

Hellevoetsluis

Ontwerpbestemmingsplan Rijksstraatweg 247 Nieuwenhoorn

Nota inspraak en overleg

identificatie

projectnummer:
161201.20171817

versie

datum:
26-03-2021

opdrachtgever:
ir. L.C. Snel

1. Inleiding

Voor de herontwikkeling van de Rijksstraatweg 247 aan de noordzijde van de kern Nieuwenhoorn (Hellevoetsluis) is een bestemmingsplan opgesteld. De wens is om de leegstaande bedrijfsbebouwing (van een voormalige Toyota garage) te vervangen door 20 grondgebonden woningen aan een nieuw woonerf achter het bebouwingslint van de Rijksstraatweg.

Procedure

In de periode van 28 januari tot en met 24 februari heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn de overlegpartners, zoals provincie Zuid-Holland en het waterschap Hollandse Delta in de gelegenheid gesteld een reactie kenbaar te maken.

Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg

In totaal heeft het college van burgemeester en wethouders 5 reacties ontvangen, namelijk 2 inspraakreacties en 3 reacties van overlegpartners. Deze reacties zijn in voorliggende nota samengevat en beantwoord. In deze nota is ook een overzicht opgenomen van bestemmingsplanwijzigingen naar aanleiding van de reacties en ambtshalve wijzigingen.

Er is een derde inspraakreactie (gelijkluidend met één van de twee hiervoor genoemde) binnengekomen, echter na sluiting van de termijn. Maar vanwege de gelijkkluidendheid is deze wel beantwoord met deze nota.

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Wettelijk vooroverleg en inspraak	1
2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	1
2.2. Inspraakreacties	4
3. Wijzigingen	13

De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “BP Rijsstraatweg 247 Nieuwenhoorn” zijn samengevat en beantwoord. In de beantwoording wordt ook aangegeven of een reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Reacties van:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Waterschap Hollandse Delta;
3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Het Waterschap heeft gereageerd op de voor het bestemmingsplan opgestelde rapportage over de waterhuishouding, die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd. Daarom wordt de reactie van het Waterschap ook beschouwd als de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan.

De reacties en beantwoording luiden als volgt:

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	
	De provincie Zuid-Holland vindt het plan in hoofdopzet akkoord, maar heeft op twee punten nog nadere opmerkingen. 1. Entree: de aansluiting op het lint ter plaatse van het monument mist kwaliteit. De geplande woningen zijn behoorlijk groot in verhouding tot het lint. Dit vraagt daarom om een goede overgang tussen het lint en de nieuwbouw. Daar is reeds aanzet toe gegeven door het voorterrein groen in te richten, maar daar staan ook parkeerplaatsen ingetekend. Deze parkeerplaatsen zouden in het woonstraatje kunnen worden gesitueerd. 2. Groene rand: de groene rand van het plan wordt verschillend beschreven in de stukken. In de toelichting staat het midden van de sloot als uitgiftegrens vermeld, waarmee de hele groene rand privé-tuinen zouden worden, maar in de Ladderonderbouwing staat dat deze	1) Om een aantrekkelijke overgang tussen het bestaande dijklint en de nieuwe bebouwing te maken is het entreegebied dat in de huidige situatie vrijwel geheel verhard en deels bebouwd is op nieuw ontworpen met toevoeging van een aanzienlijk oppervlak aan groen. De toegepaste verharding inclusief het (beperkte) parkeren is noodzakelijk voor een goede en veilige ontsluiting van de bestaande panden aan de dijk én de nieuwbouw. Deze is ook zoveel als mogelijk gecombineerd. De parkeerplaatsen zijn nodig om te voldoen aan de parkeernorm en zijn deels ter vervanging van nu ook aanwezige parkeergelegenheid in het entreegebied. Deze zullen worden uitgevoerd in grasstenen passend bij de beoogde groene uitstraling. In het

	rand openbaar blijft en de kavelgrens op de haag ligt. Voor de ruimtelijke kwaliteit van de inpassing is het van belang dat deze laatste grens wordt aangehouden, zodat er ruimte overblijft voor een goede overgang van het agrarische land naar de nieuwbouw, met een natuurvriendelijke oever en eventueel een struipad/klompenpad zoals genoemd in de tekst.	definitieve ontwerp zal nog worden gezien of het aantal bomen en heesters kan worden uitgebreid. Uitgaande van het voorgaande is ons inziens sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering waarbinnen wel de nodige ruimte voor een veilige verkeersafwikkeling is gemaakt en tevens de huidige bereikbaarheid van diverse panden en percelen is gerespecteerd. De geplande woningen grenzend aan de dijk worden gebouwd in twee lagen met een kap. Deze liggen op zodanige afstand van de dijk dat ze qua ligging vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld agrarische bebouwing die benedendijks langs de dijk aanwezig is. De afstand van de nieuwe woningen bij de entree van het gebied tot aan de dijk is ook groter dan de afstand tussen de dijk en het te slopen bedrijfspand. Doordat het vloerpeil benedendijks bijna 2 meter lager ligt dan het vloerpeil van woningen op de dijk zijn de woningen qua hoogte vergelijkbaar met de dijkebebouwing ter hoogte van de planlocatie. De keuze voor een relatief hoge kap is daarbij juist ingegeven door het belang van beeldbepalende kappen in de historische omgeving. De afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing en de bouwhoogtes zijn verbeeld in twee doorsneden die zijn toegevoegd aan deze nota en aan het bestemmingsplan. 2) Het plan voorziet zoals besproken met de provincie in een groene rand met natuurvriendelijke oevers. Zo wordt de “groene kamer” vormgegeven en wordt een goede overgang naar het agrarisch landschap gemaakt. Gedurende de planontwikkeling is besloten om de groene rand uit te geven aan de nieuwe bewoners. Dit is vooral gedaan om het beheer op een pragmatische en praktische wijze op te lossen. Om te waarborgen dat deze belangrijke rand in stand blijft én wordt onderhouden heeft deze de bestemming Tuin gekregen, waar geen bouwmogelijkheden zijn. Daarnaast worden in de koopovereenkomsten nadere regels opgenomen hierover. Hiermee is het groene beeld voor de toekomst gegarandeerd. Deze keuze is
--	---	---

		niet meer verwerkt in de ladderonderbouwing die eind 2019 al is besproken met de provincie. Aanleg van een eventueel klompenpad zal niet in deze rand direct grenzend aan privétuinen, maar elders door het landelijk gebied plaatsvinden. Mogelijk via herstel van de deels nog aanwezige historische routes zoals de Gootseweg, maar dat is vooralsnog vanwege de eigendomssituatie niet mogelijk.
2.	Waterschap Hollandse Delta	
A.	Het Waterschap heeft het plan getoetst op waterstaatsbelangen. In de berekening en beschrijving wordt aangegeven dat 10% gecompenseerd wordt. Het Waterschap vraagt zich af waar dit op is gebaseerd. Het Waterschap geeft vervolgens de richtlijnen aan die gebruikt worden bij de beoordeling van vergunningen en nieuwbouwplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat compensatie binnen het plangebied gerealiseerd moet worden. Dit moet zijn binnen hetzelfde peilgebied zo dicht mogelijk bij het betreffende plangebied.	In de bijlage bij het bestemmingsplan wordt een aangepaste versie van het waterhuishoudkundig plan toegevoegd. De aangegeven richtlijnen zijn hierbij nader gespecificeerd. De benodigde watercompensatie wordt binnen het plangebied in hetzelfde peilgebied door verbreding van de bestaande watergang gerealiseerd. Dit is ook geborgd in het bestemmingsplan. Een en ander wordt ook in de waterparagraaf in de toelichting verbeterd/aangevuld.
B.	Het Waterschap adviseert om bij de definitieve inrichting van het plan rekening te houden met steeds vaker voorkomende piekbuien en voorzieningen te treffen om wateroverlast te voorkomen.	In het waterhuishoudkundig plan wordt aangegeven hoe een piekbui (bui09) verantwoord afgevoerd kan worden. De beoogde afvoercapaciteit is voldoende om wateroverlast te voorkomen. Tevens is door de inpassing van de keermogelijkheid voor hulpdiensten aanvullend daarop de mogelijkheid aanwezig voor oppervlakteafstroming vanuit het middengebied direct naar de sloot.
C.	Het Waterschap geeft aan dat het van belang is om het plan mee te nemen in het overleg over het GRP met de betreffende afdeling van het waterschap. Tot slot geeft het Waterschap aan dat werken in- en nabij waterstaatswerken vergunningplichtig zijn o.g.v. de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De aangegeven werkwijze en procedures zullen in acht worden genomen.
3	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	
A.	De Veiligheidsregio geeft aan zich te kunnen vinden in de onderbouwing in paragraaf 4.5 'externe veiligheid'. Wel geeft zij mee dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig dienen te zijn.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2.2. Inspraakreacties

In verband met privacywetgeving worden de namen van particulieren niet vermeld in deze nota. In plaats van namen wordt gesproken over inspreker 1 en 2.

Reacties van:

1. Inspreker 1
2. Inspreker 2

De reacties en beantwoording luiden als volgt:

Nr.	Inspreker 1	Beantwoording
A	Inspreker vindt het plan niet passen wat betreft het veranderen van het dorpsaangezicht en de gedeeltelijke woningbouw in het agrarisch buitengebied. Inspreker vindt het plan te groot en te hoog. Huizen met een nokhoogte van 11 meter zullen het beschermd dorpsaangezicht zeker geen goed doen.	Bij het ontwerp van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de directe omgeving. Dit is ook uitgebreid beschreven in de toelichting en bijlagen daarbij. Naar aanleiding van de inspraakreactie worden twee extra doorsnedes aan de toelichting toegevoegd om de afstanden tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw en de (vergelijkbare) hoogtes nader in beeld te brengen. De keuze voor relatief hoge kappen hangt juist samen met het zoeken van aansluiting op kwaliteiten en kenmerken van de dijkbebouwing. Door juist ook het agrarische deel van het perceel van de voormalige garage bij het ontwerp te betrekken kan enige afstand tot de dijk worden aangehouden en kan een vrij open verkaveling worden gerealiseerd, met een groene omranding. De groene rand rondom het plan zorgt samen met die open verkaveling voor een goede overgang naar het agrarische buitengebied. De toegelaten bouwhoogte neemt ook af richting de polder. Samen met het naastgelegen perceel wordt een groene kamer in het landschap gemaakt, zoals deze meer voorkomen en passen in de omgeving.
B.	Inspreker vindt dat niet in het buitengebied gebouwd mag worden en is bang dat wanneer dit wordt toegestaan, dit op meerdere plekken wordt gedaan.	Keuze voor binnenstedelijk bouwen en dus niet bouwen in het buitengebied is ook beleidsuitgangspunt van gemeente en provincie. Er kunnen echter redenen zijn om hier onderbouwd vanaf te wijken, bijvoorbeeld bij gewenste sanering van bedrijfsbebouwing zoals in het onderhavige geval. Er gelden dan wel specifieke regels, ook van de provincie, waaraan in dit geval ook is getoetst.

C.	Inspreker vindt de toename van het te verwachten (bouw-)verkeer niet wenselijk, gelet op de niet onderheide bestaande huizen en het voornemen van de gemeente om de Rijksweg door Nieuwenhoorn verkeersluw te maken.	Het plangebied ligt precies halverwege het bebouwde deel van de Rijksweg in Nieuwenhoorn. Vanwege de iets extensievere bebouwing aan de oostzijde van het plangebied gaat de voorkeur uit naar een bouwroute vanaf de Parallelweg. Gezien de stroomfunctie van de N57 zal Rijkswaterstaat niet mee willen werken aan een bouwroute over het agrarisch gebied die rechtstreeks aansluit op de N57. Dit tijdens de informatieavond door insprekers benoemde alternatief is dan ook niet mogelijk.
D.	Inspreker geeft aan dat de opmerking dat deze woningbouw ook bedoeld is voor doorstroom van de bewoners van Nieuwenhoorn gelet op de huizenprijzen iets te rooskleurig lijkt.	Niet wordt ontkend dat de nieuwe woningen een marktconforme prijs hebben. De prijs is echter niet het enige dat bepalend is voor het toepasselijk zijn van de woningen voor doorstroming. Factoren als inhoud/oppervlakte, mate van duurzaamheid, ligging en uitstraling spelen daar zeker ook in mee.

2.	Inspreker 2	
A.	Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat de karakteristieke dijkstructuur van belang is. Met de beoogde ontwikkeling zou het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeteren. Vervolgens wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat, met het realiseren van 20 nieuwe woningen, de lintstructuur behouden blijft omdat deze achter het dijklint gebouwd worden. Dit terwijl de nieuwe woningen op dezelfde afstand van de bestaande lintbebouwing gepland zijn en hoger zijn dan het bestaande pand. De bewering dat “de nieuwe ontwikkeling los gehouden wordt van het lint” is dus niet juist. Volgens het bestemmingsplan wordt de gewenste kwaliteitsverbetering financieel haalbaar wanneer op deze locatie woningbouw wordt toegestaan. Dit geeft dus feitelijk aan dat financiële belangen prevaleren boven het behoud van de karakteristieke dijkstructuur van de	Zoals ook aangegeven onder 1A is de cultuurhistorische context van het plan bepalend geweest voor het ruimtelijk ontwerp. Dit is ook beschreven in de toelichting. Ter verduidelijking van afstanden en hoogtematen zijn nog twee doorsneden gemaakt en toegevoegd. Door de benedendijkse ligging zijn de nokken van de nieuwe woningen niet hoger dan die van de aangrenzende woningen op de dijk. De nieuwe woningen staan daarnaast op ruime afstand achter de dijk, waardoor een groene zone, deels entreegebied, deels tuinen, tussen de bestaande en nieuwe woningen gerealiseerd kan worden. Niet wordt ontkend dat de realisering van 20 woningen noodzakelijk is om de bedrijfslocatie te kunnen herontwikkelen. Zoals hiervoor aangegeven staat dat echter niet in de weg om zorgvuldig om te gaan met de karakteristieke dijk. Het opheffen van de bedrijfslocatie ter plekke

	Rijksstraatweg welke volgens de gemeente geconserveerd dient te blijven.	heeft juist ook een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit. Van het voorgaan van financiële belangen is ons inziens dan ook geen sprake.
B.	Inspreker geeft aan dat er geen rekening wordt gehouden met de bestaande structuren van de dijk met lintbebouwing en de open polder. Met het beoogde bestemmingsplan wordt de cultuurhistorische waarde en met name de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg voor een groot gedeelte teniet gedaan.	Zie beantwoording onder 1 A en 2 A
C.	De gemeente is verplicht een goede afweging te maken op het aspect archeologie. Door het uit laten voeren van een, wettelijk minimaal vereist, eenvoudig archeologisch onderzoek met een paar gutsboringen geeft de gemeente geen blijk van deze verplichting. Het PvE mist in het archeologisch onderzoek, waardoor het niet mogelijk is om te controleren of het onderzoek is uitgevoerd volgens dit PvE. Daarnaast is geen onderzoek gedaan op het agrarische gedeelte. Ook dit gedeelte heeft een archeologische waarde. Met het bestemmingsplan wordt dus niet voldaan aan de wettelijke eisen op het gebied van archeologisch onderzoek en lijkt de gemeente geen waarde te hechten aan de archeologie en daarmee de commerciële belangen van de eigenaar van de grond en de projectontwikkelaar boven het belang van Nieuwenhoorn te stellen.	Het Plan van Eisen is per abuis niet toegevoegd aan de bijlagen van het archeologisch onderzoek. In de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan wordt het archeologisch onderzoek inclusief het PvE wel toegevoegd. Het gehele plangebied is onderzocht, inclusief het agrarische gedeelte. Figuur 1 en 2 van het archeologisch onderzoek geven het onderzoeksgebied weer.
D.	De Rijksstraatweg is een drukke doorgaande weg tussen Brielle en Hellevoetsluis welke een ongewenste hoge verkeersintensiteit met zich meebrengt. Deze hoge verkeersintensiteit is met name ongewenst, omdat de dijk hier niet voor geschikt is. De gemeente heeft eerder beloofd het doorgaand vrachtverkeer te verbieden, een 30 km zone aan te leggen en een ontsluitingsweg met voor een snelheid van 70 km/h in de vorm van een randweg aan te	In 2018 is het verkeersbesluit gepubliceerd om van het gedeelte van de Rijksstraatweg in Nieuwenhoorn een 30-km zone te maken. In 2019/2020 is dit tot uitvoering gebracht na diverse inspraakrondes. Binnen de mogelijkheden die de weg biedt is de weg ingericht conform een 30 km zone. Er zijn geen verticale snelheidsremmers toegepast vanwege verwachte hinder van trillingen en schade aan kwetsbare bebouwing. Uit metingen in 2020 blijkt dat de intensiteiten

	leggen zodat de Rijksstraatweg niet meer als doorgaande weg wordt gebruikt. De gemeente heeft zich maar gedeeltelijk aan deze belofte gehouden. - Doorgaand vrachtverkeer is inderdaad verboden, maar bussen rijden nog steeds over de dijk. - De 30 km zone is inderdaad gerealiseerd, maar voldoet onvoldoende aan de inrichtingsnorm voor een 30 km zone, omdat de lijnbussen anders niet goed door kunnen rijden. Hierdoor heeft de 30 km zone een symbolische werking welke versterkt wordt door het feit dat handhaving achterwege blijft. Er wordt dan ook nog steeds veel te snel gereden. - De Noordelijke rondweg is gerealiseerd, maar zonder de beloofde 70 km/h (er zijn nu stukken met 30 km/h waardoor de Rijksstraatweg nog steeds gebruikt wordt als doorgaande weg tussen Brielle en Hellevoetsluis). Wanneer er 20 nieuwe woningen worden gerealiseerd zal het verkeer over de dijk en langs het huis van de inspreker verder toenemen met verdere schade aan de dijk en het pand van de inspreker als gevolg.	en snelheid op het wegvak afgenomen zijn. De nieuwe woningen zullen natuurlijk (nieuw) verkeer aantrekken. Dit is ook aangegeven in het bestemmingsplan. Wel moet worden bedacht dat bij het weer in gebruik nemen van de bedrijfslocatie dit ook het geval zou zijn, mogelijk juist met een groter aandeel zwaar verkeer.
	Op het gebied van parkeren is alleen uitgegaan van de wettelijke normen en kengetallen en is geen onderzoek gedaan naar de huidige situatie. In de huidige situatie zijn de openbare parkeerplaatsen op de dijk en in de Dorpsstraat bijna volledig bezet waardoor nu al vaak geparkeerd wordt op privé parkeerplaatsen en op het bestaande terrein van de Rijksstraatweg 247.	Op eigen terrein worden 34 parkeerplaatsen aangelegd en in openbaar gebied 12. Dit past binnen de vastgestelde parkeernormen Hellevoetsluis 2011. Het overschot bedraagt maar één parkeerplaats. Het aanleggen van parkeerplaatsen bij de entree is noodzakelijk voor een kloppende parkeerbalans. Het is niet de verwachting dat de nieuwe woningen de parkeerdruk op de Rijksstraatweg verhogen. Gedurende de leegstand is het terrein gebruikt door enkele bewoners om te parkeren. Aangezien het geen openbaar gebied was, wordt er geen openbare

	Op het gebied van geluidsbelasting is in het plan alleen gekeken naar de situatie voor de nieuwe woningen en niet naar de situatie voor de bestaande woningen. Er is al eerder vastgesteld dat, door de te hoge verkeersintensiteit, de geluidsbelasting boven de norm ligt.	parkeercapaciteit onttrokken die gecompenseerd moet worden. Bij ruimtelijke plannen moeten nieuwe situaties/nieuwe woningen worden beoordeeld. Alleen als sprake is van aanleg van nieuwe gezoneerde wegen (vanaf 50 km/u wegen), moeten ook bestaande woningen meegenomen worden in het onderzoek.
E.	Inspreker is eigenaar van een monumentaal pand. Zowel de gemeente als de eigenaren van monumentale panden hebben een inspanningsverplichting om de cultuurhistorische waarde van het pand en de omgeving te bewaren. Het pand heeft reeds veel schade ondervonden. Door de bouw van de 20 woningen zal deze schade toenemen. Dit strookt niet met inspanningsverplichting die de gemeente heeft om de historische monumentale panden te beschermen.	De gemeente zal in het kader van de omgevingsvergunning eisen stellen aan het bouwproces om schade aan omliggende panden te voorkomen. Ontwikkelaar zal gekozen oplossingen moeten onderbouwen met onderzoek en zo nodig specifiek maatregelen treffen om schade te voorkomen. In het kader van de vergunningprocedure wordt dit uitgewerkt en kan nogmaals op de concrete voorstellen worden gereageerd en daar bezwaar tegen worden aangetekend. Ontwikkelaar heeft aangegeven om ter voorbereiding op de vergunningaanvraag over de werkwijze en maatregelen in overleg te treden met direct omwonenden.
F.	De ontwikkeling vindt plaats in twee geldende bestemmingsplannen "Nieuwenhoorn" en "Buitengebied". De ontwikkeling dient ook getoetst te worden aan het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit is niet gebeurd. Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" geeft een duidelijk visie betreffende het willen behouden van het karakteristieke polderkarakter van met name de polder van Nieuwenhoorn en de natuur en ecologie van dezelfde polder, zoals beschreven in § 2.2.1 van het betreffende bestemmingsplan. Het bouwen van meerdere huizen in deze karakteristieke polder strookt niet met deze duidelijke visie. In paragraaf 5.5 wordt het belang van cultuurhistorie aangegeven. Hierin is duidelijk aangegeven dat "vrijwel het gehele	In paragraaf 1.3 zijn beide geldende bestemmingsplannen beschreven. Het bestemmingsplan Rijksweg 247 Nieuwenhoorn legt echter een nieuw planologisch toetsingskader vast voor de beoogde ontwikkeling. Zoals ook onder A aangegeven, krijgt het de locatie een groen omranding waardoor deze als een groene kamer in het landschap herkenbaar zal zijn. Daarnaast zal deze groene rand, als overgangzone in het agrarisch landschap, juist ook natuurwaarden herbergen die een duidelijke meerwaarde hebben boven de waarde van het huidige agrarische gebruik. De archeologische waarden zijn onderzocht middels een archeologisch verkennend- en booronderzoek.

	plangebied is aangeduid als gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde”, waarbij met name Nieuwenhoorn wordt genoemd. Verder wordt genoemd dat deze gebieden “planologische bescherming dienen te krijgen”. Het bouwen van meerdere huizen strookt niet met deze genoemde planologische bescherming. In dezelfde § 5.5 wordt het belang van fort Noordijk genoemd. Hier wordt aangegeven dat “binnen het schootsveld geen nieuwe ontwikkelingen mogen plaatsvinden”. Uitzonderingen zijn toegestaan “indien de nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het schootsveld”. Het bouwen van meerdere huizen valt ons inziens niet binnen deze uitzondering. In meerdere inspraakprocedures, waarin burgers voor een klein gedeelte van hun eigendomsgrond, welke in het buitengebied gelegen is, een woonbestemming wilden krijgen, is geoordeeld dat de betreffende agrarische bestemming niet gewijzigd kon worden. In inspraakreactie 6 verzoekt een reclamant of de voorwaarde voor de archeologische waarde van de grond de graafdiepte van 80 cm naar 120 cm mag worden veranderd. Dit verzoek is niet gehonoreerd.	Zoals beschreven in de toelichting en in de ladderonderbouwing in bijlage 1 daarbij is er door de vormgeving van de nieuwe groene kamer in aansluiting op de groene omranding van het naastgelegen perceel geen relevant effect op het vrije schootsveld. Provincie is ook akkoord met deze (hoofd)opzet van het plan. De aangedragen voorbeelden over de bouw van huizen op stukjes buitengebied zijn inhoudelijk niet bekend noch nader geduid. Evenwel moet worden bedacht dat hier sprake is van de herontwikkeling van een bedrijfslocatie met een deel bij het perceel behorend stuk agrarische grond. De afweging om dat deel mee te nemen in het ontwerp is juist ook gemaakt om een hoge plankwaliteit te realiseren. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met inspraakreactie 6 en wat de relatie daarvan met deze ontwikkeling is. Het veranderen van een toegelaten graafdiepte in relatie tot archeologie kan uitsluitend gebeuren naar aanleiding van de resultaten van een concreet uitgevoerd onderzoek.
G.	In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat bij het bepalen van de invloed van de ontwikkeling op de waterhuishouding als uitgangspunt genomen is dat het totale oppervlak aan verharding in het gebied niet toeneemt. Ondanks dat de plannen en tekeningen duidelijk aanwijzen dat het verharde oppervlak wel degelijk zal toenemen accepteert de gemeente dit uitgangspunt en	Het verhard oppervlak neemt inderdaad toe. Dit komt overigens vooral door het conform de eisen van het waterschap meerekenen van de door bewoners (gebruikelijk) aan te leggen verharding op hun percelen. Echter wordt voor de toename van verharding ook extra wateroppervlak gegraven. Dit is meer dan minimaal benodigd is en dan vereist is vanuit het

	beoordeeld dat het plan dus geen invloed heeft op de waterhuishouding.	waterschap. Dit betekent dat het plan geen negatieve, maar juist positieve invloed heeft op de waterhuishouding.
	Inspreker uit zorgen over de grondwaterspiegel. De grondwaterspiegel is heel belangrijk voor de stabiliteit van de dijk en hiermee het behoud van de monumentale panden aan de dijk. De gemeente heeft zich dan ook verplicht om de grondwaterstand zo constant mogelijk te houden zonder verschil in winter en zomer. Het is dan ook verontrustend wanneer wordt aangegeven "dat bij het dichtstbijzijnde grondwatermeetpunt de grondwaterstand schommelt tussen -1,70 en -0,35 beneden NAP'. Wordt hiermee aangegeven dat de gemeente zich niet houdt aan de verplichting tot het zo constant mogelijk houden van de grondwaterstand of zijn de genoemde waardes niet correct?	Binnen het plangebied zelf is geen grondwater gemonitord. Echter is gedurende veldwerk in januari 2018 en september 2019 wel grondwater waargenomen in de boringen. Deze periodes zijn een relatief natte periode (januari 2018) en een drogere periode (september 2019). Hieruit komt naar voren dat het grondwater in januari 2018 op 50 cm tot 1,0 m onder het maaiveld aanwezig was. In september 2019 was dit circa 1,5 m. Dit betekent dat de grondwaterstand hier onder invloed van neerslag en de omliggende watergangen bepaald wordt. Dit betekent dat in natte periodes het grondwater hoger staat en in droge periodes lager. Door de begrenzing van het plangebied met aan 3 zijden een watergang, zorgen deze voor een natuurlijke ontwateringsbasis. Met de ontwikkeling van het plan wordt op zich niets gewijzigd in de fluctuatie van het grondwater. Er wordt een drain aangelegd, zodat het grondwater afgetopt wordt in natte periodes. Door het opzetstuk op de drain wordt niet permanent grondwater afgevoerd. Met de nieuwe inrichting van het gebied wordt voldaan aan de richtlijnen van het Waterschap en wordt juist ingespeeld op nieuwe inzichten ten aanzien van zorgvuldig waterbeheer. Het meetpunt waar de fluctuatie is gemeten, ligt niet binnen het plangebied. Doordat het grondwater zoals hiervoor aangegeven niet binnen het plangebied is gemonitord, kan ook niet geoordeeld worden of de fluctuatie binnen het plangebied zelf vergelijkbaar hiermee is. Het oppervlaktewaterpeil rondom het plangebied ligt vrij laag en heeft dus een flinke invloed op de ontwatering van het perceel. De toe te passen drainage zorgt er verder ook niet voor dat in droge

	Voor het constant houden van de grondwaterspiegel is in de meest oostelijke hoek van het perceel een ondergrondse pompput met pomp aanwezig. Deze put dient voor onderhoud en andere werkzaamheden te allen tijde volledig toegankelijk te zijn voor een grote vrachtauto. In het nieuwe plan is dit niet meer het geval.	periodes het grondwaterpeil op het perceel verhoogd wordt. De hier bedoelde aanwezige pompput is voor de afvoer van (riool-)afvalwater. Het grondwaterpeil wordt hiermee dus niet gereguleerd. De toegankelijkheid van de pompput is bij de toetsing van het ontwerp met de betreffende dienst van de gemeente afgestemd. De gemaakte afspraken worden in het definitieve ontwerp van de openbare ruimte verwerkt. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is de benodigde ruimte voorzien van de bestemming Verkeer. Zo zijn de afspraken ook juridisch geborgd.
H.	Volgens het plan worden er 20 nieuwe duurdere grondgebonden woningen gebouwd welke geschikt zijn voor doorstromers vanuit het dorp. Gezien de prijs van de woningen (de meeste boven € 500.000.-) en de bewonerssituatie in Nieuwenhoorn is het niet aannemelijk dat deze bewering klopt.	Zie beantwoording onder 1D
G.	De nieuwe huizen, die het dicht bij de dijk zijn gepland, krijgen een goothoogte van 6 meter en zelfs een nokhoogte van 11 meter. Met deze hoogte zullen de huizen zeer opvallend vanaf de dijk te zien zijn en wordt zeker de karakteristieke lintbebouwing doorbroken. Door daadwerkelijk een nokhoogte van 11 meter toe te staan en hiermee onnodig af te wijken van het bestaande bestemmingsplan wordt het uitzicht vanuit ons huis over de polder en de avondzon in onze tuin geblokkeerd en kunnen we niet meer genieten van het gevoel aan de rand van een dorp in de polder te wonen.	Zie beantwoording onder 1A en 2A Niet wordt ontkend dat het uitzicht door de ontwikkeling veranderd. Wel moet worden bedacht dat de bedrijfsbebouwing met bijbehorend ruimtelijk beeld en effecten verdwijnt. Door de situering van de nieuwe woningen ten opzichte van het perceel van de reclamant zal maar zeer beperkt sprake zijn van (extra) schaduw, waarbij ook moet worden bedacht dat op de perceelsgrens een hoge haag aanwezig is. De afwijking van de bouwmogelijkheden uit het bestaande bestemmingplan is ingegeven door de functiewijziging van bedrijf naar wonen, de toegepaste (nok)hoogte is voor woningen niet ongebruikelijk.

3. Wijzigingen

Naar aanleiding van de overleg- en de inspraakreacties en ambtshalve wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast:

- Toevoeging doorsnedes;
- Geactualiseerde waterparagraaf en bijbehorende bijlage;
- Aangevulde rapportage Archeologie;
- Aangevulde rapportage Bodemkwaliteit;
- Aangevulde rapportage Wegverkeerslawaaï;
- Aanpassing verbeelding vanwege benodigde verbreding keermogelijkheid voor hulpdiensten en toegankelijkheid pompgemaal.