strijd is met art. 3.1.6 lid 1 sub f Bro	De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid staan beschreven in hoofdstuk 6. Hierin staat aangegeven dat een financieringsstrategie nader wordt uitgewerkt. Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat er reeds participatie heeft plaatsgevonden ten aanzien van de plannen en dat de betrokken partijen en omwonenden nauw betrokken zullen blijven bij het vervolg.	Geen

Nr. 10	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Er dient nadere afstemming plaats te vinden ten aanzien van de steiger in de Lek. Er zal eerst een nautisch advies moeten worden overlegd. Op dit moment zijn de Rijksbelangen onvoldoende getoetst door Rijkswaterstaat om tot instemming met het ontwerpbestemmingsplan over te gaan.	Deze afstemming heeft ondertussen plaatsgevonden. De Rijksbelangen zijn voldoende geborgd met de planontwikkeling.	Geen

Nr.11	samenvatting	Beantwoording	aanpassing
a	Indiener sluit zich aan bij de reactie van indiener 4	Voor de beantwoording wordt verwezen naar volgnummer 4	Voor de aanpassingen wordt verwezen naar het gestelde bij volgnummer 4.

Nr.12	samenvatting	Beantwoording	aanpassing
a	Indiener geeft aan dat de mogelijkheden voor standplaatsen moeten blijven in het plangebied. Dit is van groot belang voor de marktwerking en dynamiek in het gebied	Binnen het plangebied worden standplaatsen mogelijk gemaakt. Toekenning van standplaatsen vindt plaats op basis van de APV en het specifieke standplaatsenbeleid.	Standplaatsen worden mogelijk gemaakt binnen het plangebied.

