

DATUM 23 mei 2022
KENMERK 20220592 JJ
VAN Joost Jansen

PROJECT Bestemmingsplan entreegebied Kinderdijk
OPDRACHTGEVER Gemeente Molenlanden

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Programma

Het bestemmingsplan maakt diverse wijzigingen mogelijk.



Figuur 1 Huidige situatie en nieuwe situatie



Figuur 2 Deelgebieden

Tabel 1 Functiewijzigingen deelgebieden

	Bestaande functies (bvo)	Nieuwe functies	Saldo planologische toe/afname bvo
1. Voorkamer	- Buena Vista +bijgebouw (horeca) 330 m². - Horecaterrassen 163 m² - Windkracht 4 (commercieel) 672 m². 2 Woningen 180 m². - Trafo 5 m². - Parkeerterrein achter Buena Vista, parkeerterrein naast entree, bushalte.	- Buena Vista +bijgebouwen (horeca) 490 m² - Horecaterrassen 211 m². - Dijkgebouw (ontvangst + winkel + afgiftepunt) 260 m². - Trafo 5 m². - Mobiliteitshub voor langzaam verkeer (stalling+ trafo + kantoor +afgiftepunt) 300 m². 3 Mindervaliden pp, bushalte.	- Toename 160 m² horeca. - Toename horecaterras 48 m² - Afname commercieel 412 m². - Afname 2 woningen. - Een trafo is geen stedelijke ontwikkeling (infrastructuur). - Toename commercieel (mobiliteits-hub voor langzaam verkeer) 300 m². - Nvt, infrastructuur is geen stedelijke ontwikkeling.
2. Lekdijk	Bushalte en waterbus steiger (1 verbinding).	Bushalte en waterbus steiger (2 verbindingen).	Nvt, infrastructuur is geen stedelijke ontwikkeling.
3. Middelkade	- Centraal gebouw (horeca + ontvangst + winkel) 490 m². - Dakterras (uitzichtpunt) 375 m². - Horecaterras op maaiveld ca. 200 m².	- Centraal gebouw (horeca + verhaal) 490 m². - Dakterras (horecaterras) 375 m². - Horecaterras op maaiveld ca. 190m².	- Geen verandering. Functies zijn al mogelijk. - Geen verandering. Toevoeging horeca is al mogelijk binnen de bestemming gemengd. - Geen verandering, blijft mogelijk binnen bestemming gemengd.
4. Werkeiland Nederwaard	2 woningen. - Werkschuur 300 m².	2 woningen. - Aanleg parkeerterrein	- Geen verandering. - Afname bedrijfsfunctie 300 m². - Nvt, infrastructuur is geen stedelijke ontwikkeling.
5. Werkeiland Overwaard	Woningen (240 m² + schuren 53 m²).	Woningen/kantoor 240 m².	- Toevoeging max 240 m² kantoren. - Afname werkfuncties 53 m².
6. Groepsentree/ educatie-eiland	- Filmhuis 178 m². - Natuurhuis 107 m². - Ontvangstgebouw (balie + kantoor-ruimte + workshop) 320 m².	- Filmhuis 178 m². - Natuurhuis 107 m². - Ontvangstgebouw (Balie 80 m²+Winkel 100m²+Workshop 140 m²+afgiftepunt) 320m². - Staanplaats food truck.	- Geen verandering. - Geen verandering. - Geen verandering. Ondergeschikte detailhandel is al mogelijk tot 250 m². - Toevoeging horeca ca 20 m².
7. Rietsnijder-Eiland		- Werkschuur max. 420 m2 - Werkschuur max. 120 m2 - Eén met bedrijfsfunctie, één met agrarische functie	- Toevoeging bedrijfsfunctie 420 m². (worst case de grootste schuur als bedrijfsfunctie aangehouden, de andere schuur is immers geen stedelijke ontwikkeling)

8. Het Potterrein	• Werkschuur 265 m ² .	• Werkschuur 265 m ² (maatschappelijke functie)	• Afname bedrijfsfunctie 265 m ² . Toevoeging maatschappelijke functie 265 m ² .
--------------------------	-----------------------------------	--	---

Per saldo is binnen het plangebied sprake van de volgende planologische wijzigingen:

Horeca:	toename 180 m ² + 48 m ² horecaterras
Commercieel/detailhandel:	afname 112 m ² .
Kantoren:	toename maximaal 240 m ² (of behoud van 1 of 2 woningen).
Bedrijfsfuncties:	afname 198 m ² .
Maatschappelijk:	toename 265 m ² .
Wonen:	afname 2 woningen.

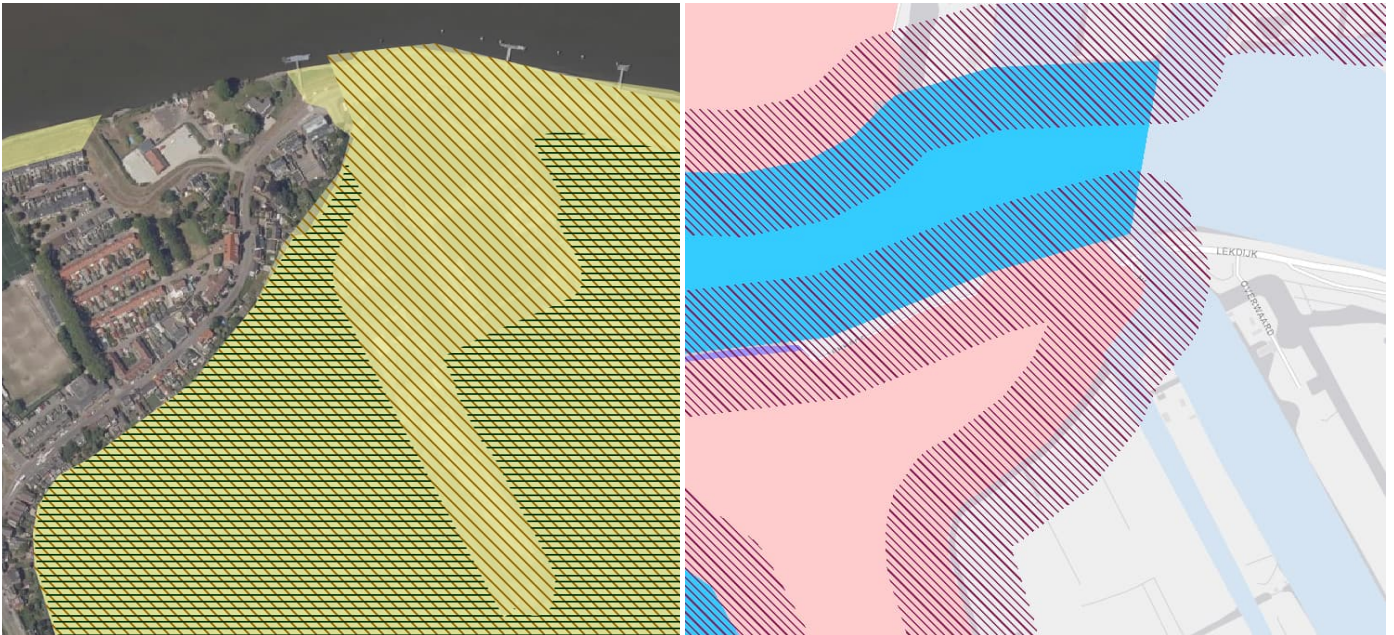
De overige functies zijn geen stedelijke ontwikkelingen. De totale bebouwingsmogelijkheden in het gebied nemen niet toe.

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. Er wordt per saldo geen nieuwe bebouwing toegevoegd groter dan 500 m². De functiewijzigingen zijn individueel kleiner dan 500 m² met uitzondering van de horecafunctie. De optelsom van alle wijzigingen is ook groter dan 500 m² en daarom is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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. Dit is ook in lijn met de aanduiding landelijk gebied zoals vastgelegd in de omgevingsverordening Zuid-Holland en de aanduiding steden en dorpen op de Kwaliteitskaart Zuid-Holland.



Figuur 3 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën: landelijk gebied, grotendeels kroonjuweel cultureel erfgoed (bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Figuur x Kwaliteitskaart Zuid-Holland: steden en dorpen / stads- en dorpsranden

Omdat sprake is van een stedelijke ontwikkeling en enkele ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk worden gemaakt is hierna de behoefte in de relevante regio beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.

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 opstoppingen 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 enkele gebouwen in zichtlijnen, 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 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 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.

Landschappelijke waarden

Het zicht op het molengebied wordt nu nog belemmerd door het gebouw Windkracht 4 (souvenirwinkel) uit de jaren '90. Door de sloop van dit gebouw ontstaat tussen beide historische Waardhuizen een open, overzichtelijk en aantrekkelijk ontvangstgebied met mogelijkheden voor een extra ontvangstgebouw, horeca en een mobiliteitshub voor langzaam verkeer. Wandelaars en fietsers kunnen dan veel veiliger oversteken en de toegang tot het gebied wordt geschikt gemaakt voor mensen met een beperking. Fietsers en wandelaars krijgen een gescheiden ingang.

Verkeer

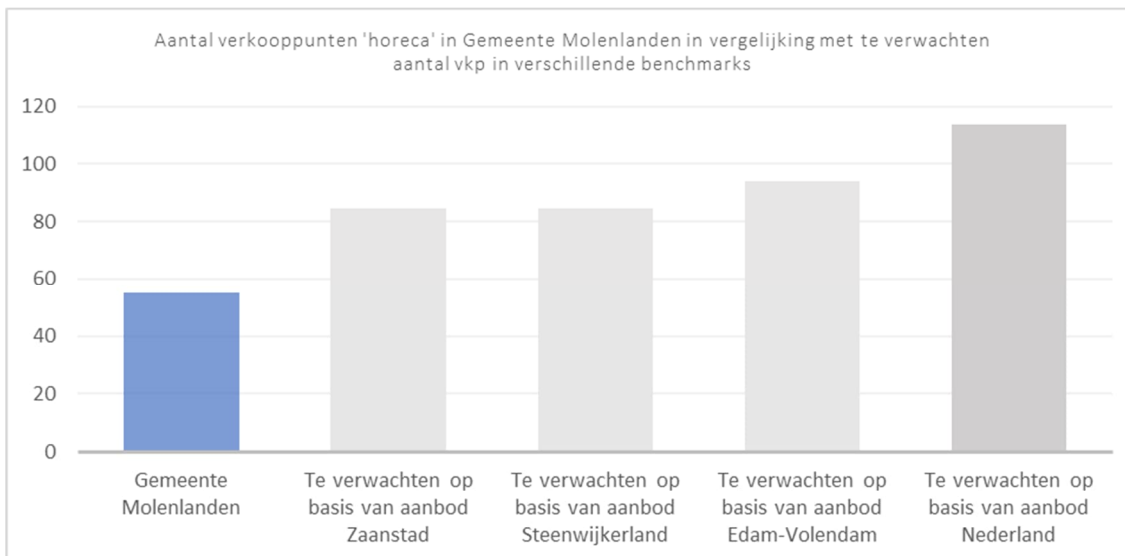
Omdat de Lekdijk niet geschikt is voor grote stromen gemotoriseerd verkeer is het noodzakelijk verkeer eerder op te vangen en met groepsvervoer te verplaatsen of mensen te fiets hun weg te laten vervolgen. Bezoekers worden daarom op het transferium in Alblasserdam opgevangen en kunnen daar overstappen 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 autobezzoek 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.

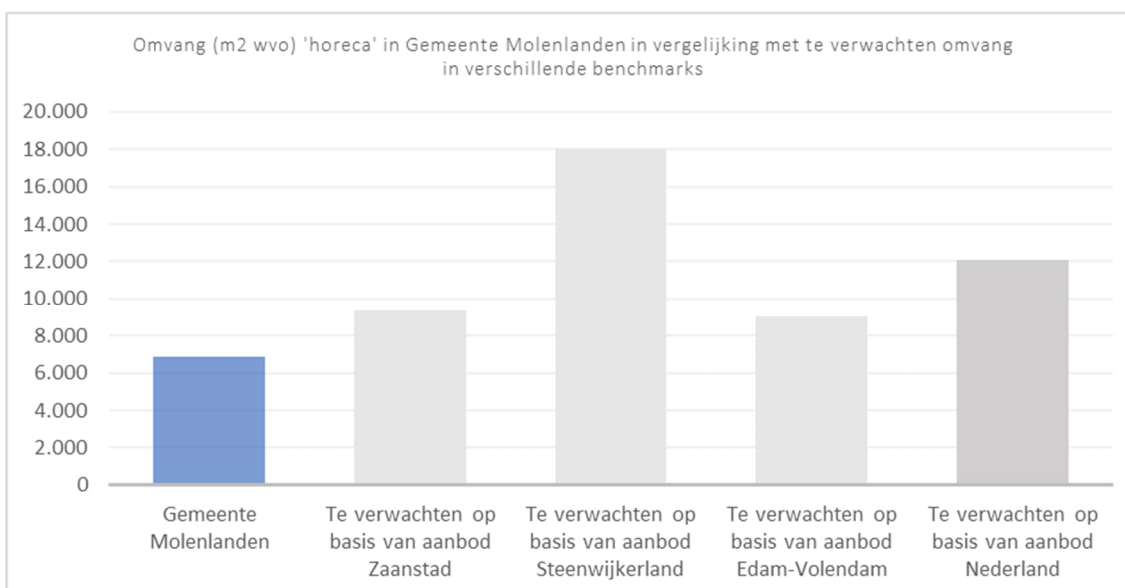
Voorzieningen

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 horeca, ondergeschikte detailhandel en fietsvoorzieningen nodig. Dit kan deels binnen de huidige bestemmingsmogelijkheden en deels is uitbreiding van de planologische mogelijkheden noodzakelijk. Het risico op (onaanvaadbare/langdurige) leegstand is door de toevoeging nihil.

Om de groeipotentie voor horeca in de gemeente Molenlanden in te schatten is deze gemeente vergeleken met het gemiddelde in Nederland en met drie andere gemeenten met een internationale toeristische bestemming: de gemeente Zaandam met de Zaanse Schans, gemeente Edam-Volendam met de haven van Volendam en gemeente Steenwijkerland met Giethoorn. De toeristische attracties in de drie vergeleken gemeenten trekken jaarlijks meer bezoekers, maar gelet op het gemiddelde in Nederland en de autonome groei van het aantal bezoekers in Kinderdijk is er potentie voor meer horeca. In de gemeente Molenlanden zijn nu 55 horecavestigingen en in totaal een aanbod van 6.875 m² vvo. Op basis van de benchmarks is er potentie voor een groter aantal vestigingen en een groter oppervlak.



Figuur 4 Benchmark horeca (vestigingen)



Figuur 5 Benchmark horeca (m² vvo)

Om de werkfuncties beter te scheiden van de toeristen is eenerschikking in werkruimte nodig. Ook is er de mogelijkheid om de machinistenwoningen als kantoor te gebruiken. Tot slot krijgt de scheepsbouwloods op het Potterrein een maatschappelijke bestemming als werkschuur bij een pluktuin. Hiermee krijgt dit terrein weer een belangrijke betekenis voor het dorp.

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 horeca en overige toeristische 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

Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

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. De grootste programmawijzigingen vinden plaats in deelgebied Voorkamer en het Potterrein. Deze locaties liggen binnen bestaand stedelijk gebied. In de locaties buiten bestaand stedelijk gebied betreft het vooral verschuiving van werkfuncties binnen de bedrijfsbestemming.

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.