bijlage 1b

200583
ontvangen: 02-09-2020

Transformatie drukkerij Huizen

Ceintuurbaan 2b Huizen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VISSER & VAN DAM
Adviseurs in Omgevingsrecht

200583
ontvangen: 02-09-2020

Datum : 2 september 2020
Project : transformatie drukkerij te Huizen
Auteur : Ruben Visser (juridisch adviseur)
Telefoonnummer : 06-48476492
Emailadres : r.visser@visserenvandam.nl
Status : concept

VISSER & VAN DAM
Adviseurs in Omgevingsrecht

200583
ontvangen: 02-09-2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de transformatie naar woningbouw mogelijk te maken van de voormalige drukkerij Kos en Van As op het perceel Ceintuurbaan 2b in Huizen.

De gemeente Huizen heeft een voorwaardelijke positieve reactie gegeven op een door de initiatiefnemer ingediende schetsplan voor het voornemen, nadat eerder door de gemeente het perceel als één van zoeklocaties voor woningbouw is aangemerkt. In de bestaande situatie is er op het perceel een bedrijfsgebouw van de drukkerij Kos & Van As aanwezig. Na een verkenning van de mogelijkheden voor de herontwikkeling van het perceel is door initiatiefnemers gekozen voor een bouwplan dat een beperkte ruimtelijke impact qua bebouwing en gebruik, dat wil zeggen het gebruik van de bestaande bebouwing met herinrichting van de buitenruimte gecreëerd. Onder 1.3 wordt het voornemen verder toegelicht.

1.2 procedure

Op het perceel is volgens het bestemmingsplan alleen bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak toegestaan. Het gebruiken van gebouwen en gronden voor wonen is strijdig met het bestemmingsplan. Om het initiatief te realiseren wordt een omgevingsvergunning aangevraagd om voor de strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend via een 'kruimelgevallenprocedure', omdat alleen in strijd wordt gehandeld met de gebruiksregels en artikel 4, lid 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht het mogelijk maakt hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen. Op het verlenen van die vergunning is een reguliere procedure (8 weken, eenmalig te verlengen met 6 weken) van toepassing.

Initiatiefnemers kiezen ervoor eerst een omgevingsvergunning aan te vragen voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Voor de vergunningplichtige bouwactiviteiten wordt in de volgende fase vergunning gevraagd.

Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.3 leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden het plan en de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn.

200583
ontvangen: 02-09-2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 procedure 4
1.3 leeswijzer 4
2 Planbeschrijving 5
2.1 Locatie 5
2.2 Planbeschrijving 6
2.3 Bestemmingsplan 8
3 Ruimtelijk beleid 9
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Gemeentelijk beleid 12
4 Omgevingsaspecten 14
4.1 Verkeer en parkeren 14
4.2 Geluid 15
4.3 Externe veiligheid 15
4.4 Milieuzonering 15
4.5 Luchtkwaliteit 16
4.6 Ecologie 16
4.7 Archeologie en cultuurhistorie 18
4.8 Bodemkwaliteit 19
4.9 Waterhuishouding 20
4.10 Besluit milieueffectrapportage 21
5 Uitvoerbaarheid 22

Bijlagen

I. Bodem, APS verkennend bodemonderzoek, R17-B367, mei 2017.
II. Akoestisch onderzoek wegverkeer, BuroDB, RPT20231727-01, 18 augustus 2020
III. Quick scan ecologie, Els & Linde, 20.115, 7 april 2020
IV. Afdoend Ecologisch Onderzoek, Elsken Ecologie, *nummer, datum*

ontvangen: 02-09-2020

2 Planbeschrijving

2.1 Locatie

De projectlocatie is gelegen aan Ceintuurbaan 2b in Huizen. De Ceintuurbaan loopt als gebiedsontsluitingsweg door Huizen heen en haakt aan bij de Naarder- en Blaricummerweg. De projectlocatie ligt achter woonbebouwing aan de Ceintuurbaan en is bereikbaar via een smal toegangspad.

De projectlocatie wordt aan vier zijden omsloten met woonbebouwing en tuinen. De navolgende afbeelding toont de projectlocatie en toont de ligging in de omgeving.

Figuur 1: Luchtfoto van de projectlocatie waarop de projectlocatie indicatief met een blauwe stippellijn is omkaderd

200583
ontvangen: 02-09-2020

Kleinschalige ontwikkeling

Omdat er bij de voorliggende ontwikkeling geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', is er sprake van een 'kleinschalige ontwikkeling'. Artikel 5c bepaalt regels voor een kleinschalige ontwikkeling. Lid 1 bepaalt dat een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen. Het initiatief voldoet hieraan omdat de transformatie binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening NH2050

Vanaf 18 februari 2020 lag het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2050 ter inzage. Ondanks dat de verordening nog geen rechtskracht heeft wordt hierna een korte toets gedaan.

De voorliggende ontwikkeling kan worden bestempeld als een 'kleinschalige ontwikkeling' buiten het landelijk gebied. De ontwerp omgevingsverordening bevat geen regels voor deze ontwikkeling en laat dat over aan decentraal bestuur. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2050.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Huizen 2011

Voor het grondgebied van de gemeente heeft de gemeenteraad een structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie voor de totale gemeente. De structuurvisie legt in de beschrijving van het ruimtelijke beleid voor woningbouwontwikkeling binnen Huizen de nadruk op inbreiden van woningbouw. De gemeente Huizen ligt in een kwetsbare omgeving met weinig mogelijkheden tot uitbreiden.

De huidige woningmarkt van Huizen zit volgens de visie 'op slot', er is een gebrek aan doorstroommogelijkheden. In de Toekomstvisie is aangegeven dat Huizen behoefte heeft aan een grotere diversiteit in het woningaanbod. Daarbij is aangegeven dat er vooral gezocht dient te worden naar geschikte woningen voor senioren en starters. De vraag naar seniorenwoningen wordt veroorzaakt door de vergrijzing. De vraag naar starterswoningen komt voort uit de behoefte om jongeren voor Huizen te behouden. Jongeren zorgen voor levendigheid, draagvlak voor voorzieningen en arbeid (zorg).

Vanwege de beperkte mogelijkheden voor uitbreiden moeten de mogelijkheden voor senioren- en starterswoningen worden gezocht in transformatielocaties of wijziging van bestaande woningen.

Verkenning mogelijke (kansrijke) woningbouwlocaties

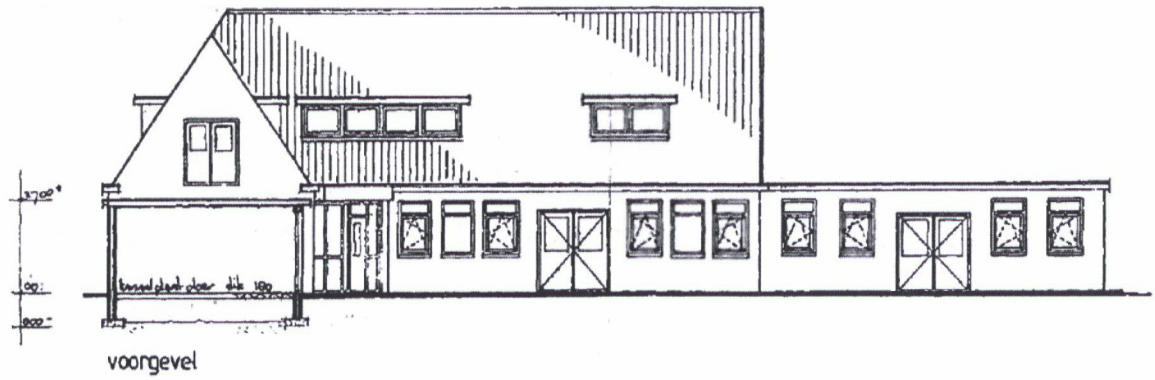
Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad de 'Verkenning mogelijke (kansrijke) woningbouwlocaties' aangenomen. Op de lijst staan 27 potentiele locaties waar een verdere verkenning kan worden gedaan naar de mogelijke nieuwbouw of transformatie voor woningen, bij voorkeur in het sociale segment of voor speciale woondoelgroepen. Duurdere woningen kunnen ook, maar dan wordt een bijdrage gevraagd voor sociale woningbouw elders.
De planlocatie is als nummer 27 op de lijst aangemerkt voor mogelijke woningbouwlocatie.

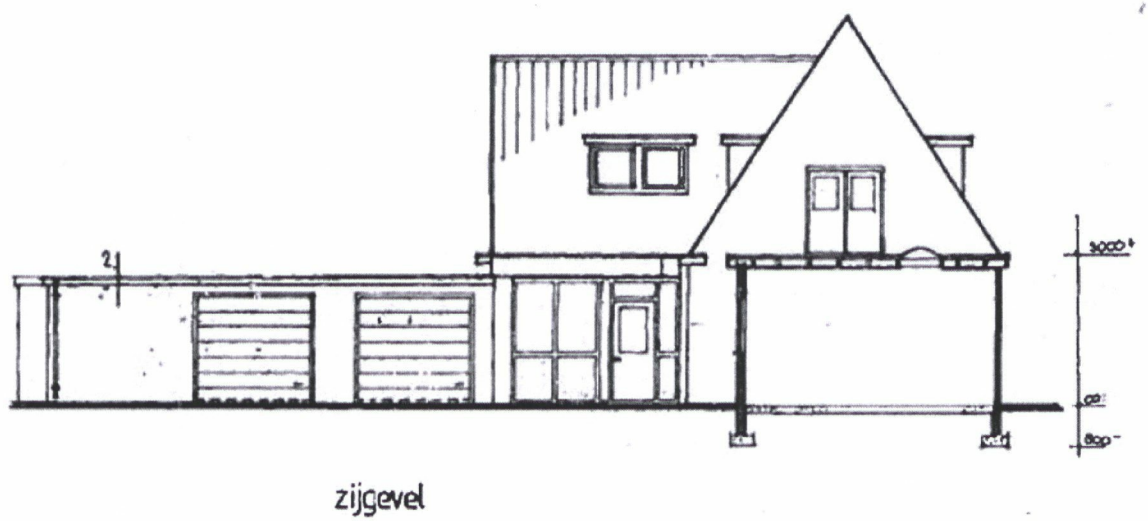
200583
ontvangen: 02-09-2020

2.2 Planbeschrijving

Het initiatief bestaat uit het intern verbouwen van de bestaande bebouwing op het perceel en de herinrichting van het terrein met tuin en parkeervoorzieningen. De bestaande bebouwing is opgericht in 1991. Het gebouw is in een L-vorm opgericht en heeft een te onderscheiden hoofdvorm en ondergeschikte aanbouwen (garages en werkplaatsen). Het heeft een enkele bouwlaag met kap. Figuren 2 en 3 illustreren het huidige gebouw.

Het is de bedoeling om het gehele pand als woning aan te wenden, dus begane grond en verdiepingsvloer. De oppervlakte van het woongebruik wordt daarmee 250 m2 gbo. Het perceel wordt ingericht als tuin.





Figuren 2 en 3 uitsneden gevelaanzichten bouwvergunning 8 mei 1991

Navolgende afbeeldingen tonen de situatie.

200583
ontvangen: 02-09-2020

Stedenbouwkundige uitgangspunten Ceintuurbaan 2b

Ambtelijk is er door de gemeente Huizen een stedenbouwkundige ontwerprichting gegeven voor het perceel Ceintuurbaan 2b. Deze ontwerprichting heeft geen bestuurlijke status. Het document is niet vastgesteld. Voor de locatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor nieuwbouw:

1. Bij volledige nieuwbouw voor woningen bedraagt de nokhoogte maximaal 6 meter;
2. Als nabij de perceelgrenzen van Ceintuurbaan 4 en Ari de Waalstraat 5 wordt gebouwd bedragen de bouw-, nok- en goothoogte maximaal 3 meter;
3. Maximaal 3 woningen, voorkeur voor minder woningen;
4. Parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning indien woning < 80m2;
5. Parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning indien woning >80 m2;
6. Woningen hebben een buitenruimte van minimaal 4m2 met een breedte van ten minste 1,5m, bereikbaar vanuit een niet gemeenschappelijke ruimte;
7. Woningen hebben een berging van minimaal 5 m2 met een minimale breedte van 1,8 m en een minimale hoogte van 2,3m;
8. Indien de bodemopbouw het toelaat; infiltratie van hemelwater op eigen terrein;
9. Gasloos bouwen
10. Architectuur en materialisatie aan laten sluiten jaren '30
11. Goedkeuring van de brandweer qua bereikbaarheid.

Bij het voorstel tot transformatie van het bedrijfsgebouw wordt aan de uitgangspunten voldaan. Er wordt één woning teruggebracht waarbij op eigen terrein in voldoende mate gelegenheid is voor parkeren en buitenruimte. Omdat van bestaande bouw gebruik wordt gemaakt zijn verder uitgangspunten 9 en 10 niet van toepassing. De brandweer heeft aangegeven dat het perceel kan worden bereikt door de hulpdiensten.

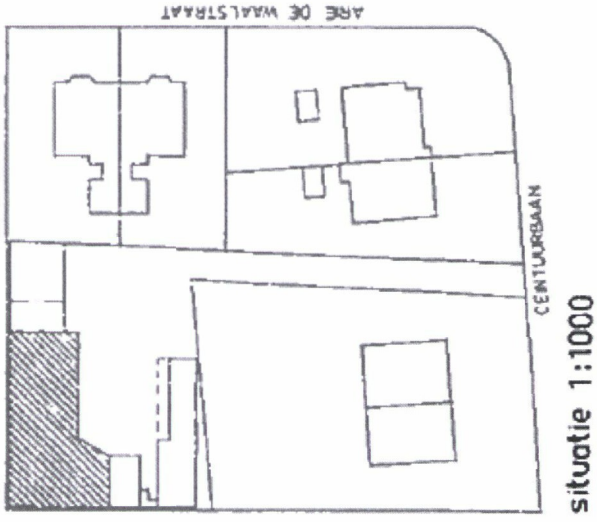
De impact voor de omgeving is met het behoud van het bestaande gebouw nihil. De functiewijziging maakt dat een potentieel voor de woonfunctie storende functie plaatsmaakt voor een minder intensieve gebruiksvorm, namelijk ook wonen. Dit gebruik is in overeenstemming met het gebruik van de omliggende percelen.

Er is sprake van bestaande bouw, maar initiatiefnemer onderzoekt nog de mogelijkheid van het afkoppelen van hemelwater. Het pand is bereikbaar voor nood- en hulpdiensten (net als nu het geval is).

Conclusie

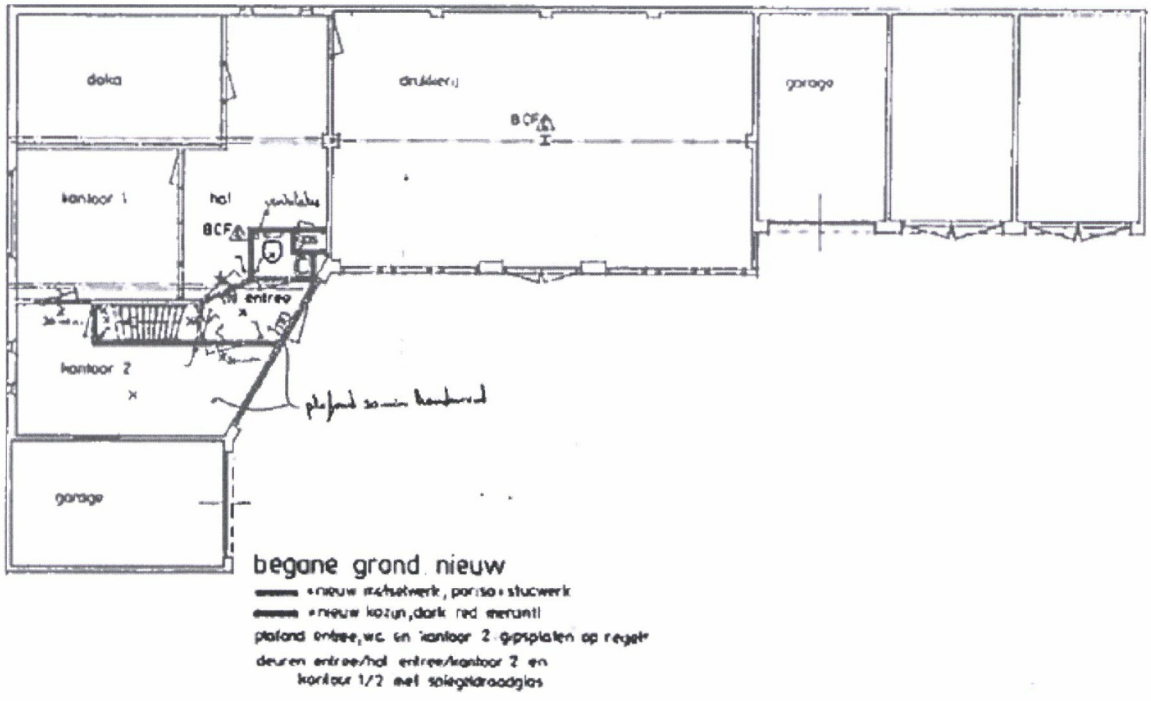
Het voorliggende initiatief voldoet aan het gemeentelijke beleid. Het perceel is aangewezen als woningbouwlocatie. Vanwege de bijzondere ligging van de planlocatie is het bouwvoornemen ontworpen met inachtneming van enerzijds de gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten en anderzijds met het oog op het beperken van gevolgen voor de bestaande percelen.

200583
ontvangen: 02-09-2020



Figuur 4 situatie, uitsnede bouwtekening

Figuur 5 uitsnede kadastrale kaart, bron PDOK



Figuur 6 plattegrond huidige situatie

ontvangen: 02-09-2020

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

4.1.1 Verkeersgeneratie

Het perceel is in het verleden gebruikt voor een drukkerij. Ontsluiting van het perceel geschiedt via een smalle toegangsweg naar de Ceintuurbaan. De Ceintuurbaan is als gebiedsontsluitingsweg geschikt en ingericht voor het verwerken van grote aantallen verkeersbewegingen. Desondanks is aan de hand van CROW-publicatie 317 inzichtelijk gemaakt wat het verschil in verkeersbewegingen is tussen de huidige situatie en na het realiseren van de woonfunctie, uitgaande van rest bebouwde kom en matig stedelijk.

Figuur 8 verkeersrouting Ceintuurbaan 2b

De drukkerij is aangemerkt als een arbeidsintensief- en bezoekersextensief bedrijf (conform CROW, gemiddelde verkeersgeneratie 10 verkeersbewegingen per 100 m^2 BVO. In de berekening is geen rekening gehouden met het BVO dat zich op de verdiepingen van de bebouwing bevindt.

Object	Aantal	Max v/et	Totaal
Drukkerij	260 m2	26,0	26,0
Woning	1	4,3	4,3
Totaal (verschil)			21,7

4.1.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren is er voldoende ruimte op het perceel aanwezig. Op grond van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het bestemmingsplan moeten op het perceel voor de woning afgerond 1,8 parkeerplaatsen aangelegd worden. Voor deze parkeerbehoefte is op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

200583
ontvangen: 02-09-2020

2.3 Bestemmingsplan

Op 27 maart 2008 is het bestemmingsplan 'Kom-West 2007' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de enkelbestemming 'Bedrijven'.

Bestemming Bedrijven
De gronden met de bestemming 'Bedrijven' zijn volgens het bestemmingsplan bestemd voor bedrijven uit de eerste en tweede milieucategorie uit de lijst van bedrijven die bij het bestemmingsplan hoort. Dit zijn in het algemeen bedrijven met een beperkte overlast voor de omgeving. Het college van B&W is bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan voor bedrijven die niet in de lijst voor komen maar een vergelijkbare hinder veroorzaken. Daarnaast kan het college van B&W omgevingsvergunning verlenen om af te wijken voor kantoren en dienstverlening.

Op de gronden mogen gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en verhardingen worden gerealiseerd. Gebouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak en met inachtneming van de maatvoering die op de plankaart is aangegeven (de daarop aangegeven maximum goot- en nokhoogte zijn respectievelijk 3 en 6 meter). Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Erfscheidingen voor de voorgevel mogen maximaal 1 meter hoog zijn, daarachter 2 meter. Vlaggenmasten mogen maximaal 7,5 meer hoog zijn. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamezuilen, mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Parkeerbepaling
Het bestemmingsplan bepaalt voorts dat gebouwen en gronden pas in gebruik genomen mogen worden als in voldoende parkeergelegenheid is voorzien, te berekenen aan de hand van de in de bestemmingsplan opgenomen parkeernormentabel. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de parkeerbalans van het voornemen.

Functie	Oprichting/vergroting/ verandering
Praktijkruimten	1 parkeerplaats per 20 m² bvo
Maatschappelijke doeleinden	1 parkeerplaats per 35 m² bvo
Detailhandel	1 parkeerplaats per 25 m² bvo
Bedrijven	1 parkeerplaats per 50 m² bvo
Kantoren	1 parkeerplaats per 40 m² bvo
Dienstverlening	1 parkeerplaats per 40 m² bvo
Horeca	1 parkeerplaats per 15 m² bvo
wonen	1,8 parkeerplaats per woning

Figuur 7 parkeernormentabel Kom- West 2007

200583
ontvangen: 02-09-2020

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

Het voorliggende initiatief raakt geen belangen die in de SVIR en het Barro zijn verwoord.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling betreft de transformatie van een bedrijfsgebouw naar een woning. Jurisprudentie bepaalt dat er bij minder dan 12 woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft niet te worden doorlopen.

200583
ontvangen: 02-09-2020

Desalniettemin moet bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan worden onderbouwd dat er wordt voorzien in een behoefte[1]. In voorliggend geval wordt voorzien in een dringende behoefte aan nieuwe woningen en in algemene zin in woningbouw in Huizen. Het perceel staat op een lijst met door de gemeente geselecteerde 27 woningbouwlocaties. Deze locaties zijn bedoeld om in de komende jaren zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied in de woningbouwbehoefte van Huizen te voorzien. Hiermee voldoet het plan aan artikel 3.1.6 Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
    a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
    b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
    c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

2. Gebruik van de leefomgeving
    a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
    b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.

[1] Zie bijvoorbeeld: RvS, uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

200583
ontvangen: 02-09-2020

c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De transformatie van een bedrijfsgebouw naar wonen in een bestaand stedelijk gebied is niet in strijd met de ambities en doelen uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld In deze wijziging is een verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen opgenomen in de PRV. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De verordening is een juridische doorvertaling van het beleid uit de Structuurvisie.

200583
ontvangen: 02-09-2020

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De woningen worden in voorliggend geval gerealiseerd in de geluidszone van Ceintuurbaan. Akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarom noodzakelijk.

Door Buro DB te Franeker is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing (Akoestisch onderzoek wegverkeer, Ceintuurbaan 2b te Huizen, Buro DB, RPT20231727-01, 18 augustus 2020).

De geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning ten gevolge van het verkeer op de Ceintuurbaan is bepaald en getoetst. Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Ceintuurbaan op de woning maximaal 47 dB bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke norm van 48 dB.

Er is geen sprake van normoverschrijding. Nader onderzoek naar c.q. het treffen van geluidsbeperkende maatregelen is niet nodig. Ook hoeft geen ontheffing van een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Vanuit het oogpunt van geluid kan de nieuwe woning volgens plan worden gerealiseerd.

4.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen of is water aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast.

200583
ontvangen: 02-09-2020

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In het voorliggende geval wordt een bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonfunctie. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen andere bedrijven aanwezig. Per saldo verbetert de milieusituatie ter plaatse voor de omliggende percelen.

4.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NOx, SO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Zoals in paragraaf 3.1 is beoordeeld treedt er geen wijziging op in de verkeersgeneratie. Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

4.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming.

200583
ontvangen: 02-09-2020

Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Vooralsnog is van belang op te merken dat de aanvraag ziet op een functiewijziging van het bestaande bedrijfsgebouw. Het gebouw wordt daarom niet gesloopt. Om het gebouw geschikt te maken voor de bewoning zal een interne verbouwing plaatsvinden. Deze heeft geen directe invloed op de buitenzijde van het gebouw, wel kan geluid binnen het gebouw worden geproduceerd.

Quick scan ecologie

Om te beoordelen of er als gevolg van de ontwikkeling beschermde plant- of diersoorten kunnen worden verstoord is eerder op basis van een sloop – nieuwbouwplan voor de locatie door ecologisch adviesbureau Els & Linde te Hilversum een ecologische quick scan uitgevoerd. Het rapport hiervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing (Quick scan ecologie, Ceintuurbaan 2b te Huizen, Els & Linde, 20.115, 7 april 2020). Op 7 april 2020 is de planlocatie door een ecoloog bezocht. Uit de quick scan blijkt het volgende.

<u>Soortenbescherming</u>

De soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming richt zich op de internationale afspraken, en geeft een uitbreiding van de beschermde soorten door aan de rode lijst (bedreigd en ernstig bedreigd) een beschermd status te koppelen. Binnen de bebouwde kom is de belangrijkste wijziging in de beschermde soorten het vervallen van de bescherming op muurplanten en orchideeën.

Beschermde soorten

In het pand kunnen vleermuizen en huismussen voorkomen. Voor deze soorten is afdoend onderzoek noodzakelijk gezien de plannen voor het pand. Als blijkt dat deze dieren aanwezig zijn en een effect niet is te voorkomen dan is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Een onderdeel hiervan is het ophangen van tijdelijke kasten voor de vleermuis en de huismus. De kasten voor de vleermuizen kennen een gewenningstijd. Die kan oplopen topt zes maanden in de actieve periode – die loopt van april tot en met oktober. Geadviseerd wordt om preventief voorzieningen aan te brengen voor vleermuizen. Voor huismussen geldt een gewenningstijd van 2 maanden, dat kan na de inventarisatie van de huismus worden aangebracht.

Zorgbeginsel

Binnen het gebied is een geringe kans op algemeen voorkomende soorten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecoloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

Eventueel noodzakelijk kap moet buiten de kwetsbare periode (winter) worden uitgevoerd en voorafgaand aan de kap (of het anderszins vrijstellen van een werkplek) is het verstandig een ecoloog

200583
ontvangen: 02-09-2020

te laten beoordelen of effecten zijn te verwachten en eventueel maatregelen te (laten) nemen om die effecten te verminderen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000
Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 1,5 km van de planlocatie. De werkzaamheden betreffen inpandige werkzaamheden. Gelet op de omvang van het werk en de afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kan een verhoogde depositie worden uitgesloten (het Eemmeer & Gooimeer zuidoever heeft geen gevoelig habitat). Een berekening van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden is niet noodzakelijk. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen eveneens worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland
De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op ruim 700 meter afstand van het perceel. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt geen effect verwacht.

Conclusie quickscan
Effecten op beschermde soorten kan volgens Els&Linde niet worden uitgesloten. Afdoend onderzoek naar de huismus en vleermuizen is noodzakelijk.

Nadat het onderzoek heeft plaatsgevonden is het plan gewijzigd van sloop naar behoud. Dit heeft tot gevolg dat van een blijvende aantasting van eventueel aanwezige soorten geen sprake is. In het hiervoor afdoend onderzoek is dan ook het uitgangspunt van behoud van het bestaande pand genomen.

Afdoend onderzoek Elsken Ecologie
Door Elsken Ecologie is als gevolg van de bevindingen van Els & Linde afdoend onderzoek verricht op de projectlocatie.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de de per 1 januari 2016 in werking getreden Erfgoedwet.

200583
ontvangen: 02-09-2020

4.7.1.1 *Beleidsnota 'Archeologie Huizen'*

In december 2009 heeft de gemeente Huizen de beleidsnota Archeologie Huizen vastgesteld. In de beleidsnota is voor ieder gebied de archeologische verwachtingswaarde bepaald. Op basis van deze waardebepalingen is het grondgebied van Huizen in één van de zes categorieën 'archeologisch waardevol gebied' ingedeeld. Voor deze gebieden geldt dat werkzaamheden zijn toegestaan tenzij twee cumulatieve criteria is voldaan. Dit betreffen de oppervlakte van de werkzaamheden en de diepte waarin de werkzaamheden plaatsvinden. In dat geval moet vooruitlopend op werkzaamheden archeologisch onderzoek op de locatie plaatsvinden. In de erfgoedverordening van Huizen is dit archeologisch beleid juridisch vertaald. Daarbij is ook de gemeentelijke archeologische waardenkaart vastgesteld waarop de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn aangegeven.

Voor de planlocatie geldt een lage archeologische verwachtingswaarde (blauw). Voor het 'blauwe' gebied geldt een onderzoeksverplichting voor bouwwerken vanaf 2.500 m2 en die dieper gaan dan 40 cm. Het bouwvoornemen gaat uit van behoud van bestaande bebouwing. Er geldt daarom geen verdere onderzoeksverplichting.

4.7.2 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het projectgebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van de verbouwing.

4.8 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.
Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Naar de bodemhygiëne is onderzoek verricht door APS Milieu BV te Haarlem (verkennend bodemonderzoek Ceintuurbaan 2b te Huizen, R17-B367, mei 2017). Toetsingskader voor dit onderzoek was de verkoop van het perceel in de bestaande toestand (industriefunctie). Uit dit onderzoek volgen de volgende conclusies:

- De bovengrond (MM01) is licht verontreinigd met lood en PAK. De grond wordt hiermee indicatief als klasse wonen geclassificeerd.
- De bovengrond (MM02) is licht verontreinigd met PCB, minerale olie en PAK. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd.
- De bovengrond (MM03) is licht verontreinigd met PCB. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd.
- De ondergrond (MM04) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De grond wordt hiermee indicatief als altijd toepasbaar geclassificeerd.

200583
ontvangen: 02-09-2020

Het grondwater is in het bodemonderzoek niet onderzocht. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is gebleken dat de grondwaterstand dieper dan 5,0 m-mv was. Conform de NEN 5740 kan het grondwateronderzoek dan achterwege worden gelaten.

De hypothese verdacht wordt op basis van de aangetroffen lichte verontreinigingen bevestigd. Geconcludeerd kan worden dat de locatie licht verontreinigd is. In onderhavig bodemonderzoek is de verontreinigingssituatie vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn milieuhygiënisch geen problemen te verwachten ten aanzien van de transformatie van het perceel naar woningbouw.

4.9 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Beleid AGV

Het waterschap AGV heeft haar waterbeleid opgenomen in het Waterbeheerplan 2016 – 2021, dat is vastgesteld op 8 oktober 2015. Het waterschap streeft op een duurzame en kosten- effectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering. Het waterschap maakt zelfbewust keuzes, neemt verantwoordelijkheid en zoekt afstemming. Met het waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor de kerntaken. Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur 2019. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen, specifiek met het oog op schoon en genoeg water in de sloten, grachten en meren, sterke dijken tegen overstromingen en gezonde waterplanten en vissen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan daarom een vergunning nodig zijn.

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

<u>Waterkering</u>

De projectlocatie is niet gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering.

<u>Waterkwaliteit</u>

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld.

Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding.
Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) zal geschieden op dezelfde wijze als in de bestaande situatie, via het gemeentelijk (gescheiden) rioleringsstelsel. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen.

Waterberging
Op grond van de Keur van het waterschap AGV, moet bij een toename van meer dan 1000 m^2 bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 70 m3 aan waterberging worden gerealiseerd. Het voorliggende project voorziet niet in een toename van de verharding. Het perceel is reeds grotendeels verhard. De perceelverharding wordt gedeeltelijk vervangen door tuinen. Er is daarom geen waterberging nodig.

Conclusie
Uit de beschreven watertoets blijkt dat er voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende ontwikkeling betreft de vervanging van een bedrijfsgebouw door drie grondgebonden woningen met tuinen en bergingen. Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er geen grote verandering plaats in het ruimtebeslag op het perceel en voorts toont deze ruimtelijke onderbouwing aan dat er relatief gezien weinig ruimtelijke effecten aan de orde zijn. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte ruimtelijke omvang niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.
Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

200583
ontvangen: 02-09-2020

5 Uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden is in particulier eigendom. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoering van het project.

De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Huizen.

De bestemming staat momenteel een intensieve gebruiksfunctie met een groter bouwvolume toe. Met de omgevingsvergunning zal in plaats van een bedrijfsfunctie een woonfunctie op het perceel plaatsvinden. Planschade kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.