Juridisch
Adviesbureau
Vreeker

Toelichting

Bestemmingswijziging van het perceel Kanaaldijk 62/62a te Koedijk

Datum: 24 februari 2026
Status: definitief

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Voorgenomen initiatief 3
1.3 Huidige situatie en ligging van het projectgebied 3
1.4 Geldend omgevingsplannen en andere omgevingsdocumenten 4
2 Beleidskader 7
2.1 Rijksbeleid 7
2.2 Provinciaal beleid 8
2.3 Regionaal beleid 10
2.4 Beleid van het waterschap 10
2.5 Gemeentelijk beleid 11
3 Aspecten fysieke leefomgeving 12
3.1 Inleiding en leeswijzer 12
3.2 Lijst van mogelijk relevante omgevingsaspecten 12
3.3 Archeologie 13
3.4 Milieuzonering 13
3.5 Bodem 14
3.6 Omgevingsveiligheid 15
3.7 Flora en fauna 16
3.8 Geluid 17
3.9 Luchtkwaliteit 18
3.10 Mobiliteit 19
3.11 Water 20
4 Uitvoerbaarheid 200
4.1 Financiële haalbaarheid 200
4.2 Maatschappelijke haalbaarheid 200
5. Procedure 21
5.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure 21
5.2. Bezwaar en beroep 21
6. Belangenafweging en eindconclusie 21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Zowel Kanaaldijk 62A als het woonhuis op de Kanaaldijk 62 is in de bestaande situatie eigendom van initiatiefnemer. De aanleiding voor de wijziging van het Omgevingsplan is omdat het voornemen van de initiatiefnemer is om het perceel aan de Kanaaldijk 62 en 62A als een woonperceel te verkopen. Het perceel Kanaaldijk 62A heeft echter nog een bedrijfsbestemming, waarbinnen het woongebruik niet is toegestaan.

1.2 Voorgenomen initiatief

Initiatief en doelstelling
Het perceel ad Kanaaldijk 62A heeft een kadastrale oppervlakte van 220 m². Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een woonperceel met de woning op het adres Kanaaldijk 62 met een perceel oppervlakte van 165 m². Door het samenvoegen van beide percelen ontstaat er dan ook een perceel met een opgetelde oppervlakte van 385 m². Het plan gaat uit van een wijziging van de bestemming naar gemengde bestemming. De bewoning van het bestaande woonhuis aan de Kanaaldijk 62 wordt voortgezet en de bedrijfsactiviteit aan de Kanaaldijk 62a is reeds niet meer aanwezig. De schuur blijft staan en gaat als bijgebouw bij de woning op het perceel Kanaaldijk 62 gebruikt worden. Omdat er niets gebouwd of gesloopt wordt, betreft het hier dus puur een wijziging van de bestemming/ functie d.m.v. TAM-omgevingsplan.

Doelgroep en omvang
De wijziging is uitsluitend bedoeld om woongebruik op het perceel kanaaldijk 62A mogelijk te maken. Er is géén sprake van woningbouw of ontwikkeling van nieuwe stedelijke functies. De doelgroep is de eigenaar die een groter woonerf bij zijn woning wil.

Aandachtspunten

- De wijziging vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit aan op bestaande bestemming 'verkeer';
- De wijziging voorkomt dat ter plaatse een overlastgevend bedrijf zich kan vestigen.
- Het voorstel is in overeenstemming met de bestemming van omliggende woonpercelen.

Realisatie en benodigde activiteiten
De wijziging wordt gerealiseerd via een TAM-omgevingsplanprocedure. Er zijn géén fysieke bouwactiviteiten of infrastructurele ingrepen vereist.

1.3 Huidige situatie en ligging van het projectgebied

Het perceel Kanaaldijk 62A ligt aan de achterzijde van de Kanaaldijk. Het plangebied bevindt zich ten noorden van de Nauertogt, welke het dorp Koedijk in twee gemeentes verdeeld. Ten zuiden van deze weg valt het dorp onder gemeente Alkmaar en ten Noorden van de Nauertogt valt het gedeelte van Koedijk onder gemeente Dijk en Waard. Het plangebied bevindt zich hierdoor in de gemeente Dijk en Waard.



Kanaaldijk 62-A -- plangebied -- bestemming: bedrijf

Op het perceel Kanaaldijk 62a is een voormalige timmerschuur aanwezig, waar vroeger een timmerbedrijf was gevestigd. Het perceel wordt ontsloten via de Achtergraft.



Afbeelding foto bestaande situatie (bron google)

1.4 Geldend omgevingsplannen en andere omgevingsdocumenten

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen Oudkarspel en Koedijk, Paraplubestemmingsplan Datacenters Dijk en Waard, Actualisatieplan Langedijk en Veegplan Langedijk 2023 allen onderdeel van het Omgevingsplan van gemeente Dijk en Waard.

Bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk
Het perceel heeft binnen het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk de bestemming 'bedrijf'. Op grond van artikel 4.1 zijn de gronden onder meer bestemd bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' in de categorieën 1 en 2, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water en oeverstroken. Verder heeft het de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie -2'. Op grond van artikel 25.1 van het bestemmingsplan zijn gronden met deze bestemming tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Paraplubestemmingsplan Datacenters Dijk en Waard
Het paraplubestemmingsplan regelt dat op het perceel de vestiging van een datacenter verboden is.

Actualisatieplan Langedijk
In het actualisatieplan Langedijk heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' gekregen ter bescherming van de archeologische resten die hier mogelijk in de bodem aanwezig zijn. Verder worden aan het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk met dit parapluplan regels toegevoegd, onder meer een regeling over woon-en zorginitiatieven en een regeling voor bedrijf aan huis.

Veegplan Langedijk 2023
Het plangebied heeft in het Veegplan de gebiedsaanduiding "overige zone - algemene aanvulling geldende ruimtelijke plannen' gekregen. Hierdoor gelden voor het plangebied aanvullende regels, onder op het gebied van kangoeroewoningen en het toestaan van webwinkels.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan (planlocatie rood omkaderd)

Strijdigheid

Het plan om van de Kanaaldijk 62 en 62a één perceel waar gewoond kan worden te maken, is in strijd met de bedrijfsbestemming die het perceel 62a in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk heeft. Hierbinnen is alleen een bedrijf toegestaan.

1.5 Beperkingengebieden

Op de locatie is er geen beperkingengebieden aanwezig

1.6 Keuze Bopa of wijzigen Omgevingsplan

Initiatiefnemer wenst dat de bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een gemengde bestemming. D gemeente wenst dit te regelen via een wijziging van het Omgevingsplan en niet via een bopa. De wijziging van het Omgevingsplan zorgt voor een duurzame en juridisch eenduidige verankering van de ontwikkeling binnen het plan, in plaats van tijdelijke of individuele uitzonderingen. Bovendien sluit een omgevingsplanwijziging beter aan bij de bedoeling van de Omgevingswet, namelijk één integraal en actueel plan voor het gehele grondgebied.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten: 1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, 2. duurzaam economisch groeipotentieel, 3. sterke en gezonde steden en regio's en 4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om alle belangen af te wegen, gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Besluit kwaliteit Leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is op 3 juli 2018 vastgesteld en op 1 januari 2024 in werking getreden. In het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Het Rijk geeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

(In artikel 8.0b lid 1 sub a is bepaald dat 'voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de regels uit hoofdstuk 5 Bkl overeenkomstig van toepassing zijn.)

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen over de volgende thema's: veiligheid, waterbelangen, gezondheid en milieu, ruimte toekomstige functies, landschappelijke en stedenbouwkundige waarde en erfgoed, behoeden staat en werking infrastructuur en voorzieningen.

Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 5.129 lid g Bkl bepaalt dat een stedelijke ontwikkeling, die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren,

een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening houdt met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast bepaalt artikel 5.129 lid g dat als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Betekenis voor het TAM-omgevingsplan
Het plan betreft slechts de wijziging van de bestemming zonder dat sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijksbeleid en de ladder voor duurzame verstedelijking zijn hierdoor niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Provinciale Staten hebben op 19 november 2018 de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Economische groei en een gezonde leefomgeving moeten op elkaar zijn afgestemd en houden elkaar in evenwicht. De vele ontwikkelingen die de komende jaren op de samenleving zullen afkomen zijn in de Omgevingsvisie NH2050 aangestipt. Er zijn acht urgente ontwikkelingen geformuleerd waar de samenleving mee te maken zal krijgen:

- Klimaatverandering: bescherming bieden tegen de (extra versnelde) zeespiegelstijging.
- Bodem-, water- en luchtkwaliteit: verdere verbetering van de kwaliteit van bodem, water en lucht op alle plekken in de provincie.
- Biodiversiteit en natuur: investeren en vergroten van de biodiversiteit om andere doelen te bereiken zoals een gezonde leefomgeving, economisch duurzame landbouw, bodem en waterkwaliteit, aantrekkelijke verstedelijking en klimaatadaptatie.
- Economische transitie: ruimte te bieden aan ontwikkelingen van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten door de overgang naar duurzame economie.
- Energie transitie: overgaan naar een samenleving in de provincie die volledig klimaatneutraal is en is gebaseerd op hernieuwbare energie.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland verplaatsen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt; het versterken van mobiliteitsopties zoals goede OV-verbindingen en ontwikkelen van basisbereikbaarheid voor kleine kernen.
- Verstedelijking: vraag en aanbod van woon-en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming brengen, waarbij duurzaamheid het uitgangspunt is voor de totale woningvoorraad.
- Landschap: benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

In de Omgevingsvisie NH2050 zijn ontwikkelprincipes geformuleerd die helpen om in samenhang te kijken naar de bovengenoemde acht hoofdthema's. Verder heeft de provincie vijf samenhangende bewegingen beschreven die samen met de hoofdthema's richting geven aan de ontwikkeling van de leefomgeving. De samenhangende bewegingen zijn:

- Dynamisch schiereiland: de provincie Noord-Holland is aan drie zijden omgeven door water. Het benutten van deze unieke ligging is leidend, waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en waarin de kernen de herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving; centraal staat het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector.
-

De hoofdthema's en de samenhangende bewegingen vormen de belangrijkste maatschappelijke opgaven voor de komende jaren. Ontwikkelprincipes bieden houvast voor iedereen die iets wil doen dat raakt aan de fysieke leefomgeving. Aan de ruimtelijke beslissingen van de provincie zal daarom altijd een afweging van deze belangen voorafgaan.

De Omgevingsvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de Omgevingsvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Omgevingsverordening opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld over de inhoud van en de toelichting op omgevingsplannen (daaronder mede verstaan ruimtelijke onderbouwingen) over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de voor deze ruimtelijke onderbouwing relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening NH2022

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is ook de Omgevingsverordening NH 2022 in werking getreden.

De provincie wil met de omgevingsverordening NH 2022 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De Provincie zoekt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Toetsing

Voor de planlocatie is alleen artikel 6.75 van de Omgevingsverordening van toepassing. Hierin is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkeling de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied in kaart worden gebracht. Het gaat daarbij om risico's op het gebied van:

- wateroverlast;
- overstroming;
- hitte;
- droogte (watertekort en verzilting);
- natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
- ecologische en chemische waterkwaliteit.

Omdat de Omgevingsverordening verder geen duidelijkheid geeft over het begrip ruimtelijke ontwikkeling en er wel sprake is van een gebruikswijziging, is toch beknopt getoetst aan het artikel. Het huidige plan heeft geen gevolgen voor de ecologische en chemische waterkwaliteit

nu in het plangebied geen water aanwezig is. Voor hemelwater geldt verder dat de situatie niet wijzigt en in die zin geen verslechtering optreedt.

Bij het voorkomen van hittestress van belang dat in de nabijheid van de planlocatie een locatie is waar eenieder verkoeling kan zoeken, bijvoorbeeld in een park of plantsoen met voldoende schaduw van bomen. Volgens de klimaateffectatlas is een dergelijk koele plek binnen acceptabele afstand aanwezig. Er op dit punt geen sprake van een risico. Uit de kaarten uit de klimaateffectatlas blijkt dat er verder geen hoge risico's zijn die verband houden met droogte.

Risico's op overstroming zijn ter plaatse zeer klein. Er zijn, omdat het perceel onderdeel uit maakt van een dijklichaam voldoende mogelijkheden om bij een overstroming zich in veiligheid te brengen. Er kan gevlucht worden naar het hoogste punt, dat gelegen is op de Kanaaldijk.

Betekenis voor het TAM omgevingsplan

De voorgenomen bestemmingswijziging past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie NH2050 en de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022. Er is geen sprake van ingrijpende fysieke ontwikkelingen of functiewijzigingen met impact op provinciale belangen zoals landschap, natuur of mobiliteit.

2.3 Regionaal beleid

Het plan past binnen de doelstellingen en het beleid van de regio. Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd en het initiatief alleen is gericht op een herziening van de bestemming, worden geen regionale ruimtelijke opgaven of beleidsdoelstellingen geraakt.

2.4 Beleid van het waterschap

Waterwet (Ww)

De waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Ww de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Ww blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Ww zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Beleid Hoogheemraadschap

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met zijn partners zijn waterbeleid op lange termijn (Deltavisie 2012). De Deltavisie is vertaald in het Waterplan 2022-2027 (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap zijn koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werkt. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een Waterschapsverordening die sinds 1 januari 2024 in werking is getreden.

Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening bevat de regels die het Hoogheemraadschap hanteert om zijn watergangen, waterkeringen en wegen te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones gedefinieerd en voor elke zone gelden weer andere regels.
De Waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de Keur HHNK 2016, de Algemene regels bij de Keur HHNK 2016 en de Wegenverordening HHNK 2016.

2.5 Gemeentelijk beleid

Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard

Op 22 oktober 2024 heeft de gemeenteraad van Dijk en Waard de 'Strategische Omgevingsvisie' vastgesteld. De strategische omgevingsvisie bepaalt de koers voor de gemeente Dijk en Waard tot en met 2047. Het is een toekomstvisie voor de leefomgeving. In de omgevingsvisie worden ruimtelijke keuzes gemaakt. Die keuzes staan in verband staan met alle ambities binnen de gemeente, waaronder sociale en economische, maar ook met de opgaven waar de gemeente voor staat. Zo verwacht de gemeente een bevolkingsgroei van 22,7% in 2050. Dat betekent dat er voldoende woningen bij moeten komen, in gezonde leefomgevingen en in combinatie met voldoende arbeidsplaatsen en voorzieningen. Daarnaast is het in de gemeente nodig om voldoende passende arbeidsplaatsen te realiseren en bedrijventerreinen te transformeren naar duurzame, gezonde en goed bereikbare werkplekken. Ook thema's als de energietransitie, klimaat, natuur en mobiliteit en infrastructuur komen aan bod. De gemeente Dijk en Waard heeft om het toekomstbeeld te bereiken vijf ambities, zijnde:

1. Gezonde en gemengde woonomgevingen: Nieuwe woningen met aandacht voor duurzaamheid, sociale samenhang en voorzieningen voor jong en oud.
2. Aantrekkelijke en diverse werkplekken: Transformatie van verouderde bedrijventerreinen, korte woon-werkafstanden, en stimulering van innovatie door samenwerking tussen overheid, onderwijs en bedrijfsleven.
3. Verbindingen met erfgoed, natuur en water: Het versterken van recreatieve en ecologische netwerken rondom historische landschappen.
4. Mobiliteit: Emissievrije mobiliteit tegen 2050, betere fiets- en OV-verbindingen, en veilige straten.
5. Toekomstbestendig landelijk gebied: Balans tussen landbouw, natuurbehoud en recreatie, met aandacht voor biodiversiteit en waterbeheer.

Conclusie

Het plan maakt het onmogelijk om ter plaatse een potentieel overlastgevend bedrijf te vestigen. Daarmee draagt het bij aan een gezondere leefomgeving en als zodanig past het plan binnen de Omgevingsvisie.

3 Aspecten fysieke leefomgeving

3.1 inleiding en leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt het gewenste initiatief waar nodig getoetst aan verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. De genoemde aspecten sluiten aan op de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

3.2 lijst van mogelijk relevante omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het gewenste initiatief waar nodig getoetst aan verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. De genoemde aspecten sluiten aan op de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

- Archeologie
- Milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Flora en fauna
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Mobiliteit
- Water

In het kader van deze bestemmingswijziging naar 'Gemengd', die uitsluitend is bedoeld ten behoeve de eigenaar en daaropvolgende eigenaren en waarbij géén fysieke ingrepen plaatsvinden, zijn alle standaard omgevingsaspecten beoordeeld op relevantie.

Niet alle onderwerpen zijn van toepassing op dit plan. In dit document zijn daarom uitsluitend de relevante aspecten inhoudelijk uitgewerkt. Dit bevordert de leesbaarheid en voorkomt overbodige informatie. Voor de volledigheid is echter wel beoordeeld of de overige aspecten effect kunnen hebben op of beïnvloed worden door dit initiatief.

De volgende aspecten zijn beoordeeld, maar blijken niet van toepassing te zijn of vragen geen nadere onderbouwing, gezien de aard, omvang en impact van het plan:

- Welstand
- cultuurhistorie
- landschap en stedenbouw
- Mer-beoordeling
- Geluid
- Windhinder
- Grondwater
- Gezondheid

- Nutsvoorzieningen (kabels en leidingen)

Voor deze aspecten zijn geen belemmeringen geconstateerd. Indien in de toekomst sprake is van fysieke ingrepen of functiewijzigingen met ruimtelijke of milieutechnische impact, kan nader onderzoek alsnog noodzakelijk zijn.

3.3 Archeologie

Wet- en regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Onderzoek archeologie

De gronden hebben op grond van de ter plaatse bestemmingsplan als onderdeel van het Omgevingsplan Dijk en waard een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie gekregen' in verband met de hoge kans dat archeologisch resten in de grond aanwezig zijn. Het plan gaat echter niet gepaard met grondwerkzaamheden en voorziet alleen in wijziging van het gebruik.

Conclusie archeologie

Er is verder geen onderzoek naar het mogelijk voorkomen van archeologische resten in de grond noodzakelijk, omdat het alleen gaat om een gebruikswijziging.

3.4 Milieuzonering

Wet- en regelgeving en beleid

Op basis van milieuregels moeten bedrijven (en andere milieubelastende activiteiten) alle redelijke maatregelen treffen om gevolgen voor het milieu te voorkomen. Ook als een bedrijf volledig voldoet aan de milieuregels, kan het enige hinder naar de omgeving veroorzaken. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen zal er daarom een aanvullende afweging plaatsvinden tussen de toe te laten bedrijfsactiviteiten in relatie tot gevoelige functies, zoals wonen.

Met betrekking tot het aspect milieuhinder worden de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven geregeld via de systematiek van milieuhindercategorieën, zoals die voorheen was vastgelegd in de brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009. De Brochure blijkt in de praktijk een goed werkend instrument dat in de afgelopen decennia zijn nut heeft bewezen.

Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel bij het beantwoorden van de vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich hierbij tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de milieubelasting afneemt naarmate de afstand van/tot de bron toeneemt. De VNG-publicatie bevat een tweetal richtafstandlijsten waarin een groot aantal niet-woonactiviteiten (zoals productie, handel en dienstverlenende activiteiten, onderwijs, sport en recreatie, etc.) zijn vertaald naar een milieucategorie met bijbehorende indicatieve richtafstanden. De activiteiten en bijbehorende categorieën zijn weergegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Zoals hiervoor al is aangegeven, is het ordeningsprincipe van milieuzonering bedoeld voor nieuwe situaties/ nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van "bestaande situaties" waarbij bestaande/ gevestigde milieubelastende activiteiten en bestaande milieugevoelige functies op minder dan de indicatieve richtafstand van elkaar staan. Via het zogenaamde 'milieuspoor' uit het Bkl en het Bal is het functioneren van bestaande bedrijven geregeld.

Toetsing bestemmingswijziging

In de nabijheid van het plangebied is uitsluitend het café de Bonte Koe gevestigd. De afstand tussen deze horecagelegenheid en het plangebied is ruim voldoende, zodat onevenredig overlast van deze horecagelegenheid of een beperking van de horecagelegenheid niet het geval zal zijn. Verder wordt met de bestemmingswijziging geen nieuw gevoelig object opgericht. De aanwezig schuur gaat gebruikt worden als bijgebouw bij de al aanwezige woning.

Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Er is geen sprake van een belemmering.

3.5 Bodem

Wet- en regelgeving en beleid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), in paragraaf 5.1.4.5 Bodemkwaliteit en de artikelen 5.89g t/m 5.89 m Bkl zijn de regels opgenomen over het toelaten van bouwactiviteiten op bodem gevoelige locaties.

In deze artikelen is bepaald dat onder een bodemgevoelig gebouw een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn of een woonschip of een woonwagen verstaan wordt. Als bodemgevoelige locaties worden in ieder geval beschouwd:

1. De locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
2. Een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
3. Een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

In een omgevingsplan worden waarden opgenomen voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is er nog geen sprake van regels in het omgevingsplan over bodemkwaliteit. Via de bruidschat (een set van regels die van het Rijk naar de gemeenten en waterschappen is gegaan) zijn automatisch regels over bodemonderwerpen opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer

Artikel 22.30 Bruidschat 'Nadere invulling beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie' bepaalt dat:

a. De toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder c, is de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
b. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddeld gemeten concentratie in meer dan 25 m^3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.
c. Het zinsdeel 'in meer dan 25 m^3 bodemvolume' is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.

Toetsing bestemmingswijziging

De locatie is volledig verhard, waardoor contact met de grond is uitgesloten. Er zal verder niet in de grond worden gegraven, omdat er niet gebouwd gaat worden. Het gaat alleen om een gebruikswijzing.

Conclusie bodem

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op.

3.6 Omgevingsveiligheid

Wet- en regelgeving en beleid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

Bij externe veiligheid risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden. De regionale brandweer dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen gericht op gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen, vervoer van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), luchthavens en windmolens.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Artikel 5.15 lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) schrijft voor dat bij beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden wordt met de kans op het overlijden van een groep van 10 of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval door een activiteit.

Hieraan wordt voldaan als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat of dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties, of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

In bijlage VI Bkl staat aangegeven wat onder beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties wordt verstaan. Een gebouw met een woonfunctie wordt hierin aangemerkt als kwetsbaar gebouw.

Plangebied

Om te beoordelen of op de planlocatie externe veiligheid een rol speelt, is de risicokaart externe veiligheid geraadpleegd. Uit die kaart blijkt dat de planlocatie niet gelegen is in een aandachtsgebied externe veiligheid.

Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

3.7 Flora en fauna

Wet- en regelgeving en beleid

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. De zogenaamde 'natuuractiviteiten' gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels uit de Omgevingswet is onder meer het beschermen van soorten en gebieden.

De volgende activiteiten worden onderscheiden die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse:

- Natura 2000-activiteiten;
- Flora- en fauna activiteit.

Natura 2000-activiteit

Een Natura 2000-activiteit is een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Er is geen definitie van 'significant'. Verschillende factoren bepalen samen of sprake is van significant of niet. Factoren zijn bijvoorbeeld:

- afname van de oppervlakte van een habitat in relatie tot de zeldzaamheid van die habitat
- afname van een populatie in relatie tot de zeldzaamheid van planten- of diersoorten in die populatie
- algemene condities van het gebied voor behoud en herstel van de habitat of soorten

Het komt neer op de vraag of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied in gevaar komt door de activiteit.

Een Natura 2000-activiteit kan plaatsvinden in een Natura 2000-gebied. Maar heel vaak vindt de activiteit juist plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt wel eens de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, moet de initiatiefnemer meestal een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit hebben.

Flora- en fauna activiteit

In de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: *'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'.*

Door de brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- er soorten aanwezig zijn
- welke soorten dat zijn

Dit geldt dus voor uiteenlopende activiteiten. Bijvoorbeeld bij het realiseren van een windturbine, het plaatsen van een dakkapel of het uitvoeren van wetenschappelijk onderzoek naar dieren of planten. Er zijn maar weinig activiteiten waarbij vooraf al is uit te sluiten dat ze een flora- en fauna-activiteit tot gevolg hebben.

Onderzoek flora en fauna

Strikt beschermde soorten

In de aanwezige gebouwen zijn geen spleten of andere openingen aanwezig die als vaste rust- en nest of verblijfplaats voor strikt beschermde soorten kunnen dienen. Alleen de bestemming verandert. Hierdoor vindt er geen verstoring van strikt beschermde diersoorten plaats.

Stikstofdepositie

Bij bouwen en gebruik dient beoordeeld worden of deze activiteiten tot stikstofdepositie op een nabijgelegen natura-2000 gebied kunnen opleveren. De omvang van het bouwplan en de verkeersaantrekkende werking van het gebruik, als de afstand tot aan het natuurgebied spelen daarbij een grote rol. Omdat het hier alleen gaat over een bestemmingswijziging waarbij bedrijfsbestemming die potentieel meer verkeer kan aantrekken dan het gebruik dat wordt toegestaan onder de nieuwe gemengde bestemming, levert het plan qua nieuw gebruik geen extra stikstofdepositie op de meest nabijgelegen natuurgebieden op.

Conclusie

De regels over bescherming van natuur vormen geen belemmering voor de woningen binnen het plangebied.

3.8 Geluid

Wet- en regelgeving en beleid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), paragraaf 5.1.4.2. 'Geluid door activiteiten' zijn regels opgenomen over het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook zijn in het Bkl regels opgenomen over het geluid van activiteiten buiten industrieterreinen en regels voor windturbines, windparken, buitenschietbanen en militaire springterreinen op een industrieterrein. Een ander besluit, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), bevat regels over de geluidwering van gebouwen en over het geluid van bouwactiviteiten. De regels over geluid van luchthavens worden later nog ingevoegd.

Artikel 5.55 Bkl bepaald dat paragraaf 5.1.4.2 'Geluid door activiteiten' van toepassing is op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een

geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook is paragraaf 5.1.4.2 van toepassing op het toelaten van een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Paragraaf 5.1.4.2 is niet van toepassing op geluid op een niet-geluidgevoelige gevel en een geluidgevoelig gebouw dat op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan 10 jaar.

Artikel 5.65 bevat de standaardwaarden en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen). Als toelaat geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw worden de standaardwaarden als bedoeld in tabel 5.65.1 aangehouden.

De grenswaarden voor het toelaatbare geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidsgevoelige gebouwen worden in tabel 5.65.2 weergegeven.

Onderzoek geluid

Er wordt met de bestemmingswijziging geen nieuw geluidsgevoelig gebouw toegestaan.

Conclusie geluid

Geluid vormt geen belemmering doordat de regelgeving niet van toepassing is.

3.9 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving en beleid

Inleiding

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kunnen belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.

Besluit kwaliteit leefomgeving 'Kwaliteit van de buitenlucht'

Artikel 5.51 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 'luchtkwaliteit in aandachtsgebieden' stelt dat activiteiten die een toename van de verkeersintensiteiten op wegen, vaarwegen en spoorwegen veroorzaken of milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreinigen van de lucht. Wanneer de activiteiten leiden tot een verhoging van de concentratie van stoffen (fijnstof en stikstofdioxide) in de buitenlucht worden in een omgevingsplan de daarbij aangegeven omgevingswaarden in acht genomen.

In artikel 5.53 Bkl is bepaald dat wanneer het toelaten van activiteiten niet leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 (fijnstof) van 1,2 µg/m^3 of minder zijn de bepalingen uit artikel 5.50 en 5.51 Bkl niet van toepassing.

In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat het toelaten van de volgende activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en PM10 (fijnstof) van 1,2 µg/m^3 of minder voor zover het gaat om het toelaten van:

- gebouwen met een kantoor en nevengebruiksfunctie daarvan, met:
  1. Één ontsluitingsweg: een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000m2, of

2.Twee ontsluitingswegen: een gelijkmatige verkeersverdeling en een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 200.000 m².

- gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
  1. Één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen;
  2. Twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.
- zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties, met:
  1. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
  2. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Beoordeling luchtkwaliteit

Het plan betreft een bestemmingswijziging waardoor nieuw gebruik op het perceel wordt toegelaten. Dit nieuwe gebruik resulteert echter niet in meer verkeersbewegingen dan het gebruik dat mogelijk was onder de oude bedrijfsbestemming. Van verslechtering van luchtkwaliteit vanwege het plan kan dan ook geen sprake zijn.

Conclusie luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

3.10 Mobiliteit

Nota Parkeernormen 2022

In de Nota Parkeernormen 2022, vastgesteld door de gemeenteraad Dijk en Waard op 22 december 2022, zijn de parkeernormen vastgelegd die voor een nieuwe ontwikkelingen gelden. Aan de hand van de visie en ambities en de opgaven voor korte en lange termijn is dit toekomstbestendige parkeerbeleid opgesteld, de nota 'integraal parkeerbeleid Dijk en Waard'. Deze nota is vastgesteld op 23 april 2024. Deze nota bevat een aantal concrete beleidsinstrumenten en een afweegkader waarmee de inzet van parkeerinstrumenten op basis van de deelgebieden en problemen kan worden afgewogen.

Beoordeling

Het plan betreft een gebruikswijziging waarbij de aanwezig schuur als bijgebouw bij een al aanwezig gebruikt gaat worden. Hierdoor neemt de behoefte aan parkeerplaatsen niet toe. Verder neemt door het aantal parkeerplaatsen toe. Naast parkeerplaatsen op het woonperceel, is op het voormalige bedrijfsperceel ook ruimte voor parkeren, in de vorm van een oprit. Die ruimte is bereikbaar via de Achtergraft.

Conclusie

Het parkeerbeleid is verder niet van toepassing. Er is op het perceel verder voldoende ruimte om in het stallen van auto's te voorzien.

3.11 Water

Toetsing aan waterbelang

Weging van de waterbelangen

Nederland is een waterrijk land. Bij het uitvoeren van activiteiten, bijvoorbeeld bouwen, is het belangrijk dat de waterbelangen goed in beeld zijn. Daarom moet de gemeente bij het afgeven van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit de waterbelangen worden meegenomen. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hieronder wordt kort ingegaan op de waterbelangen

Watercompensatie

Bij een toename van verharding bij ruimtelijke plannen kan het noodzakelijk zijn om ter compensatie van de toename extra open water te graven om het watersysteem robuust te houden. De planlocatie is in de bestaande situatie echter geheel verhard en die verharding neemt door het plan niet toe.

Waterkering

De planlocatie is gelegen in de beschermingszone van een primaire waterkering. Het plan heeft verder geen gevolgen voor deze waterkering, omdat er niet gebouw gaat worden en geen grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden. Het plan betreft uitsluitend een gebruikswijziging.

Conclusie water

De waterbelangen zijn voldoende meegewogen.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële haalbaarheid

Het plan leidt niet tot nadeelcompensatie, omdat een potentiële overlast gevende bedrijfsbestemming verdwijnt en een gemengde bestemming waarbinnen bedrijven niet zijn toegestaan ervoor terugkomt. Het plan is daarmee financieel haalbaar.

Van kostenverhaal via het Omgevingsplan is geen sprake, omdat het niet gaan om een aangewezen plan in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

4.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Participatie

Het initiatief betreft een bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een gemengde bestemming. Conform de gemeentelijke Aanwijzing bindend adviesrecht en participatie is participatie in dit geval verplicht. Direct omwonenden zijn wel geïnformeerd over het initiatief. Daarmee is in voldoende mate geparticipeerd.

5. Procedure

5.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Op het ontwerpbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Beroep staat vervolgens open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

5.2. Bezwaar en beroep

In de uitgebreide voorbereidingsprocedure die gevolgd wordt bij het aanvragen van een wijziging van het omgevingsplan, is het maken van bezwaar niet mogelijk. Hiervoor in de plaats bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Vervolgens staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

6. Belangenafweging en eindconclusie

Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?
Zoals in de inleiding van deze handreiking beschreven is, wordt de aanvraag tot wijzigen van het omgevingsplan, alleen gehonoreerd met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

De vraag is of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling? Om dit te kunnen beoordelen zijn, met behulp van deze handreiking, alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (en voor zover betrekking hebbend op het initiatief) nader onderzocht en afgewogen.

Eindconclusie
Het voorliggende plan betreft uitsluitend een wijziging van de bestemming van het perceel Kanaaldijk 62A van 'Bedrijf' naar 'Gemengd', teneinde het perceel planologisch te laten aansluiten bij het bestaande woongebruik op Kanaaldijk 62. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht, geen sloopwerkzaamheden uitgevoerd en geen infrastructurele aanpassingen gerealiseerd. De fysieke situatie blijft ongewijzigd; uitsluitend het toegestane gebruik wordt aangepast.

Uit de toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid blijkt dat het initiatief niet in strijd is met hogere beleidskaders. Integendeel, het plan sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om te komen tot een gezonde en gemengde woonomgeving, zoals verwoord in de Strategische Omgevingsvisie van de gemeente Dijk en Waard. Door het schrappen van de bedrijfsbestemming wordt bovendien voorkomen dat zich ter plaatse een potentieel milieubelastende activiteit kan vestigen, hetgeen bijdraagt aan de bescherming van het woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving (waaronder archeologie, milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, mobiliteit en water) is vastgesteld dat:

- geen nieuwe milieugevoelige functies worden toegevoegd;
- geen toename van verkeersbewegingen of milieubelasting optreedt;
- geen verslechtering van de luchtkwaliteit of stikstofdepositie plaatsvindt;
- geen negatieve effecten optreden op waterhuishouding, natuurwaarden of externe veiligheid;
- geen fysieke ingrepen plaatsvinden die archeologische of bodemtechnische risico's met zich brengen.

De wijziging leidt daarmee niet tot onevenredige aantasting van belangen van derden en veroorzaakt geen nadelige effecten voor de omgeving. Integendeel, het plan versterkt de ruimtelijke samenhang door het perceel functioneel en juridisch in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik en de omliggende bestemmingen.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat, na integrale afweging van alle betrokken belangen en relevante omgevingsaspecten, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties (ETFAL). Het initiatief is planologisch aanvaardbaar en in overeenstemming met de uitgangspunten zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.