

Toelichting Bestemmingsplan Achterstraat 2-4 Strijen Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO.1963.STRAchterstr2.VG01
maart 2021

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	9
3.5 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Verkeer/parkeren	12
4.3 Flora en fauna	13
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	14
4.5 Waterhuishouding	15
4.6 Milieuzonering	16
4.7 Geluid	17
4.8 Bodem	18
4.9 Geur	19
4.10 Luchtkwaliteit	19
4.11 Externe veiligheid	20
4.12 Kabels en leidingen	21
4.13 Vormvrije M.e.r	21
5. Juridische toelichting	23
5.1 Juridische planopzet	23
5.2 Bestemmingswijzer	23
5.3 Plantoetsing en handhaving	23
6. Uitvoering	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Planschade	24
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	25
Bijlagen:	
- Verkenkend bodemonderzoek	
(DS Milieu-Consult, d.d. 10.04.2019, nr. 19.02.031)	
- Akoestisch onderzoek	
(Kraaij akoestisch advies, d.d. 31.05.2019, nr. VL.1926.R01, aangevuld 01.11.2019, VL.1926.M01)	
- Archeologisch onderzoek	
(SOB Research, d.d. november 2019, nr. 2703-1910)	
- Quick scan ecologie	
(Breur Ecologie & Onderzoek, 21.01.2020, nr. QS20002v1)	
- Nota beantwoording zienswijzen	

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft gronden aan de Achterstraat 2-4 te Strijen. Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van de dorpskern van Strijen. Op het perceel Achterstraat 2-4 is op dit moment het voormalige eetcafé 't Tramhuys aanwezig.

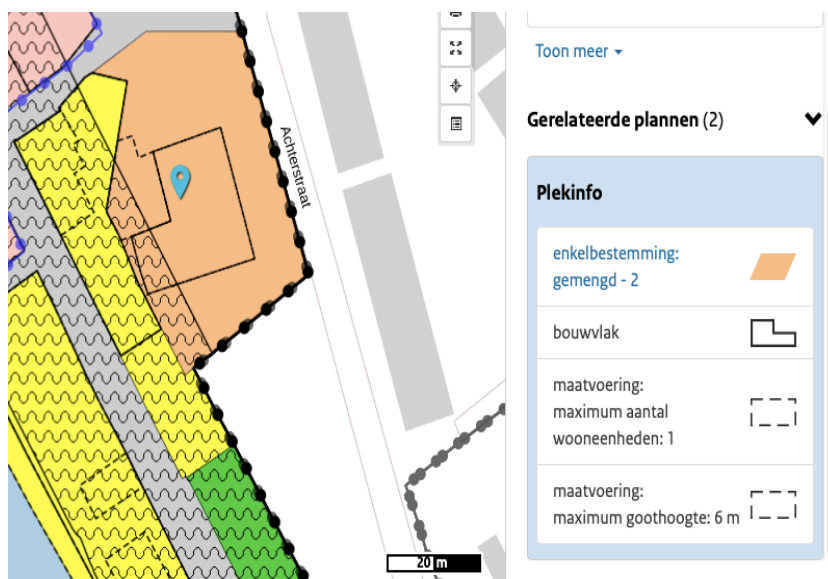


Figuur 1.1: luchtfoto met plangebied



Figuur 1.2: foto huidige bebouwing

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Dorpskern Strijen’.



Figuur 1.3: deel bestemmingsplan Dorpskern Strijen

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het ‘t Tramhuys is al enige tijd niet meer in gebruik als eetcafé. In het verleden deed het gebouw dienst als stationsgebouw bij de toen aanwezige tramlijn in Strijen.

De huidige bebouwing verkeert in een slechte bouwkundige staat. Op basis van een bouwhistorische verkenning, uitgaande van het bouwtype, architectonische detaillering en bouwtechnische staat, blijkt, dat de bebouwing ook een te geringe waarde heeft om voor een cultuurhistorisch beschermde status in aanmerking te komen.

Om deze redenen is het plan opgevat om de bestaande bebouwing af te breken. Gelet op de ligging van het perceel in een woonwijk, wordt gedacht aan de bouw van 6 woningen in het plangebied. Hierna is een mogelijke situering van de nieuwe woningen weergegeven.



Figuur 1.4: impressie toekomstige situatie

Onderdeel van de planvorming vormt een grondruil met de gemeente, ten einde het plangebied een logische opzet te laten hebben. Grond aan de noordzijde wordt overgedragen aan de gemeente, grond aan de zuidzijde wordt verworven van de gemeente.



Figuur 1.5: grondruil met gemeente

Het bestemmingsplan ‘Dorpskern Strijen’ staat een bouwplan voor 6 woningen niet toe. De bestemming ‘Gemengd 2’ maakt weliswaar een woongebruik mogelijk, echter er mag maximaal 1 woning worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. Een bouwplan met 6 woningen is daarmee in strijd.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Achterstraat 2-4 Strijen’ dient de realisering van het bouwplan voor de woningen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Beschrijving plangebied en uitbreidingsplan bedrijf
- Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5: Juridische toelichting
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 7: Uitkomst vooroverleg Bro en uitkomst inspraak- en zienswijzenprocedure

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Strijen is gelegen in het zuidoostelijke deel van de gemeente Hoeksche Waard. Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van de dorpskern Strijen. Het plangebied ligt in de woonwijk de Oranjewijk. De wijk wordt doorsneden door de Julianastraat, één van de ontsluitingswegen van Strijen. Het grootste gedeelte van deze wijk is in de jaren '60 gebouwd. De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen van twee bouwlagen met kap en is opgetrokken uit bruin metselwerk. De woningen liggen allen in de rooilijn en er wordt langs de weg geparkeerd.

2.3 Huidige situatie

Op het perceel is bebouwing aanwezig. In het verleden deed deze bebouwing dienst als wachtlokaal met bijbehorende dienstwoning bij de voorheen aanwezige tramlijn. Deze functies zijn tot de opheffing van de tramlijn in 1956 gehandhaafd. Vanaf het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw hebben het wachtlokaal en de dienstwoning een gecombineerde horeca-/woonfunctie gehad. De woonfunctie is in de jaren negentig van de vorige eeuw niet meer ingevuld. De horecafunctie werd in augustus 2016 beëindigd. Sindsdien staat het gebouw leeg.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Strijen, sectie N nrs. 3908 en 3909 en heeft een oppervlakte van circa 1.800 m².



Figuur 2.2: kadastrale tekening plangebied

2.4 Plan

In het nieuwe plan komen 6 woningen met een eigen buitenruimte en parkeergelegenheid. Deze woningen zullen naar verwachting worden ontwikkeld als koopwoningen voor senioren.

De stedenbouwkundige opzet van het woningontwerp wordt vooral bepaald door de bestaande opzet van de bebouwing in de straat. De nieuwe woningen worden met de voorgevels langs de Achterstraat gesitueerd. De woningen passen in de bestaande woonwijk aldaar.

Uitgangspunt is een woningtype, deels in 2 bouwlagen en overigens in 1 bouwlaag. Een impressie van de mogelijke woningen is hieronder weergegeven:



Figuur 2.3: impressie mogelijke bebouwing

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. De plannen voor de nieuwbouw van woningen in een bestaande woonkern passen binnen het streven om een leefbare woonomgeving te waarborgen. De conclusie is dat het plan niet in strijd is met de SVIR.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3). Het voorliggende plan behoeft om die reden niet aan de ladder te worden getoetst.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het perceel Achterstraat 2-4 ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied. De bouw van enkele extra woningen in stedelijk gebied is niet in strijd met het provinciaal planologisch beleid.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. Het Samenwerkingsorgaan heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van voormalige gemeenten Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld.

Het plangebied heeft geen bijzondere aanduiding gekregen in de structuurvisie. Het plangebied is onderdeel van de woonkern van Strijen. Uitvoeren van het nieuwbouwplan doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de regionale structuurvisie.

Regionale woonvisie Hoeksche Waard (26-09-2017)

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie op te stellen. De vijf toenmalige gemeenten in de Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma opgesteld. De gemeente Hoeksche Waard is bezig met het formuleren van een eigen volkshuisvestingsbeleid met bijbehorend woningbouwprogramma. Tot dat moment is de regionale visie nog uitgangspunt.

De in het plangebied beoogde extra woningen betreft een kleinschalige ontwikkeling van zes woningen. Als mogelijke locaties voor nieuwbouw worden in de woonvisie genoemd locaties binnen het bestaand dorpsgebied (zogenaamde inbreiding). Woningbouwplannen dienen te passen bij de identiteit en kwaliteit van de dorpen en dienen daaraan ten goede te komen. Ook dient de ruimtelijke omgeving er beter van te worden.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie betreft als zodanig een inbreidingslocatie en is daarmee in overeenstemming met de koers/accenten zoals deze zijn vastgelegd in de regionale woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Strijen: ‘Compleet Strijen! Strij(d)en voor kwaliteit en vitaliteit.’

Het beleid van de voormalige gemeente Strijen sloot zoveel mogelijk aan bij het regionale beleid voor de Hoeksche Waard en het provinciale beleid.

Voor de beoordeling van initiatieven van particulieren, wordt naast 'ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid', ook gekeken naar de functionele inpassing. Een initiatief wordt in eerste instantie getoetst aan het bestemmingsplan (beoordeling planologisch-juridische inpasbaarheid) en daarna op de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld zoals opgenomen in de Welstandsnota). Wanneer een initiatief niet passend is in het bestemmingsplan, wordt een afweging gemaakt, waarbij de lokale structuurvisie en de regionale structuurvisie als (eerste) basis wordt gehanteerd.

Het betreft hier een bouwplan voor woningen in een al bestaande woonwijk in Strijen. Door dit bouwplan wordt verdere verpaupering van het plangebied voorkomen, nu bouwkundig slechte bebouwing wordt afgebroken. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.5.2 Bestemmingsplan ‘Dorpskern Strijen’

Voor de onderhavige percelen geldt het bestemmingsplan ‘Dorpskern Strijen’.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan ‘dorpskern Strijen’.

Het huidige pand is opgenomen met de bestemming ‘gemengd-2’.

Daarnaast is ook het Paraplubestemmingsplan Strijen op 25 september 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Strijen. Dit parapluplan geldt ook voor het plangebied. Het parapluplan is concreet opgesteld vanwege:

- het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening, waardoor het noodzakelijk is om bepalingen ten aanzien van het parkeren en ten aanzien van de voorgevelrooilijn in bestemmingsplannen op te nemen;
- recent beleid voor het toestaan van horeca in het buitengebied;
- recente beleidsregels van de Hoeksche Waard m.b.t. verblijfsrecreatie;
- de wens enkele concrete verbeteringen aan te brengen in het bestemmingsplan Buitengebied;
- doorvoeren van regels uit provinciale verordening ruimte die op 19 januari 2018 in werking zijn getreden.

Met name het aspect ‘parkeren’ is voor het plangebied relevant. In voorliggend bestemmingsplan Achterstraat 2 Strijen is met de eisen voor parkeren rekening gehouden.

3.5.3 Beoordeling gemeente

De gemeente Hoeksche Waard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van de woningen aan de Achterstraat. Voorwaarde daarbij is dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen.

Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting/parkeren

In de wegenstructuur komt geen verandering. Uitgaande van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning van circa 7 per etmaal, zal er sprake zijn van circa 42 verkeersbewegingen per etmaal van een naar het plangebied. De aanliggende straten zijn voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt het volgende. In het geldende paraplubestemmingsplan is de volgende parkeerregeling opgenomen voor het gebied van het bestemmingsplan ‘Dorpskern Strijen’:

- ‘a. met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012);
- b. in afwijking van het bepaalde onder a dient, indien na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een actuelere versie van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is vastgesteld, de actuelere versie van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) aangehouden te worden.’

De meest recente parkeernormering van het CROW is de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381’. Hieronder de voor dit bestemmingsplan relevante parkeernormen. Uitgaande van de classificatie ‘weinig stedelijk’ en ‘schil centrum’ zouden er tussen de 1,4 en 2,2 parkeerplaatsen (afgerond 2) per woning nodig zijn.

koop, huis, tussen/hoek									
	Parkeerkencijfers (per woning)								aandeel oplaadpunten
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	0,3 -0,5% per woning
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Voor elke woning is 1 parkeerplaats gesitueerd, ten noorden van het woonblok worden er ook 6 parkeerplaatsen aangelegd.



Figuur 4.1: parkeersituatie

Er zullen om die reden voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gebied waar de gronden onderdeel van vormen heeft geen speciale status op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied – Het Oudeland- ligt op ca 500 m van het plangebied.

Er is een quick scan ecologie uitgevoerd (Breur Ecologie&Onderzoek, 21 januari 2020, nr. QS20002v1). In de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden.
- Het plangebied is geschikt als nestplaats voor algemene vogels, waarvan de nesten alleen beschermd zijn wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de sloop- en kapwerkzaamheden wordt daarom aangeraden om rekening te houden met het vogel broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.
- Overige beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied.
- Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van de Wet natuurbescherming is niet nodig.
- Naast van soorten met een wettelijk beschermde status geldt voor alle soorten flora en fauna te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Daarnaast worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- In het kader van de zorgplicht dient men zorg te dragen voor alle in het wild levende planten en dieren. Onnodige schade dient te allen tijde te worden voorkomen. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat wanneer er zich een egel of een pad in het werkveld bevindt dat deze verplaatst wordt, dan wel de gelegenheid dient te krijgen om het werkgebied op eigen kracht te verlaten.
- De herinrichting van het terrein biedt ook kansen voor de natuur. Zo kan nieuwe bebouwing worden voorzien van inbouwelementen voor vleermuizen of vogels. Daken met dakpannen kunnen zeer eenvoudig toegankelijk worden gemaakt voor de huismus op een manier waarbij overlast voorkomen wordt. Bij platte daken kan met kiezen voor een groene dakbedekking met planten. Deze groene daken kunnen naast temperatuuroisolatie en wateropvang ook van waarde zijn voor planten en insecten. Ten aanzien van eventueel nieuw aan te brengen plant- en boomsoorten wordt aanbevolen om te kiezen voor inheemse soorten. Inheemse beplanting is van een veel grotere waarde voor inheemse dieren dan exotische beplanting. Door hiermee rekening te houden kan de biodiversiteit van de toekomstige situatie aanzienlijk verhoogd worden.

Er wordt bij de uitwerking en uitvoering van het bouwplan zoveel als mogelijk rekening gehouden met deze aanbevelingen.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 12 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 7 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden. Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van niet meer dan 10 woningen in stedelijk gebied, op een afstand van meer dan 3,5 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Volgens het toetsingskader stikstof woningbouw is de bijdrage aan stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura2000 gebieden derhalve 0,00 mol/ha/jaar. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Op grond van de Erfgoedwet, die voortvloeit uit voornoemde Europese afspraken, geeft aan dat de bescherming van het archeologische erfgoed een taak is van de gemeente. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

In het geldende bestemmingsplan ‘Dorpskern Strijen’ is voor het plangebied weliswaar geen archeologische dubbelbestemming opgenomen, maar de archeologische beleidskaart Hoeksche Waard vermeldt voor het perceel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond van de Erfgoedverordening 2019 van de gemeente Hoeksche Waard moet er daarom onderzoek worden verricht. Om die reden is archeologisch onderzoek verricht (SOB Research, november 2019, nr. 2703-1910). In het rapport wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen planrealisatie waarschijnlijk niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Saneringswerkzaamheden kunnen zonder archeologische component tot een diepte van 1,4 meter beneden maaiveld worden uitgevoerd. Wanneer saneringswerkzaamheden tot op grotere diepte worden uitgevoerd bestaat de kans dat de top van het Hollandveen wordt aangetast. In dat geval wordt archeologisch vervolgonderzoek wel noodzakelijk geacht.

Als mocht blijken dat er bij de sanering van bebouwing dieper in de grond geroerd zou moeten worden dan 1,4 meter, dan zal daaraan voorafgaande archeologisch vervolgonderzoek worden verricht.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is niet aangewezen als rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument.

Molenbiotoop

Het plangebied valt niet binnen een molenbiotoop.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering.

Uit de Beleidsregel:BL-11 ‘Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak’ d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Het plangebied is thans al grotendeels verhard. In de nieuwe situatie verandert dat niet. In ieder geval wordt de hoeveelheid verharding niet vergroot, in ieder geval niet met meer dan 500 m².

Het bouwplan ligt niet in de invloedssfeer van een waterkering. Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. In het bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen' is dezelfde Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In de directe omgeving bevindt zich een autoherstelbedrijf aan de Julianastraat 6-8. Het bestemmingsplan staat ter plaatse een autoherstelbedrijf toe in milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De richtafstand bij een dergelijke inrichting is 30 m.

De afstand van het plangebied tot de grens van de bedrijfsbestemming Julianastraat 6-8 is 24 m. Dit vraagt om een nadere beschouwing van de mogelijke milieu-effecten.

Tussen het plangebied en het bedrijfsperceel, derhalve dichterbij dan de genoemde 24 m, bevinden zich nu al diverse woningen (Achterstraat 2a, Achterstraat 1, Julianastraat 10).

Bij de bedrijfsvoering aan de Julianastraat 6-8 moet nu al rekening worden gehouden met woningen op korte afstand van het bedrijf. De bouw van de woningen op het perceel Achterstraat 2-4 brengt geen verandering in de milieu-eisen die (zullen) gelden voor het bedrijf aan de Julianastraat 6-8. Daarnaast zal het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen diensgevolge ook niet verstoord worden door de bedrijfsvoering aan de Julianastraat 6-8.



Op de gronden aan de Oranjestraat 4-28 en Molenstraat 25 geldt de bestemming 'Centrum'. Ter plaatse is detailhandel toegestaan. Dat is een activiteit in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met een richtafstand van 10 m. De afstand tot de nieuwe woningen is groter dan die 10 m.

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein.

Wegverkeerslawaaï

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Voor de wegen in de directe omgeving van het plangebied, de Achterstraat, Beatrixstraat, Molenstraat, Oranjestraat en Julianastraat geldt een 30 km/u regime. Dergelijke wegen hebben zoals al vermeld volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te beschouwen als de geluidbelasting vanwege deze wegen relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. Er is om die reden een akoestisch onderzoek ingesteld, ten einde te bepalen of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen (Kraaij akoestisch advies, 31 mei 2019, VL.1926.R01, aangevuld bij memo van 1 november 2019, VL.1926.M01). De aanvulling van 1 november 2019 is gedaan, vanwege een aanpassing in het rijsnelheidsregime van de Julianastraat tussen de Schelpweg en de Beatrixstraat. Die is ook teruggebracht naar 30 km/ uur. Alle wegen rondom het plangebied zijn 30 km/ uur wegen.

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen varieert van 46 tot 54 dB, waarbij het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld als 'redelijk' tot 'goed'. Aangezien de geluidbelasting op de zij- en achtergevels lager is dan 53 dB, zijn deze gevelzijden geluidluw. De gecumuleerde geluidbelasting in de buitenruimtes van de woningen bedraagt ten hoogste 51 dB, waarmee de buitenruimtes ook als geluidluw kunnen worden beschouwd.

Door de aanwezigheid van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek als bedoend in NEN 5740 uitgevoerd. In het onderzoeksrapport (DS Milieu-Consult, 10 april 2019, nr. 19.02.031) zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen:

‘6.1 Conclusies

Op basis van de beschikbare gegevens, als historische informatie, de zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de verkregen analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters, kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond is heterogeen licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- Er zijn vier kernen geïdentificeerd alwaar de bovengrond sterk verontreinigd is met lood of PAK (zie bijlage 6);
- De totale oppervlakte alwaar de interventiewaarden voor lood en PAK in de grond worden overschreden wordt geschat op circa 475 m². In verticale richting zijn de verontreinigingen afgeperkt tot circa 1,0 meter minus maaiveld. De totale omvang van de sterk verontreinigde grond wordt ingeschat op circa 475 m³;
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten boven de streefwaarden aangetoond;
- Zintuiglijk noch analytisch is in de puinhoudende grond asbest aangetoond;
- De hypothese dat de bodem verdacht is van het voorkomen van verontreinigingen, dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden bevestigd.

De oorzaak van de verontreinigingen aan zware metalen en PAK in de bovengrond, zijn vermoedelijk toe te schrijven aan de bijmengingen puin en kolenas. In het kader van de Wet bodembescherming is er op de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

6.2 Aanbevelingen

Om de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik, dient de locatie geschikt gesaneerd te worden. Aanbevolen wordt een saneringsonderzoek uit te voeren en saneringsplan op te stellen. Afhankelijk van de toekomstige inrichting dienen de diverse saneringsvarianten afgewogen te worden om tot een sober maar doelmatige sanering te komen. Mogelijk is hiervoor een beperkt nader onderzoek noodzakelijk. Vooral snog wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft het volgende opgemerkt naar aanleiding van het bodemonderzoek:

‘Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er op de locatie diverse gevallen van ernstige bodemverontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en lood in de bodem aanwezig zijn. De omvang van deze verontreinigingen is met het bovengenoemde onderzoek nog niet volledig in beeld. Bij herontwikkeling van deze locatie dienen deze sterke verontreinigingen te worden gesaneerd. In hoeverre de saneringskosten een belemmering vormen voor de geplande ontwikkelingen op de locatie, is op basis van de beschikbare informatie niet door ons in te schatten. De bestemmingsplanwijziging kan, voor wat de bodem betreft, wel plaatsvinden.

Het bodemonderzoek wordt bij een eventuele aanvraag van een omgevingsvergunning eveneens getoetst. Dit is een ander toetsingskader. Hierin wordt aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen vanuit bodemkundig oogpunt wel verleend kan worden, echter nog niet in werking kan treden. Dit vanwege de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan in dat geval een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).’

Voor dit bestemmingsplan is de bodemsituatie derhalve op voldoende wijze in beeld gebracht.

4.9 Geur

Het aspect geur/stank vormt geen belemmeringen voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in een woningbouwplan voor 6 woningen, terwijl er een voormalig eetcafé wordt afgebroken. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen licht toe. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast.

Aan de hand van de NIBM-tool is berekend of het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor de woningen is uitgegaan van de aanname van 7 vervoersbewegingen per woning per etmaal. De NIBM-tool laat als uitkomst zien dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	42
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.3: NIBM-tool

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2018) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 18,2 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,7 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 10,9 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

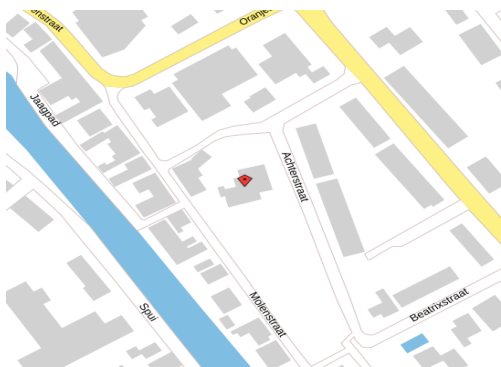
Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden.



Figuur 4.6: deel risicokaart Nederland

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat het plangebied in het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie (Shell Moerdijk) valt. Het bouwplan heeft echter geen tot nagenoeg geen invloed op het groepsrisico, dit vanwege de grote afstand tot het plangebied (ruim 6 km) en het feit dat er maar een beperkt aantal personen zal verblijven in het plangebied.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Het treffen van maatregelen aan de bron bij Shell Chemie is in de gegeven situatie geen optie. Voor wat betreft andere punten van de bestrijdbaarheid is het zo dat de hulpverlening de woningen eenvoudig kan benaderen. Er is voldoende ruimte om materiaal voor hulpverlening te stallen. Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid wordt er op gewezen dat de infrastructuur in de omgeving zodanig is dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn. De woningen zelf zullen ook zodanig zijn dat er diverse mogelijkheden zijn tot het ontluchten uit het gebouw. Daarnaast worden er in het bestemmingsplan geen functies gecreëerd waarin groepen minder zelfredzame personen aanwezig zullen zijn.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant. De kabels en leidingen van de Nuts- en telecombedrijven zullen in openbaar gebied worden gelegd, met uitzondering van de huisaansluitingen. Leidingen die komen te vervallen dienen verwijderd te worden.

4.13 Vormvrije M.e.r.

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de afbraak van een café en de bouw van 6 woningen.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.9.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.9.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsmatig/horeca.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft archeologisch gezien geen hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten Het Oudeland ligt op ruim 450 m ten westen van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied..

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal de gemeenteraad voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Puttershoek.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op de woonpercelen wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. Voor de infrastructurele delen van het gebied is de bestemming ‘Verkeer’ van toepassing.

Daarnaast is op het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ van toepassing. Dit is gedaan om de aanwezige archeologische waarden te beschermen.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de bouw van 6 woningen. Alle gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan.

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Achterstraat 2 – 4 Strijen heeft van 4 april 2020 tot en met 15 mei 2020 ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. Tegelijkertijd heeft het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan. In de Nota beantwoording zienswijzen is ingegaan op de ingediende zienswijze. De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de regels (artikel 7.2) en de verbeelding.