

OMGEVINGSVERGUNNING



Gemeente Langedijk

Datum: 9 april 2013

Dossiernummer: OMG-12-135

Registratienummer: OMG-12-135-222

VERZONDEN 15 APR 2013

Aanvrager:

Combitec & Even Anders
Juliana van Stolbergstraat 59
1723 LC NOORD-SCHARWOUDE

Uw aanvraag

Op 31 juli 2012 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van kozijnen in gevels en het wijzigen van de bestemming ten behoeve van detailhandel op locatie Industriestraat 7 te Noord-Scharwoude.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen: het wijzigen van kozijnen in gevels;
2. het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Industrierrein De Wuyver 1971 en de facetregeling detailhandel op bedrijventerrein de Wuyver 1977 ten behoeve van detailhandel, voor een gebruik als winkel, showroom en het in gebruik nemen van de bestaande dienstwoning ten behoeve van deze functies;

Voorwaarden vergunning

Wij verlenen de omgevingsvergunning op voorwaarde dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. Per activiteit geldt ook een aantal voorschriften. Die leest u verderop in dit document.

Onze overweging

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- We hebben ons besluit over deze omgevingsvergunning voorbereid volgens de procedure die staat in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Uw aanvraag voldoet aan de bepalingen in de Wabo:
 - voor het bouwen aan artikel 2.10;
 - voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken aan artikel 2.12;De uitgebreide overweging per activiteit staat in de bijlage die bij dit besluit hoort.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).
- De ontwerpvergunning is ter inzage gelegd van dinsdag 22 januari 2013 tot en met maandag 4 maart 2013. In deze periode zijn wel zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen waren geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren. De reactie op deze zienswijze staat in de bijlage die bij dit besluit hoort.
- We baseren ons besluit op de artikelen 2.1 van de Wabo.

Beroep bij de rechtbank

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u een beroepschrift sturen aan de rechtbank Alkmaar. Het adres is:

Rechtbank Alkmaar
sector Bestuursrecht
Postbus 251
1800 BG ALKMAAR

Een beroepschrift moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit is gepubliceerd, bij de rechtbank binnen zijn. In een beroepschrift staat in elk geval:

- de naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar beroep tegen wordt ingesteld (door hier bijvoorbeeld een kopie van mee te sturen);
- de reden van het beroep.

Ons besluit geldt niet tijdens de beroepstermijn. Wil iemand dat het besluit daarna ook niet ingaat? Dan kan diegene om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Dat is een voorlopige beslissing om een bepaalde handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Dit kan alleen door iemand die al een beroepschrift heeft ingediend. De vergunning geldt dan pas als de Voorzieningenrechter een besluit heeft genomen. Een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Alkmaar.

Een verzoek om voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Deze kunt u aanvragen op de website www.digid.nl.

Digitaal indienen kan dus alleen als u een natuurlijk persoon bent en op eigen naam een verzoek doet. Bedrijven, organisaties en advocaten kunnen van deze mogelijkheid geen gebruik maken.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



E. Boon
Casemanager
Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Kosten voor de vergunning

Voor deze vergunning betaalt u legeskosten. De factuur hiervoor ontvangt u binnenkort. Hieronder vindt u alvast per onderdeel een overzicht:

Leges	
<i>Onderdeel</i>	<i>Bedrag</i>
Bouwkosten volgens u:	€ 10.000,00
Bouwkosten volgens ons:	€ 19.500,00
Indien de bouwkosten €5.000 of meer bedragen doch minder dan €20.000,00 bedragen de legeskosten € 546,50	€ 546,50
Ontheffing bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3)	€ 3.300,00
U betaalt in totaal:	€ 3.846,50

Voorschriften en motivering omgevingsvergunning

Op 9 april 2013 verleenden wij u, Combitex & Even Anders, de omgevingsvergunning voor het project het wijzigen van kozijnen in gevels en het wijzigen van het gebruik ten behoeve van detailhandel op locatie Industriestraat 7 te Noord-Scharwoude. Op de volgende bladzijden vindt u per activiteit de voorschriften en onze overwegingen. Deze onderdelen horen bij de omgevingsvergunning:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit
3. Reactie op ingediende bezwaren

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Langedijk.

1. Voorschriften

U houdt zich aan de volgende voorschriften:

- Binnen 26 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden moet zijn gestart met de werkzaamheden. Na deze termijn kan de gemeente beslissen de omgevingsvergunning in te trekken;
- Voordat u met de bouw begint moet u in overleg met de toezichthouder de rooilijnen, de bebouwingsgrenzen en het peil bespreken. U bereikt de toezichthouders op tel. 0226 – 334 580. Voor vragen over de plaats van de perceelgrenzen kunt u contact opnemen met het Kadaster NoordWest, tel. 072- 519 74 00;
- Het beëindigen van de werkzaamheden moet u melden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving door het insturen van de bijgesloten gereedmeldingskaart. De toezichthouder komt langs voor een eindcontrole.
- Loost u bedrijfs-en huishoudwater anders dan op het gemeenteriool dan moet u, voordat u met de werkzaamheden begint, contact opnemen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG te Heerhugowaard, tel. 072 - 582 82 82;
- Voor het aanbrengen van een beschoeiing, steigers e.d. moet vergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG te Heerhugowaard, tel. 072 - 582 82 82;
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen, ladders etc. op gemeentegrond moet u vooraf contact opnemen met de afdeling Openbare Werken van de gemeente, bereikbaar op tel. 0226 - 334 433;
- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen wordt door de gemeente, maar op uw kosten, aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. Op particuliere grond zal nabij de erfgrans een onstopspingsputje en / of onstopspingsstuk worden geplaatst. De aansluiting moet tenminste 14 dagen van tevoren worden aangevraagd bij de afdeling Openbare Werken. Aansluiting vindt plaats na betaling van de aansluitkosten;
- Grond die vrijkomt en niet binnen de perceelgrenzen kan worden hergebruikt, moet conform het Bouwstoffenbesluit bemonsterd en afgevoerd te worden;

2. Overwegingen

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- De aanvraag voor het project is in overeenstemming met het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- De aanvraag voor het bouwplan is in overeenstemming met het Bor en de Mor;
- De welstandscommissie heeft op 19 december 2012 voor het project een positief welstandsadvies afgegeven;
- Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, maar er kan wel vergunning worden verleend. Dit staat in artikel 2.12 Wabo (zie hierna onder 2).

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

1. Voorschriften

U houdt zich aan de volgende voorschriften:

- Er moeten minimaal 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform de tekening met de parkeersituatie, op het moment dat het gebouw in gebruik wordt genomen voor detailhandel.

2. Overwegingen

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- Het project is in strijd met het bestemmingsplan De Wuyver 1971 en de Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen. De grond heeft de bestemming 'Industriedoeleinden'. Detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan.
- In afwijking kan toch een omgevingsvergunning worden verleend. Dit staat in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wabo.
- Op grond van het raadsbesluit van 22 november 2011 hoeft, gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, geen Verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad.
- Ons college van B&W heeft op 15 januari 2013 ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing.
- De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit. Hierbij is overwogen dat dit project reeds is opgenomen in het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van het gehele Veilingterrein. Hierin is het behoud van het gebouw van de Drie Bogen aan de Industriestraat 7 als een van de uitgangspunten vastgesteld en is voorzien in de verplaatsing van de bedrijfsvoering van Combitec & Even Anders naar dit pand. Het gaat derhalve om de verplaatsing van een bedrijf over een relatief korte afstand binnen hetzelfde gebied, waardoor de ruimtelijke impact beperkt is. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de ruimtelijke effecten die ook reeds op de oorspronkelijke locatie aanwezig waren en ook met de ruimtelijke effecten van het bestaande pand met de Drie Bogen. De industrie functie die hierin reeds mogelijk is en de ook reeds vergunde bedrijfswoning in dit pand vormen het uitgangspunt voor de overweging in hoeverre het aangevraagde project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3. Reactie op ingediende bezwaren

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken lagen van 22 januari 2013 tot 4 maart 2013 ter inzage. In deze periode zijn wel zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen waren voor ons geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

Zienswijze dhr. Smet, eigenaar pand Industriestraat 16 te Noord-Scharwoude

1. Parkeeroverlast door vluchtige bezoekers van het pand aan de Industriestraat 7. Zeker nu het een dump/woonwinkel wordt, zullen bezoekers gebruik maken van ons terrein omdat dit direct tegenover de ingang ligt.
De parkeerplaatsen gesitueerd bij de supermarkt zullen vanwege de grote afstand niet gebruikt worden door bezoekers van CombiteX.
2. Bezwaar tegen de ingang aan de oostkant van het pand, recht tegenover het parkeerterrein van de Industriestraat 16. Als de ingang naar de zuidkant verplaatst wordt hebben wij aanzienlijk minder last van de vluchtige parkeerders.
Bij de oude bestemming koel en sorteerbedrijf werden de koeldeuren in de oostgevel nooit gebruikt. Alle transportbewegingen van en naar het gebouw werden aan de zuidkant van het gebouw gedaan.
3. Wij hebben bezwaar tegen de uitstraling van het pand. De praktijk laat zien dat de panden door dit soort vestigingen zeer slecht worden onderhouden. In de staat zoals het er nu bij staat is het zichtbaar een sloop project. Gewenst is dat CombiteX wordt verplicht het achterstallig onderhoud aan de gevels, kozijnen, schilderwerk en riolering en goten uit te voeren en dit in de vergunning wordt opgenomen.
Zonder grondig onderhoud aan het pand Industriestraat 7 zullen wij schade ondervinden aan het vestigen van CombiteX direct tegenover ons.

Beoordeling zienswijzen

Wij beoordeelden deze zienswijzen als volgt:

1. In de ruimtelijke onderbouwing is stilgestaan bij de benodigde parkeerplaatsen bij de nieuwe functie en de verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt. Dit wordt wel beoordeeld in relatie tot het gebruik van het pand dat op grond van het bestemmingsplan op dit moment reeds is toegestaan. De parkeerplaatsen die er bij het huidige gebruik al zouden moeten zijn, hoeven niet alsnog te worden gerealiseerd door de gebruikswijziging. Hierdoor voldoet het plan met de 15 parkeerplaatsen die direct bij het pand worden gerealiseerd aan de parkeernormen die hiervoor gelden. De parkeerplaatsen die bij de herontwikkeling van een groter deel van het Veilingterrein zullen worden aangelegd zijn daarop een aanvulling. Voor de beoordeling van de voorliggende vergunningaanvraag zijn deze echter niet noodzakelijk om te voldoen aan de parkeernormen.
Doordat er wordt voorzien in parkeerplaatsen direct tegen het pand, wordt zoveel mogelijk voorkomen dat op andere plaatsen moet worden geparkeerd. Parkeren op het tegenoverliggende terrein aan de Industriestraat 7 is daardoor niet nodig. Dat dit eventueel toch

gebeurt, is met deze vergunning niet uit te sluiten. Hiervoor hebt u als eigenaar van dat terrein zelf privaatrechtelijke mogelijkheden.

2. Overlast door parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost doordat er op het terrein zelf parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de bezoekers van het pand. Dit levert ten opzichte van de bestaande situatie en het toegestane gebruik een verbetering op qua parkeersituatie.
De beschikbare ruimte aan de zuidkant van het pand kan ook nu worden gebruikt voor laden en lossen. Het pand is, meer nog dan in het verleden ook vanaf de zijkant toegankelijk.
3. De onderhoudsstaat is geen reden de aanvraag voor de gebruikswijziging te weigeren. Bovendien is de onderhoudsstaat niet zodanig dat hierdoor ernstige hinder ontstaat of het risico op instorting aanwezig is. Van een slooppand is uitdrukkelijk geen sprake. Alleen bij gevaar voor instorting of andere ernstige constructieve gebreken kan er reden zijn de eigenaar te dwingen om (achterstallig) onderhoud te plegen.
De wijzigingen die met de vergunning worden beoogd aan de voor- en zijgevels zorgen bovendien ook voor een verbetering van het aanzicht van het pand. De welstandscommissie heeft hierover een positief advies afgegeven.
De vestiging van Combitec in het bestaande pand heeft bovendien geen verband met het beweerd achterstallig onderhoud. Als daarvan al schade wordt ondervonden, komt dit niet door de vestiging van Combitec, maar door het onderhoud op zichzelf.

Zienswijze Koninklijke Metaalunie, namens Klaas Bruin Staal- en Machinebouw, gevestigd aan de Industriestraat 16-B te Noord-Scharwoude.

1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening had de parkeergelegenheid zorgvuldiger onderzocht en gemotiveerd moeten worden. Klaas Bruin kan op grond van de ruimtelijke onderbouwing en de bouwtekening niet uitsluiten dat er auto's op de openbare weg, voor zijn bedrijfspand en op zijn terrein worden geparkeerd.
2. De komst van Combitec zorgt wel degelijk voor een significante verkeersstroom in de Industriestraat. Het is zeer de vraag of deze te combineren valt met de reeds bestaande verkeersbewegingen van Klaas Bruin en Klaas Ootjers. Ook het manoeuvreren van vrachtwagens en landbouwvoertuigen is problematisch. Als er auto's op de weg geparkeerd staan, kunnen staaltrailers de draaicirkel niet maken om het pand van Klaas Bruin in te rijden. Bovendien kunnen klanten van Klaas Bruin niet altijd in de nabije omgeving van het bedrijf parkeren.
3. De aannames die in de ruimtelijk onderbouwing zijn gedaan met betrekking tot geluid (pag. 13) zijn onjuist. Pal tegenover de Industriestraat 7 bevindt zich de Industriestraat 16 waarin 10 appartementen zijn gevestigd. Dit zijn, ook al zijn deze illegaal, wel degelijk geluidgevoelige bestemmingen. Er is geen geluidsonderzoek verricht omdat op p. 15 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de richtafstanden voor een gemengd gebied gelden. De afwijkingen hadden desondanks gemotiveerd moeten worden. In casu is dit niet gebeurd.
4. De geluidsbelasting ten aanzien van de bedrijfswoning is wel onderzocht. Hieruit volgt dat de maximale toegestane piekgeluiden op grond van het Barim met 5 dB(A) worden overschreden. De wettelijke norm is duidelijk. Door de komst van Combitec kan Klaas Bruin niet

aan zijn wettelijke verplichting op grond van het Activiteitenbesluit voldoen.

5. Uit de ontwerpvergunning blijkt niet dat het gebruik van de dienstwoning wordt vergund. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat een bestaande dienstwoning zonder toestemming weer in gebruik mag worden genomen.

Uit opgevraagde vergunningen uit het verleden (d.d. 24 december 1955, 9 januari 1956 en 27 februari 1956) blijkt niet dat het pand uit twee verdiepingen bestaat. De bouw en het gebruik van de tweede verdieping voor dienstwoning is dus illegaal en moet nog apart vergund worden. In dat geval dient ook akoestisch onderzoek plaats te vinden ten aanzien van de geluidsuitstraling van Klaas Bruin en Klaas Ootjers ten behoeve van de dienstwoning.

6. In het geval de dienstwoning toch aantoonbaar vergund blijkt te zijn geldt het volgende. Indien de dienstwoning ten behoeve van de bestemming 'Industriedoeleinden' weer in gebruik genomen wordt en voldaan wordt aan de nader te noemen voorwaarden zou deze inderdaad weer in gebruik genomen kunnen worden.

In onderhavig geval doet zich deze situatie echter niet voor. De bestemming wordt door middel van de ontheffing wel gewijzigd in detailhandel, maar de bestemming van de dienstwoning is daarmee niet gewijzigd. Het bestemmingsplan laat een dienstwoning alleen toe ten behoeve van de bestemming 'Industriedoeleinden'. Uit de ontwerp omgevingsvergunning blijkt ook niet dat de dienstwoning is vergund. Daarnaast is de vraag of Combitec kan voldoen aan het noodzaak-criterium uit het bestemmingsplan. De motivering laat ook op dit punt te wensen over.

Beoordeling zienswijzen

Wij beoordeelden deze zienswijzen als volgt:

1. De parkeersituatie is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing wel zorgvuldig onderzocht en voldoende gemotiveerd. Uit de tekening met de parkeersituatie volgt de precieze locatie van de parkeerplaatsen. Deze tekening maakt onderdeel uit van het uiteindelijke besluit.

De parkeernormen die zijn gehanteerd voor de beoordeling of de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Langedijk zijn ontleend aan de CROW. Voor zover de omgevingsvergunning ziet op het wijzigen van het gebruik van het gebouw voor de winkelfunctie, geldt op basis van de CROW een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak. Voor zover het gaat om het gebruik als showroom geldt een parkeernorm van 1,6.

Uitgangspunt bij de beoordeling van de parkeersituatie bij een omgevingsvergunning is dat alleen in de extra parkeerbehoefte die door het project ontstaat, in de vergunning hoeft te worden voorzien. Dit betekent dat de parkeerplaatsen die voor het gebruik van het pand in de huidige situatie reeds aanwezig hadden moeten zijn, niet alsnog voor deze vergunning mogen worden geëist en dus niet hoeven te worden gerealiseerd. Het bestaand gebruik van het pand is opslag en hiervoor geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak.

Bij de beoordeling van de aanvraag is dus uitsluitend relevant hoeveel extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd vanwege het wijzigen van het gebruik naar winkel en/of showroom.

De ruimtes waarvan de aard van het gebruik niet wijzigt, hoeven voor de parkeernorm dan ook niet te worden meegerekend. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bedrijfswoning en de opslagruimtes. Hiervoor hadden bij het bestaande gebruik namelijk al voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

In totaal wijzigt door de aanvraag ongeveer 1250 m² in gebruik van opslag naar een andere functie (showroom of verkoopruimte). Ondergeschikte ruimtes zoals bijvoorbeeld de kantine (107 m²) of kantoor (17 m²) zijn onder de hogere parkeernorm van een van deze hoofdfuncties meegerekend. Deze ruimtes waren echter in beginsel ook al bij het bestaande gebruik aanwezig.

In totaal is uitgegaan van een parkeernorm voor 750 m² verkoopruimte en 500 m² showroom. Dit resulteert in een parkeernorm van $7,5 \times 1,4$ (verschil tussen 2,2 voor het nieuwe gebruik en 0,8 voor het oude gebruik) = 10,5. Voor de showroomruimtes geldt een norm van $5 \times 0,8$ (het verschil tussen de norm van 1,6 voor het nieuwe gebruik en 0,8 voor het oude gebruik) = 4. Dit leidt tot een parkeernorm van 14,5 voor het gewijzigde gebruik van het pand.

Dit betekent dat de nieuwe situatie moet voorzien van 14,5 parkeerplaatsen meer dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Deze worden aan de zuidkant van het pand op eigen terrein gerealiseerd. Bij de beoordeling of aan de parkeernorm wordt voldaan is geen rekening gehouden met dubbelgebruik.

Ook al wordt aan de parkeernormen voldaan, dan nog kan nooit worden uitgesloten dat op het terrein van een ander, of op de openbare weg wordt geparkeerd. Door te voldoen aan de parkeernormen kan dit wel zo veel mogelijk worden voorkomen. Klaas Bruin heeft het zelf in zijn macht om te zorgen dat er niet op zijn eigen terrein wordt geparkeerd. Hierover heeft hij zelf zeggenschap.

2. In de overwegingen die in de ontwerpvergunning zijn opgenomen, ter aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing, is benadrukt dat voor de beoordeling van deze vergunning van belang is dat er in het bestaande pand reeds een bedrijf gevestigd was en zonder omgevingsvergunning binnen het bestemmingsplan ook andere bedrijven zich hier hadden kunnen vestigen. Deze zouden ook verkeersbewegingen met zich mee brengen. Het effect van verschillende bedrijven aan deze straat op het verkeer is bij het opstellen van het bestemmingsplan in het verleden reeds overwogen. Bij de beoordeling van de huidige aanvraag is dan ook alleen van belang in hoeverre er door deze gebruikswijziging, significant, meer verkeersbewegingen ontstaan. Daarvan is overwogen dat dit niet het geval is. Daarbij speelt ook een rol dat de aanvraag strekt tot de verplaatsing van de vestiging van dit bedrijf over een afstand van ongeveer 100 meter. Dit maakt ook dat er ten opzichte van de bestaande situatie maar zeer beperkte wijzigingen in de verkeerssituatie op zullen treden.

De feitelijke parkeer- en verkeerssituatie bij het huidige pand van Combitec 100 meter verderop in de straat, geeft geen aanleiding voor het vermoeden dat de verplaatsing van dit bedrijf zal zorgen voor onoverkomelijke verkeersproblemen. Bij de oude locatie is vrijwel geen parkeergelegenheid, maar hier levert dat geen ernstige parkeerproblemen op. Gelet op de openingstijden en de verwachte toestroom van bezoekers voornamelijk in op koopavonden en in de weekenden, is geoordeeld dat met het verlenen van de vergunning

geen onevenredige parkeer- of verkeersoverlast zal ontstaan voor de omgeving.

Het zeker stellen van het gebruik van openbare parkeerruimte voor klanten van Klaas Bruin of voor het laden en lossen ten behoeve van zijn bedrijf kan er niet toe leiden extra parkeerruimte voor te schrijven aan een nieuwe onderneming en leidt ook niet tot het oordeel dat er een problematische verkeerssituatie ontstaat. Ook voor Klaas Bruin geldt namelijk het uitgangspunt dat parkeren en laden en lossen in beginsel op eigen terrein moet plaatsvinden. Daarbij benadrukken wij nogmaals dat aangehaalde problemen nu ook al aanwezig zijn en er geen aanleiding is om van een ernstige verslechtering uit te gaan door de verplaatsing van Combitek over een afstand van 100 meter naar een pand waar zonder vergunning reeds een bedrijf actief zou kunnen zijn.

3. De appartementen die in het pand tegenover de Industriestaat 7 waren gevestigd zijn illegaal. Dit is door de Raad van State bevestigd. Sinds 6 december 2012 zijn alle illegale woningen verwijderd. In het pand bevinden zich daardoor geen geluidsgevoelige bestemmingen. Op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing wordt mede verwezen naar paragraaf 5.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt wel gemotiveerd waarom, ondanks de geluidsbelasting van het bedrijf van Klaas Bruin, de geluidsbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Dit wordt mede gebaseerd op het akoestisch onderzoek dat in maart 2012 is uitgevoerd.
4. Voor de overweging of vestiging/verplaatsing van Combitek mogelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, moet worden overwogen of daarmee een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Hiervoor worden de richtafstanden uit de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" 2009 gehanteerd. Bij de behandeling van de voorliggende vergunningaanvraag zijn de geluidsnormen die voor het bedrijf van Klaas Bruin gelden geen direct toetsingskader. Deze worden wel meegewogen in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Op basis van het geluidsonderzoek en de in de ruimtelijke onderbouwing genoemde argumenten over de bestaande mogelijkheden voor een bedrijfsvestiging met dienstwoning, is geconcludeerd dat de beperkte overschrijding van de norm uit het Activiteitenbesluit niet zorgt voor een slecht woon- en leefklimaat en ook niet zodanig is dat de vestiging de bedrijfsvoering van Klaas Bruin onmogelijk maakt of ernstig en onevenredig belemmert.
5. In de ontwerpvergunning was het weer in gebruik nemen van de dienstwoning niet expliciet genoemd. Dit is echter wel in de aanvraag en in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen en staat de bouwtekeningen die bij de ontwerpvergunning horen. In de definitieve vergunning wordt het weer in gebruik nemen van de dienstwoning bij het gewijzigde gebruik alsnog expliciet opgenomen. De bestaande dienstwoning is op 12 maart 1952 vergund en op basis van deze vergunning tot op heden toegestaan bij het gebruik overeenkomstig de bestemming (de vergunningstekening wordt met de reactie op de zienswijzen meegezonden). Het gebruik van de dienstwoning is dus in beginsel niet illegaal en er is dus in juridische zin een dienstwoning toegestaan in dit pand.
6. De dienstwoning wordt in de nieuwe situatie in gebruik genomen bij een ander gebruik dan waarvoor deze in het verleden is vergund. Doordat de dienstwoning in de aanvraag en op de bouwtekeningen is

opgenomen volgt duidelijk uit de vergunning dat de dienstwoning in de nieuwe situatie ten behoeve van het gewijzigde gebruik weer in gebruik genomen mag worden. Dit is in de definitieve vergunning expliciet opgenomen.

De vraag of aan het noodzakelijkheids criterium uit het bestemmingsplan wordt voldaan is in de ruimtelijke onderbouwing niet beantwoord. Met de bestaande vergunning voor een dienstwoning is er immers al een dienstwoning mogelijk. Wel is overwogen of het wenselijk is dat in de nieuwe situatie een dienstwoning in gebruik wordt genomen. Hierbij is overwogen dat de ruimtelijke effecten op de directe omgeving niet nadeliger worden dan in de bestaande situatie aangezien er al een dienstwoning in gebruik genomen zou mogen worden. Het gaat verder om de verplaatsing van het bedrijf Combitec over een zeer beperkte afstand van ongeveer honderd meter. Op de oude locatie was ook een dienstwoning aanwezig bij dit bedrijf terwijl daarvoor hetzelfde bestemmingsplan en dezelfde gebruiksregels van toepassing waren. Aangezien dit om een bedrijfsverplaatsing gaat, de dienstwoning op de oude locatie teniet gaat en op de nieuwe locatie, weliswaar bij een ander hoofdgebruik, reeds een dienstwoning aanwezig was, achten wij het in gebruik nemen van de dienstwoning bij het gewijzigde gebruik redelijk.