
ENTREEGEBIED KINDERDIJK

bestemmingsplan

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 03-06-2025
KENMERK NL.IMRO.1978.BPEntreeKDD-VG01

PROJECT Entreegebied Kinderdijk
PROJECTLEIDER I. De Feijter

OPDRACHTGEVER Gemeente Molenlanden
PROJECTNUMMER 20220592

AUTEUR I. De Feijter
STATUS Ter vaststelling



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	10
1.4	Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Ontstaansgeschiedenis Werelderfgoed Kinderdijk	13
2.2	Huidige situatie	15
2.3	Toekomstige situatie	19
Hoofdstuk 3	Beleidskader	35
3.1	Inleiding	35
3.2	Rijksbeleid	35
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	42
3.4	Gemeentelijk beleid	53
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	55
4.1	M.e.r. beoordeling	55
4.2	Bodem	55
4.3	Archeologie	58
4.4	Cultuurhistorie	61
4.5	Water	66
4.6	Geluid	71
4.7	Verkeer en Parkeren	72
4.8	Luchtkwaliteit	78
4.9	Ecologie	79
4.10	Bedrijven en milieuhinder	85
4.11	Externe veiligheid	89
4.12	Kabels en leidingen	92
4.13	Oplegnotitie onderzoeken	92

Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	93
5.1	Inleiding	93
5.2	Toelichting en opzet bestemmingsplan	93
5.3	Bestemmingsregeling: artikelsgewijze toelichting	93
Hoofdstuk 6	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	99
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	99
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	100

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	101
Artikel 1	Begrippen	101
Artikel 2	Wijze van meten	108
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	109
Artikel 3	Agrarisch	109
Artikel 4	Bedrijf	111
Artikel 5	Gemengd	114
Artikel 6	Groen	116
Artikel 7	Natuur	117
Artikel 8	Tuin	119
Artikel 9	Verkeer	120
Artikel 10	Water	121
Artikel 11	Wonen	122
Artikel 12	Leiding - Riool	124
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	126
Artikel 14	Waarde - Archeologie 4	129
Artikel 15	Waarde - Archeologie 8	132
Artikel 16	Waarde - Cultuurhistorie	135
Artikel 17	Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	137
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	139
Hoofdstuk 3	Algemene regels	141
Artikel 19	Antidubbeltelregel	141
Artikel 20	Algemene bouwregels	142
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	144
Artikel 22	Algemene aanduidingsregels	145
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	146
Artikel 24	Algemene wijzigingsregels	147
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	149
Artikel 25	Overgangsrecht	149
Artikel 26	Slotregel	150



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Kinderdijk is wereldwijd beroemd om zijn molens. Het netwerk van waterlopen, dijken, gemalen, sluizen en negentien windmolens is van grote cultuurhistorische waarde. Deze waarde is zelfs dusdanig groot dat UNESCO de molens van Kinderdijk-Elshout in 1997 heeft uitgeroepen tot werelderfgoed. Door deze status en de toenemende groei van toerisme is het belangrijk dat de locatie toekomstbestendig wordt ingericht. Om het gebied toekomstbestendig te maken dient met name het entreegebied aangepast te worden. Dit betreft vooral verbetering van de verkeerskundige situatie, verhoging van het voorzieningenniveau en behoud en verbeteren van de landschappelijke waarden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze herinrichting en opwaardering van het entreegebied aan de hand van de voor het gebied opgestelde stedenbouwkundige visie en de later - onder andere naar aanleiding van zienswijzen- daarop aangebrachte wijzigingen.

Het plan kan opgedeeld worden in acht onafhankelijke maar onderling samenhangende ontwikkelingsgebieden:

1. Voorkamer
2. Lekdijk
3. Middelhade
4. Werkeiland Nederwaard
5. Werkeiland Overwaard
6. Educatie-Eiland
7. Rietsnijder-Eiland
8. Potterrein

Voor een uitgebreide toelichting op de plannen wordt verwezen naar Hoofdstuk 2.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Molenstraat te Kinderdijk en aan de Lekdijk. In figuur 1.1 zijn de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied wijkt af van het gebied waarvoor de stedenbouwkundige visie is opgesteld. In paragraaf 2.3.1 wordt dit nader toegelicht.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (bron: Arcgis, bewerkt Rho adviseurs).

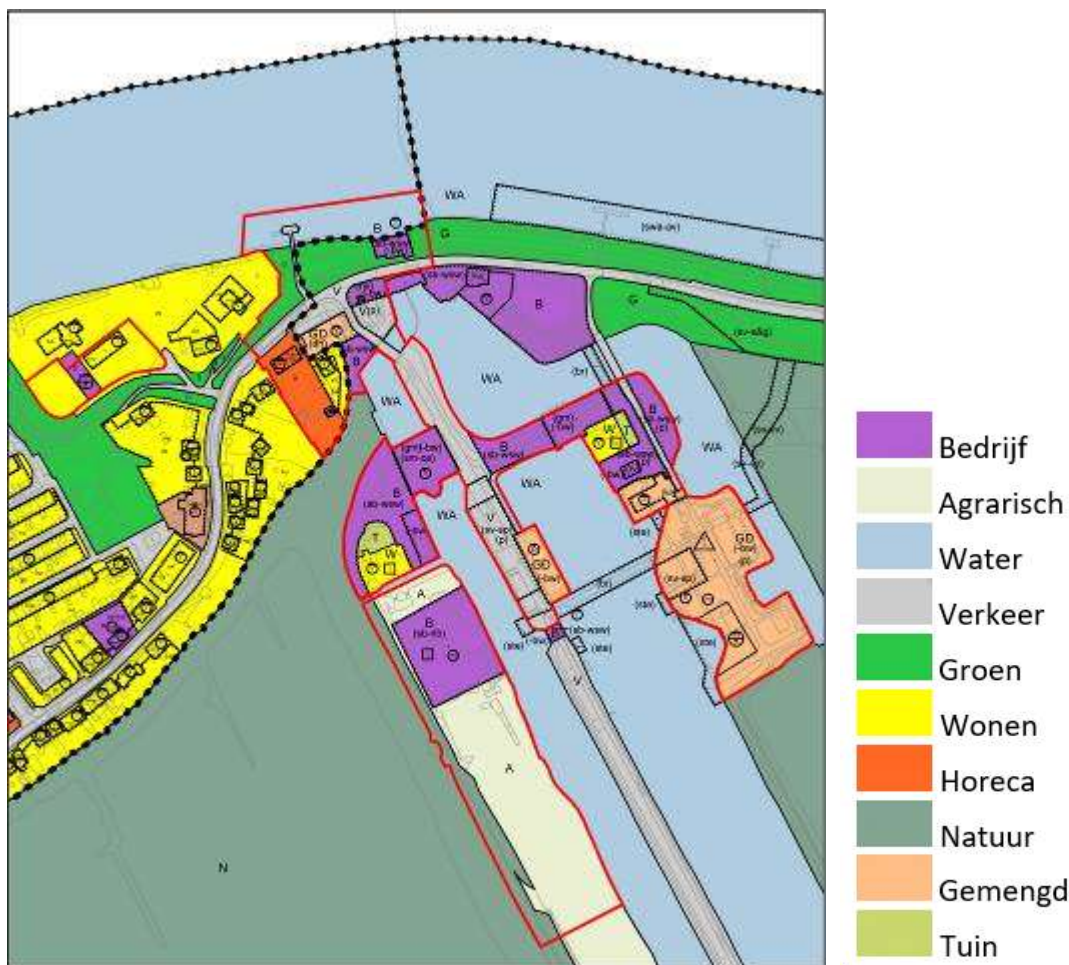
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Een deel van het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Werelderfgoed Kinderdijk - Elshout' dat is vastgesteld op 4 juli 2017. In figuur 1.3 is de uitsnede opgenomen van de digitale verbeelding. Voor de andere delen van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' dat is vastgesteld op 28 juni 2012 te zien in figuur 1.2.

Bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'

Vanuit het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' (vastgesteld op 28 juni 2012) gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Bedrijf' en 'Horeca' (met aanduiding detailhandel) voor het plangebied, zoals te zien in figuur 1.2. Binnen de bestemmingen zijn de bouw mogelijkheden begrensd.

Daarnaast gelden de diverse dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en de dubbelbestemming Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed. Ten slotte is het rijksmonument van een bouwaanduiding voorzien.



*Figuur 1.2. Uitsnede van het bestemmingsplan Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk en het bestemmingsplan Werelderfgoed Kinderdijk - Elshout
(bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Rho adviseurs)*

Bestemmingsplan 'Werelderfgoed Kinderdijk - Elshout'

Vanuit het bestemmingsplan 'Werelderfgoed Kinderdijk - Elshout' gelden de bestemmingen 'Gemengd', 'Bedrijf', 'Verkeer', 'Groen', 'Wonen', 'Tuin', 'Agrarisch' en 'Water', zoals te zien in figuur 1.2. Binnen de bestemmingen zijn de bouwmogelijkheden begrensd en het toegestane gebruik nader gedefinieerd.

Er gelden over het gehele gebied een aantal dubbelbestemmingen. Diverse dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Deze laatste dubbelbestemming zorgt voor het behoud, het herstel en het benutten van de cultuurhistorische waarden. De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering ligt over het dijkgebied naast de Lek, over de Nederwaard en de Overwaard. De dubbelbestemming Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed ligt over een deel van de Lek. Daarnaast ligt de dubbelbestemming Leiding - Riol over een deel van de werkeilanden, het Rietsnijder eiland en het Educatie eiland.

Voor het plangebied bevinden zich diverse aanduidingen waaronder de aanduiding 'milieuzone - boringsvrijezone'. Het zuiden van de Werkeilanden, het Rietsnijdereiland en het Educatie-eiland bevinden zich binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m'.

De ontwikkelingen en de vigerende bestemmingsplannen

De beoogde ontwikkelingen passen deels wel binnen de vigerende bestemmingen, maar deels ook niet. Vanwege de strijdigheden is een nieuw bestemmingsplan voor het opwaarderen van het entreegebied opgesteld.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is als volgt:

Wettelijke vereisten	Waar in dit document?
Een beschrijving van het project	Hoofdstuk 2
De conclusies van toetsing aan het beleid	Hoofdstuk 3
De conclusies van de onderzoeken naar de omgevingsaspecten	Hoofdstuk 4
De juridische planbeschrijving	Hoofdstuk 5
Een beschrijving van de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	Hoofdstuk 6

Achter de plantoelichting zijn de onderzoeken als bijlagen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis Werelderfgoed Kinderdijk

Het plangebied bevindt zich aan de rivier de Lek en ligt onder zeeniveau. Hierdoor hebben bewoners van het molengebied bij Kinderdijk en de omgeving door de tijden heen maatregelen moeten treffen om hier toch te kunnen wonen. Eerst werd er gebruik gemaakt van zandduinen om huizen op te bouwen, maar naar mate er steeds meer mensen gebruik wilden maken van de vruchtbare grond dichtbij de welvarende handelssteden, werden er dijken aangelegd. De ontwatering begon in de 10^e eeuw en duurde tot de 13^e eeuw, waarbij veenriviertjes het water naar grote rivieren leidden. De afwatering van Alblasserwaard vond plaats bij Kinderdijk, omdat dit het laagste punt in het gebied was. Later bleken de afwateringskanalen niet genoeg te zijn, waardoor rond het midden van de 18^e eeuw is besloten om molens te gebruiken om Kinderdijk droog te pompen. Het water werd naar hoge boezems toe gepompt, en bij laagtij werd dit water naar de rivier de Lek geleid. Er zijn toen twintig molens gebouwd: acht bakstenenmolens bij de Nederwaard, acht rietbedekte molens bij de Overwaard, drie achtkanten windmolens bij Nieuw-Lekkerland en één wipmolen bij Blokwaard. Deze molens zijn allemaal, op één windmolen bij Nieuw-Lekkerland na, bewaard gebleven. Ondertussen zijn de molens niet functioneel meer in gebruik en hebben moderne gemalen de taak van het watermanagement overgenomen (Boogaard, 2015) Hollands Glorie: de windmolens in Kinderdijk (dreamtheworld.nl).

Het dorp Kinderdijk is niet ontstaan rondom de molens, maar vanwege de scheepsbouw. Hierdoor heeft het dorp zijn eigen identiteit. Het Potterrein was bijvoorbeeld ooit onderdeel van het bedrijf van de ondernemende gebroeders Pot, uitvinders van de potroede. Eeuwenlang lag op deze plek een scheepswerf; het was een dynamische plek in het dorp.

2.1.1 Erfgoed en monumentale status

In 1997 is het molengebied op de Unesco werelderfgoed lijst geplaatst, mede door de symbolische betekenis van de strijd tegen het water. Het gebied geeft de technische ontwikkelingen in de waterbouw in Nederland weer door een unieke samenstelling van architectonische objecten en cultuurlandschap, wat sinds de 18^e eeuw bewaard is gebleven. Alle elementen die van belang waren voor dit systeem, zoals polders, gemalen, boezems en molens, zijn nog steeds zichtbaar. De Outstanding Universal Values (OUV) die het gebied een werelderfgoed maken, kunnen worden samengevat in de volgende drie kernkwaliteiten met de daarbij behorende beschrijving. In de daarna opgenomen figuur 2.1 is de begrenzing van het tot werelderfgoed aangewezen gebied weergegeven.

het ingenieuze hydrologische systeem

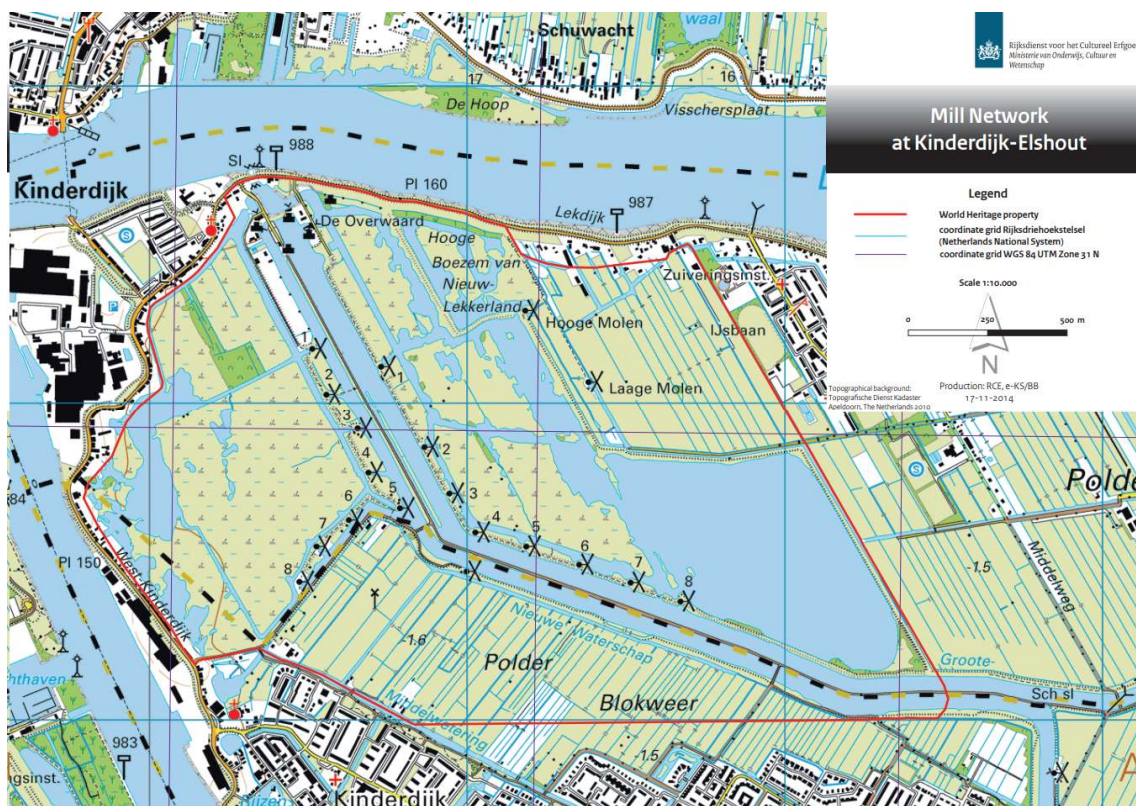
Kinderdijk is een ingenieus hydraulisch systeem bedoeld voor de afwatering, dat functioneert tot op de dag van vandaag. Het bestaat uit hoge en lage polders, met de afwateringskanalen, kades en dijken, 19 molens, 3 gemalen, 2 sluizen en 2 waterschapshuizen. Het laat de Nederlandse technische ontwikkeling van de afwatering zien, die is gekopieerd en toegepast op veel plekken in de wereld

het ritme van 18^e-eeuwse molens

Kinderdijk wordt gekenmerkt door het verticale ritme van het molensysteem gelegen aan de beide afwateringskanalen (Groote of Achter Waterschap, Nieuwe Waterschap). Het molennetwerk van negentien molens vormt gezamenlijk een groep monumenten. Daarbij zijn drie typen molens te onderscheiden: 8 ronde bakstenen grondzeilers, 10 achtkantige rietgedekte molens en 1 wipmolen.

het typische door de mens gemaakte Nederlandse landschap

De site en omgeving bestaan uit een uitgestrekt typisch Nederlands landschap, dat is gecreëerd sinds de Middeleeuwen en in het bijzonder gedurende de eerste helft van de 18de eeuw. Kenmerkend zijn de historische 'hoog en laaggelegen polders met een natuurlijke afwatering', waterlopen, molens en afwateringskanalen. Het landschap is in het oog springend door het samenspel van de horizontale elementen, gevormd door afwateringskanalen, kades, wei- en rietlanden en het verticale ritme van het molensysteem.



Figuur 2.1 Begrenzing werelderfgoed Kinderdijk-Elshout

Het gebied uit figuur 2.1. is tevens aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De molens zijn daarnaast ieder afzonderlijk als Rijksmonument aangewezen en rondom ieder van de molens zijn cirkels met een straal van 400 m als molenbiotoop aangewezen om het zicht op en de windvang van de molens te waarborgen. In het entreegebied zijn ook de volgende objecten als Rijksmonument aangewezen:

- Waardhuis van de Nederwaard, Molenstraat 230;
- Waardhuis van de Overwaard, Molenstraat 238
- Wisboomgemaal, Overwaard 3.



Figuur 2.2 Rijksmonumenten entreegebied

De boezems van de Nederwaard en de Overwaard behoren tot beschermd Natura 2000 gebied. De rietmoerassen geven een plek voor bijzondere plantensoorten, veel vogelsoorten en andere zeldzame dieren.

Een nadere beschrijving van hoe bij de beoogde plannen rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden, is opgenomen in paragraaf 4.4.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Oriëntatie & bereikbaarheid

Kinderdijk-Alblasserdam ligt in de regio Alblasserwaard, provincie Zuid-Holland. Het ligt ten oosten van Rotterdam en ten noorden van Dordrecht, vanuit beide steden is het gebied goed bereikbaar. De rivier de Lek grenst aan de noordzijde van het molengebied en aan de westzijde grenst de rivier de Noord.

Figuur 2.3 laat de bereikbaarheid en verschillende vervoerswijzen van het gebied zien: openbaar vervoer (buslijnen), auto (wegen naar A15 en parkeerplekken), fietsroutes, wandelroute en waterroutes.

Zowel Alblasserdam als Kinderdijk zijn goed bereikbaar met openbaar vervoer. Er is tevens sprake van openbaar vervoer over water door middel van waterbussenlijnen, seizoensdiensten en veerverbindingen. Een waterbus gaat tussen Rotterdam en Dordrecht op en neer, waarbij Alblasserdam een tussenhalte is. Daarbij is er een seizoensdienst waarmee Kinderdijk direct bereikbaar is vanuit Rotterdam. Meer oostelijk aan de Lekdijk bevinden zich bij Kinderdijk ook een aantal aanlegsteigers voor riviercruisiers. Vanuit deze plek leidt een directe brug naar de groepsentree.

In het gebied zelf bevinden zich meerdere fiets- en wandelroutes. Op de dijk zelf ligt ondertussen een bijna-ononderbroken, vrij liggend fietspad. Langs het fietspad, gescheiden door een groenstrook, ligt een wandelpad.

De parkeerdrukke en verkeersafhandeling zijn een punt van zorg en aandacht, vooral in de toeristische seizoenen. De smalle dijkweg (de Lekdijk), die gebruikt wordt door zowel beroepsverkeer als toeristen en bewoners, kent een hoge verkeersintensiteit. Vrachtwagens, landbouwverkeer, touringcars en auto's proberen elkaar te passeren op wegen die smal zijn en een aantal vernauwingen hebben, wat moeilijkheden veroorzaakt. Het parkeerterrein bij Kinderdijk is daarnaast ook te klein voor het aantal auto's dat daar gebruik van wil maken. Al deze problemen leveren voor de bewoners in het dorp overlast op (zoekverkeer, parkeeroverlast).



Figuur 2.3 kaart bereikbaarheid Kinderdijk-Alblasserdam (bron: Defacto Stedenbouw)

2.2.2 Ruimtelijke en functionele kenmerken

Het plangebied vormt het entreegebied van het werelderfgoed Kinderdijk en kan ingedeeld worden in acht deelgebieden (figuur 2.4):

1. Voorkamer
2. Lekdijk
3. Middelkade
4. Werkeiland Nederwaard
5. Werkeiland Overwaard
6. Educatie-Eiland
7. Rietsnijder-Eiland
8. Potterrein



Figuur 2.4 Overzichtskartaal indeling gebieden (bron: SVP)

2.2.3 Beschrijving van de deelgebieden

1. Voorkamer

De Voorkamer bevindt zich aan het begin van het molengebied en is openbaar toegankelijk. Dit is de plek waar bezoekers na aankomst het gebied betreden en hun eerste blik op het werelderfgoed werpen. De Voorkamer bestaat uit twee gedeeltes: een gebouwd gedeelte, bestaande uit het Waardhuis ensemble, Windkracht 4 en twee woningen. Het tweede gedeelte van de Voorkamer is de parkeerplaats, waar zich ongeveer 50 parkeerplekken bevinden. De weg die naar deze parkeerplaats leidt is ook de weg die door wandelaars wordt gebruikt om naar het molengebied te komen. Door deze combinatie van gebruik komt de entree onduidelijk of onwelkom over.

2. Lekdijk

De Lekdijk bevindt zich aan de noordzijde van het gebied waar bezoekers aankomen en waar meerdere vervoerswijzen samen komen. Ten eerste bevindt zich aan de waterkant een steiger waar boten aanmeren, er komen wandelaars en fietsers aan, er is een bushalte en ten slotte komen er auto's en andere gemotoriseerde voertuigen

aan. Dit leidt tot een onveilig kruispunt met veel kruisende verkeersbewegingen. Vanaf de steiger gaat er een waterbus van en naar Rotterdam, er is nu plaats voor één verbinding.

Aan de oostzijde, verder op de Lekdijk, bevindt zich ook nog een entree voor groepen. Hier kunnen cruiseschepen aanmeren en worden grote groepen via een aparte ingang naar het gebied geleid.

3. Middelkade

De Middelkade is de centrale as van het werelderfgoed. Vanuit de Voorkamer is de Middelkade bereikbaar via een brug die gedeeld wordt door auto's, fietsers en wandelaars. Op dit moment staat er een gebouw halverwege de kade dat gebruikt wordt als bezoekerscentrum. Hier bevindt zich een kassa, souvenirshop, horeca, toiletten en educatieve functies. Aan de buitenkant van het bezoekerscentrum ligt los van het gebouw een terras dat nogal rommelig overkomt. Tegenover het gebouw bevinden zich parkeerplaatsen. De aanwezigheid van auto's en de combinatie van verschillende vervoerswijzen zorgt voor een conflict tussen fietsers, wandelaars en auto's.

4. Werkeiland Nederwaard

Aan beide zijden van de Middelkade bevinden zich werkeilanden. Het werkeiland aan de westelijke kant ligt in de Nederwaard. Dit werkeiland is niet toegankelijk voor bezoekers, hier wordt namelijk gewerkt. Het JU Smit gemaal staat aan het begin van het eiland en voorkomt dat bezoekers verder het eiland oplopen. Verder staan er enkele machinistenwoningen en een schuur.

5. Werkeiland Overwaard

Het werkeiland aan de andere zijde van de Middelkade ligt in de Overwaard. Aan de andere kant van het eiland ligt het Kokgemaal en verder bevinden er zich nog een schuurtje, een parkeerplaats en machinistenwoningen.

6. Educatie-Eiland

Het Educatie-Eiland bevindt zich aan de zuidelijke kant van het werkeiland Overwaard. Op het eiland zijn enkele gebouwen aanwezig, waarvan één gebruikt wordt voor ontvangst van groepen. Aan de Lekdijk is een stopplek voor bussen voor groepen (dus geen openbaar vervoer). Vanaf hier leidt een directe brug naar de groepsentree. Het Wisboomgemaal, een 19^e-eeuws gemaal, ligt aan de noordkant van het Educatie-Eiland. Vanuit het eiland is er ook nog een brug naar de Middelkade.

7. Rietsnijder-Eiland

Rietsnijder-Eiland ligt in het verlengde van werkeiland Nederwaard. Op het noordelijke gedeelte van het eiland bevinden zich nu enkele losse gebouwen, die bij een woonerf horen. Het zuidelijke gedeelte is nog onbebouwd.

8. Potterrein

Het Potterrein ligt tegen de rivier de Lek aan en is in het bezit van de Stichting Werelderfgoed Kinderdijk (SWEK) en wordt momenteel gebruikt voor opslag en parkeren. Midden op het terrein staat een oude scheepsbouwloods.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Samenwerkende partijen

In de afgelopen jaren is met molenbewoners, inwoners van het dorp en vertegenwoordigers van de Stichting Werelderfgoed Kinderdijk (SWEK), de provincie Zuid-Holland, het Waterschap Rivierenland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentes Molenlanden en Alblasserdam gezamenlijk en gedragen een visie ontwikkeld. Op 19 april 2022 is de stedenbouwkundige visie voor het entreegebied unaniem aangenomen door de gemeenteraad van Molenlanden. Onder andere naar aanleiding van zienswijzen zijn er later in nauw overleg met betrokkenen aanpassingen doorgevoerd op de visie.

2.3.2 Doelen

De stedenbouwkundige visie focust op vier verschillende onderwerpen:

- de beleving van Kinderdijk;
- de dorpen in de luwte van de toeristenstroom;
- grip op alle bezoekersstromen en;
- de doorontwikkeling van de organisatie en financiering in en rond het Werelderfgoed.

Het entreegebied van het werelderfgoed in Kinderdijk is een onoverzichtelijk, onveilig en laagwaardig ingericht gebied waar de honderdduizenden bezoekers per jaar vaak moeilijk hun weg kunnen vinden. Kinderdijk is over land alleen via smalle dijklinten bereikbaar die niet geschikt zijn voor grote stromen gemotoriseerd verkeer. Op drukke dagen leidt dat regelmatig tot opstoppen en onveilige situaties op de smalle Lekdijk en tot overlast in het dorp Kinderdijk zelf. Daarom zullen een aantal ingrepen gedaan worden om de verkeerssituatie te verbeteren.

Het landschap met zijn lange lijnen en de reeks van molens is van een unieke kwaliteit. Er zijn echter veel storende elementen in het landschap zoals enkele gebouwen in zichtlijnen, borden, parkeerplaatsen, hekken, en reclame-uitingen.

Concreet moet het plan leiden tot:

- verbetering van de zichtlijnen voor publiek dus de beleving van het Werelderfgoed;
- aanpassing van de verkeerssituatie rekening houdend met de bewoners in de omgeving en passend bij het groeiende aantal bezoekers;
- aanpassingen die goed zijn afgestemd met alle betrokken partijen.

De mogelijkheid voor bezoekers om te parkeren binnen het Werelderfgoed komt te vervallen. Hierdoor is het molengebied voor bezoekers niet meer direct bereikbaar met de auto. Bezoekers, die met de auto komen, worden gestimuleerd om gebruik te maken van het Transferium (dicht bij de snelweg). Vanaf hier kan men met de pendelbus, fiets dan wel lopend bij de ingang van Kinderdijk komen. Daarnaast is de waterbus/-taxi beschikbaar. Touringcars en campers kunnen parkeren bij parkeerterrein Westrand. Voor bewoners en enkele medewerkers van de SWEK, waterschap en leveranciers blijft het gebied wel toegankelijk met de auto. Verder blijft parkeren mogelijk voor mindervaliden. Door de maatregelen zal de overlast voor bewoners in en rond het plangebied verminderen maar Kinderdijk blijft voor bezoekers goed bereikbaar. Op de verkeerseffecten van de plannen wordt in paragraaf 4.7 nader ingegaan.

De Voorkamer wordt getransformeerd naar een aantrekkelijke ontvangstplek met een eventueel aangepast ontvangstgebouw. De Middelkade vormt de centrale drager, waardoor de lange lijnen van het landschap beleefd kunnen worden. Een scheiding in verkeersstromen nabij de entree, daar waar de Lekdijk wordt overgestoken, zorgt bovendien voor een betere sturing van de bezoekers. In de voorkamer zelf worden nog verschillende mogelijkheden onderzocht, waaronder een shared space. Op de Middelkade is vervolgens weer een scheiding aanwezig.

Aan de hand van de verschillende deelgebieden wordt het plan in paragraaf 2.3.3 verder toegelicht.



Figuur 2.5 Kwaliteitskader Kinderdijk-Elshout (bron: SVP, Bosch Slabbers)

Het gebied waarop de stedenbouwkundige visie betrekking heeft is groter dan het bestemmingsplangebied (zie figuur 2.6.). De gebiedsdelen binnen de stedenbouwkundige visie die in het geheel niet vragen om aanpassing van de geldende bestemmingsplannen, zijn buiten het plangebied van het bestemmingsplan gehouden. Aanpassingen die daar zijn voorzien zijn dus reeds planologisch toegestaan.



Figuur 2.6. plangebied t.o.v. de eerder vastgestelde stedenbouwkundige visie

2.3.3 Plannen per deelgebied

Het plangebied is opgedeeld in 8 deelgebieden, weergegeven in figuur 2.7. Voor elk deelgebied worden hieronder de plannen kort toegelicht.



Figuur 2.7 Ingrepen per deelgebied (bron: SVP)

1. Voorkamer

Windkracht 4 blijft bestaan. In het gebouw zal in de toekomst de ticketverkoop plaatsvinden. Om de voetgangersstromen vanaf de steiger van de watertaxi in goede banen te leiden, wordt een deel van het gebouw mogelijk aangepast en vervangen door een overkapping zodat het gebied voor voetgangers ruimer wordt. De voetgangersstroom die komt vanaf de steiger van de watertaxi wordt gescheiden van de fietsers die het entreegebied ingaan. Het resterende (beperkte) autoverkeer dat het gebied ingaat maakt van de bestaande inrit gebruik. De exacte aanpassing van de verkeerssituatie wordt nog uitgewerkt. De uitwerking is gericht op het zo veel mogelijk scheiden van vervoersstromen en het realiseren van een verkeersveilige situatie.

De huidige parkeerplaats in het entreegebied verdwijnt, zodat bezoekers van het werelderfgoed, op enkele invalideparkeerplaatsen na, daar niet meer kunnen parkeren. De resterende ruimte kan gebruikt worden als opstelplaats voor de kraan van het waterschap.

De woonbestemming op de woningen achter de gebouwen zal komen te vervallen. Ter plaatse wordt een mobiliteitshub voor langzaam verkeer gerealiseerd. Dit gebouw krijgt een essentiële functie ten behoeve van het bezoekersmanagement. Bezoekers kunnen hier de fiets die ze bij het transferium gehuurd hebben weer inleveren of

juist hier een fiets huren om het gebied en de Alblasserwaard verder te verkennen. In het gebouw komt een informatiepunt ten behoeve van bezoekers aan de Alblasserwaard en eventueel een kiosk. Het gebouw vormt een natuurlijke afscheiding tussen de drukte aan de kant van het ontvangstgebouw en de relatieve rust van het waardhuisensemble.

Het Waardhuis waar Buena Vista in gevestigd was, zal worden ingezet voor het Werelderfgoed. Het gebouw krijgt dezelfde gemengde functie als de andere gebouwen in het entreegebied. Horeca zal ter plaatse echter niet langer mogelijk zijn. Achter Buena Vista blijft sprake van parkeren (circa 15 parkeerplaatsen voor de SWEK).



Figuur 2.8 Opzet plan Voorkamer, (bron: SVP, Bosch Slabbers)

2. Lekdijk

Om een veilige omgeving te creëren voor alle bezoekers worden verkeersstromen zo veel mogelijk gescheiden. Vanaf de steiger wordt een voetgangersverbinding in rechte lijn naar Windkracht 4 getrokken. Hiervoor wordt onder meer een middenberm gerealiseerd ter hoogte van de Middelkade. De capaciteit van deze steiger gaat van één naar twee verbindingen. Daarnaast wordt er meer ruimte gecreëerd voor bushaltes. Fietsers worden vanaf het fietspad langs de Lekdijk geleid richting het entreegebied.

Bij de groepsentree aan de oostelijke kant wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd en een middenberm toegevoegd. Door het centreren van paden vanaf de riviervoeten en de toevoeging van de middenberm is de oversteek voor groepen veiliger. Dit oostelijk deel van de Lekdijk maakt echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

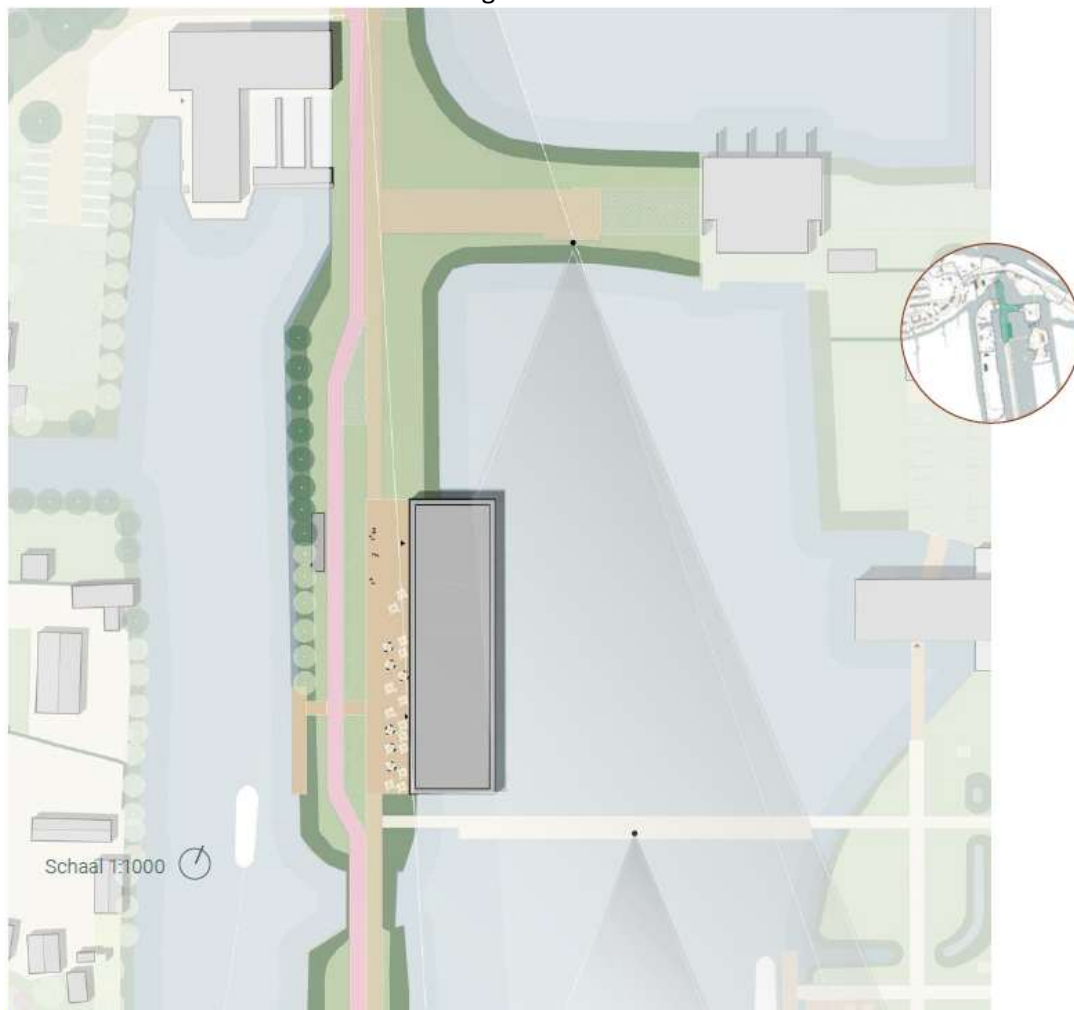


Figuur 2.9 plan Lekdijk (bron: SVP, Bosch Slabbers)

3. Middelkade

Met de ontvangst en ticketverkoop in Windkracht 4 ontstaat er in het bezoekerscentrum meer ruimte voor horeca, welke al planologisch mogelijk is, om de verschillende doelgroepen te bedienen.

De parkeerplaats wordt opgeheven. Op de kade worden wandelaars en fietsers gescheiden. Tussen het fietspad en het terras bevindt zich een fietsenstalling.



Figuur 2.10 plan Middelkade (bron: SVP, Bosch Slabbers)

4. Werkeiland Nederwaard

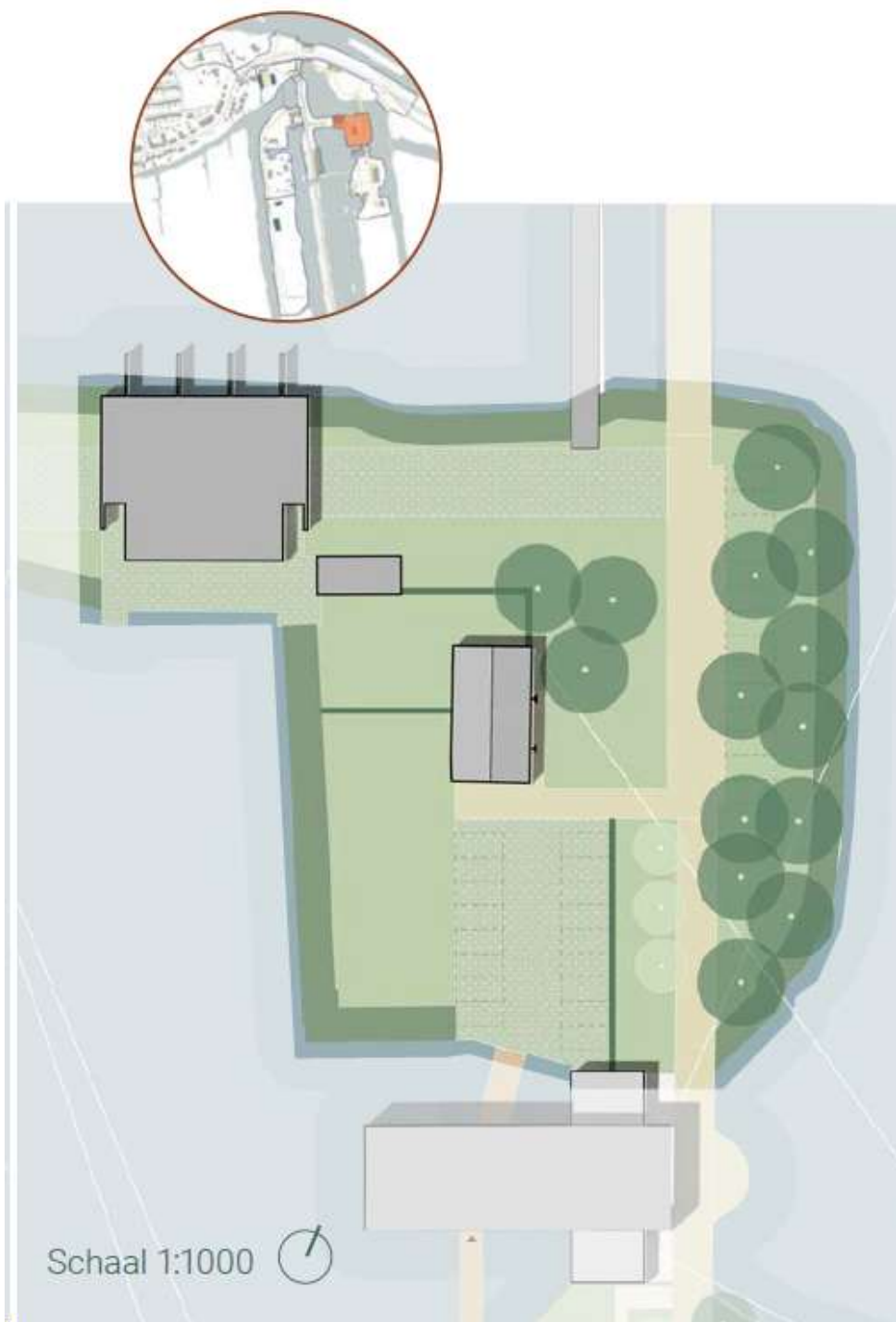
Aan het werkeiland zelf wordt niet veel veranderd. Wel wordt een bestaande schuur gesloopt waardoor de kwaliteit van het groen kan worden verbeterd. De randen en oevers van dit werkgebied worden groen en natuurvriendelijk ingericht, waarbij wel rekening wordt gehouden met gebruik van deze randen voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Daarnaast worden er voorbij het JU Smitgemaal een aantal parkeerplaatsen gemaakt voor medewerkers.



Figuur 2.11 plan werkeiland Nederwaard (bron: SVP, Bosch Slabbers)

5. Werkeiland Overwaard

Voor dit eiland is het plan om de bijgebouwen te slopen en het gebied groener te maken. Dit wordt bereikt door randen te creëren met bomen en landschappelijke oevers en parkeerplaatsen met open verharding. De machinistenwoningen krijgen naast de woonbestemming een kantoorbestemming.



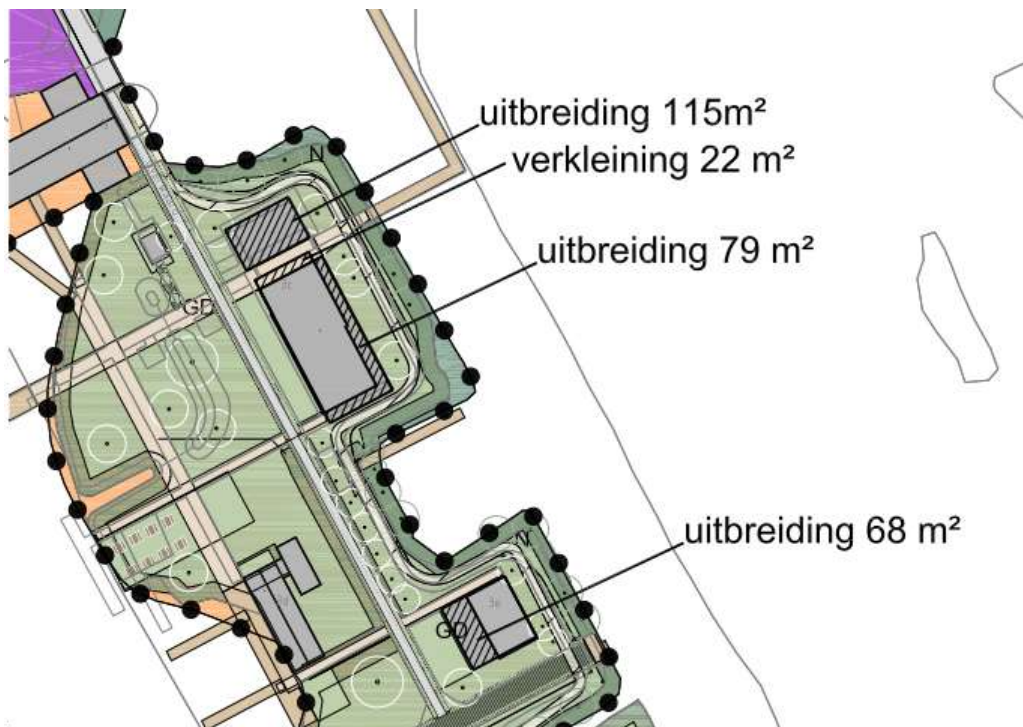
Figuur 2.12 plan werkeiland Overwaard (bron: SVP, Bosch Slabbers)

6. 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 geschiedenis spel 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.



Figuur 2.13 plan Educatie-Eiland (bron: SVP, Bosch Slabbers)



Figuur 2.14 uitbreidingen gebouwen Educatie-Eiland (bron: SVP, Bosch Slabbers)

7. Rietsnijder-Eiland

Op Rietsnijder-Eiland wordt de kwaliteit van het groen verbeterd door middel van extra beplanting langs de oevers en het woonerf. Ook de uitstraling van de kade van de Nederwaard zou verbeterd kunnen worden door een stevigere beplanting. Daarnaast zijn zuidelijk van het rietsnijdersbedrijf twee nieuwe schuren voorzien: één rietsnijdersschuur en één werkschuur die zal dienen als opslagplaats voor de Stichting Werelderfgoed Kinderdijk (SWEK). Tevens kan het eiland in de toekomst bereikbaar gemaakt worden via een pontje.



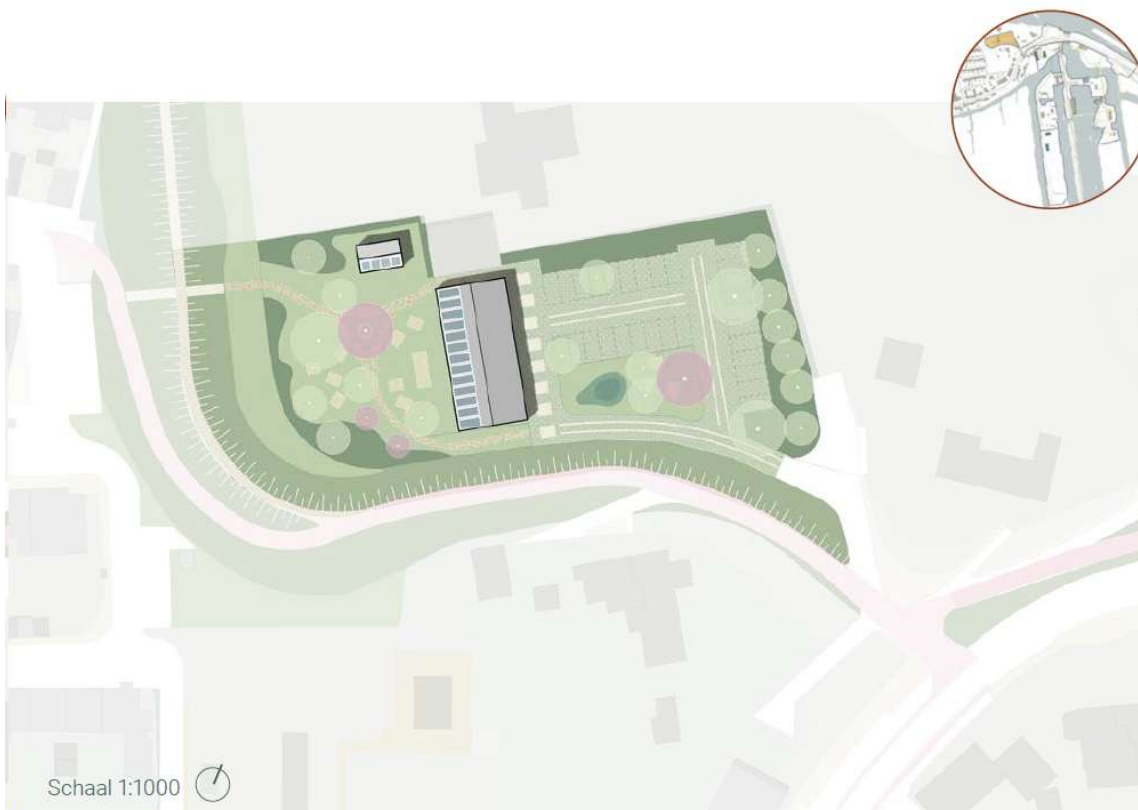
Figuur 2.15 Plan Rietsnijder-Eiland(bron: SVP, Bosch Slabbers)

8. Het Potterrein

Het doel is om het Potterrein meer bij het dorp te laten horen, en niet zo zeer enkel onderdeel van het toeristische molengebied. Het doel is om van het terrein een ontmoetingsplaats te maken voor verschillende doelgroepen, een plek die bijdraagt aan biodiversiteit. De kwaliteit van het groen wordt verbeterd met onder meer een pluktuin en groene inkleding van het parkeren. Deze parkeergelegenheid bestaat uit ongeveer 25 parkeerplekken en wordt gebruikt door de vrijwilligers van de SWEK en mogelijke andere bezoekers van het dorp.

De scheepbouwloods wordt opgeknapt en als werkschuur voor de SWEK gebruikt.

De wens is om in het gebied een tiny house te realiseren. Hiervoor zal een afzonderlijke aanvraag worden ingediend.



Figuur 2.16 plan Potterrein(bron: SVP, Bosch Slabbers)

2.3.4 Beeldkwaliteit, groen en inrichting

De beeldkwaliteit moet aansluiten op het landschap van de omgeving, zodat het beeld niet verstoord wordt door nieuwe bebouwing. Een voorbeeld van een plek waar het landschap wordt verbeterd zijn de randen van Nederwaard. Door deze oever om te vormen naar een natuurlijkere plek, wordt het zicht vanaf de Middelhakade verbeterd.

De hoeveelheid bebouwing die wordt toegevoegd is minimaal en sluit aan op de aanwezige bebouwing. Dit gebeurt op twee manieren: enerzijds met moderne en lichte gebouwen die subtiel en harmonisch in het landschap wegvallen, anderzijds donkere houten gebouwen die terughoudend overkomen. Op deze manier blijven de nieuwe gebouwen ondergeschikt aan de bestaande historische en technische bouwwerken, die betrekking hebben op het waterbeheersysteem.

Van de bomen in het gebied wordt de toekomstwaarde bepaald en er wordt rekening gehouden met toepassing van bomen die van nature in het gebied thuis horen. Lange lijnen met riet op de oevers en knotwilgen worden gereconstrueerd en krijgen de ruimte.

De verharding van het entreeplein sluit aan bij het karakter van het dorp en bevat groene eilanden met zitelementen als rand. Al het meubilair in het gebied krijgt een natuurlijke uitstraling. Vlonders en terrassen worden gemaakt met natuurlijke en duurzame materialen.

Om de fietspaden en -straten herkenbaar te maken wordt er gebruik gemaakt van een bruinrode kleur. Daarnaast krijgen voetpaden ook een natuurlijke kleur, en zal half-verharding worden toegepast op plekken waar minder wandelaars komen. Op deze manier passen ook de voetpaden in het landschap.

2.3.5 Kwaliteitskader

De in dit hoofdstuk beschreven bouw- en inrichtingsplannen worden nog nader uitgewerkt. Om de uiteindelijke plannen nader te kunnen beoordelen vanuit kwalitatief oogpunt, is parallel aan dit bestemmingsplan het Kwaliteitskader Entree Kinderdijk-Elshout opgesteld. Dit kader is opgenomen als bijlage 13 bij dit plan.

Dit Kwaliteitskader omvat kaders waar bij de uitwerking van de verdere bouw- en inrichtingsplannen rekening mee gehouden dient te worden. Deze kaders zijn ingegeven vanuit de 5 pijlers waar dit Kwaliteitskader op gebaseerd is, te weten:

1. Leefbaar woon/werkgebied;
2. Duurzaam toerisme;
3. Authentiek cultuurhistorisch erfgoed;
4. Het verhaal van de watermachine;
5. Landschappelijk karakter.

Vanuit een integrale gebiedsbeschrijving op basis van de bovengenoemde pijlers, zoomt het Kwaliteitskader vervolgens in op de afzonderlijke deelgebieden en geeft daarvoor kwalitatieve ontwikkelkaders aan. Dit Kwaliteitskader is in overleg met de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit tot stand gekomen. Dit is de commissie die in maart 2022 is ontstaan uit een samenvoeging van de Welstandscommissie en de Monumenten/Erfgoedcommissie.

In de regels van dit bestemmingsplan is eveneens een relatie gelegd met dit Kwaliteitskader (in het artikel Waarde - Cultuurhistorie) zodat bij de vergunningverlening aan dit Kwaliteitskader getoetst kan worden. Op dat moment zal ook een advies afgegeven moeten worden door een aangewezen Kwaliteitsteam op de betreffende aanvraag.

2.3.6 Programma

In de tabel hieronder staan de bestaande bebouwing en de toekomstige bebouwing per deelgebied weergegeven. Hierbij is tevens inzichtelijk gemaakt wat er is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen.

Gebied	Functies	Bestaand m ² BVO	Ontwerpbestemmi ngsplan m ² BVO	Nieuw plan m ² BVO
Voorkamer	Horeca (Buena Vista + bijgebouwen)	330 m ²	490 m ²	-
	Gebruik tbv werelderfgoed (gemengde functie) waaronder kantoorfunctie, geen horeca (tpv Buena Vista en bijgebouwen)	-	-	330 m ²
	Windkracht 4 (commercieel)	672 m ²	-	-
	2 woningen (1 laag + kap)	180 m ²	-	-
	Bijgebouwen (nieuwe functie mobiliteitshub voor langzaam verkeer + trafo + kantoor)	170 m ²	300 m ²	300 m ²
	Windkracht 4 (ontvangst)	-	-	465 m ² **
	Parkeerplaatsen achter Buena Vista	22 ppl ten behoeve van de bewoners en bezoekers Buena Vista	geen	15 ppl ten behoeve van SWEK en enkele invalideparkeerplaa tsen
	Parkeerplaatsen bij entree	16 ppl ten behoeve van bezoekers Kinderdijk	geen	geen
Lekdijk	-	-		-
Middelkade	Bezoekerscentrum	Kelder 220 m ² , begane grond 490 m ²	Kelder 220 m ² , begane grond 490 m ²	Kelder 220 m ² , begane grond 490 m ²
		Dakterras 375m ² Horecaterras op maaiveld ca. 200 m ²	Dakterras 375m ² Horecaterras op maaiveld ca. 190 m ²	Dakterras 375m ² Horecaterras op maaiveld ca. 190m ²
	Parkeerplaatsen	26 ppl ten behoeve van bezoekers Kinderdijk en werknemers/vrijwi lligers	geen	geen
Werkeiland Nederwaard	Woningen	300 m ²	300 m ²	300 m ²

	Schuren bij woningen	100 m ²	100 m ²	100 m ²
	Werkschuur	300 m ²	-	-
	Parkeerplaatsen	geen	14 ppl ten behoeve waterschap	14 ppl ten behoeve waterschap
Werkeiland Overwaard	Machinisten woningen (SWEK)	240 m ²	240 m ²	240 m ²
	Schuren	53 m ²	-	-
	Parkeerplaatsen	31 ppl ten behoeve van werknemers en molenaars en 2 aanwonenden	31 ppl ten behoeve van werknemers	31 ppl ten behoeve van werknemers en molenaars. en 2 aanwonenden
Educatie-Eiland	Filmhuis	178 m ²	178 m ²	178 m ²
	Natuurhuis	107 m ²	107 m ²	175 m ^{2***}
	Ontvangstgebouw (balie + winkel + workshop)	320 m ²	320 m ²	495 m ^{2***}
	Parkeerplaatsen	geen	geen	geen
Rietsnijder-Eiland (Exclusief woonerf)	Werkschuur rietsnijder en werkschuur voor opslag en onderhoudswerkzaamheden en voor educatieve en culturele activiteiten;	-	120 m ² + -420 m ²	120 m ² + -420 m ²
Potterrein	Werkschuur/maatschappelijk	265 m ²	265 m ²	265 m ²
	Parkeerplaatsen	38 ppl ten behoeve van bezoekers Kinderdijk	25 ppl ten behoeve van werknemers/ vrijwilligers en bezoekers Buena Vista	25 ten behoeve van werknemers/ vrijwilligers

** past binnen huidig bestemmingsplan

*** past qua bebouwingspercentage binnen huidige bestemmingplan, alleen zijn er ter plaatse maar 3 gebouwen toegestaan

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan moet worden getoetst aan het huidige beleid op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hieronder is dit beleid nader beschreven en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende jaren een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

De NOVI is vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Deze gaat echter pas in zodra de Omgevingswet in werking treedt. De voorloper van het BKL is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De Lek aan de Noordzijde van het plangebied is in het Barro aangewezen als rivierbed en als stroomvoerend deel van het rivierbed. Hier gelden de volgende regels:

Artikel 2.4.3 (rivierbed)

1. Een bestemmingsplan wijst ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan in het geval er sprake is van:

- a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 - b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 - c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
 - d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.
2. Bij toepassing van het eerste lid worden resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen gecompenseerd.
 3. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd.

Artikel 2.4.4 (stroomvoerend deel rivierbed)

1. Onverminderd artikel 2.4.3 kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het stroomvoerend deel van het rivierbed ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan uitsluitend een wijziging mogelijk maken, voor zover daarbij een of meer van de volgende activiteiten worden mogelijk gemaakt:
 - a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
 - b. de verwezenlijking van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart;
 - c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
 - d. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
 - e. de aanleg of wijziging van scheepswerven voor beroeps- of pleziervaartuigen en specifiek daaraan verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - f. de verwezenlijking verbetering of het beheer van natuurterreinen;
 - g. de uitbreiding of wijziging van bestaande steenfabrieken;
 - h. de verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie of extensieve uiterwaardrecreatie zijn verbonden;
 - i. de winning van oppervlaktedelfstoffen;
 - j. de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
 - k. activiteiten van een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
 - l. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
 - m. het behoud van bekende of te verwachten archeologische monumenten;
 - n. de verbetering van de waterkwaliteit
 - o. de verwezenlijking van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het agrarisch, landschappelijk of daarmee vergelijkbaar beheer van het rivierbed;
 - p. het behoud of herstel van cultuurhistorische landschapselementen;
 - q. de verduurzaming van de energievoorziening van bestaande voorzieningen in het rivierbed;
 - r. de opwekking van zonne- of windenergie en die activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd.



Figuur 3.1 Stroomvoerend deel rivierbed (Bron: Barro)

Werelderfgoed en nationaal landschap

In paragraaf 5.1.5.5 en afdeling 7.2 van het BKL is het Werelderfgoed via instructieregels beschermd met het oog op behoud ervan. In titel 2.13 van het huidige Barro is het werelderfgoed beschermd. De bescherming vindt verder plaats via de provinciale verordening. Het plangebied bevindt zich tevens in nationaal landschap Groene Hart. Ook hiervoor geldt dat bescherming plaatsvindt via het provinciaal beleid.

Toetsing

Het NOVI kenmerkt zich door een hoog abstractieniveau en bevat geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De nadere bescherming ter behoud van het werelderfgoed vindt plaats via de provinciale verordening. In het stroomvoerend deel van de Lek wordt de steiger vergroot en verplaatst. De steiger is noodzakelijk voor een betere en veilige afwikkeling van de (beroeps)recreatievaart (openbaar vervoer over water). De afvoercapaciteit van de rivier vermindert niet.

3.2.2 Erfgoedwet (2016)

In de Erfgoedwet is vastgesteld waar de verantwoordelijkheden voor het erfgoed liggen en wie er toezicht uitoefent.

Toetsing

Kinderdijk-Elshout is Unesco werelderfgoed en is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het doel is om de karakteristieke, ruimtelijke kwaliteit ook in de toekomst te handhaven. Nieuwe ingrepen blijven mogelijk, maar hierbij moet zorgvuldig worden gekeken naar bestaande kwaliteiten en hoe ontwikkelingen hierop afgestemd worden. Hieraan wordt voldaan met de voorgestelde ingrepen in de stedenbouwkundige visie Entree Kinderdijk-Elshout. Zie voor een nader toelichting ook paragraaf 4.4 cultuurhistorie.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt in de herschikking van functies diverse wijzigingen mogelijk. In onderstaande tabel is geïnventariseerd of de functies die gezien worden als "stedelijke functies" planologisch al mogelijk zijn en of sprake is van een toe- of afname. De functies die niet worden gezien als stedelijke functies, zoals infrastructuur, of functies die gelijk blijven, zijn uit de planologische vergelijking weggelaten. Per saldo is binnen het plangebied sprake van de volgende planologische wijzigingen:

Gebied	Functies	Wijziging
Voorkamer	Horeca (Buena Vista + bijgebouwen)	Afname horeca 330 m ²
	Gebruik tbv werelderfgoed (gemengde functie) waaronder kantoorfunctie (tpv Buena Vista en bijgebouwen)	Toename gemengd tbv werelderfgoed 330 m ²
	Windkracht 4 (commercieel)	Afname commercieel 672 m ²
	2 woningen (1 laag + kap)	Afname 2 woningen
	Bijgebouwen (mobiliteitshub voor langzaam verkeer + trafo + kantoor)	Afname 170 m ² bestaande bijgebouwen. Toename mobiliteitshub tbv werelderfgoed 300 m ²
	Windkracht 4 (ontvangst)	Toename gemengd tbv werelderfgoed 465 m ² . Past binnen huidig bestemmingsplan
Werkeiland Nederwaard	Werkschuur	Afname werkschuur 300 m ²
Werkeiland Overwaard	Schuren	Afname schuren 53 m ²
Educatie-Eiland	Natuurhuis	Toename educatieve en culturele activiteiten 68 m ² . Al mogelijk, muv aantal gebouwen
	Ontvangstgebouw (balie + winkel + workshop)	Toename gemengd tbv werelderfgoed 175 m ² . Al mogelijk, muv aantal gebouwen

Rietsnijder-Eiland (Exclusief woonerf)	Werkschuur rietsnijder en werkschuur voor opslag en onderhoudswerkzaamheden en voor educatieve en culturele activiteiten	Toename werkschuur/educatieve en culturele activiteiten 540 m ²
---	--	--

Per saldo komt er door de verplaatsing van de ticketverkoop meer ruimte voor horeca in het bezoekerscentrum, maar dat is al planologisch mogelijk. De commerciële ruimte voor detailhandel neemt per saldo af. De ruimte voor ontvangst/kantoorruimte ten behoeve van het werelderfgoed neemt per saldo toe, maar dit is al planologisch mogelijk. De ruimte voor werkschuren/educatieve en culturele activiteiten neemt per saldo met circa 250m² toe. De hoeveelheid bebouwing neemt per saldo beperkt toe ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. De overige functies zijn geen stedelijke ontwikkelingen. Infrastructurele maatregelen worden bijvoorbeeld niet gezien als stedelijke ontwikkeling. De totale bebouwingsmogelijkheden in het gebied nemen niet toe.

Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat een functiewijziging groter dan 500 m² of het toevoegen van meer dan 500 m² bebouwing wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Met de herschikking neemt vooral de ruimte voor ontvangst, werkschuur/educatieve en culturele activiteiten toe. De toename is echter minder dan 500 m² bvo. De hoeveelheid bebouwing neemt ook niet met meer dan 500 m² toe. De effecten van het voornemen op de omgeving zijn niet van een ingrijpende aard of omvang. De bezoekersstromen worden juist beter gereguleerd. Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toch is de behoefte beschreven uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Wel of geen bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Hieruit volgt dat de Voorkamer en het Potterrein onderdeel zijn van het bestaand stedelijk gebied, de overige deelgebieden niet.

Omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt is de laddertoets niet verplicht. Hierna is de behoefte in de relevante regio beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Kinderdijk is een internationale toeristische bestemming. Daarnaast is het een werkgebied en een gebied met een verzorgingsfunctie voor het dorp Kinderdijk.

Beschrijving behoefte

Het entreegebied van het werelderfgoed in Kinderdijk is momenteel een onoverzichtelijk, onveilig en laagwaardig ingericht gebied waar de honderdduizenden bezoekers per jaar vaak moeilijk hun weg kunnen vinden. Kinderdijk is over land alleen via smalle dijklinten bereikbaar die niet geschikt zijn voor grote stromen gemotoriseerd verkeer. Op drukke dagen leidt dat regelmatig tot opstoppen en onveilige situaties op de smalle Lekdijk en tot overlast in het dorp Kinderdijk zelf. Het landschap met zijn lange lijnen en de reeks van molens is van een unieke kwaliteit. Er zijn echter veel storende elementen in het landschap zoals borden, parkeerplaatsen, hekken, en reclame-uitingen.

Samen met bewoners, ondernemers, overheden en andere partners in het gebied is de stedenbouwkundig visie Entree Kinderdijk-Elshout (februari 2022) ontwikkeld om het entreegebied de uitstraling te geven die het verdient. Later zijn er wederom in overleg met omwonenden en andere partners nog wijzigingen aangebracht. Door het entreegebied volgens de voorstellen uit deze visie en de latere aanpassingen te ontwikkelen, krijgt het de uitstraling die past bij de status van één van bekendste UNESCO Werelderfgoederen ter wereld. De aanpassingen zijn nodig om de authenticiteit en de kwaliteit van het eeuwenoude, typisch Hollandse werklandschap te versterken en de autonome groei van het aantal bezoekers in goede banen te kunnen leiden. In het molengebied wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Het is een leefgebied, geen attractiepark. Vanaf de steiger van de waterbus tot aan het bezoekerscentrum moet een overzichtelijk en aantrekkelijk groengebied worden gerealiseerd, waar toeristen als vanzelf hun weg het molengebied in kunnen vinden. Dorp en molengebied moeten veel natuurlijker met elkaar worden verbonden, zodat het dorp kan blijven profiteren van het toerisme.

De grootste noodzakelijke wijziging is dat de mogelijkheid voor bezoekers om te parkeren binnen het Werelderfgoed komt te vervallen en de bezoekersstromen beter worden geleid. In het gebouw Windkracht 4 zal in de toekomst de ticketverkoop plaatsvinden. Om de voetgangersstromen vanaf de steiger van de watertaxi in goede banen te leiden, wordt een deel van het gebouw echter aangepast en vervangen door een overkapping zodat het gebied voor voetgangers ruimer wordt. Fietsers maken gebruik van een afzonderlijke, die ook toegankelijk is voor het resterende (beperkte) autoverkeer.

Twee woningen worden gesloopt en op deze plek wordt een mobiliteitshub voor langzaam verkeer gerealiseerd. Dit gebouw krijgt een essentiële functie ten behoeve van het bezoekersmanagement. Bezoekers kunnen hier de fiets die ze bij het transferium gehuurd hebben weer inleveren of juist hier een fiets huren om het gebied en de Alblasserwaard verder te verkennen. In het gebouw komt een informatiepunt ten behoeve van bezoekers aan de Alblasserwaarden eventueel een kiosk. Het gebouw vormt een natuurlijke afscheiding tussen de drukte aan de kant van het ontvangstgebouw en de relatieve rust van het waardhuisensemble.

Het Waardhuis waar nu Buena Vista in aanwezig is, zal worden ingezet voor het Werelderfgoed. Het gebouw krijgt dezelfde gemengde functie als de andere gebouwen in het entreegebied met uitzondering van horeca.

Verkeer

Omdat de Lekdijk niet geschikt is voor grote stromen gemotoriseerd verkeer is het noodzakelijk verkeer eerder op te vangen en met groepsvervoer te verplaatsen of mensen te fiets hun weg te laten vervolgen. Bezoekers worden daarom op het transferium in Alblisserdam opgevangen en kunnen daar overstappen op de fiets of op een shuttlebus. Hierdoor neemt het aantal autobewegingen in het gebied af. Het aantal parkeerplaatsen in het gebied kan hierdoor worden verminderd zodat autobezocht wordt ontmoedigd en de verblijfskwaliteit toeneemt.

Steeds meer bezoekers komen via het water naar het werelderfgoed. Daarmee neemt de overlast die veroorzaakt wordt door verkeer over de dijk af. De halte van de waterbus moet worden uitgebreid om het toenemende vervoer over het water te faciliteren en te stimuleren. Er komt een ruimere steiger voor de waterbus, met twee bruggen. Eén van die bruggen sluit direct aan op de Middelkade, die recht doorgetrokken wordt richting de dijk. Daarmee worden de eeuwenoude landschapslijnen, die bij de aanleg van de nieuwe spuisluis in de jaren '90 zijn verdwenen, in oude luister hersteld.

Voorzieningen

Om de bezoekers in goede banen te leiden is niet alleen een betere infrastructuur nodig, maar zijn ook ruimere voorzieningen noodzakelijk. Er is meer ruimte voor ontvangst en fietsvoorzieningen nodig. Dit kan deels binnen de huidige bestemmingsmogelijkheden en deels is uitbreiding van de planologische mogelijkheden noodzakelijk. Het risico op (onaanvaardbare/langdurige) leegstand is door de toevoeging nihil.

Om de werkfuncties beter te scheiden van de toeristen is een herschikking in werkruimte nodig.

Conclusie behoefte

Er is behoefte aan kwaliteitsverbetering van het entreegebied van Werelderfgoed Kinderdijk en een betere aansluiting op het dorp Kinderdijk. Om de bezoekers in goede banen te leiden is een herschikking van functies nodig en vooral uitbreiding van de mogelijkheden voor educatieve en culturele activiteiten en toeristische (hub- en ontvangst)voorzieningen voor de autonome groei van het aantal bezoekers. De meeste aanpassingen zijn van infrastructurele aard om de bezoekersstromen beter te leiden en autobezzoek te ontmoedigen. De verkeershinder op de Lekdijk kan hierdoor afnemen, de verkeersveiligheid verbeteren en door afname van het aantal parkeerplaatsen in het gebied is een veel aantrekkelijkere inrichting mogelijk.

Waarom niet binnenstedelijk

In dit geval is sprake van kwaliteitsverbetering van het entreegebied van het Werelderfgoed in Kinderdijk. De verbeteringen zijn daarmee locatiegebonden en kunnen niet ergens anders (binnen bestaand stedelijk gebied) worden gerealiseerd. In de locaties buiten bestaand stedelijk gebied betreft het overigens vooral verschuiving van functies, zonder substantiële toename van bebouwing.

Conclusie locatiekeuze

Het is niet mogelijk om alle programmawijzigingen in het entreegebied van Kinderdijk binnenstedelijk te faciliteren. Er is behoefte aan scheiding van werkfuncties en toeristische functies. De wijzigingen zijn locatiegebonden en kunnen niet op een andere plek binnenstedelijk worden gerealiseerd. Met de beoogde aanpassingen is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie maart 2022)

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

- Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
- Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende opgaven relevant:

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Beleven en benutten van erfgoed

De kern van het erfgoedbeleid van Zuid-Holland is het behoud van erfgoed door het beschermen, beleven en benutten van erfgoed. Deze beleidskeuze is gesplitst in twee hoofdthema's:

A. Beschermen van erfgoed

1. Behouden en versterken werelderfgoed
2. Behouden en verbeteren kroonjuwelen cultureel erfgoed
3. Garanderen van windvang en zicht op historische windmolens
4. Instandhouden en verbeteren van de omgeving van landgoederen en kastelen

B. Beleven en benutten van erfgoed

1. Erfgoedlijnen ontwikkelen en beleefbaar maken
2. Restaureren en herbestemmen Rijksmonumenten
3. Onderhouden en laten draaien van historische windmolens.

Toerisme in balans

De doelstelling is dat in 2030 elke Zuid-Hollander profiteert van toerisme. Om dat te bereiken zal toerisme en de maatregelen die er genomen worden, moeten bijdragen aan de provinciale en maatschappelijke opgaven. Daarmee worden de kansen benut die het toerisme in Zuid-Holland biedt en wordt de overlast die het kan veroorzaken beperkt.

Toerisme is geen doel op zich, maar wordt ingezet als middel dat bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- werk en leefklimaat in Zuid-Holland. Vanuit een toeristische invalshoek kunnen economie, cultureel erfgoed, (recreatieve) infrastructuur, groengebieden en recreatie met elkaar verbonden en versterkt worden.

Veiliger verkeer

De provincie omarmt de landelijke ambitie van nul verkeersslachtoffers in 2050. Het streven is elk jaar minder verkeersslachtoffers door een aanpak op drie terreinen: infrastructuur, educatie en handhaving.

Toetsing

In dit geval is sprake van 'aanpassing'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het dorp. De beleefbaarheid van het erfgoed wordt sterk verbeterd. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het speelt zich echter af op meerdere kavels en voorziet in aanvullingen en verbeteringen op structuurniveau. Er wordt voldaan aan de richtpunten. Het plan is gericht op kwaliteitsverbetering en een betere geleiding van de autonome groei van het aantal toeristen. Met het plan is ook sprake van een verbetering in de verkeersveiligheid en een betere toeristische koppeling met het dorp. Voor een nadere toetsing aan de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie maart 2022)

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke plannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.

4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
 - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 - aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 - indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.
8. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.
9. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.

10. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.
11. Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën bedoeld in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.
12. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het omgevingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Artikel 6.9g Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de herkenbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - b. de historische context van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - c. de uniciteit van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - d. de kwetsbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - e. de gaafheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - f. de samenhang van de kwaliteiten van het Cultureel Erfgoed;
 - g. de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel (zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap).

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Toetsing Artikel 6.9 , 6.9g en 6.9a

Het grootste deel van het plangebied is aangemerkt als beschermingscategorie 1 kroonjuweel cultureel erfgoed. Hier zijn alleen ontwikkelingen beoogd die de kwaliteit van het gebied vergroten of die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied of het geleiden en faciliteren van de toeristen. De beoogde ontwikkeling geeft ook invulling aan de ambities uit het gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

De entree ter hoogte van de steiger is aangemerkt als categorie 3 Buitengebied. Hier komt een nieuw entreegebouw. Dit gebouw wordt in één laag in het dijklichaam gerealiseerd, waarmee de openheid van het gebied behouden blijft en de vergezichten worden versterkt.

Een deel van deelgebied Lekdijk, het Potterrein en de Voorkamer vallen niet onder een beschermingscategorie. Deze deelgebieden vallen onder bestaand stads- en dorpsgebied.



Figuur 3.6 Kaart 14: Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën (Bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het natuurnetwerk.



Figuur 3.7 Kaart 7: Natuurnetwerk Nederland (Bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor het plangebied zijn de volgende richtpunten relevant:

Laag van de ondergrond

Rivierdeltacomplex, Jonge zeelei:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.
- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Veen(weide)landschap:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Rivierdijken:

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

Laag van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.

Stads en dorpsranden

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Laag van de beleving

Kroonjuweel en werelderfgoed Kinderdijk:

- Behouden en versterken van de kwaliteiten van werelderfgoedcomplex Kinderdijk door het in stand houden van de samenhang tussen alle onderdelen van dit ensemble en het bewaren van de openheid van het gebied en omgeving.
- Behouden en versterken van de zichtlijnen van en naar het complex Kinderdijk.

Toetsing kwaliteitskaart

Met de beoogde kwaliteitsverbetering van het entreegebied wordt invulling gegeven aan de ambities uit de kwaliteitskaart. De molens, boezems en gemalen van Kinderdijk zijn van grote betekenis als historisch-waterstaatkundig ensemble en als Hollands cultuurlandschap bij uitstek. Kernkwaliteiten van dit werelderfgoedcomplex Kinderdijk zijn naast de molens en boezems ook de zichtlijnen van en naar het complex Kinderdijk. Door de zichtlijnen te versterken en een verbinding te leggen tussen historisch en hedendaags waterbeheer wordt de kwaliteit van het complex versterkt.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing Artikel 6.10

De ontwikkeling is in paragraaf 3.2.3 getoetst aan de Ladder. De aanpassingen in het entreegebied zijn nodig om de authenticiteit en de kwaliteit van het eeuwenoude, typisch Hollandse werklandschap te versterken en de autonome groei van het aantal bezoekers in goede banen te kunnen leiden. Het betreft vooral een herschikking van functies, bezoekersstromen en meer ruimte voor de werelderfgoedfunctie.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Toetsing Artikel 6.10d

De ontwikkeling is erop gericht de autonome groei van het aantal bezoekers in goede banen te leiden en de kwaliteit van het entreegebied te verbeteren. De bereikbaarheid wordt voor groepsvervoer en fietsverkeer verbeterd. Autoverkeer in het plangebied wordt ontmoedigd. Hiermee blijft het plangebied goed bereikbaar maar verminderd de overlast van het toeristisch verkeer voor de omgeving.

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i) voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii) voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt

door bebouwing en beplanting, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of

- b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Toetsing Artikel 6.25

Over het plangebied liggen meerdere molenbiotopen. Daarvan is de molenbiotoop van Nederwaard Molen 1 maatgevend. De reikwijdte van deze molenbiotoop is weergegeven in figuur 3.8. Het bestemmingsplan voorziet met artikel 22.4 in een regeling, waarmee de hoogtebeperkingen voor zowel bebouwing als beplanting binnen een molenbiotoop geborgd zijn.

Binnen de molenbiotopen zijn op het Rietsnijderseiland twee nieuwe schuren voorzien. Bij de uitwerking van het bouwplan voor deze schuren zal rekening gehouden moeten worden met de maximale hoogtemaat die op basis van deze regeling ter plaatse van toepassing is.



Figuur 3.8 Kaart 15: Cultureel erfgoed (Bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

1. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.
2. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.

3. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
4. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.
5. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Toetsing Artikel 6.22

De regionale waterkeringen in het plangebied zijn via een dubbelbestemming beschermd. Daarnaast zijn er in het plangebied ook primaire waterkeringen aanwezig, deze vallen niet onder artikel 6.22 van de verordening. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect water, waarbij ook de waterkeringen nader beschreven zijn.



Figuur 3.9 Kaart 3: Regionale waterkeringen (Bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Artikel 6.20 Bescherming recreatietoervaartnet

Een bestemmingsplan voor gronden waarbinnen een recreatieve vaarverbinding ligt, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 12 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- a. de ontwikkeling geen beperking oplevert van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg rekening houdend met het huidige gebruik; of
- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.

Toetsing Artikel 6.20

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de bevaarbaarheid verminderen. De nieuwe steiger voor de waterbus/-taxi levert een positieve bijdrage aan de bereikbaarheid van Kinderdijk.



Figuur 3.10 Kaart 12: Recreatietoervaartnet (Bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Artikel 6.35a risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing Artikel 6.35a

In de waterparagraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect klimaatverandering. De planontwikkeling heeft geen invloed op de risico's die samenhangen met klimaatverandering.

Artikel 2.3 Aanwijzing milieubeschermingsgebieden grondwater

Het gehele gebied is aangemerkt als milieubeschermingsgebied voor grondwater en als boringsvrije zone.

Toetsing aan artikel 2.3

De planontwikkeling vormt geen potentiële bedreiging voor het grondwater. Van boringen is geen sprake.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Stedenbouwkundige visie entree Kinderdijk-Elshout (2022)

Deze visie is in april 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Molenlanden. Samen met bewoners, ondernemers, overheden en andere partners in het gebied is de stedenbouwkundig visie Entree Kinderdijk-Elshout ontwikkeld om het entreegebied te uitstraling te geven die het verdient. Door het entreegebied volgens de voorstellen uit deze visie te ontwikkelen, krijgt het de uitstraling die past bij de status van één van bekendste UNESCO Werelderfgoederen ter wereld. De aanpassingen zijn nodig om de authenticiteit en de kwaliteit van het eeuwenoude, typisch Hollandse werklandschap te versterken en de autonome groei van het aantal bezoekers in goede banen te kunnen leiden.

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 zogenoemde 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.

De veranderingen ten opzichte van de stedenbouwkundige visie zijn voorbereid met de bewoners, het waterschap en de provincie aan de hand van verschillende scenario's. Een verslag hiervan is bij de Nota Zienswijzen gevoegd.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan worden de beoogde aanpassingen mogelijk gemaakt. Hier is uitgebreid op ingegaan in paragraaf 2.3.

3.4.2 Toekomstvisie Molenwaard 2030 (2012)

De gemeente Molenwaard is in 2013 ontstaan uit een samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Liesveld en Nieuw-Lekkerland. In deze visie specificeert de gemeente de ambities en doelen voor dit nieuwe gebied. De doelen bestaan uit de onderwerpen wonen, economische dragers, ondersteuning, voorzieningen en landschap.

Het unieke polderlandschap met de vele molens bieden kansen op economisch vlak; recreatie en toerisme kunnen inwoners werk en inkomen verschaffen door deze economische drager verder te ontwikkelen. Hierbij speelt Kinderdijk een centrale rol. Molenwaard wil het gebied toeristisch aantrekkelijker maken, door onder andere de toegankelijkheid van Werelderfgoed Kinderdijk te verbeteren. Daarbij wordt er ingezet op het opwaarderen van het toeristisch product Kinderdijk en het verleiden van bezoekers om langer in het gebied te blijven. Er komt zowel aandacht voor het unieke veenweide landschap als voor de vele molens van Molenwaard.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de beoogde verbetering van de toeristische aantrekkelijkheid van Kinderdijk mogelijk en geeft daarmee invulling aan de ambities in de Toekomstvisie.

3.4.3 Structuurvisie Nieuw-Lekkerland (2012)

De relevante thema's uit de structuurvisie van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland zijn:

Water

Water is zowel symbolisch als praktisch een belangrijk thema. Kinderdijk ligt op het laagste punt van de Alblasserwaard. Daarnaast is sprake van grote landschappelijke waarden. De waterwegen dienen daarom optimaal te worden beheerd en mogen niet worden gedempt.

Open landschap

Een open landschap is belangrijk thema in de structuurvisie. Om een open landschap te handhaven dient inbreiding boven uitbreiding te gaan. Nieuwe bebouwing moet voldoen aan de eisen van beeldkwaliteit ter versterking van het natuurlijke en authentieke karakter.

Natura 2000

De boezems bij Kinderdijk zijn natte gebieden die tot de Vogelrichtlijngebieden behoren. Deze moeten in stand gehouden worden. Om deze reden is bebouwing in Natura 2000 gebieden (buiten het plangebied) in beginsel niet toegestaan.

Molens

In het gebied komen molens voor die bijdragen aan het authentieke karakter van het gebied. De molens bevinden zich meestal in een beschermingszone. Het behoud van de molen als cultuurhistorisch waardevol object is belangrijk. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen molenbiotopen zijn bespreekbaar. Wanneer herbestemming van de molen nodig is of een positieve bijdrage levert aan het behoud van de molen, is dat mogelijk.

Entreegebied Kinderdijk

Vanwege haar werelderfgoedstatus heeft het molencomplex Kinderdijk een verbetering van het entree nodig. De plek moet aantrekkelijk blijven voor toeristen, door bijvoorbeeld voorzieningen toe te voegen. Daarnaast kan een verbetering van het gebied leiden tot een betere geleiding van verkeersstromen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de beoogde verbetering van de toeristische aantrekkelijkheid mogelijk met behoud van het erfgoed en geeft daarmee invulling aan de ambities uit de Structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r. beoordeling

Toetsingskader

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is.

Toetsing en conclusies

Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r. Voor de ingrepen in het entreegebied van Kinderdijk volstaat een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 1) blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen relevante effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet aan de orde.

Ondanks het feit dat een passende beoordeling is opgesteld is geen plan m.e.r. aan de orde. Op grond van 7.2.a Wet milieubeheer geldt een plan m.e.r. niet voor plannen met enkel kleine wijzigingen en waarvoor eveneens aangetoond is dat er geen aanzienlijke milieueffecten optreden.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is er door Antea group een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd (Antea group, Milieuhygiënisch vooronderzoek Entree Kinderdijk - Elshout, 0479411.100, 18 oktober 2022). Dit onderzoek is te vinden in bijlage 3 .

Het vooronderzoek is uitgevoerd overeenkomstig aan de NEN 5725: 2017 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek). Het vooronderzoek is uitgevoerd voor de acht deellocaties. Onderstaand worden de conclusie van het vooronderzoek, per deelgebied, weergegeven.

Deellocatie 1: Voorkamer

De tuin ter plaatse van de Molenstraat 234 is vanwege een loodverontreiniging grotendeels gesaneerd. Het verharde gedeelte van de tuin dient nog gesaneerd te worden. Bekend is dat op Molenstraat 226, 228a en 228b sprake is van een diffuse loodverontreiniging. Deze verontreiniging met lood wordt gerelateerd aan een ophooglaag met bodemvreemde bijmengingen. Daarnaast zijn in het gebied plaatselijk ook sterke verontreinigingen aangetoond met cadmium, koper, nikkel en zink. De grond ter plaatse van Molenstraat 234 is op basis van PFOA geclassificeerd als 'Niet toepasbaar'. Tijdens de onderzoeken op de percelen van Molenstraat 226, 228a, 228b en 234 is een bodemvreemde bijmenging aangetroffen, welke vermoedelijk de demping betreft. Hierin zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Op het overige deel van de onderzoekslocatie wordt deze demping ook verwacht en een heterogene verontreiniging met zware metalen.

Deellocatie 2: Lekdijk

Tijdens het verkennend bodemonderzoek (Antea Group, kenmerk: 412807) op het meest oostelijke deel van het terrein zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In zowel de boven- als ondergrond zijn maximaal licht verhoogd gehalte aangetoond. Het grondwater is destijds niet onderzocht. In de tuinen van de direct aangrenzende percelen van Molenstraat 155F, 226, 228a, 228b en 234 is een ophooglaag met bodemvreemde bijmengingen aangetoond. In deze laag is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Daarnaast zijn hier ook sterk verhoogde gehalten aan lood en/of zink aangetroffen. Tevens zijn in het gebied plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan cadmium, koper, nikkel en zink gemeten. Vermoedelijk is op het westelijke deel van 'deellocatie 2: Lekdijk' de ophooglaag nog aanwezig.

Deellocatie 3: Middelkade

Het verkennend bodemonderzoek (Antea Group, kenmerk: 412807) heeft rondom het Bezoekerscentrum plaatsgevonden. Ter plaatse van het Bezoekerscentrum zijn sporen puin aangetroffen. Zowel zintuiglijk als analytisch is geen asbest aangetoond. In zowel de boven- als ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan PCB, minerale olie, zware metalen en/of PAK aangetoond. In het grondwater is een matig verhoogde concentratie aan barium en zijn licht verhoogde gehalten aan xylenen en naftaleen gemeten.

Deellocatie 4: Werkeiland Nederwaard

Een sterke verontreiniging met zink is aanwezig ten westen van het gemaal. Het is onduidelijk waardoor de verontreiniging is ontstaan. Er is geen sprake van een geval van bodemverontreiniging. Uit de bekende gegevens blijkt dat de verontreiniging nog niet is gesaneerd. Echter tijdens de terreinverkenning was ten westen van het gemaal een werkterrein aanwezig, dit in verband met werkzaamheden aan het gemaal. Onduidelijk is of ter plaatse van het werkterrein ook graaf- en/of saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Ter plaatse van de te slopen schuur zijn geen gegevens bekend.

Deellocatie 5: Werkeiland Overwaard

Op de locatie zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd en geen bodembedreigende activiteiten bekend. In de grond worden maximaal licht verhoogde gehalten verwacht.

Deellocatie 6: Groepsentree

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek (Antea group, kenmerk: 431106, d.d. 30-01-2018 / Antea Group, kenmerk: 29-03-2019, d.d. 412807) heeft op de gehele deellocatie plaatsgevonden. Hierbij zijn in zowel de boven-, ondergrond als het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten/concentraties aan PCB, OCB, minerale olie, zware metalen en/of PAK aangetoond.

Deellocatie 7: Rietsnijder-Eiland

Het noordelijke deel is onderzocht in 2003 en 2004 (Inpijn-Blokpoel Arkel, kenmerk: MA-2554) waarbij in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten aan lood, zink, EOX, PAK zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater is een matig verhoogd concentratie aan lood aangetoond. Tevens zijn licht verhoogde concentraties aan arseen, cadmium, chroom, koper, nikkel en zink gemeten. Tijdens de herbemonstering van het grondwater is geen verhoogde concentratie aan lood meer aangetoond. Daarnaast wordt een groot deel van de locatie gebruikt als opslagterrein van onder andere bouwmaterialen, containers en depots.

Deellocatie 8: Het Potterrein

De locatie is gelegen aan een gedempte watergang en is vermoedelijk in gebruik geweest als scheepswerf. Deze activiteiten worden als bodembedreigende beschouwd. Tijdens een onderzoek in 2005 (Optifield, kenmerk: AA057100195) zijn in de grond van Molenstraat 115F maximaal licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, minerale olie, PAK en/of EOX aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentratie gemeten.

Aanvullend (verkennend) bodemonderzoek

Onderstaand is per deellocatie weergegeven of een aanvullend (verkennend) bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Deellocatie 1: Voorkamer, deellocatie 2: Lekdijk en deellocatie 8: Het Potterrein

Voor de bestemmingswijziging van 'deellocatie 1: Voorkamer' is er ter plaatse van Molenstraat 234 een restverontreiniging met sterk verhoogde gehalten aan lood aanwezig. Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de isolerende voorzieningen of de leeflaag, dient voorafgaand aan de werkzaamheden overlegd te worden met het bevoegd gezag. De werkzaamheden op het oostelijke deel van 'deellocatie 2: Lekdijk' (hier vindt een wegreconstructie plaats) kunnen binnen 5 jaar na de recente onderzoeken op basis van de huidige resultaten worden uitgevoerd. Indien tijdens de graafwerkzaamheden grond wordt afgevoerd van de locatie, dan is aanvullend onderzoek naar PFOA nodig.

Het overige deel van 'deellocatie 1: Voorkamer', het westelijke deel van 'deellocatie 2: Lekdijk' en 'deellocatie 8: Potterrein'

De locaties zijn verdacht op aanwezigheid van sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in de grond. Deze deellocaties hebben de kwaliteitsklasse Industrie heterogeen. Voor de toekomstige ontwikkelingen (wegreconstructie, nieuwe functies) is dan ook een nader verkennend bodemonderzoek nodig, omdat er mogelijk sprake is van een sterke verontreiniging met zware metalen. Indien tijdens graafwerkzaamheden grond wordt afgevoerd van de locatie, dan is aanvullend onderzoek op PFOA nodig. Ten slotte mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door het grondverzet (voorkomen verspreiding). Dit nader onderzoek kan plaatsvinden voorafgaand aan de werkzaamheden.

Deellocatie 3: Middelkade en deellocatie 6: Groepsentree – Educatie Eiland

Op de deellocaties vinden wegreconstructies plaats. Deze deellocaties hebben kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. De voorgenomen wegreconstructies (infrastructuur) vallen binnen kwaliteitsklasse Industrie. Het reeds uitgevoerde onderzoek is afdoende indien de werkzaamheden binnen 5 jaar na de onderzoeken worden uitgevoerd. Wel dient nog bodemonderzoek naar PFOA uitgevoerd te worden als de grond wordt afgevoerd van de locatie. Ten slotte mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (voorkomen verspreiding).

Deellocatie 4: Werkeiland Nederwaard en deellocatie 5: Werkeiland Overwaard

Op de deellocaties is sprake van sloop, herinrichting van het parkeerterrein en verbetering van de groenkwaliteit. Ter plaatse van het parkeerterrein op deellocatie 4: Werkeiland Nederwaard is een asfaltverharding aanwezig. Voor de werkzaamheden bij het J.U. Smit gemaal geldt dat als het parkeerterrein naar de voormalige situatie wordt gebracht, er geen nader verkennend bodemonderzoek nodig is. Ter plaatse van de te slopen schuren en het parkeerterrein van deellocatie 5: Werkeiland Overwaard zijn geen gegevens over de bodemkwaliteit bekend. Voor de werkzaamheden op deze deellocaties is een verkennend bodemonderzoek nodig, omdat er te weinig bekend is over de bodemkwaliteit ter plaatse. Indien tijdens graafwerkzaamheden grond wordt afgevoerd van de locatie, dient onderzoek naar PFOA plaats te vinden. Daarnaast mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Deellocatie 7: Rietsnijder – Eiland

Voor de werkzaamheden en functies (verbetering van groen en de bouw van twee schuren) is verkennend bodemonderzoek nodig. Ter plaatse is te weinig bekend over de bodemkwaliteit. Indien tijdens graafwerkzaamheden grond wordt afgevoerd van de locatie, dient ook onderzoek naar PFOA plaats te vinden. Daarnaast mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden of omgevingsvergunning moeten enkele aanvullende bodemonderzoeken worden uitgevoerd. Uit het reeds uitgevoerde vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen waardoor de gewenste ontwikkeling niet mogelijk wordt geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling of vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Archeologie

Toetsingskader

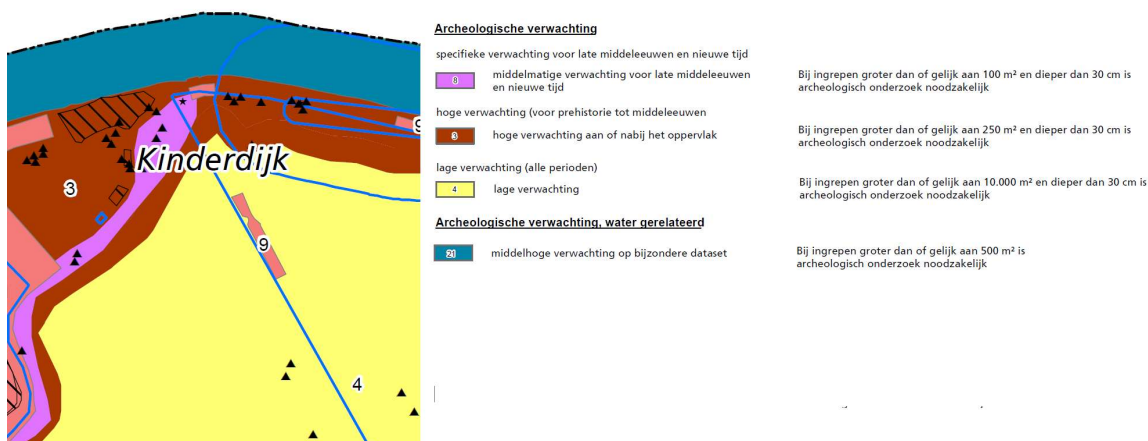
Voor archeologie geldt nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat rekening wordt gehouden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Archeologiebeleid 2021

De gemeente Molenlanden heeft in haar 'Archeologiebeleid 2021' vastgelegd hoe in de gemeente Molenlanden wordt omgegaan met archeologische waarden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart relevant. Deze kaart is gebaseerd op een analyses van bureau RAAP over zaken als historisch grondgebruik, bodemtypen, latere ingrepen en bekende archeologische vindplaatsen.

Op basis van deze analyse zijn op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart zones vastgelegd, die weergeven hoe hoog de archeologische verwachting van een bepaald gebied is en vanaf welke omvang er archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen. Logischerwijs is er in een hoger gewaardeerd gebied eerder onderzoek nodig (d.w.z. reeds bij kleinere ingrepen is onderzoek nodig) dan bij een lager gewaardeerd gebied.



Op de uitsnede zijn de volgende zaken herkenbaar:

- de roze zone volgt grofweg de Molenweg, die een middelmattige verwachting kent voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Hier is onderzoek nodig vanaf 100 m² en dieper dan 30 cm.
- Langs de Molenweg geldt in donkerrood een hoge verwachting van prehistorie tot middeleeuwen weergegeven. Hier is onderzoek nodig vanaf 100 m² en dieper dan 30 cm.
- Het poldergebied in geel weergegeven kent een lage verwachting voor alle perioden. Hier is onderzoek pas nodig vanaf 10.000 m² en dieper dan 30 cm.

Deze zones zijn ook als zodanig vastgelegd met een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan, zodat de archeologische bescherming en verplichting tot onderzoek is geborgd.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is er door Antea group een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Antea group, Archeologie 2022/160, 0479411, 23 aug 2022). Dit onderzoek is te vinden in bijlage 4.

Het onderzoek concludeert dat het plangebied oorspronkelijk in een moerassig gebied heeft gelegen. In de middeleeuwen is extra vernatting ontstaan als gevolg van het inperken van de rivieren door middel van de aanleg van dijken. Om deze extra vernatting tegen te gaan is er drooggemalen met behulp van molens. Deze moerassige grond was ongeschikt voor akkerbouw, maar is naar alle waarschijnlijkheid als hooiland gebruikt. Het drooggemalen poldergebied kent naar alle waarschijnlijkheid weinig tot geen sporen van bewoning, maar rondom de Lekdijk zijn sporen van een sluis aangetroffen. Het is niet uit te sluiten dat er op de dieper gelegen lagen (circa 4 meter onder NAP) sporen bewaard zijn gebleven van het neolithicum tot de bronstijd en mogelijk ijzertijd. Hoewel in het gebied in de loop van de tijd diverse bouw en infrastructurele werken zijn uitgevoerd, kunnen er sporen in of net onder het bouwvoor zitten die duiden op middeleeuwse of nieuwetijdse activiteit.

De conclusies van het archeologisch onderzoek worden geformuleerd aan de hand van de acht deellocaties:

1. Voorkamer

In de Voorkamer vinden bodemingrepen plaats waarvoor eerst verkennende archeologische boringen nodig zijn, om zo eventuele archeologische vindplaatsen te kunnen lokaliseren.

2. Lekdijk

Bij de Lekdijk vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats die groter zijn dan 250m² en 30cm onder maaiveld. Hier is geen nader onderzoek nodig.

3. Middelkade

Voor de werkzaamheden aan de kop van de geplande brug en de bestaande brug is een verkennend booronderzoek nodig indien de werkzaamheden in de bodem groter zijn dan 100 m² en 30 cm onder maaiveld. Juist rondom de Lekdijk kunnen sporen van Middeleeuwse bewoning aanwezig zijn.

4. Werkeiland Nederwaard

Gelet op de aard van de werkzaamheden (ruimte voor groen, sloop en aanleg van een parkeerterrein) is verstoring niet aannemelijk. Er is geen vervolgonderzoek nodig.

5. Werkeiland Overwaard

Gelet op de aard van de werkzaamheden (groen krijgt meer ruimte, sloopwerkzaamheden) is verstoring niet aannemelijk. Er is geen vervolgonderzoek nodig.

6. Groepsentree/Educatie

Er is geen sprake van bodemingrepen. Er is geen vervolgonderzoek nodig.

7. Rietsnijderseiland

Er vinden naar verwachting geen werkzaamheden in de bodem plaats die groter zijn dan 10.000 m² en 30 cm diep. Indien dit wel het geval is dienen de werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats te vinden.

8. Potterrein

Bij de werkzaamheden op het Potterrein zijn geen bodemingrepen van meer dan 100 m² voorzien. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel is voorafgaand aan sommige werkzaamheden nader onderzoek nodig. De archeologische waarden zijn voor toekomstige ontwikkelingen of ingrepen in de bodem beschermd door middel van de dubbelbestemmingen Waarden-archeologie (en bijbehorende vergunningplicht) in dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

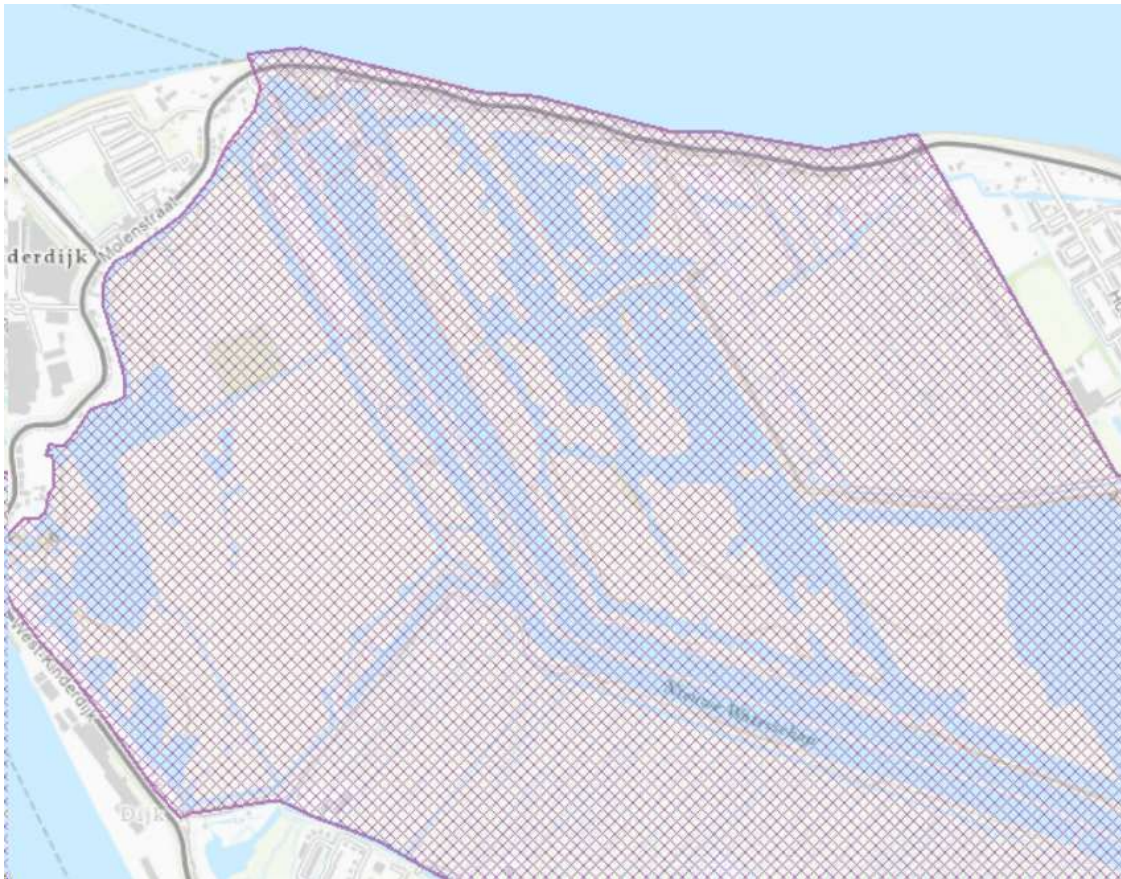
De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Beleid Provincie Zuid-Holland

Het gebied wordt aangeduid als kroonjuweel binnen het provinciaal beleid. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn: behoud van uitzonderlijke kwaliteit. Dit betekent dat bij voorgenomen ontwikkelingen cultuurhistorie dé drager van de ruimtelijke ontwikkeling moet zijn.

Het uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen: zowel de structuur als de fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken (zoals verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen).

Dit betekent ook dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met het genoemde uitgangspunt, de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen. Ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met het genoemde uitgangspunt zijn in principe uitgesloten tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.



Figuur 4.1 Kroonjuweel Kinderdijk

Onderzoek

Het plangebied is onderdeel van Kinderdijk als UNESCO werelderfgoed. Kinderdijk staat symbool voor de strijd tegen het water in Nederland. Het is daarom belangrijk om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zo veel mogelijk te behouden. Er is kwalitatief getoetst aan het provinciaal beleid. In het cultuurhistorisch onderzoek heeft dit plaatsgevonden aan de hand van de acht deellocaties (bijlage 12).

Bijlage bij het cultuurhistorisch onderzoek vormt een Heritage Impact Assessment (HIA) op hoofdlijnen. Deze HIA beoordeelt het effect van de voorgenomen ontwikkelingen in het entreegebied op de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed. De conclusies uit deze HIA zijn betrokken bij de beschrijving van de effecten op cultuurhistorische waarden van het plangebied in brede zin. In de HIA komen een aantal bestaande knelpunten van het Werelderfgoed aan de orde. De planontwikkeling biedt voor deze knelpunten een oplossing. Denk hierbij aan de onveilige verkeerssituatie, een onheldere en verrommelde entree en routing van/naar het Werelderfgoed, spanning tussen bezoekers en bewoners van het dorp en de molens.

Voorkamer

Het eerder geplande nieuwe ontvangstgebouw kon impact hebben op de continuïteit van de dijk. In het kwaliteitskader en het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden vastgelegd ten aanzien van de hoogte, de vormgeving en de te gebruiken materialen. Dit geldt ook voor de aanpassing van Windkracht 4.

Dit gebouw is gebouwd in de jaren '90 van de vorige eeuw, heeft een afwijkende maat, schaal en vormtaal, en is hiermee geen onderdeel van de Outstanding Universal Values (OUV) van het Werelderfgoed.

Het gebied rond het voormalige waardhuis van de Nederwaard met nu nog horeca Buena Vista wordt heringericht. Achter het voormalige waardhuis een woning gesloopt (Molenstraat 232). De woning dateert uit het begin van de 20 ste eeuw, heeft geen monumentenstatus en maakt geen onderdeel uit van de OUV. Wel is de woning onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. Op deze locatie wordt één centraal verhuurpunt voor fietsen ontwikkeld die de verschillende verhuurpunten die momenteel door het dorp verspreid zijn zal vervangen. Door het creëren van een 'mobiliteitshub' ontstaat een meer opgeruimde situatie en een beter 'tourist management'. Wel heeft de sloop van de woning en de bouw van een nieuw gebouw effect op de herkenbaarheid van de kade. Daarom wordt aanbevolen de mogelijkheden voor het transformeren van het huidige gebouw tot mobiliteitshub te overwegen. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient zo goed mogelijk aangesloten te worden bij het bestaande lint. Het effect van een nieuw gebouw is grotendeels afhankelijk van het ontwerp en de materialisering. Dit wordt in de vergunning en het kwaliteitskader geborgd.

Tot slot draagt het verbeteren van de verkeerssituatie, met name ter plaatse van de Voorkamer en Lekdijk, bij aan een veilig, bereikbaar en toegankelijk Werelderfgoed. De entree van het gebied wordt verduidelijkt door het rechte trekken van de Middelkade voor voetgangers tot aan de Lekdijk (langs het nieuwe ontvangstgebouw). De helling die het hoogteverschil tussen de Middelkade en de Lekdijk overbrugt, wordt een gecombineerde verkeersstroom voor zowel fietsers, rolstoelrijders en (incidenteel) werkverkeer. Dit heeft geen invloed op de OUV of het beschermde dorpsgezicht. Het herstellen van de oorspronkelijk rechte Middelkade heeft een positief effect op de visuele integriteit en versterkt de beleefbaarheid van de twee gescheiden waterschappen en het zicht over de Middelkade. Van belang is dat er een continu profiel over de gehele lengte van de Middelkade ontstaat. Ook het hoogteverschil tussen polder en Lekdijk blijft beleefbaar door de trap vanaf de dijk en daarmee is de leesbaarheid van het hydrologisch systeem gewaarborgd.

Lekdijk

Het verbeteren van de verkeersveiligheid gebeurt onder andere door het centreren van paden vanaf de rivierboten en door het toepassen van een middenberm. Deze aanpassingen vereisen een verbreding van de dijk, dit heeft een effect op de continuïteit van het dijksprofiel en daarmee de leesbaarheid van het hydrologisch systeem. Om het dijksprofiel met lintbebouwing en het werklandschap intact te houden wordt aanbevolen verdere uitbreiding van een verkeersplein te beperken. Verzwaring van de dijk heeft over de loop van de eeuwen plaatsgevonden, van belang is dat de vormgeving van de infrastructuur het lijnvormige karakter van de dijk zo min mogelijk beïnvloedt.

Middelkade

Bij de herprofilering van de Middelkade blijft de historische tweedeling van de kade behouden en de oorspronkelijke hoogteopbouw behouden. Deze dragen bij aan de historische waarden van de Middelkade. Verder worden langs de kade rietkragen en knotwilgen toegevoegd die de beleving van het (polder)karakter versterken.

Voor de centrale horeca geldt dat dit een zelfstandige horecaruimte met een groter terras aan de voorzijde en op het dak kan worden. Het beoogde terras aan de voorzijde heeft een negatief effect op de continuïteit van de lange zichtlijnen die door het rechte trekken van de Middelkade juist worden hersteld. Aanbevolen wordt met de terrasuitlijning de zichtlijnen juist te versterken en hierbij (niet-oorspronkelijke) hoogteverschillen te beperken.

De voorgenomen herinrichting van de buitenruimte met meer groen in de vorm van rietkragen en knotwilgen, het gebruik van meer natuurlijke materialen en minder asfalt en een strakkere vormgeving hebben een positief effect op de beleving van het (polder)landschap.

Werkeiland Nederwaard

Op het werkeiland Nederwaard ligt de focus op het vergroenen en opruimen van het eiland. Dit gebeurt door middel van het groen en natuurlijk inrichten van de randen en oevers van het gebied en het planten van fruitbomen. Deze ingrepen hebben enkel een positief effect op het (polder)karakter van het gebied.

Werkeiland Overwaard

Op het werkeiland Overwaard is sprake van herinrichting , waarbij de bijgebouwen op het eiland worden gesloopt. Daarnaast is ook het principe van vergroenen en opruimen hier van toepassing. Het groen en natuurlijk inrichten van de randen van dit erf en de parkeerplaatsen en de sloop van de bijgebouwen hebben enkel een positief effect op het (polder)karakter.

Educatie-eiland

Op het educatie-eiland is de groepsentree het uitgangspunt voor de ontwikkeling, waarbij een souvenirwinkel en zitgelegenheid worden toegevoegd. Zolang toevoegingen sober en doelmatig worden ingepast in het karakter van Kinderdijk hebben deze weinig invloed op de cultuurhistorische waarden van dit gebied. Ook wordt het eiland vergroend door middel van het doortrekken van de knotwilgenrijen en het toevoegen van fruitbomen. Het vergroenen heeft enkel een positieve invloed op het (polder)karakter.

Rietsnijderseiland

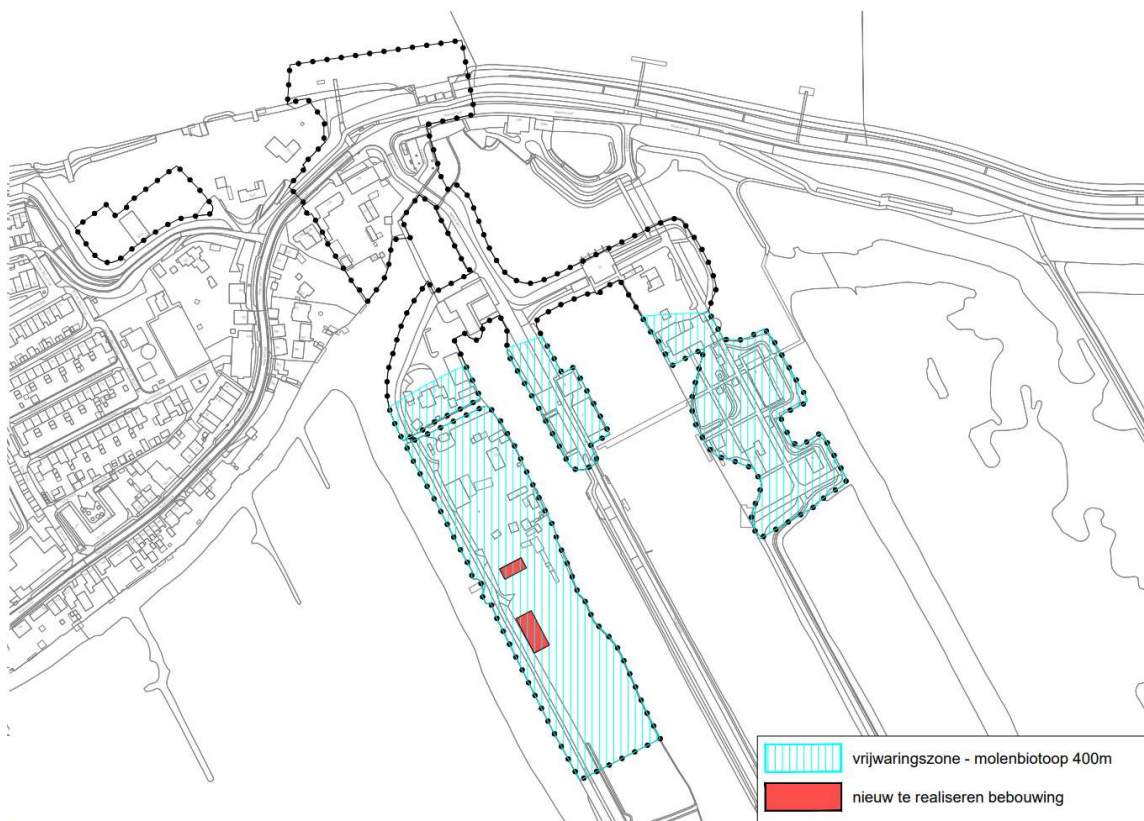
Voor het rietsnijderseiland zijn herinrichting en twee schuren voorzien en het verbeteren van de beeldkwaliteit door middel van gebiedseigen beplanting. Het opschonen houdt onder andere de sloop van de huidige werkschuur in. De verrommeling op het eiland zorgt momenteel voor een minder sterke beleving van de kernkwaliteiten. Het herinrichten en bouwen van twee schuren kunnen daarom een positief effect hebben op de beleving van het (polder)karakter. In de visie wordt ook de optie gegeven om het gebied open te stellen voor bezoekers en bereikbaar te maken door middel van een pontje. Belangrijk hierbij is echter dat het karakter van het werkeiland bewaard blijft, en de focus op toerisme niet de overhand krijgt.

Potterrein

Het Potterrein wordt heringericht hierbij wordt de oude loods opgeknapt. De huidige parkeerplaatsen en opslag worden geminimaliseerd waardoor ruimte ontstaat voor een (pluk)tuin. Het Potterrein ligt buiten het Werelderfgoed en is dan ook geen onderdeel van de OUV. Wel is er sprake van een loods met historische betekenis vanwege de productie van pot-roedes (voor molenwieken) die hier plaatsvond. De loods blijft behouden. Voor de eventuele toepassing van zonnepanelen geldt het advies deze zodanig te plaatsen dat zij zeer beperkt tot niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Het vergroenen met een (pluk)tuin en het verwijderen van verharding hebben een positief effect op de waarden van het gebied.

Molens en molenbiotopen

De ontwikkelingen waarbij sprake is van nieuwe bebouwing vinden grotendeels plaats buiten de zones van de molenbiotoop en hebben geen negatieve invloed op de beleving van de molens maar versterken juist de beleving van Kinderdijk en haar molens.



Figuur 4.2 Molenbiotoop en nieuwe bebouwing binnen de molenbiotoop

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat gelet op de beschermingsregimes vanuit de Erfgoedwet (rijksmonumenten, UNESCO Werelderfgoed) en de provincie (kroonjuwelen, erfgoedlijnen, molens en molenbiotopen) de ingrepen geen significant negatief effect op de beschreven waarden hebben. De meeste ingrepen versterken juist de kernkwaliteiten van het gebied. Wel gelden hierbij een aantal randvoorwaarden.

De ingrepen die aandacht behoeven vanwege een mogelijk negatief effect op de kernkwaliteiten zijn:

- de aanpassingen van het ontvangstgebouw,
- de herinrichting met betrekking tot de mobiliteitshub,
- de inrichting van de Lekdijk ten behoeve van de ontvangst van onder meer boten
- de uitbreiding van de centrale horeca met een terras over de Middeldkade.

Voor deze toevoegingen geldt dat deze op een sobere, bescheiden en ondergeschikte manier moeten worden ingepast om zo het karakteristieke landschap beleefbaar te houden en te voorkomen dat het toeristisch-recreatieve karakter te groot wordt. Hieraan wordt al op een passende manier bijgedragen door het meer beleefbaar maken van de Middeldkade, het verwijderen van diverse bebouwing en het vergroenen van het gebied. Met inachtneming hiervan is geen sprake van significante negatieve effecten.

De gebouwde rijksmonumenten worden niet gewijzigd en de ontwikkeling heeft geen directe invloed op de kwaliteit van deze monumenten. De aangepaste landschappelijke inrichting, de aanpak van verrommeling en relatief recent toegevoegde gebouwen en het versterken van de landschappelijke structuren, draagt bij aan de kwaliteit van de rijksmonumenten. De meer heldere landschappelijke inrichting leidt tot het beter uitkomen van de monumenten en

een logische samenhang tussen het landschap en de monumenten. Daarmee heeft het plan ook een positieve invloed op de monumenten.

Ten aanzien van de landschappelijke wijzigingen zijn hiervoor per deelgebied aandachtspunten benoemd. Deze aandachtspunten worden deels met de regeling in het bestemmingsplan geborgd (bouwregels) en deels door een passende uitvoering en materialisering van de ingrepen.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen.

4.5 Water

Toetsingskader

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de beoogde ontwikkelingen is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de gemeente en het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Waterschap Rivierenland heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel Versterken, verbinden en vergroenen. Met dit waterbeheerprogramma zijn de opgaves vastgesteld en is aangegeven hoe dit bereikt kan worden. Met dit waterbeheerplan wordt geen nieuw beleid geschreven maar wordt de gewenste uitvoering beschreven. Vanuit de Visie2050 zijn principes opgesteld hoe dit toekomstbeeld bereikt kan worden.

De principes bestaan uit het volgende:

- De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk.
- Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
- We zijn zuinig op water en grondstoffen.
- Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
- We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af.
- Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes.

Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP vertaalt de gemeente de ambities voor klimaatadaptatie en rioleringszorg naar concrete doelen, een adequate strategie, de benodigde activiteiten en de benodigde middelen.

De algemene uitgangspunten voor hemelwater zijn:

- Bij ontwerp van een nieuw stelsel wordt voor de bepaling van de capaciteit van het riool een bui gebruikt die één keer in vijf jaar voorkomt (bui 09, 30 mm in één uur). Bij deze bui mag geen water op straat ontstaan;
- Het water op straat is in beeld gebracht bij bui 10 (36 mm in 45 min);
- Bij een nieuwbouwprojecten wordt een gescheiden stelsel aangelegd;
- De perceelegeenaar is in principe verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater op eigen terrein.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is er door Antea group een watertoets uitgevoerd. De rapportage daarvan is te vinden in bijlage 5. Onderstaande watertoets is een beknopte weergave daaruit. In paragraaf 2.1 is het unieke karakter van het watersysteem van Kinderdijk toegelicht.

Huidige situatie

Ondergrond

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied heeft een grote variatie door de aanwezigheid van een primaire waterkering. Het varieert tussen NAP -0,3 m en NAP +5,5 m. De ondergrond bestaat tot een diepte van circa 15 m-mv uit Holocene deklaag. De deklaag bestaat uit afwisselend slecht en goed doorlatende lagen. Onder de deklaag wordt een zandige eenheid aangetroffen vanaf ca. 15 m-mv tot ca. 30 m-mv. Volgens het REGIS II-model wordt de horizontale doorlatendheid geschat tussen 50 m/d en 100 m/d. Tussen 30 m-mv en 40 m-mv ligt een kleiige eenheid. Volgens het REGIS II-model wordt de weerstand (c-waarde) geschat tussen 100 en 500 dagen.

Grondwater

Ter plaatse van het plangebied zijn geen grondwaterstandsmetingen beschikbaar van actuele of historische peilbuizen (DINOloket). Vanuit provincie Zuid-Holland blijkt dat de GHG tussen 0,0 m en 0,5 m

onder maaiveld ligt en de GLG dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

Op basis van de WKO-tool zijn in de omgeving van het plangebied meerdere grondwateronttrekkingen aanwezig. De dichtstbijzijnde grondwateronttrekking bevindt zich op ca. 150 m noordwest van de locatie. Het hele gebied valt in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat het gebied moet voldoen aan extra eisen vanuit het waterschap en de provincie.

Oppervlaktewater

Kinderdijk is gelegen in de polder de Alblasserwaard, die tussen het jaar 1000 en 1300 ontgonnen en verkaveld is ten behoeve van de landbouw. Het watersysteem van de polder bestaat uit twee deelgebieden met elk een eigen boezemsysteem, de Overwaard en de Nederwaard. De bemalingsgebieden in de Alblasserwaard slaan hun water uit op deze twee boezemsystemen. Vanuit de Nederwaard wordt overtollig water met het J.U. Smitgemaal uitgeslagen op de maalkom die op dat moment in open verbinding staat met de Lek. Voor de Overwaarde geldt hetzelfde, daar wordt overtollig water met het Kokgemaal uitgeslagen op de maalkom op het moment die op dat moment in open verbinding staat met de Lek, met als uitzondering dat bij hoog water op de Lek voor de Overwaard de derde trap in werking treedt waarmee direct uit de maalkom op de

Lek kan worden geloosd. De Elshoutsluis is dan gesloten.

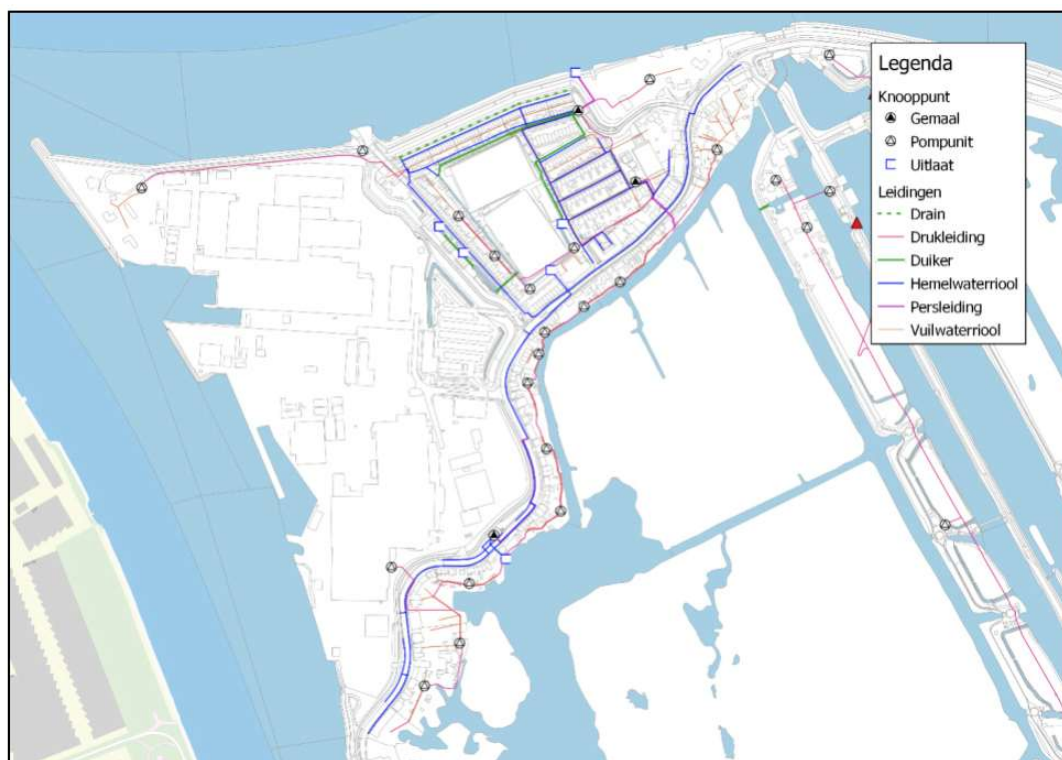
Het oppervlakterwater van Kinderdijk valt grotendeels buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Het plangebied (binnendijs) valt in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland en kent diverse waterpeilen. De watergangen betreffen wateren van de categorie primair en tertiair. Kinderdijk is verder begrenst door de Lek. De waterbeheerder buitendijs is Rijkswaterstaat. Bovenstrooms van het plangebied bevinden zich de oppervlaktewatermeetpunten Krimpen a/d Lek. Ter plaatse van meetpunt Krimpen a/d Lek fluctueert de gemiddelde dagelijkse waterhoogte in een normale situatie tussen NAP +0,10 m en NAP +0,26 m (10- en 90-percentiel respectievelijk).

Waterkering

Het plangebied ligt grotendeels binnendijs, echter het deelgebied Potterrein ligt buitendijs. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de kernzone van de waterkering, binnen het Profiel van Vrije ruimte en binnen de (buiten)beschermingszones van zowel een primaire als regionale waterkering. Het Potterrein ligt buitendijs deels op de primaire kering en in de (buiten)beschermingszone. Voor de werkzaamheden op en nabij de waterkering (in beschermingszones) is een omgevingsvergunning nodig en nadere afstemming met waterbeheerders Rijkswaterstaat en waterschap Rivierenland. Bij de werkzaamheden in het plangebied moet de stabiliteit van de waterkering gewaarborgd blijven.

Riolering

Binnen het plangebied zijn sommige gebouwen wel en andere gebouwen niet aangesloten op de riolering. Het JU-Smitgemaal is niet aangesloten op het riool, ook enkele molen zijn niet aangesloten. Deze zijn voorzien van een Individuele Behandeling van Afvalwater-systeem (IBA). Het Waardhuis, gebouwen rondom Wisboomgemaal en de bezoekersmolen zijn wel aangesloten op de riolering.



Afbeelding 2-2: Bestaande riolering

Figuur 4.3 Bestaande rioleringssituatie

Natuur

In het natuurbeheerplan van provincie Zuid-Holland is te zien dat het natuurgebied 'Boezems Kinderdijk' grenst aan het projectgebied. Het gebied omvat de hoge boezems van de Nederwaard, de Overwaard en Nieuw Lekkerland.

Klimaatscan

Om inzicht te krijgen in de huidige stand van het klimaat in de omgeving van het plangebied zijn de kaarten uit de klimaateffectatlas geraadpleegd.

- **Hitte:** de gevoelstemperatuur binnen het plangebied fluctueert tussen 30 °C (omgeving van de primair watergang) en 40°C (Kinderdijk dorp);
- **Droogte:** Door hoog grondwaterstanden en op basis van expert judgment is het plangebied niet kwetsbaar tegen lange periodes van droogte;
- **Overstroming:** Bij een kleine kans op dijkdoorbraak (1 keer in de 1.000 jaar) kan het gebied meer dan 5 m overstromen;
- **Water op straat:** op basis van een extreme bui van 100 mm in 2 uur kan het water op straat een waterdiepte van 20 cm of meer bereiken, voornamelijk in het Potterrein.

Toekomstige situatie

Watercompensatie

Het plangebied beslaat in totaal circa 71.807 m². In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een onverhard oppervlak en het watersysteem, dit betreft circa 57% van het totale gebied. Het plangebied is voor circa 43% verhard. Bij de herontwikkeling van Kinderdijk moet worden voldaan aan de eisen van het waterschap en de gemeente voor voldoende waterberging in relatie tot de hoeveelheid verhard oppervlak

die aanwezig is. Met de ontwikkeling van de nieuwbouw en de herinrichting van de bestaande locaties neemt het verharde oppervlak met circa 3.259 m² af ten opzichte van de huidige situatie. Geconcludeerd kan worden dat er geen compensatie door toename verharding nodig is.

Om de waterbergingsopgave te bepalen, is gekeken naar de opgaves vanuit het beleid van het waterschap en vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het is de ambitie van de provincie dat de herontwikkeling aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen voldoet. Bij het opstellen van deze watertoets is nog niet bekend op welke locaties de hiervoor benodigde waterberging is voorzien binnen het plangebied.

Grondwatersysteem

In het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland staat een ambitie met betrekking tot infiltratie. Het is wenselijk dat 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag wordt geïnfiltreerd. In totaal moet het voorgenomen watersysteem 1.766 m³ per jaar kunnen infiltreren.

Op basis van de beschikbare informatie er wordt geconcludeerd dat door hoge grondwaterstanden in de winterperiode infiltratie niet mogelijk is. In dit geval kan de ambitie om hemelwater te infiltreren het risico op grondwateroverlast vergroten.

Oppervlaktewatersysteem en waterkwaliteit

Voor het toekomstige watersysteem geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit geldt voor zowel het oppervlakte- als grondwatersysteem. Het binnendijs watersysteem is van belang voor de gehele Alblasserwaard; bij Kinderdijk wordt het overtollig water uitgeslagen naar de Lek.

Buitendijs zijn op een aantal plaatsen watergangen aanwezig. Door de herontwikkeling van de Potterrein worden geen wijzingen in de bestaande waterberging of negatieve effecten verwacht. Voor het aanleggen en behouden van een steiger in een oppervlaktewaterlichaam of beschermingszone, zijn de volgende eisen/uitgangspunten onder meer van toepassing:

- Deze niet wordt aangelegd:
 1. binnen een natuurvriendelijke oever;
 2. in een oppervlaktewaterlichaam met specifieke natuurdoeleinden;
 3. in een vaarweg, en;
- Wijzigt de afmetingen van het oppervlaktewaterlichaam niet.

Het hemelwater moet conform het GRP van Molenlanden te worden afgevoerd. Hierbij geldt het principe vasthouden- bergen- afvoeren. Gelet op de ondiepe grondwaterstanden is infiltratie minder geschikt. Gedacht kan worden aan retentie op daken of gebruik van wadi's. Dit laatste niet nabij waterkeringen.

Waterveiligheid en overstroming

Het plangebied is kwetsbaar voor overstroming en water op straat. In buitendijkse gebieden is de gemeente verantwoordelijk voor de waterveiligheid. De verantwoordelijkheid beperkt zich tot een goede ruimtelijke ordening en hoogwatercommunicatie. Gebruikers van het buitendijs gebied zijn zelf verantwoordelijk voor overstromingsschade en moeten om deze te beperken zelf maatregelen treffen. Voor de werkzaamheden nabij de waterkering en in het buitendijs gelegen gebied is een vergunning nodig en dient nadere afstemming plaats te vinden met waterbeheerders Rijkswaterstaat en waterschap Rivierenland. Bij de werkzaamheden in het plangebied moet de stabiliteit van de waterkering gewaarborgd blijven.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluid

Toetsingskader

Wettelijke geluidzone wegen

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is er door Anteagroup een onderzoek naar geluid uitgevoerd; Memo akoestische beschouwing BP Kinderdijk (Akoestische beschouwing BP Kinderdijk, 0479411.100, 17 oktober 2022). Dit onderzoek is te vinden in bijlage 6.

Verkeer van en naar de inrichting

Uit de memo 'Verkeer Kinderdijk, d.d. mei 2025' bijlage 7 Rho Adviseurs blijkt dat de beoogde herinrichting van het entreegebied van Kinderdijk beperkte invloed zal hebben op de verkeersgeneratie, omdat de herinrichting van het gebied niet zal leiden tot hogere bezoekersaantallen ten opzichte van de autonome situatie. De beperkte uitbreiding van gebouwen hebben geen verkeersaantrekkende functie, los van de toeristische attractie van Kinderdijk. Het plan leidt tot enkele tientallen mvt/ etmaal extra ten opzichte van de autonome situatie. Een dergelijke toename is slechts een fractie van het totale aantal van ruim 6.000 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. De geluidtoename vanwege indirecte hinder is daarom akoestisch gezien verwaarloosbaar.

Conclusie

Het aspect geluid vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en Parkeren

Toetsingskader

Wettelijk kader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteiten. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteiten mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Verkeersgegevens

Als basis voor het onderzoek naar de verkeerskundige effecten van de planontwikkeling is gebruik gemaakt van de memo “Verkeer Kinderdijk” van Rho adviseurs (april 2025), zoals opgenomen in bijlage 7. Dit betreft een memo waarin op basis van het stedenbouwkundig plan, een verkeerstromenonderzoek en verkeersprognoses, uitspraken zijn gedaan over de toekomstige verkeersintensiteiten op wegen in de omgeving van het entreegebied van Kinderdijk. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Onderzoek Huidige situatie

Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Om het plangebied te bereiken kan het gemotoriseerde verkeer gebruik maken van drie ontsluitende routes.

De westelijke ontsluitingsroute loopt via de Molenstraat en West Kinderdijk en gaat verder langs de Noord, om uiteindelijk aan de westzijde van Alblasterdam via de Oost Kinderdijk, de Cortgene, de Haven, de Dam en de Helling aan te sluiten op de Grote Beer. Alle genoemde wegen zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/u. Langs bijna de gehele route is dicht langs de rijbaan bebouwing aanwezig. Het gaat hierbij om woningen die vanaf het eigen terrein veelal direct op de rijbaan ontsluiten. Door het smalle meanderende wegprofiel van de wegen in combinatie met de directe erfontsluiting, voldoen de wegen langs de westelijke route niet volledig aan de richtlijnen van duurzaam veilig.

Dan is er een ontsluiting via de Veerдам. Deze verbindt de veerdienst Kinderdijk – Krimpen aan de Lek met de Molenstraat. De Veerдам is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. Het betreft een smal wegprofiel waar parkeren langs de rijbaan niet is toegestaan. Verder zijn op de route wegversmallingen aanwezig.

En tenslotte is er een oostelijke ontsluitingsroute die loopt van Kinderdijk naar Nieuw-Lekkerland. De route maakt gebruik van de Lekdijk en de Schoonenburglaan in Nieuw-Lekkerland om vervolgens ten zuiden van Nieuw-Lekkerland over te gaan in de N480. De Lekdijk is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en heeft een maximum snelheid van 60 km/u. Ter hoogte van de komgrens met Nieuw-Lekkerland gaat de Lekdijk over in een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom.

De maximum snelheid bedraagt hier 50 km/u. Uiteindelijk gaat de Lekdijk over in de Schoonenburglaan. Ook dit is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Via deze route zijn grofweg de kernen ten westen van de A27 en ten zuiden van de Lek te bereiken. Dit gebied heeft een zeer lage stedelijkheidsgraad waardoor deze route ten opzicht van de andere routes het minst wordt gebruikt.

Parkeren

Het parkeren van bezoekers gebeurt op dit moment onder andere ter hoogte van de aansluiting Molenkade en de Molenstraat. Op deze locatie komen veel verkeerstromen samen, waaronder fietsers die uit het Molengebied komen, voetgangers die van de Watertaxi komen en naar het Molengebied gaan, bezoekers die per bus komen en uitstappen bij de halte. Deze drukke situatie komt de overzichtelijkheid en daarmee de verkeersveiligheid op deze locatie niet ten goede.

Fietsers en voetgangers

Langs de westelijke en oostelijke ontsluitingsroute maken fietsers gebruik van de rijbaan. Langs de Noord en de Lek ligt tevens een onverplicht fietspad, wat betekent dat fietsers niet verplicht zijn van het fietspad gebruik te maken. Fietsers die gebruik maken van de rijbaan doen dat veelal om dat ze een herkomst of bestemming hebben bij de woningen langs die direct langs deze wegen zijn gesitueerd en worden ontsloten. De combinatie van het smalle meanderende wegprofiel met het feit dat fietsers ook de rijbaan gebruiken leidt in de autonome situatie soms tot verkeersonveilige situaties.

Verder loopt er over de Middelkade een fietspad wat fietsers door het Molengebied heen leidt. Fietsers komen ter hoogte van het entreegebied samen met verschillende andere verkeerstromen, waaronder parkerende personenauto's en overstekende voetgangers die naar de Watertaxi gaan. De aansluiting van deze fietsroute op de Molenkade is dan ook een erg onoverzichtelijke situatie en daarmee potentieel verkeersonveilig in de autonome situatie.

Ten zuiden van het bezoekerscentrum maken fietsers en voetgangers gebruik van de Middelkade. De inrichting van de Middelkade voor beide groepen (fietsers en voetgangers) is onduidelijk waardoor fietsers soms gebruik maken van het voetpad en andersom. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties.

Openbaar vervoer

Ter hoogte van de Voorkamer (entreegebied) zijn bushaltes aanwezig. De bus halteert hier in de ene richting in een haltekom in de andere richting halteert de bus op de rijbaan.

Beoogde ontwikkeling

Voor het aspect verkeer en parkeren dient gekeken te worden naar onderdelen van het plan die invloed hebben op de verkeersomvang en verkeerstromen. Het plan voorziet voor een belangrijk deel in het verbeteren van de verkeerskundige situatie rondom de entree. Deze verkeerskundige ingrepen hebben invloed op de verkeersomvang en verkeerstromen. Hierna een overzicht van de beoogde verkeerskundige ingrepen.

Realiseren van een transferium

Bezoekers die per auto komen zullen in de toekomst niet meer naar het entreegebied rijden. In april 2025 is besloten over de realisatie van een transferium vlakbij de aansluiting met de A15 in Alblasterdam ten behoeve van Kinderdijk. Het beoogde transferium heeft een omvang van 260 parkeerplaatsen wat conform de mobiliteitsstrategie van de SWEK voldoende is voor het opvangen van de beoogde bezoekersaantallen gedurende piekmomenten. Het transferium wordt conform de huidige planning opgeleverd in het eerste kwartaal van 2026. Vanaf dit transferium gaan bezoekers per fiets of pendelbus naar het Molengebied. Daarnaast is de watertaxi een belangrijk vervoermiddel. De tourbussen en campers zullen parkeren op de nieuwe parkeerplaats Westrand. Hiermee komt een aanzienlijke stroom verkeer te vervallen, daarvoor in de plaats zal het aantal pendelbussen toenemen die de bezoekers vanaf het transferium naar het entreegebied brengen. De realisatie van dit transferium is afzonderlijk vergund en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor de herinrichting van het entreegebied wordt daarom wel rekening gehouden met de realisatie van het transferium en de invloed op de verkeersstromen van Kinderdijk, maar de impact van het transferium op haar directe omgeving (los van Kinderdijk) worden niet verder behandeld in de onderbouwing.

Parkeeraanbod bewoners/werknemers

Met de komst van het transferium wordt de parkeerbehoefte van de bezoekers niet meer opgevangen bij het entreegebied. Echter wordt in de beoogde situatie nog steeds rekening gehouden met parkeergelegenheid voor het opvangen van de parkeerbehoefte van bewoners en werknemers bij het entreegebied. In de onderstaande tabel (figuur 4.4) is de verdeling van het parkeeraanbod in de deelgebieden van het entreegebied weergegeven. Het gaat in totaal om 85 parkeerplaatsen. De SWEK heeft hierbij aangegeven minimaal 40 parkeerplaatsen nodig te hebben. Dat aantal is gebaseerd op het totale aantal vrijwilligers: ruim 260 in totaal. Omdat niet iedereen met de fiets kan komen, is dit het absolute minimum om te zorgen dat iedereen die met de auto moet komen, ook echt kan parkeren en het vrijwilligerswerk kan blijven doen. Tegelijkertijd worden alle vrijwilligers zoveel mogelijk gestimuleerd om op de fiets te komen, zodat het aantal auto's beperkt blijft. De parkeerplaatsen voor de vrijwilligers zijn gedacht in de Voorkamer (achter het Waardhuis) en op het Potterrein.

Deelgebied		Parkeeraanbod bewoners/werknemers
1	Voorkamer	15 pp
2	Lekdijk	0 pp
3	Middelkade	0 pp
4	Werkeiland Nederwaard	14 pp
5	Werkeiland Overwaard	31 pp
6	Groepenentree/ Educatie eiland	0 pp
7	Rietsnijdereiland	0 pp
8	Het Potterrein	25 pp
Totaal		85 pp

Figuur 4.4 Overzicht parkeeraanbod bewoners/werknemers binnen entreegebied, exclusief invalideparkeren

Herinrichting Lekdijk ter hoogte van de entree

Een groot knelpunt in de bestaande situatie is de onoverzichtelijke situatie ter hoogte van de entree van het Molengebied als gevolg van de vele verkeersstromen die hier samenkomen. Bij de herinrichting van het entreegebied wordt daarom zo veel mogelijk ingezet op het scheiden van de verschillende verkeersstromen. Om de situatie overzichtelijker te maken wordt onder meer een middenberm aangelegd. Verder komen er haltes voor de shuttlebussen om bezoekers die gebruik maken van het transferium te laten in- of uitstappen. Ook is ruimte voor het halteren van de gewone OV bus. De specifieke uitwerking van de herinrichting is in deze fase nog niet vastgesteld. In figuur 4.5 is de meest recente versie van het schetsontwerp weergegeven als voorbeeld welke mogelijkheden passen binnen de verkeersbestemming.



figuur 4.5. mogelijke uitwerking scheiding verkeersstromen bij entree

Fietsstraat Voorkamer

Om fietsers en enkele personenauto's (gehandicapten) die aankomen vanaf de Molenstraat veilig te begeleiden naar de entree, wordt een fietsstraat aangelegd. Omdat de aantallen gemotoriseerd verkeer vele malen lager zijn dan het aantal fietsers is een fietsstraat een goede oplossing om beide modaliteiten op een verkeersveilige manier te ontsluiten.

Scheiding fietsers en voetgangers Middelkade

Er komt een betere logischere scheiding van fietsers en voetgangers ter hoogte van het bezoekerscentrum waardoor de kans op onveilige situaties tussen fietsers en voetgangers wordt verkleind.

Verkeersgeneratie

Het plan voorziet dus met name in een verplaatsing en een betere scheiding van verkeersstromen van de bezoekers. Een belangrijke onderdeel daarvan is de verplaatsing van het bezoekersparkeren van de entree van het Molengebied naar het transferium nabij de A15. Uitgezonderd invalide parkeren zullen er na realisatie van het plan geen bezoekers meer per auto naar het plangebied rijden.

Onderstaande tabel geeft aan wat het effect is van het plan op de verkeersomvang op de omliggende wegen. De tabel geeft het aantal gemotoriseerde ritten van bezoekers van Kinderdijk weer in de autonome situatie en de situatie na realisatie van het plan. De nummers in de tabel corresponderen met de nummers uit afbeelding 1.6.

Het plan behelst verkeerskundig gezien vooral een verplaatsing van verkeersstromen als gevolg van de eerder beschreven verkeerskundige ingrepen (o.a parkeren op afstand, het gebruik van het transferium). Ten opzichte van de autonome situatie is er slechts een geringe verkeersstename als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Zie hiervoor bijlage 7.

Verkeersintensiteiten

Het plan voorziet dus met name in een verplaatsing en een betere scheiding van verkeersstromen van de bezoekers. Een belangrijk onderdeel daarvan is de verplaatsing van het bezoekersparkeren van de entree van het Molengebied naar het transferium nabij de A15. Uitgezonderd invalide parkeren zullen er na realisatie van het plan geen bezoekers meer per auto naar het plangebied rijden.

Onderstaande tabel geeft aan wat het effect is van het plan op de verkeersomvang op de omliggende wegen. De tabel geeft het aantal gemotoriseerde ritten van bezoekers van Kinderdijk weer in de autonome situatie en de situatie na realisatie van het plan. De nummers in de tabel corresponderen met de nummers uit afbeelding 1.6.

wegvak	piekdag 2035											
	autonoom				Inclusief plan				verschil			
	auto	tourbus	pendel	totaal	auto	tourbus	pendel	totaal	auto	tourbus	pendel	totaal
1 Lekdijk oost	1.079	170	0	1.249	1200	170	0	1370	121	0	0	121
2 Lekdijk, stop and go zone Tourbus	1079	170	0	1249	1200	170	0	1370	121	0	0	121
3 Overwaard	30	0	0	30	62	0	0	62	32	0	0	32
4 Lekdijk, tussen entreegebied en Overwaard	1089	170	0	1259	1222	170	0	1392	133	0	0	133
5 Entreegebied	1259	0	0	1259	118	0	0	118	-1141	0	0	-1141
6 Molenstraat tussen Lekkade en entreegebied	1369	170	0	1539	1263	170	177	1610	-106	0	177	71
7 Lekkade	124	0	0	124	150	0	0	150	26	0	0	26
8 Molenstraat, tussen Schansweg en Lekkade	1413	170	0	1583	1316	170	177	1663	-97	0	177	80
9 Schansweg	85	0	0	85	0	0	0	0	-85	0	0	-85
10 Molenstraat, tussen Veerdam en Schansweg	1437	170	0	1607	1316	170	177	1663	-121	0	177	56
11 Veerdam	226	0	0	226	243	0	0	243	17	0	0	17
12 IHC noord	565	0	0	565	228	0	0	228	-337	0	0	-337
13 Molenstraat, ten hoogte van IHC	984	170	0	1154	1235	170	177	1582	251	0	177	428
14 IHC zuid	748	0	0	748	302	0	0	302	-446	0	0	-446
15 West Kinderdijk t/m de Helling	1732	170	0	1902	1537	170	177	1884	-195	0	177	-18
16 N915	1732	170	0	1902	1.834	170	0	2004	102	0	0	102
17 Westrand	226	170	0	396	226	170	0	396	0	0	0	0
18 Lekdijk, tussen Westrand en Planetenlaan	1029	0	0	1029	1.029	0	0	1029	0	0	0	0
19 Planetenlaan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 Lekdijk, tussen Planetenlaan en Veerweg	1029	0	0	1029	1.029	0	0	1029	0	0	0	0
21 Veerweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Figuur 4.6 Verkeersgeneratie autonoom vs plan (bron: Verkeer Kinderdijk, april 2025, Rho Adviseurs)



Figuur 4.7 Locaties thermometerpunten

Te zien is dat de totale verkeerstoename zeer gering is. Het gaat slechts om tientallen ritten op een piekdag (etmaal). Ook op de Lekdijk is slechts sprake van een zeer beperkte verkeerstoename van 133 mvt/etmaal ten opzichte van de autonome situatie (1.259 mvt/etmaal) op een piekdag 2035. Daarmee komt de totale verkeersintensiteit uit op 1.392 mvt/etmaal op een piekdag in 2035. Het aandeel van de toename van het verkeer als gevolg van het plan is dermate laag dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor zowel de verkeersafwikkeling als de verkeersveiligheid op de Lekdijk. Daarnaast is er juist een flinke afname van het aantal ritten te zien, onder andere als gevolg van de realisatie van het transferium. Per saldo is er dus sprake van een grotere afname van verkeer dan dat het verkeer in intensiteit toeneemt.

Verkeersafwikkeling en Verkeersveiligheid

De verkeersafname op de omliggende ontsluitingswegen in combinatie met een overzichtelijkere verkeerssituatie rondom het entreegebied zorgt ervoor dat het plan de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling op de omliggende wegen verbetert. De verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid zijn dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Parkeren

Met het verplaatsen van de verkeerstromen worden ook de parkeervoorzieningen verplaatst. Het overgrote deel van de parkeercapaciteit wordt verplaatst naar het transferium. Daarnaast kunnen touringcars en campers parkeren op Westrand. Daar zal voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn om de parkeervraag op te vangen. Ook het aspect parkeren werkt daarmee niet belemmerend voor de realisatie van het plan. Voor bewoners, werknemers en vrijwilligers blijven voldoende parkeerplaatsen in het gebied beschikbaar.

Conclusie

Door de planontwikkeling is sprake van een afname van (zoek)verkeer in de dorpen en een verbetering van de verkeersveiligheid door het zo veel mogelijk scheiden van verkeerstromen. De toekomstige mobiliteitsontwikkeling is gericht op meer gebruik van openbaar vervoer en het terugdringen van het autoverkeer.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordenings- praktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstof dioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een 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 kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling is er door Antea group een beoordeling van het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd (Antea group, Beoordeling van het aspect luchtkwaliteit, 20220816-479411-rev01, 21 oktober 2022). Dit onderzoek is te vinden in bijlage 8. Onderstaand betreft de uitkomsten van dit onderzoek.

Met de NIBM-tool (versie 2022) is de maximale toename van de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM¹⁰ berekend als gevolg van dit extra verkeer. De NIBM-tool gaat uit van de voor luchtkwaliteit meest ongunstige situatie en berekent daardoor het maximale effect. In onderstaande figuur is de berekening met de NIBM-tool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	150
Aandeel vrachtverkeer	1,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,34
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.8 Berekening bijdrage ontwikkeling met de NIBM-tool.

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven en het aspect luchtkwaliteit staat verdere besluitvorming niet in de weg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Molenstraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze weg bedroegen in 2020; 20.2 µg/m³ voor NO₂, 16.5 µg/m³ voor PM₁₀ en 9.0 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6.0 dagen. Aangezien direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de maatgevende weg ligt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. Ook hiervan kan ontheffing worden verleend en bij verordening vrijstelling worden verleend. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Onderzoek

Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Ecoresult B.V. een quickscan beschermde planten- en diersoorten uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage 9 toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt het onderstaande:

- Jaarrond beschermde nesten

Potentieel geschikte voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van soorten met jaarrond beschermde nesten in bebouwing zijn in het plangebied aanwezig. Gierzwaluw en huismus kunnen in de daken van de bebouwing in de Entreezone tot broeden komen. Door de voorgenomen herinrichting van de Entreezone kunnen permanente schadelijke effecten optreden op eventueel aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van huismus en gierzwaluw.

Nader veldonderzoek is nodig om te onderzoeken of voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van deze soorten in het plangebied aanwezig zijn.

- Niet jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet-jaarrond beschermde nesten. Schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

- Algemene vogels

Het plangebied en de directe omgeving van het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Nesten van algemene vogels vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van de wet. Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus), of een inspectie te laten uitvoeren door een ecologisch deskundige.

- Vleermuizen

Het plangebied en haar directe omgeving kan functioneren als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. Aanwezigheid van vleermuizen in gebouwen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis) is in deelgebied Entreezone binnen het plangebied niet uit te sluiten. Deze soorten kunnen verblijfplaatsen in de spouw of het dak van een aantal panden in dit deelgebied. De werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Nader onderzoek wordt uitgevoerd om te bepalen of voortplantingsplaatsen en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger en/of meervleermuis aanwezig zijn in gebouwen. Nader onderzoek is nodig naar vliegroutes en foerageergebied.

- Zoogdieren

Het plangebied is geschikt voor steenmarter (op het Rietsnijderseiland) en waterspitsmuis (langs de Molenkade). Nader onderzoek is daarom noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van vaste rust- en verblijfplaatsen voor deze soorten. Vaste rust- en verblijfplaatsen van bever zijn in het plangebied niet aanwezig. Een enkel passerend dier is niet uit te sluiten. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van noordse woelmuis op de zuidelijke punt van het Rietsnijderseiland en in de rietkraag langs de Molenkade is niet op voorhand uit te sluiten. Met de werkzaamheden kan leefgebied van noordse woelmuis worden weggenomen. Met de (mogelijk in de toekomst) rietsnijder experience op de zuidelijke punt van het eiland, evenals bij het aanleggen van een separaat wandelpad langs de Molenkade gaat potentieel geschikt leefgebied verloren. Nader onderzoek is daarom noodzakelijk om te bepalen of voortplantingsplaatsen en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van Noordse woelmuis aanwezig zijn. Nader onderzoek is ook nodig indien vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn en de verblijfplaatsen door de werkzaamheden niet kunnen worden ontzien dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met versturende werkzaamheden kan worden gestart.

- Weekdieren

Negatieve effecten op platte schijfhoren zijn op voorhand uit te sluiten indien de watergangen ongemoeid blijven. Indien bij de werkzaamheden de smalle watergangen op de zuidzijde van het Rietsnijderseiland worden gedempt is er echter mogelijk sprake van een negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van platte schijfhoren. Nader onderzoek is daarom noodzakelijk om te bepalen of vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van platte schijfhoren binnen het plangebied aanwezig zijn. Indien vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn en de verblijfplaatsen door de werkzaamheden niet kunnen worden ontzien dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met versturende werkzaamheden kan worden gestart. Tevens dienen dan mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het realiseren van vervangend leefgebied.

Voor de aanpassingen van het buitenterrein bij het JU Smitgemaal is een separate natuurtoets uitgevoerd (bijlage 10). Op basis van deze natuurtoets is een ontheffing Wnb aangevraagd en verleend voor deze werkzaamheden.

Conclusie

Op basis van de quick scan wordt vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Zo nodig worden mitigerende maatregelen getroffen en ontheffing aangevraagd. Vervolgonderzoek wordt zo veel mogelijk voor vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd. Ontheffingen worden aangevraagd voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in Boezems Kinderdijk, onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een deel van de werkzaamheden in deelgebieden Lekdijk (vernieuwing aanlegsteiger Driehoeksveer), Rietsnijderseiland (de mogelijk toekomstige oversteek van Rietsnijder experience naar Molenkade) en Molenkade (het doortrekken van het separaat wandelpad) vindt plaats binnen de begrenzing van het NNN. De Molenkade valt binnen de Ambitiekaart en heeft beheertype N05.03 Veenmoeras aangewezen. Met het doortrekken van het wandelpad zal een deel van dit gebied worden weggenomen. Hierdoor is mogelijk sprake van een (tijdelijke) negatieve impact op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied. Nader onderzoek in de vorm van een “Nee, tenzij”-toets is noodzakelijk en mogelijk dient een vergunning in het kader van de Omgevingsverordening Zuid- Holland te worden aangevraagd. Er is een voortoets (bijlage 2) door Antea uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Derhalve zijn er geen vervolgstappen aan de orde.

Natura 2000

Het plangebied ligt direct naast het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk', dit gebied is niet stikstofgevoelig. Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk is niet aangewezen voor habitattypen, maar wel voor de broedvogelsoorten purperreiger, porseleinhoen, zwarte stern en snor en de niet-broedvogelsoorten smient, krakeend en slobbeend. Gezien de ligging van het plangebied direct grenzend aan en deels binnen het Natura 2000-gebied, is een Voortoets noodzakelijk om mogelijke effecten van de werkzaamheden op deze soorten uit te sluiten. Uit de voortoets blijkt dat met uitzondering van vermesting en verzuring (stikstofdepositie) significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen die gelden voor het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk worden uitgesloten.

Voor de storingsfactoren verontreiniging, licht en verstoring door geluid en trillingen geldt dat deze kunnen worden voorkomen door een aantal maatregelen te treffen.

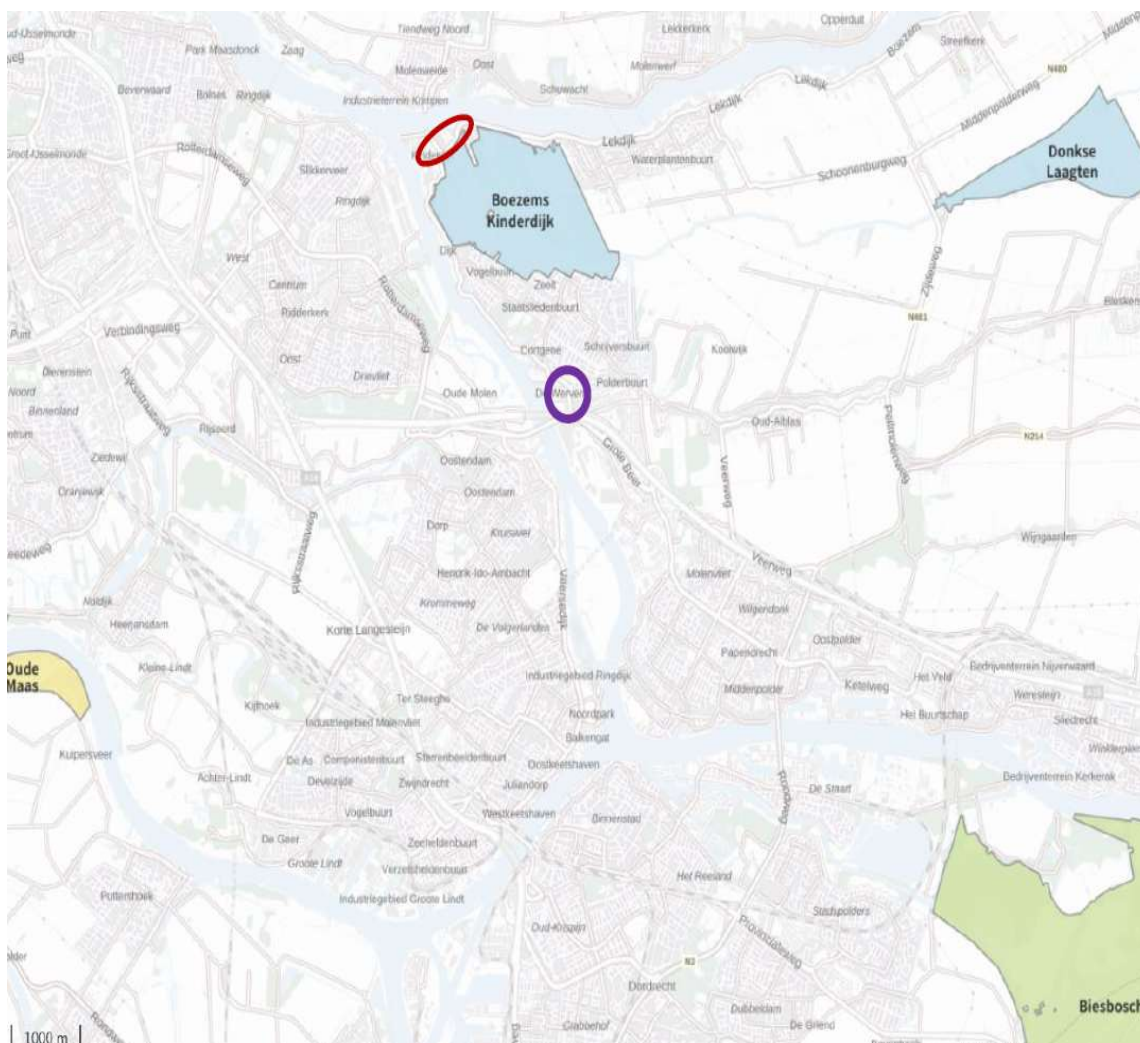
De maatregelen zijn in de realisatiefase:

- Verstoring door geluid en trilling voorkomen door:
 1. te werken buiten het broedseizoen (voor moerasvogels is dit gemiddeld genomen de periode tussen 1 april en 15 augustus);
 2. Voor wat betreft de heiwerkzaamheden in deelgebied 1 wordt daarnaast geadviseerd om rustig te starten buiten het broedseizoen en de heiwerkzaamheden in een aaneengesloten periode uit te voeren zodat er maar één keer verstoring optreedt waarbij er een bepaalde mate van gewenning kan optreden zodat stressreacties zoveel mogelijk worden vermeden.
- Lichtverstoring voorkomen door overdag te werken en geen bouwlampen toe te passen.

De maatregelen zijn in de gebruiksfase:

- Lichtverstoring voorkomen door geen buitenverlichting die uitstraalt op de natuurgebieden toepassen in de deelgebieden 3 t/m 7;
- Verontreiniging door zwerfafval voorkomen door het plaatsen van voldoende prullenbakken.

Ook de Natura 2000-gebieden 'Donkse Laagten' op circa 7,1 km en 'Oude Maas' op 8,1 km zijn niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de 'Biesbosch' op circa 11,3 km. Al deze Natura 2000-gebieden zijn weergegeven in onderstaande figuur. Middels de rode ovaal is het plangebied van onderhavige ontwikkeling weergegeven. De paarse cirkel betreft het transferium.



Figuur 4.9 Plangebied en Natura 2000 gebieden

Ten behoeve van de ontwikkeling is vanwege mogelijke stikstofdepositie door Antea group een passende beoordeling opgesteld welke te vinden is in bijlage 2. Geconcludeerd wordt dat het voornemen tot aanpassing van het entreegebied Kinderdijk geen significant (negatieve) gevolgen heeft voor enig Natura 2000-gebied. De Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming, staat besluitvorming niet in de weg.

Ten aanzien van stikstofdepositie zijn in de passende beoordeling met behulp van AERIUS Calculator, versie 2022, de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend. Deze berekeningen zijn zowel voor de gebruiksfase als voor de realisatiefase uitgevoerd. Hiervoor zijn als uitgangspunten jaartallen aangehouden waarin diverse ingrepen en ontwikkelingen worden uitgevoerd c.q. gerealiseerd. Dit kan ook in zijn geheel later in de tijd plaatsvinden. Zolang de verdeling over de verschillende jaren niet wijzigt, heeft dit geen invloed op de resultaten van de uitgevoerde berekening.

Gebruiksfase

AERIUS Calculator (2022) berekent voor de gebruiksfase geen bijdrage aan de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. De AERIUS-Pdf met de uitgangspunten en resultaten is als bijlage 5 bij de passende beoordeling toegevoegd.

Omdat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats ten gevolge van de gebruiksfase, kunnen significante (negatieve) gevolgen ten aanzien van stikstofdepositie vanwege deze gebruiksfase worden uitgesloten.

Realisatiefase

AERIUS Calculator (2022) berekent voor de realisatiefase geen bijdrage aan de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. De AERIUS-Pdf met de uitgangspunten en resultaten is als bijlage 6 bij de passende beoordeling toegevoegd.

Omdat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats ten gevolge van de realisatiefase, kunnen significante (negatieve) gevolgen ten aanzien van stikstofdepositie vanwege deze realisatiefase worden uitgesloten.

Ten behoeve van het definitieve plan is nogmaals gerekend en wel met de meest actuele versie van AERIUS Calculator. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage 17.

Conclusie:

Het aspect natuur staat het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Antea onderzoek uitgevoerd omtrent bedrijven en milieuzonering (memo akoestische beschouwing BP Kinderdijk). Dit onderzoek is te vinden in bijlage 6.

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied ten noordoosten van Ridderkerk. Het plangebied is direct gelegen aan waterweg de Lek. In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijven, water, horeca, groen en natuur.

Bedrijvigheid rondom het plangebied

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. Een overzicht van de relevante nabijgelegen functies is weergegeven in tabel 4.5.1 (met de milieucategorie op basis van de huidige bedrijfsactiviteiten) .

Tabel 4.5.1 Relevante nabijgelegen functies

Bedrijfstype + adres	Omschrijving VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering	Richtafstanden (gemengd gebied)					Gemeten afstand o.b.v. plan	Milieu-Categorie aanwezig	Bestemmingsplan staat toe
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand			
Bedrijven:	1. Scheepsbouw- en reparatiebedrijven (metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	100	500	600	5.2	Tot cat. 5.3
	2. Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen	30	10	30	10	30	180	2	Tot cat. 2
Detailhandel:	3. Restaurant, cafetaria, snackbar, ijssalon en viskraam	10	0	10	10	10	60	1	Tot cat. 2
	4. Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	250	1	Tot cat. 3
Maatschappelijk:	5. Kerkgebouwen	0	0	30	0	30	100	2	Tot cat. 2

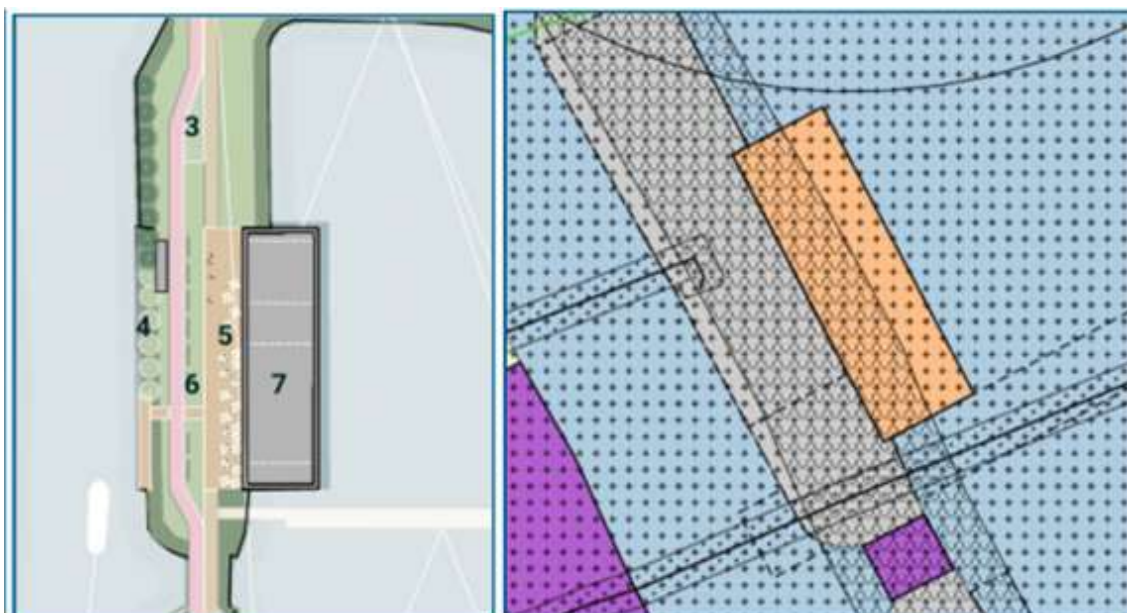
Uit de VNG-brochure volgt ten aanzien van de omliggende functies een maximale indicatieve richtafstand van minimaal 0 tot maximaal 500 meter (op basis van een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'). Het aspect geluid is bepalend voor de milieuhinder en het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de maximale indicatieve richtafstanden van de bedrijven in de omgeving. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

Bedrijvigheid binnen het plangebied

In het plangebied is een tweetal gemalen aanwezig welke milieuhinder (geur en geluid) kunnen veroorzaken. Omdat het gaat om een bestaande situatie in de omgeving waarvan geen nieuwe gevoelige functies worden geprojecteerd, staan de gemalen de planontwikkeling niet in de weg.

Middelkade

Het is desgewenst mogelijk om op het terras van het huidige bezoekerscentrum te gaan benutten als horeca terras. Tevens is het plan een terras aan de westzijde van het Kinderdijk-café te realiseren. Onderstaande afbeelding toont het planconcept.



Figuur 4.10 Ontwerp en ligging horeca terras in deelgebied Middelkade

Het dakterras past binnen het vigerende Bestemmingsplan Werelderfgoed Kinderdijk – Elshout (2017). Het gebouw bevindt zich binnen de enkelbestemming 'Gemengd', waarbij ondersteunde horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Het terras aan de westkant valt echter buiten deze bestemming en wordt binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd op gronden bestemd voor 'verkeer'. Het plangebied kan, gezien de functiemenging, worden gezien als gemengd gebied. De richtafstanden voor een café/restaurant (met terras) in een gemengd gebied is 0 meter. Er bevinden zich geen geluidgevoelige objecten in de nabije omgeving. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Een akoestisch onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk.

Voorkamer

Binnen het deelgebied de 'Voorkamer' wordt de bestaande horecagelegenheid Buena Vista getransformeerd tot een gemengde bestemming met functies ten behoeve van het erfgoed. Er is niet langer sprake van horeca.

Het bestaande dijkgebouw Windkracht 4 wordt aangepast. Dit ligt binnen het vigerende Bestemmingsplan Werelderfgoed Kinderdijk – Elshout (2017). Er is geen specifieke omschrijving binnen de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor een ontvangstgebouw. Gezien de functie van het gebouw kan deze worden ingedeeld in de categorie 'bibliotheken, musea, ateliers e.d.'. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter voor gemengd gebied. De twee woningen Molenstraat 232 en 234 worden gesloopt. Derhalve bevinden zich in de nieuwe situatie geen geluidgevoelige objecten binnen 10 meter van het nieuwe dijkgebouw. Er kan worden aan de richtafstand. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 4.11 Ontwerp en ligging dijkgebouw in deelgebied Voorkamer

Rietsnijdereiland

Op het 'Rietsnijderseiland' kunnen twee nieuwe schuren worden gebouwd, waarvan één werkschuur voor het rietsnijdersbedrijf en één werkschuur die zal dienen als opslagplaats voor de Stichting Werelderfgoed Kinderdijk (SWEK). Hier zijn twee vlakken voor opgenomen, waarvan nog niet vast ligt welke schuur in welk vlak zal worden gerealiseerd.

Een werkschuur voor het rietsnijdersbedrijf valt in de categorie 'kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken' conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor het milieuaspect geluid geldt een richtafstand van 10 meter. De werkschuur voor de SWEK zal dienen als opslagplaats voor de Stichting Werelderfgoed Kinderdijk (SWEK). Voor opslaggebouwen geldt voor geluid een richtafstand van 10 meter.

Op het eiland bevindt zich een tweetal woningen. Hoewel nog niet vast staat welke schuur in welk vlak wordt gerealiseerd, bevinden beide vlakken zich op meer dan 10 m afstand van de twee woningen. Aan de richtafstand voor beide functies wordt zodoende voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 4.12 Ontwerp en ligging Rietsnijderseiland

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de maximale indicatieve richtafstanden van omliggende bedrijven. Tevens geldt voor de diverse functies binnen het plangebied dat kan worden voldaan aan de richtafstanden. Het aspect bedrijf en milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Onderzoek

Er worden geen risicobronnen toegevoegd met de beoogde ontwikkeling(en). Er worden een aantal beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt; horeca en restaurants.

Ten behoeve van de ontwikkeling is er door Anteagroup een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd (externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering 0479411.100, 18 augustus 2022/20 oktober 2022). Dit onderzoek is te vinden in bijlage 11.

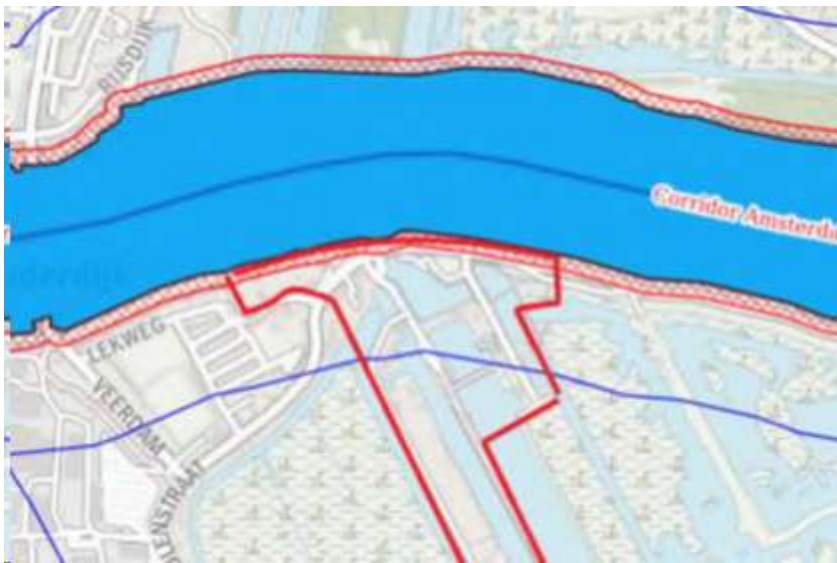
Op grond van de professionele risicokaart, waarin relevante risicobronnen getoond worden, blijkt in de nabije omgeving van het plangebied één risicovolle bron is gelegen. Daarnaast vindt binnen en nabij het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Er worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor of door buisleidingen.

Risicovolle inrichting: Biokaas Kinderdijk

Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 1.000 meter de risicovolle inrichting 'Biokaas Kinderdijk'. Op dit perceel is een bovengrondse propaantank gevestigd met een inhoud van 7,2 m³. Opgenomen conform Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een invloedsgebied aanwezen van 160 meter. Het invloedsgebied van de risicobron valt hiermee niet over het plangebied en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water: Corridor Amsterdam-Rijn

Direct grenzend aan het plangebied ligt de vaarweg Corridor Amsterdam-Rijn. Over deze vaarweg vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. De vaarweg maakt onderdeel uit van het Basisnet (corridor Amsterdam- Rijn). De ligging van de vaarweg ten opzichten van het plangebied is weergegeven in Figuur 4.13.



Figuur 4.13 Risicobron waterweg Amsterdam- Rijn in relatie tot het plangebied (bron: signaleringskaart)

Deze vaarweg heeft geen risico contour binnen het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de norm- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico uit het Bevt.

Het plangebied ligt binnen de 200 meter-zone van de vaarweg, daarom moet het groepsrisico inzichtelijk worden gemaakt. De vaarweg maakt onderdeel uit van het Basisnet. Er is gebruik gemaakt van de transportaantallen in de Regeling basisnet. De vaarweg kent ter hoogte van het plangebied bevaarbaarheidsklasse 6, langs een dergelijke vaarweg wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico (beschouwen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) conform het Bevt verplicht.

De beperkte verantwoording van het groepsrisico is vinden in het onderzoek externe veiligheid & bedrijven en milieuzonering (bijlage 11) *Hoofdstuk 5 Verantwoording van het groepsrisico*.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de vaarweg Corridor Amsterdam-Rijn. Hierbij wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Uit de beknopte verantwoording groepsrisico blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied voldoende is. Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied ligt één planologisch relevante leiding, te weten een rioolleiding. Deze leiding is in het bestemmingsplan bestemd en zodoende is de ongestoorde ligging verzekerd.

4.13 Oplegnotitie onderzoeken

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen door onder andere omwonenden en Stichting Wereld Erfgoed Kinderdijk (SWEK) zijn er tussen ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan verschillende wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen hebben vooral betrekking op de zogenaamde Voorkamer, het deelgebied waar het entreegebouw en de horecagelegenheid Buena Vista aanwezig zijn. Zo is er sprake van een aangepast dijk-/entreegebouw in plaats van de sloop van Windkracht 4 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. Tot slot komen er op het Educatie-eiland twee uitbreidingen van bestaande gebouwen.

Deze wijzigingen leiden niet tot het opnieuw uitvoeren van de onderliggende onderzoeken. Door middel van een oplegnotitie zijn de wijzigingen getoetst en is aangetoond dat de wijzigingen tussen het ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan geen effect hebben op de eerdere onderzoeksconclusies. De notitie vormt een aanvulling op de bestaande onderzoeken en is opgenomen in bijlage 16.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt de opzet van het plan en de planvorm besproken en onderbouwd (paragraaf 5.2). In paragraaf 5.3 volgt een artikelsgewijze toelichting op de regels uit de planregeling. Hierbij wordt per onderwerp aangegeven hoe in de planregeling met de randvoorwaarden uit de stedenbouwkundige visie, het beleidskader en de sectorale wet- en regelgeving rekening is gehouden.

5.2 Toelichting en opzet bestemmingsplan

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de nieuwe Wro en Bro moeten worden gemaakt. Hiervoor bevat de SVBP standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Bestemmingsplannen zijn hierdoor op vergelijkbare wijze opgebouwd en op eenzelfde manier verbeeld.

Vanwege de status als werelderfgoed en de daaraan gewenste borging van de ruimtelijke kwaliteit, is er sprake van een gedetailleerd bestemmingsplan, waarbij de gebruiks- en bouwmogelijkheden gedetailleerd zijn bepaald. Toch is er op onderdelen sprake van enige flexibiliteit om de uiteindelijke inrichting van het gebied goed vorm te kunnen geven. Dit betreft de inrichting van de openbare ruimte, maar bijvoorbeeld ook de bouwmogelijkheden in de Voorkamer, die in een interactief proces met de omgeving nader vorm gegeven wordt. Op de verbeelding en de planregels zijn echter duidelijke randvoorwaarden ten aanzien van onder andere hoogte en begrenzing van bouwvlakken opgenomen.

5.3 Bestemmingsregeling: artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen uit artikel 1 zijn hoofdzakelijk overgenomen uit de SVBP2012. Alleen daar waar specifieke of andere begrippen worden gebruikt in dit bestemmingsplan, zijn die in dit artikel opgenomen en worden ze hierna kort toegelicht.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten uit artikel 2 is hoofdzakelijk overgenomen uit de SVBP2012.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Het meest zuidelijk deel van het Rietsnijderseiland heeft, evenals in het voorgaande bestemmingsplan, de bestemming Agrarisch gekregen. Hier zijn in beginsel alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Daarnaast zijn twee vlakken aangeduid voor de bouw van twee nieuwe werkschuren. Daarvan kan er één benut worden voor een werkschuur voor de SWEK en de andere voor het naastgelegen rietsnijdersbedrijf. Welke schuur in welk vlak wordt gerealiseerd is qua functie uitwisselbaar. Wel zijn er in de regels bepalingen vastgelegd over de maximum oppervlakte per schuur en de toegestane hoogte.

Artikel 4 Bedrijf

De aanwezige bedrijven in het gebied zijn specifiek aangeduid. Dit wil zeggen dat uitsluitend de aangeduide bedrijfstype is toegestaan. Het betreft onder andere een gemaal, een rietsnijdersbedrijf en een werkschuur op het Potterrein. De bouwmogelijkheden zijn middels bouwvlakken en hoogtebepalen op verbeelding en in de regels begrensd.

Artikel 5 Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan toeristische, culturele en educatieve functies in het gebied. Het betreft hier onder andere het ontvangstgebouw (Windkracht 4), het horecagebouw en de gebouwen op het Educatie-Eiland. In deze gebouwen is ook aan de genoemde functies ondergeschikte detailhandel toegestaan, zoals een souvenirshop. Ook horeca is toegestaan uit ten hoogste categorie 2 (tot maximaal 23.00 uur), zoals een restaurant. Dit laatste (horeca) is niet toegestaan ter plaatse van het voormalige Buena Vista).

De bouwmogelijkheden zijn middels bouwvlakken en hoogtebepalen op verbeelding en in de regels begrensd.

Artikel 6 Groen

Deze bestemming is toegekend aan de gebieden binnen het entreegebied die hoofdzakelijk, ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, groen moeten blijven. Wandel- en fietspaden zijn wel toegestaan, maar wegen niet. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is wel een ontsluiting toegestaan voor de bereikbaarheid van onder andere de woning op het werkeiland Overwaard. Op het Potterrein is voorts een aanduiding voor een parkeerterrein opgenomen. Hier wordt een parkeervoorziening met een groene uitstraling gerealiseerd. Tot slot is de huidige opstapplaats voor boten aan de Middelkade specifiek aangeduid.

Artikel 7 Natuur

De groene randen van het gebied die grenzen aan Natura 2000 gebied zijn bestemd voor Natuur. Hier zijn niet alleen bouwwerken, maar ook bepaalde werken en werkzaamheden aan een vergunningplicht en randvoorwaarden verbonden.

In deze randen bevinden zich een aantal bestaande, recreatieve voorzieningen zoals (vis)stijgers en aanlegplaatsen. Deze zijn via een algemene bepaling toegestaan, en dus niet specifiek aangeduid.

Artikel 8 Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de tuinen bij de woningen in het gebied. Uitsluitend beperkte bouwwerken, geen gebouwen zijn de zijn toegestaan.

Artikel 9 Verkeer

De Lekdijk, maar ook de entreezone en de doorgaande structuren in het plangebied hebben de bestemming Verkeer. Voor een goede uitwerking is hier flexibiliteit nodig. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen toegestaan,

Artikel 10 Water

Binnen deze bestemming, welke is toegekend aan het gedeelte van de Lek dat binnen het plangebied valt, is een specifieke aanduiding opgenomen voor het gebied waarbinnen (de nieuwe) steigers zijn toegestaan.

Artikel 11 Wonen

De woningen in het gebied hebben de bestemming Wonen gekregen. De woningen op het werkeiland Overwaard zijn tevens aangeduid voor 'kantoren' welke naast de woonfunctie ter plaatse zijn toegestaan. Aangeduid is op de verbeelding hoeveel woningen zijn toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' is uitsluitend een bijgebouw toegestaan.

Artikel 12 Leiding-Riool (dubbelbestemming)

Door het plangebied loopt een drukriolering van het waterschap, deze is op de verbeelding opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' met een beschermingszone aan weersijden. In deze beschermingszone gelden beperkingen voor het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Artikel 13, 14 en 15 Waarde - Archeologie – 2, -4, en -8 (dubbelbestemmingen)

Deze dubbelbestemmingen beschermen de archeologische verwachtingswaarden op de gronden in het plangebied. Archeologisch onderzoek is nodig voordat werkzaamheden worden uitgevoerd, afhankelijk van de omvang en diepte en afhankelijk van de verwachtingswaarden van de verschillende gronden.

Artikel 16 Waarde-Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" is opgenomen voor het UNESCO werelderfgoed 'De molens van Kinderdijk – Elshout'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, alsmede het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden. Op basis van deze dubbelbestemming gelden voor het bouwen, slopen en het uitvoeren van (een aantal) werken en werkzaamheden aanvullende regels met het oog op de cultuurhistorische waarde. Bij de beoordeling of deze handelingen toegestaan kunnen worden, is een relatie gelegd met het Kwaliteitskader en dient er advies ingewonnen te worden van het aangewezen Kwaliteitsteam.

Artikel 17 Waterstaat- Stroomvoerend rivierbed (dubbelbestemming)

Voor het stroomvoerend rivierbed van de Lek is een dubbelbestemming opgenomen. Middels deze dubbelbestemming is geregeld dat in het stroomvoerend deel van het rivierbed niet gebouwd mag worden zonder toestemming van de waterbeheerder.

Artikel 18 Waterstaat- Waterkering (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de aanwezige waterkeringen is de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen. Op deze gronden is de keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Antidubbeltelregeling

Het Bro stelt de verplichting de anti-dubbeltelregel over te nemen in het bestemmingsplan. Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruikgemaakt.

Artikel 20 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om het overschrijden van bouwgrenzen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen en het toelaten van bouwwerken met een afwijkende maatvoering. Tevens zijn algemene bouwregels opgenomen met betrekking tot de herbouw van (bedrijfs)woningen en ondergronds bouwen.

In de algemene bouwregels is tevens een voorwaardelijke verplichting in verband met de Wet natuurbescherming opgenomen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien vooraf vaststaat dat beschermde soorten niet in het geding zijn.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke gebruiksregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van onbebouwde gronden, ondergeschikte bouwdelen en bouwwerken. Daarnaast zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bestaand gebruik.

In de algemene gebruiksregels is tevens een voorwaardelijke verplichting in verband met de Wet natuurbescherming opgenomen. Inrichtingswerkzaamheden en werken zijn uitsluitend toegestaan indien vooraf vaststaat dat beschermde soorten niet in het geding zijn.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven, waaronder voor de aanwezige boringsvrije zone, grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied. Daarnaast is voor de molens van Kinderdijk – Elshout een vrijwaringszone opgenomen. Deze regeling voorkomt dat binnen een afstand van 400 meter tot het middelpunt van de molen geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Tot slot zijn vrijwaringszones opgenomen voor de beschermingszones van de waterkering. Bouwen binnen de zone -dijk-1 is uitsluitend toegestaan na advies van de waterbeheerder. De zone -dijk-2 betreft de buitenbeschermingszone en is uitsluitend opgenomen als signaalfunctie. Hier zijn geen specifieke regels van toepassing.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

Afwijken van de bouwregels is op onderdelen mogelijk. Onder andere een afwijking van 10% voor de maatvoering.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen, onder andere in verband met een technisch betere realisering van bestemmingen. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

De bepalingen in lid 10.1 en 10.2 zijn conform het Bro en SVBP2012 overgenomen. Het betreft de algemene en wettelijk voorschreven regeling voor het overgangsrecht voor met dit bestemmingsplan strijdige bouwwerken en strijdig gebruik.

Artikel 26 Slotregel

Dit is de slotregel met de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Wettelijke vereisten

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Borging financiële afspraken

Er is een financieringsstrategie afgesteld tussen onder meer verschillende overheden, waaronder de gemeenten Molenlanden en Alblasterdam, regiopartners en de SWEK. Deze strategie wordt nader uitgewerkt in een intentieovereenkomst over de verdeling van de kosten tussen partijen:

- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- De Provincie Zuid-Holland;
- Het Waterschap Rivierenland
- SWEK
- Gemeente Molenlanden
- Gemeente Alblasterdam

Op basis van het leidend principe Duurzaam Toerisme in Kinderdijk wordt gestreefd naar de inzet van bestaand beleid en middelen om de benodigde ingrepen te realiseren.

Ten aanzien van het gemeentelijk kostenverhaal wordt opgemerkt dat de gronden grotendeels in eigendom zijn bij de overheid: het waterschap en de gemeente. Bovendien is de wettelijke verplichting op grond van de Wro en het Bro om het kostenverhaal te regelen er niet, omdat de bouw- en inrichtingsplannen waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld, geen aangewezen bouwplannen zijn zoals genoemd in artikel 6.12, eerste lid Wro en artikel 6.2.1 Bro

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan alle relevante overlegpartners en overheidsinstanties. De resultaten van het vooroverleg zijn in de Nota overleg, opgenomen in bijlage 14, samengevat en van beantwoording voorzien. Opgemerkt wordt dat diverse overlegpartners, zoals de provincie en het waterschap, reeds nauw betrokken zijn bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie en het bestemmingsplan.

Participatie

De stedenbouwkundige visie en de aanpassingen daarop die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen, naast de overheidspartijen en de SWEK, betreft dit ook de bewoners van het gebied en omwonenden. Verdere uitwerking van de plannen vindt eveneens plaats in overleg met alle partijen, afgestemd op de specifieke opgave. Zo worden bij de uitwerking van de plannen voor de Voorkamer in een interactief proces, omwonenden betrokken.

Tervisielegging ontwerp

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 8 juni 2023 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Entreegebied Kinderdijk' vanaf 9 juni 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen. In de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopavond voor alle geïnteresseerden gehouden.

Er zijn veertien schriftelijke zienswijzen ingediend. De veertiende zienswijze is niet-ontvankelijk omdat deze na de termijn van terinzagelegging is ingediend, maar is ambtshalve wel beoordeeld. In de Nota Zienswijzen (zie bijlage 15) zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven hoe het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is aangepast.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het Kwaliteitskader Entree Kinderdijk-Elshout ter visie gelegen. De reacties die hierop binnen zijn gekomen, zijn in een afzonderlijke Nota beantwoord. Het kwaliteitskader is onder andere naar aanleiding daarvan eveneens gewijzigd.

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Entreegebied Kinderdijk' van de gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand
NL.IMRO.1978.BPEntreeKDD-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel;

1.7 aan huis verbonden beroep:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren;

1.9 ambachtelijke bedrijven

ondernemingen die zich richten op het ontwerpen, maken, onderhouden, repareren of restaureren van producten met een sterke focus op vakmanschap en duurzaamheid en met een toewijding aan het behouden van traditionele technieken en het doorgeven van ambachtelijke vaardigheden aan toekomstige generaties.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.13 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.15 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- a. onder “aaneengebouwd” wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd. De hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen worden ook gerekend tot het woningtype “aaneengebouwd”;
- b. onder “twee-aaneen” wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde met een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- c. onder “gestapeld” wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- d. onder “vrijstaand” wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;

1.27 bruto-winkelvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 geluidgevoelige functies:

functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

1.32 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.34 horeca:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede het aanbieden van zaalaccommodatie, onderverdeeld in de volgende horecacategorieën:

- a. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- b. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden en (alcoholische) dranken worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans overdag en in de avonden tot 23.00 uur plaatsvindt, zoals een restaurant;
- c. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.35 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.36 kiosk

kleine winkel of verkooppunt voor etens- en drinkwaren met een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 15 m².

1.37 kwaliteitsteam

een door het bevoegd gezag aan te wijzen team, bestaande uit de Gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit aangevuld met een vertegenwoordiging van gebruikers en/of belanghebbenden uit het plangebied en een landschapsdeskundige.

1.38 landschapswaarde:

de aan het gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur, waaronder de langgerekte verkaveling, lange doorzichten en kenmerkende landschapselementen zoals hovingen, lanen van knotwilgen, hoogstamboomgaarden en elzenbosjes.

1.39 lawaaisporten:

vormen van openluchtrecreatie waarvan het geluid het achtergrondniveau te boven gaat, waaronder in ieder geval begrepen de schietsport met behulp van vuurwapens, sport met behulp van motoren en de modelvliegsport; een en ander met dien verstande dat de recreatievaart hier niet onder valt;

1.40 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

1.41 natuurwaarde:

de aan het gebied toegekende waarde in verband met de te ontwikkelen verscheidenheid aan natuurdoeltypen, waaronder essen-eikenbos, essenbos, half natuurlijk bloemrijke graslanden en natuuroevers.

1.42 ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.43 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.44 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.45 plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 30°;

1.46 restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.

1.47 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.48 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.50 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.51 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.52 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van deze planherziening;

1.53 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.54 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.55 woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.56 zaalaccommodatie:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften, feesten en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

1.57 zendmast:

zendmast ten behoeve van mobiele communicatie voor politie, brandweer, ambulancediensten en de Koninklijke Marechaussee.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 peil:

- a. de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- b. indien de voorgevel van een gebouw of de uitbreiding daarvan gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 5 m uit de grens van een bestemming verkeersdoeleinden, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;
- c. in alle andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische activiteiten ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- b. de bescherming en het herstel van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-werkschuur': tevens voor
 1. een werkschuur ten behoeve van opslag en onderhoudswerkzaamheden en voor educatieve en culturele activiteiten;
 2. een werkschuur ten behoeve van het naastgelegen rietsnijdersbedrijf.

alsmede voor:

- e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- werkschuur', met dien verstande dat:
 1. per aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf - werkschuur' ten hoogste één gebouw is toegestaan;
 2. in één van beide vlakken de oppervlakte van het gebouw ten hoogste 120 m² mag bedragen en het andere vlak volledig mag worden bebouwd;
 3. de maximale bouwhoogte ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedraagt;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarbij het volgende geldt:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van de bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder a, sub 3 ten behoeve van een verruiming van de toegestane bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan wat mogelijk is rekening houdend met de regeling ter bescherming van de molenbiotopen als bedoeld in lid 22.4, met inbegrip van de in die regeling opgenomen afwijkingsbevoegdheid ;

- b. de bouwhoogte mag in geen geval meer dan 4,5 m bedragen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, en
- g. het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 3.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen.

3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in 3.1 onder b, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'; uitsluitend een nutsvoorziening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': uitsluitend een gemaal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietbedrijf': uitsluitend een rietbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterstaatswerken': uitsluitend werken ten dienste van de waterhuishouding;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – cultuur en educatie': tevens belevingsruimten en een vergaderruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-werkschuur': voor een buurtontmoetingsplek waarbij tevens sprake is van het uitvoeren van reparatie- en andere werkzaamheden en de opslag van materialen.

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- h. wegen, paden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en verhardingen;
- i. tuinen en erven;
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- k. bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, daaronder begrepen overkappingen;
- b. bedrijfsgebonden kantoren;
- c. bedrijfswoningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;

met dien verstande dat:

- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven hoeveel van de gronden binnen het bouwvlak bebouwd mogen worden. Indien geen bebouwingspercentage is aangeduid mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

- b. de maximale goothoogte bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding 'maximum goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', aangegeven bouwhoogte;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. bedrijfsgebouwen dienen in dan wel op een afstand van 3 m uit de zijerfgrens worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 1 zijerfgrens mag worden bebouwd;
- f. per bedrijf mag het kantooroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en met een maximum van 2.000 m².

4.2.2 Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen), bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- b. het is niet toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofgebouw en bij herbouw van het hoofgebouw dient het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt.
- c. het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m² met een goothoogte van maximaal 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van uitbreiding bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2.1 onder a ten behoeve van de uitbreiding van het toegestaan percentage aan bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient aangetoond te worden;
- b. de uitbreiding mag ten hoogste 30% van het toegestane bebouwingspercentage bedragen.

4.3.2 Ten behoeve van de bouw in 2 zijerfgrenzen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2.1 onder e ten behoeve van het bouwen in beide zijerfgrenzen, met inachtneming dat de bereikbaarheid van het perceel en de directe omgeving ingeval van calamiteiten dient voldoende verzekerd te zijn.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;

- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de bedrijfswoning mag het vloeroppervlak ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis maximaal 60 m² bedragen en uitsluitend in de bestaande bebouwing plaatsvinden; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

4.4.2 Oppervlaktematen

Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – cultuur en educatie' geldt het volgende:

- a. het totale bruto vloeroppervlak voor belevingsruimten mag niet meer bedragen dan 350 m²;
- b. het totale bruto vloeroppervlak voor vergaderruimten mag niet meer bedragen dan 125 m².

Artikel 5 **Gemengd**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale, educatieve en culturele doeleinden;
- b. kantoren die ten dienste staan aan de functies zoals bedoeld onder a;
- c. aan de onder a genoemde functies ondergeschikte detailhandel;
- d. ambachtelijke bedrijven uit ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca uit ten hoogste categorie 2 met bijbehorende terrassen;
- f. standplaatsen voor de plaatsing van mobiele middelen tijdens de daguren bedoeld om horeca in categorie 1 danwel uitstalling ten verkoop uit te oefenen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling': tevens een fietsenstalling met uitgiftepunt, kiosk, kantoorruimte en nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- h. wegen, paden, parkeervoorzieningen en verhardingen;
- i. tuinen en erven;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten', geen horeca is toegestaan.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, daaronder begrepen overkappingen;
- b. bedrijfsgebonden kantoren;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;

met dien verstande dat:

- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

5.2.1 Gebouwen

- a. de maximum goothoogte bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

- c. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. voor zover aangegeven bedraagt het maximum bebouwd oppervlak niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' aangegeven oppervlak.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Oppervlaktematen

Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:

- ^a. de bruto vloeroppervlak van detailhandel mag in totaal niet meer bedragen dan 750 m².

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermbeplanting en andere groenvoorzieningen;
- b. picknickplaatsen en speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden en verhardingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een ontsluiting;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-opstapplaats': een opstapplaats voor boten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens een parkeerterrein;

alsmede voor:

- g. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. bestaande recreatieve voorzieningen, onder andere in de vorm van (vis)steigers en aanlegplaatsen.

alsmede voor:

- c. water(berging);
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, paden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met uitzondering van overkappingen ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verwijderen, ontgraven en vergraven van dijken en taluds;
- c. het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen;
- d. het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- e. het ontginnen of scheuren van grasland;
- f. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtgewassen hoger dan 1,5 m die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig zijn;
- g. het planten van bomen en andere houtige gewassen, ter plaatse waar deze gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- h. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- i. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden of aanlegplaatsen.

7.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

7.3.4 Adviesprocedure bij een omgevingsvergunning

- a. alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurlijke waarden door het verlenen van de vergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

alsmede voor:

- b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen;
- b. bermstroken en taluds;
- c. duikers, bruggen en viaducten;

alsmede voor:

- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsmasten en verkeersgeleiders bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 3 m.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijde bedraagt 2 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het aanbrengen van reclame-uitingen is niet toegestaan.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding waaronder watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. verkeer te water;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger': steigers;

alsmede voor:

- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, voor zover nodig is voor de waterbeheersing, de verkeersregeling te water of de verbinding van de oevers.

10.2.1 Steigers

Voor de bouw van steigers geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'steiger'.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw': uitsluitend een bijgebouw.

alsmede voor:

- d. wegen, paden, parkeervoorzieningen en verhardingen;
- e. tuinen en erven;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- c. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

11.2.1 Woning

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak bedraagt één, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- b. de maximale inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 750 m³;
- c. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. indien de woning en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet aaneen worden gebouwd, dient de onderlinge afstand minstens 4 m te bedragen;
- e. indien de woning niet in de erfgrens wordt gebouwd, dient de afstand tot de erfgrens ten minste 2 m te bedragen;
- f. het is niet toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt.

11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. voor zover er sprake is van een bouwvlak mag ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw behoren worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 50 m²;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het gestelde onder a, b en c is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' uitsluitend een bijgebouw toegestaan met een maximale goothoogte van 3m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;

11.3 Specifieke gebruiksregels

Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan tot een vloeroppervlak van 60 m² en uitsluitend in de bestaande bebouwing; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;

Artikel 12 Leiding - Riool

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een drukriolering.

12.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 onder a t/m c, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, het bebossen van gronden en het indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels (anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven);
- e. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

12.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in 12.4 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten betreffen.

12.4.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 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.

13.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 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 voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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 bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste **100 m²**;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan **30 cm** en onder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

13.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 13.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. bestaan uit het heien van palen, zolang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- f. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage en dergelijke, waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage en dergelijke, indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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.

- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszins in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 14.1 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 bevoegd gezag van oordeel is dat anderszits in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste **250 m²**;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan **30 cm** en onder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

14.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. bestaan uit het heien van palen, zolang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- f. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage en dergelijke, waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage en dergelijke, indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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.
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszins in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 8

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 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 voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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 bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste **10.000 m²**;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan **30 cm** en onder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 8' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

15.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. bestaan uit het heien van palen, zolang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- f. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage en dergelijke, waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage en dergelijke, indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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.

- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszids in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 8' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, waaronder het UNESCO werelderfgoed 'molencomplex Kinderdijk - Elshout';
- b. het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden.

16.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden geldt, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' samenvallende bestemming(en), dat bouwen uitsluitend mag geschieden indien voldaan is aan de eisen uit het Kwaliteitskader Entree Kinderdijk-Elshout en nadat schriftelijk advies is ingewonnen van het Kwaliteitsteam.

16.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.3.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) een gebouw of bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

16.3.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het in lid 16.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

16.3.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 16.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. bij de sloop van het gehele gebouw of bouwwerk de sloop gepaard gaat met de herbouw van een vergelijkbaar gebouw of bouwwerk, dat naar aard en schaal past binnen het bestaande beeld van het UNESCO werelderfgoed 'de molens van Kinderdijk - Elshout' en hieromtrent een positief advies is afgegeven door de gemeentelijke monumentencommissie;
- b. bij sloop van een gedeelte van een gebouw of bouwwerk welke op zichzelf beschermingswaardig is, de sloop gepaard gaat met de herbouw van een vergelijkbaar gebouw of bouwwerk, dat naar aard en schaal past binnen het bestaande beeld van het UNESCO werelderfgoed 'de molens van Kinderdijk - Elshout' en hieromtrent een positief advies is afgegeven door de gemeentelijke monumentencommissie;
- c. bij sloop van een gedeelte van het gebouw of bouwwerk welke op zichzelf niet beschermingswaardig is, de bescherming van het resterende gedeelte van het gebouw of bouwwerk gewaarborgd is.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting;

16.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 20 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

16.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien voldaan is aan het Kwaliteitskader Entree Kinderdijk-Elshout en nadat schriftelijk advies is ingewonnen van het Kwaliteitsteam.

Artikel 17 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
 1. de afvoer en doorstroming van rivierwater;
 2. voor kleine, tijdelijke en voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten en riviergebonden activiteiten;
 3. scheepvaartverkeer;
 4. beheerwerkzaamheden ten behoeve van de waterveiligheid;
- b. In aanvulling op het bepaalde in sub a zijn niet-riviergebonden activiteiten niet toegestaan, tenzij voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:
 1. het bouwen en/of het gebruik heeft een groot openbaar belang en het bouwen en/of het gebruik kan niet redelijkerwijs buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 2. het bouwen en/of het gebruik heeft een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwen en/of het gebruik kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 3. het bouwen en/of het gebruik betreft een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
 4. het betreft bouwen en/of een gebruik die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.

Het bouwen is uitsluitend toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning als opgenomen in lid 17.4.

17.2 Bouwregels

Op de primair tot 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' bestemde gronden zijn geen gebouwen en geen andere bouwwerken toegestaan, met uitzondering van de bestaande gebouwen, bestaande andere bouwwerken en scheepvaartverkeerstekens. Voor deze bestaande gebouwen en de bestaande andere bouwwerken geldt de bestaande bebouwde oppervlakte en/of inhoud als maximum, voor scheepvaartverkeerstekens geldt een maximale bouwhoogte van 7 m.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit voor de veiligheid en/of de afvoer van water noodzakelijk is. Hieromtrent wordt schriftelijk advies gevraagd aan de rivierbeheerder.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2, teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan ten behoeve van deze bestemming en de hoofdbestemming, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van het stroomvoerend rivierbed wordt voldaan aan de volgende algemene voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder;
- b. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;

- c. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- d. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstands-verhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- e. voor de riviergebonden activiteiten en kleine, tijdelijke en voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten geldt voorts de voorwaarde dat de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam gecompenseerd wordt, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- f. voor de niet-riviergebonden activiteiten geldt voorts de voorwaarde dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

18.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van lid 18.2 onder c beslissen - middels een omgevingsvergunning - met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.1 Voorwaardelijke verplichting - Wet natuurbescherming

Voorafgaand aan bouw- of andere (inrichtings)werkzaamheden dient vast te staan dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten flora en fauna

20.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematoren afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing;

20.3 Hoogteaanduidingen

De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen - naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 - door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot. Bedoelde goothoogte mag ook worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.

20.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. erkers, waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het aangrenzende gebouw en de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

20.5 Herbouw (bedrijfs)woningen

Herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

20.6 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse gebouwen;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3 m onder het peil;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Voorwaardelijke verplichting - Wet natuurbescherming

Voorafgaand aan (inrichtings)werkzaamheden en het uitvoeren van werken dient vast te staan dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten flora en fauna.

21.2 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

- a. als staan- of ligplaats van onderkomens;
- b. als staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
- c. als kampeer- of caravanterrein;
- d. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- e. ten behoeve van lawaaisporten; tenzij het gebruik is dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden.
- f. een seksinrichting;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Milieuzone - boringsvrije zone

De boringsvrije zone overkoepelt het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied. De grond is bestemd voor de bescherming van de afdekkende laag van het watervoerend pakket.

De grond mag niet dieper dan 2,5 m onder maaiveld worden geroerd. Alle handelingen in de bodem die de deklaag kunnen beschadigen zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeheer of waarvoor reeds door Gedeputeerde Staten toestemming is verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

22.2 Vrijwaringszone-dijk-1

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 22.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

22.3 Vrijwaringszone-dijk-2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

22.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' gelden voor het oprichten van bouwwerken en beplantingen de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van nieuwe bebouwing of beplanting niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2 ;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en de beplanting.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

23.2 Baggerdepots

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestelde in hoofdstuk 2 ten behoeve van het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, met inachtneming van het volgende:

- a. de situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemming Natuur;
- b. de noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de natuur- en landschapswaarde op het perceel en in de directe omgeving mag niet onevenredig geschaad worden;
- e. de waterstaatsdoeleinden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van de waterbeheerder aan te tonen dat aan het gestelde onder e wordt voldaan;
- g. de aardgasleiding niet mag worden geschaad.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering was, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan .

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Entreegebied Kinderdijk'.



VERBEEELDING

RHO ADVISEURS





Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

A Agrarisch

B Bedrijf

GD Gemengd

G Groen

N Natuur

T Tuin

V Verkeer

WA Water

W Wonen

Dubbelbestemmingen (zie kaartblad 2)

Leiding - Riool

WA2 Waarde - Archeologie 2

WA4 Waarde - Archeologie 4

WA8 Waarde - Archeologie 8

WC Waarde - Cultuurhistorie

WS Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen (zie kaartblad 2)

milieuzone - boringsvrijzone

vrijwaringszone - dijk - 1

vrijwaringszone - dijk - 2

vrijwaringszone - molenbiotoop 400m

Funcieaanduidingen

(bw) bedrijfswoning

(fs) fietsenstalling

(gm) gemaal

(h) horeca uitgesloten

(k) kantoor

(mv) nutsvoorziening

(os) ontsluiting

(p) parkeerterrein

(sb-b) specifieke vorm van bedrijf - rietbedrijf

(sb-ws) specifieke vorm van bedrijf - waterstaatswerken

(sb-ws) specifieke vorm van bedrijf - werkschuur

(sg-op) specifieke vorm van groen - opstaplekk

(sm-ce) specifieke vorm van maatschappelijk - cultuur en educatie

(ste) steiger

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[pg] bijgebouwen

[ka] karakteristiek

Maatvoeringen

2 maximum aantal wooneenheden

15% maximum bebouwingspercentage (%)

6 maximum bouwhoogte (m)

4 maximum goothoogte (m)

3/6 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren (zie kaartblad 2)

hartlijn leiding - riool

GEMEENTE MOLENLANDEN
Entreegebied Kinderdijk

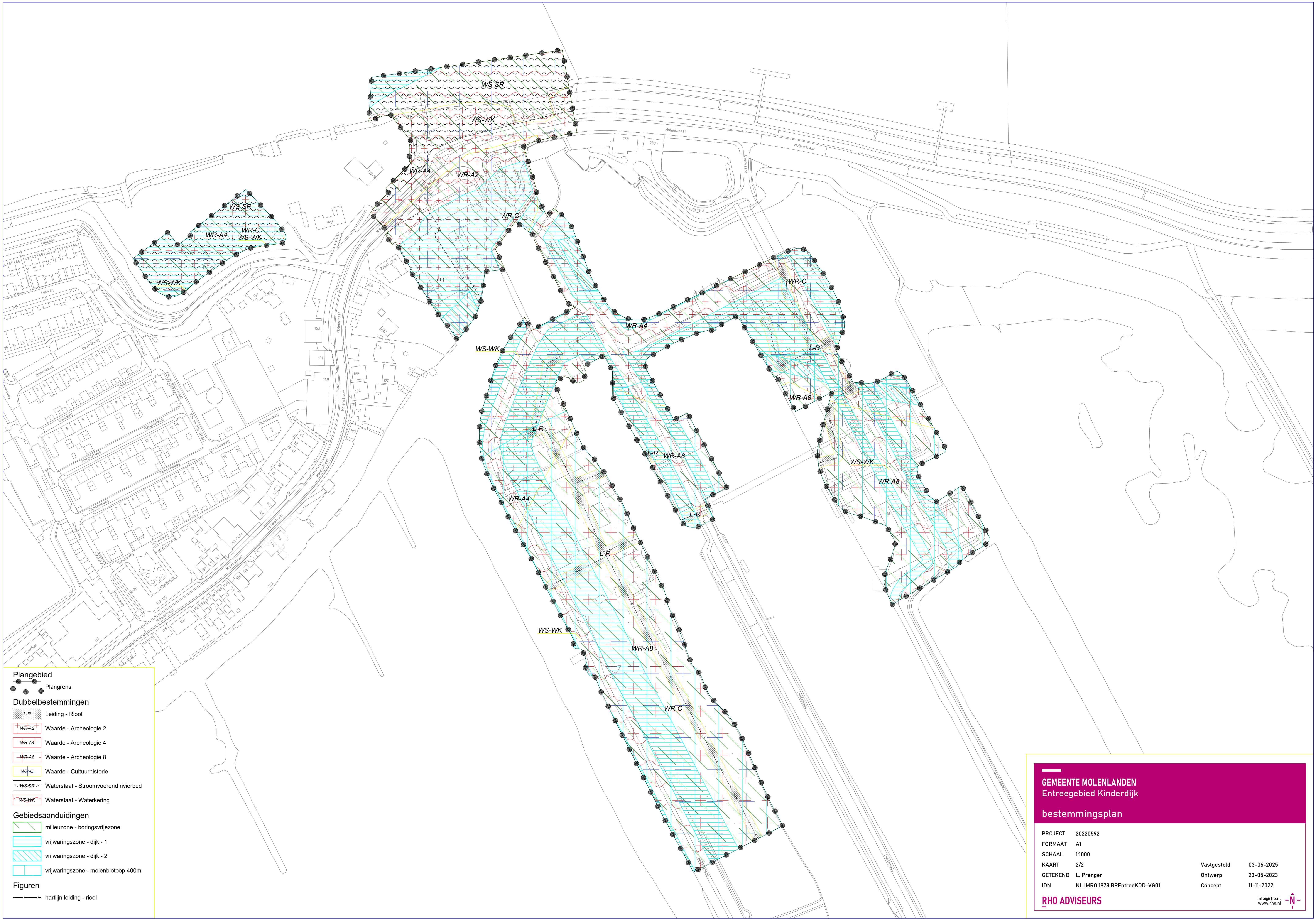
bestemmingsplan

PROJECT	20220592	Vastgesteld	03-06-2025
FORMAAT	A1	Ontwerp	23-05-2023
SCHAAL	1:1000	Concept	11-11-2022
KAART	1/2		
GETEKEND	L. Prenger		
IDN	NL.IMR0.1978.BPEntreeKDD-VG01		

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N



Plangebied
 Plangrens

Dubbelbestemmingen

L-R Leiding - Riool

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

WR-A4 Waarde - Archeologie 4

WR-A8 Waarde - Archeologie 8

WR-C Waarde - Cultuurhistorie

WS-SR Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - boringsvrijzone

vrijwaringszone - dijk - 1

vrijwaringszone - dijk - 2

vrijwaringszone - molenbiotop 400m

Figuren
 hartlijn leiding - riool

GEMEENTE MOLENLANDEN
Entreegebied Kinderdijk

bestemmingsplan

PROJECT	20220592	Vastgesteld	03-06-2025
FORMAAT	A1	Ontwerp	23-05-2023
SCHAAL	1:1000	Concept	11-11-2022
KAART	2/2		
GETEKEND	L. Prenger		
IDN	NL.IMR0.1978.BPEntreeKDD-VG01		

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

