

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het in gebruik nemen van een standplaats op de parkeerplaats Bruynzeelterrein te Zaandam

Dossiernummer: O20140810

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.0.2014.0810*

3 JUN 2015

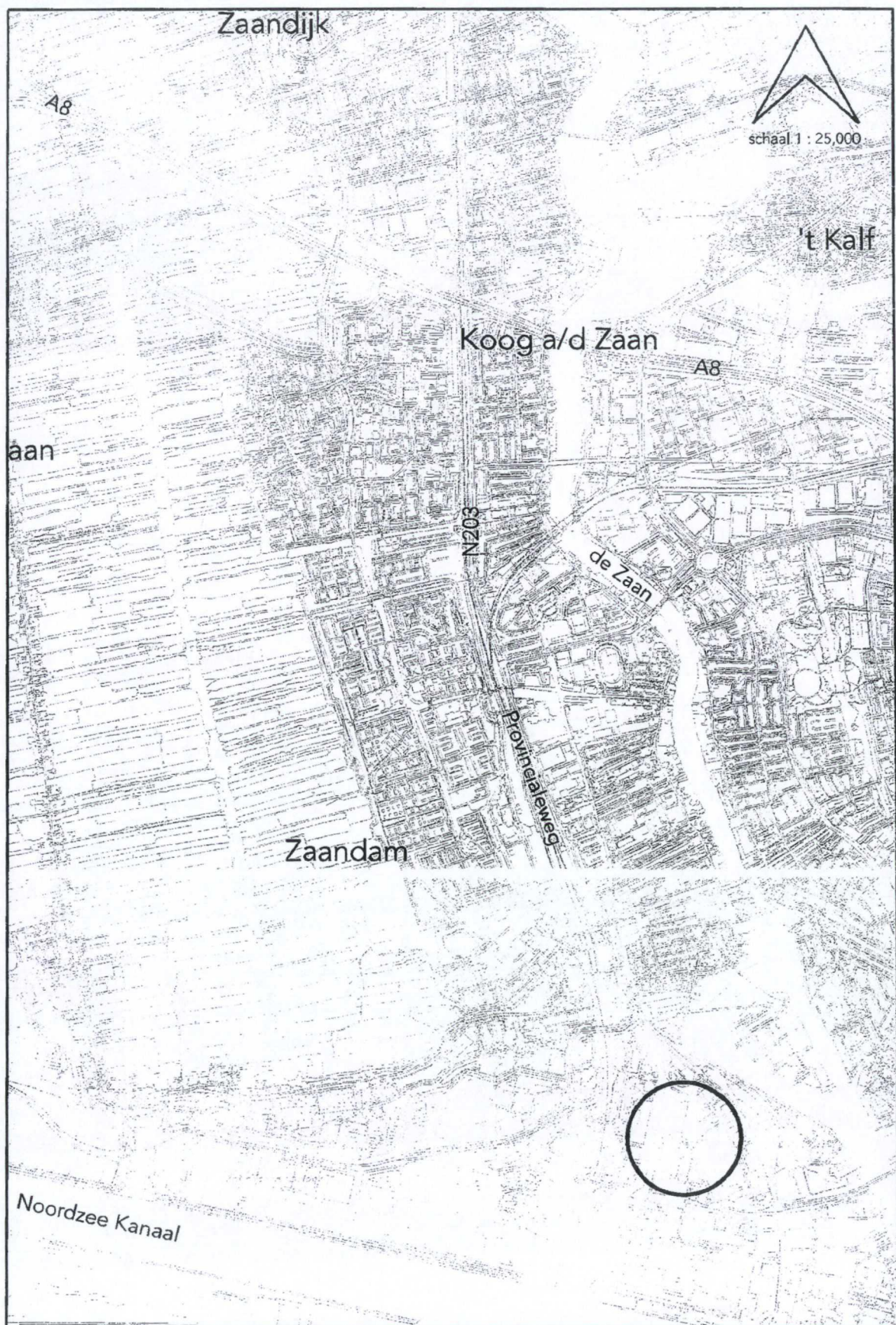
De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
Februari 2015

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving.....	3
Geometrische plaatsbepaling.....	4
§ 1. Inleiding.....	5
§ 2. Bevoegd gezag en procedure.....	5
§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	6
§ 4. Ruimtelijke aspecten.....	7
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	8
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	8
§ 7. Watertoets	10
§ 8. Milieuaspecten	11
§ 9. Monumenten en archeologie	11
§ 10. Grondexploitatie.....	11
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	11
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	12
§ 13. Uitvoerbaarheid.....	12
§ 14. Conclusie.....	12
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	13

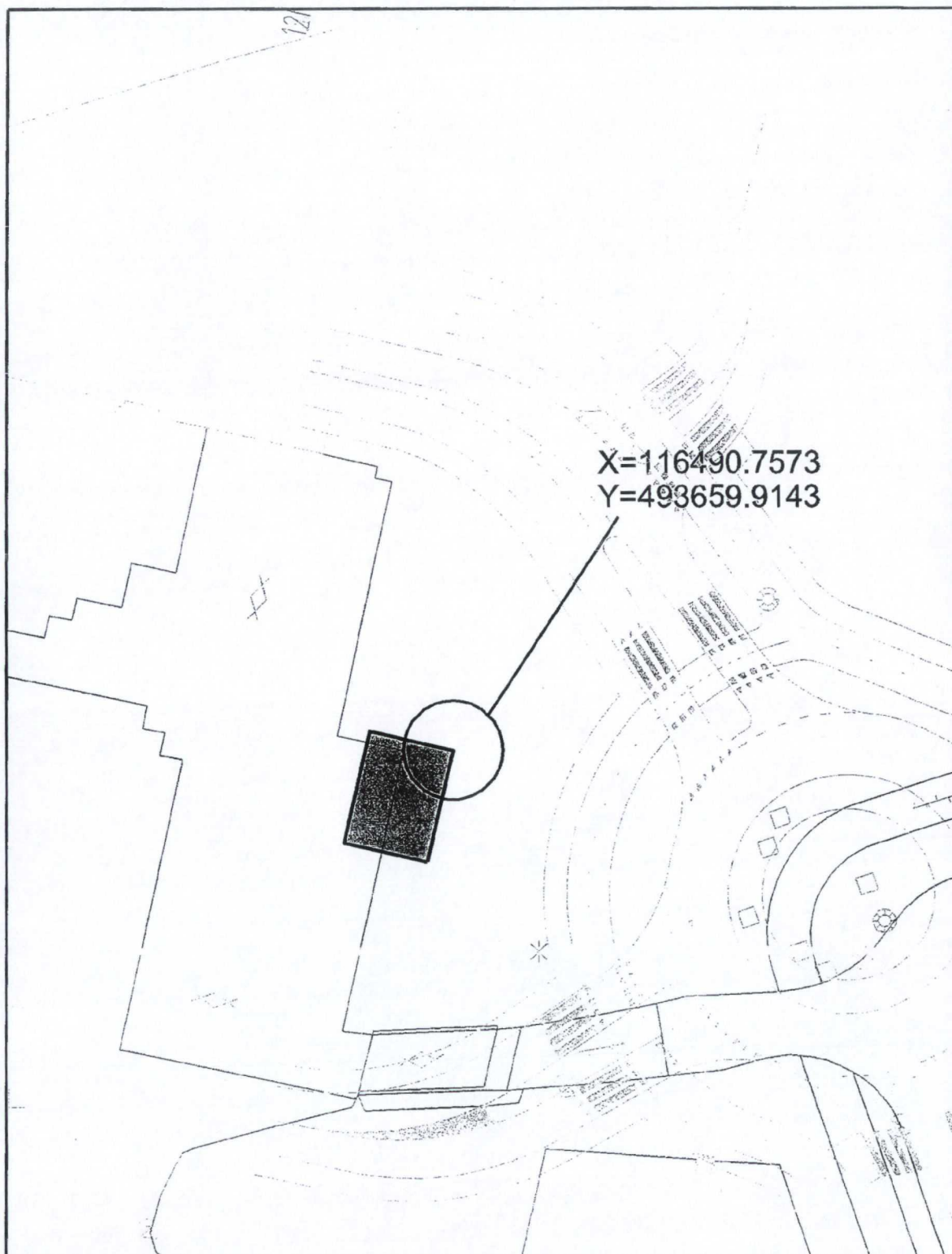
Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

Geometrische plaatsbepaling

ZNSTD

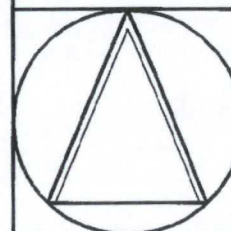


standplaats voor bloemenverkoop
vanuit een bus

(niet van meten)

Zaandam, 03-03-15

schaal 1 : 500



§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het plan betreft het afwijken van het bestemmingsplan voor het in gebruik nemen van een standplaats ten behoeve van de verkoop van bloemen. Aanvrager wil op het Bruynzeelterrein haar bloemenstal 'Provence en Route' plaatsen. Het betreft een mobiele bloemenwinkel, aanvrager denkt daarbij aan een opvallend voertuig zoals een Citroen HY. De voorgestelde locatie bevindt zich in het gebied waar een grootschalige herontwikkeling van het voormalige Bruynzeelterrein gaande is. Het gaat om het gebruik van een ruimte van circa 4 bij 6 meter. De grondeigenaar van Nieuw Bruynzeel (Converse) heeft aanvrager toestemming gegeven voor het innemen van een standplaats. De bus zal van donderdag tot en met zaterdag en op koopzondag, tussen 09:30 uur en 17:30 uur, op de standplaats staan. Buiten deze tijden wordt de bus elders gestald.

§ 2. Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Bedrijven zuid' geldt en heeft daarin de bestemmingen 'Gemengd-1' ex artikel 7 van de planregels, en voorts zijn de 'Algemene gebruiksregels' van artikel 29 en de 'Algemene aanduidingsregels' van artikel 30.1 (gezoneerd industrieterrein) van toepassing.

Het gebruik van de gronden voor de standplaats voor bloemenverkoop is in strijd met de bestemming 'Gemengd-1', omdat op deze gronden geen detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel, is toegestaan.

Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld.

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
 - c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
 - b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvraag, dat de aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige plan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van een project ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 4. Ruimtelijke aspecten

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard.

- **Rijksbeleid**

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

- **Provinciale ruimtelijke verordening**

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. Op 8 maart 2014 is de verordening in werking getreden.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

In de PRV wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

- **Structuurvisie**

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Gemengd werkgebied'. Daarin wordt het volgende gesteld:

Dit profiel gaat uit van arbeidsintensieve werkgelegenheid; dienstverlening en kantoren zijn beperkt toegestaan. Perifere Detailhandel (PDV), maakt deel uit van dit profiel. De openbare ruimte dient hier als een verbinding tussen de diverse functies. Daarbij kan de ruimte dienen ter clustering van diverse activiteiten, bijvoorbeeld door de realisatie van verschillende pleinen. De openbare ruimte moet zowel functioneel als ruimtelijk afgestemd zijn op de bedrijfstypen, die zich in het gebied bevinden. Dit profiel gaat uit van arbeidsintensieve werkgelegenheid, waarbij gedacht wordt aan 55-65 arbeidsplaatsen per hectare. Bij herstructurering ligt de nadruk op het behouden van de huidige arbeidsplaatsen. In oudere bedrijfspanden tijdens (en soms ook na) het transitieproces ruimte bieden aan diverse creatieve en startende ondernemers (broedplaatsen). Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- **Bestemmingplan** (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Niet bekend is of er bezwaren zijn tegen het innemen van de standplaats. De eigenaar van de grond heeft toestemming gegeven voor het innemen van de standplaats. Gelet op de omgeving waar vooral sprake is van werkend publiek is een dergelijke functie een normaal verschijnsel waarvan niet aannemelijk is dat er bezwaren zullen zijn.

§ 6. Stedenbouwkundige aspecten

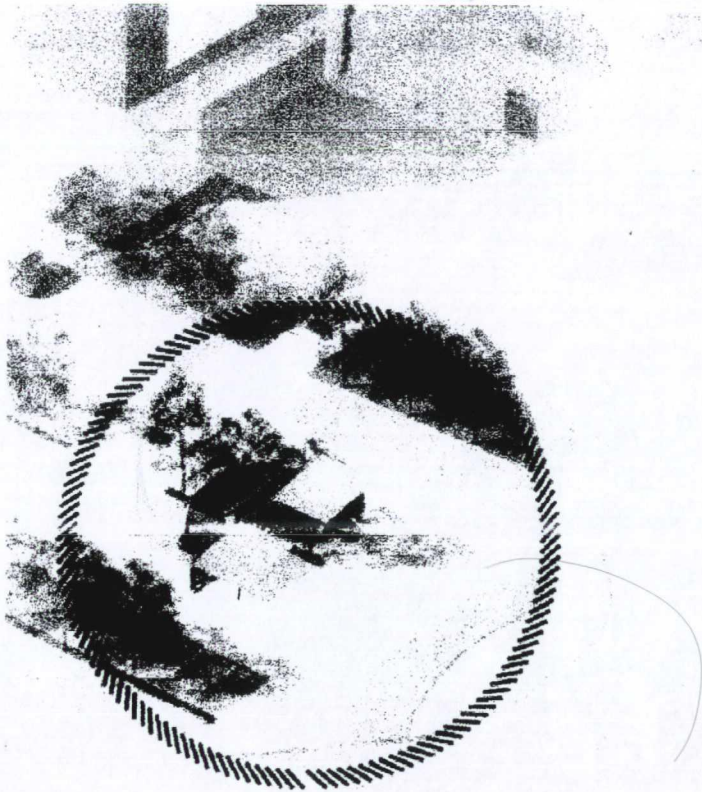
In stedenbouwkundig opzicht heeft de aangevraagde bloemenverkoop functioneel een toegevoegde waarde voor het gebied. In zijn algemeenheid zijn permanente gebouwen van waaruit de verkoop geschiedt te prefereren boven tijdelijke verkooppunten. Dit omdat permanente bouwwerken in het algemeen meer kwaliteit bezitten. Het toestaan van een mobiel verkooppunt geeft een risico op de verrommeling van de openbare ruimte. De voorgestelde specifieke oplossing met een autobusje is echter aansprekend. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de inpassing van het mobiele verkooppunt in deze omgeving goed mogelijk.

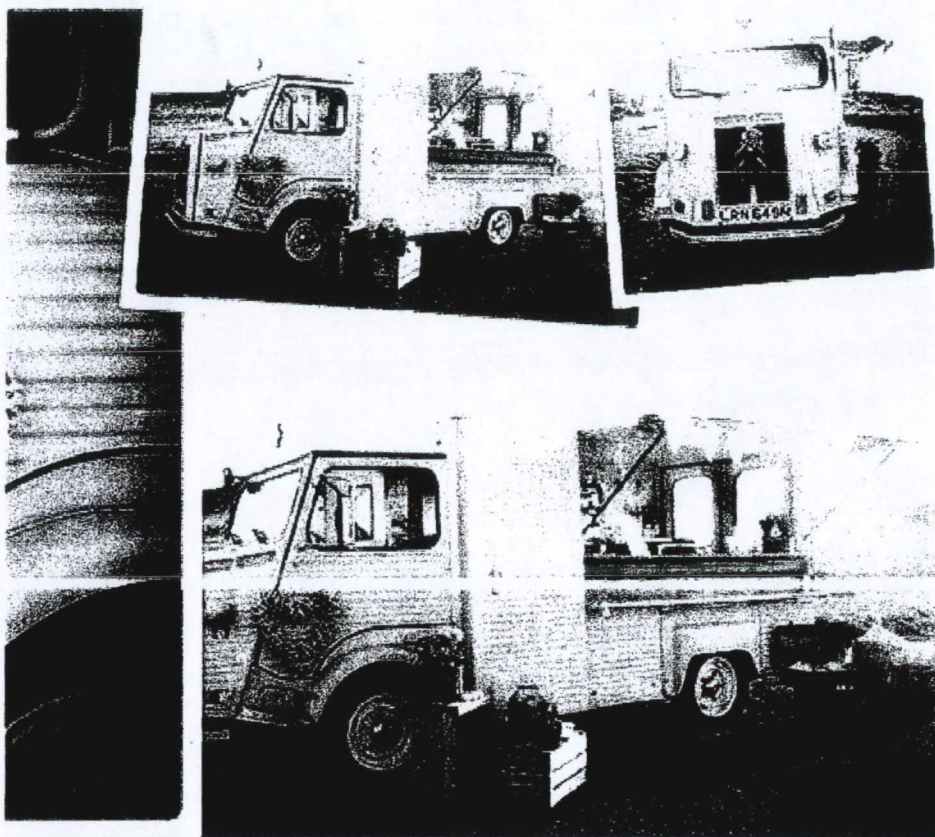
Parkeren.

De aanwezigheid van het bloemenverkooppunt zal naar verwachting niet tot nieuwe extra bezoekers leiden aan het parkeerterrein. Om die reden bestaat vanuit parkeren geen enkel bezwaar tegen dit plan.

Verkeer

De bloemenstal heeft, door de situering op het parkeerterrein, geen invloed op de verkeersdoorstroming.





Voorgestelde locatie bloemenverkoop

§ 7. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk,
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en,
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Dit project heeft geen consequenties voor de waterhuishouding omdat er geen watergangen worden gedempt c.q. verlegd, er geen keringen of dijken beïnvloed worden en het verhard oppervlakte niet wijzigt.

§ 8. Milieuaspecten en economische aspecten

Milieuaspecten:

Milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, Flora- en Fauna wet, Natuurbeschermingswet e.d. vormen, gezien de zeer beperkte omvang van het project en de ligging daarvan, geen belemmering voor het onderhavige project.

Economische aspecten:

Zuiderhout Noord is bestemd voor grootschalige detailhandel. Een bloemenstal (ambulante handel) vormt een mooie aanvulling op de bestaande en toekomstige detailhandel en versterkt de levendigheid op straat. Deze activiteit sluit aan bij een van de doelstellingen van het economisch beleid: versterken van het midden- en kleinbedrijf.

Aanvrager richt zich primair op passanten die grotendeels al bezig zijn met het inrichten van hun huis. De bloemenbus komt op een goed zichtbare locatie. Vrijwel alle winkels op bedrijventerrein Zuiderhout verkopen artikelen voor in en om het huis.

Secundair wil aanvrager zich richten op de bedrijven die gevestigd zijn op het terrein zelf. Omdat aanvrager fysiek aanwezig is op het terrein verwacht zij een relatie op te bouwen met de omliggende ondernemers/winkeliers. Door hen aantrekkelijke abonnementen aan te bieden verwacht zij een vaste klantenkring op te bouwen.

§ 9. Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is er geen sprake van een monument en er zijn in het geldende bestemmingsplan voor deze locatie geen voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen.

§ 10. Grondexploitatie

Een doel van de Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.11 de Bro is voorgeschreven.

Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012, onder nummer 2012-17090, beleidsregels opgesteld inzake

de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

§ 13. Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Ook indien de realisatie van Ikea niet plaats zal vinden zou het project uitvoerbaar zijn. Het bedrijventerrein Zuiderhout wordt jaarlijks bezocht door zo'n 3,5 miljoen bezoekers zijn (bron: Converse DC). Op basis van deze bezoekersaantallen kan aangenomen worden dat er voldoende animo is voor de aanschaf van bloemen, zeker omdat de bezoekers grotendeels bezig zijn met de inrichting van hun huis. Op het (deel)terrein Nieuw Bruynzeel, waar de standplaats ingenomen zal worden zijn nu al een aantal ondernemers actief op het gebied van woninginrichting in een hoger segment. Dit trekt een doelgroep die aandacht besteedt aan de inrichting van het huis. Naar verwachting trekt Nieuw Bruynzeel in de nabije toekomst ondernemers/winkeliers in het hogere segment.

§ 14. Conclusie

Het in gebruik nemen van een standplaats met een bloemenbus op de parkeerplaats Bruynzeelterrein te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Vastgesteld
Bestemmingsplan

Bedrijven Zuid

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Bedrijventerrein - 1	19
Artikel 4 Bedrijventerrein - 2	22
Artikel 5 Bedrijventerrein - 3	26
Artikel 6 Bedrijventerrein - 4	29
Artikel 7 Gemengd - 1	32
Artikel 8 Gemengd - 2	34
Artikel 9 Groen	36
Artikel 10 Horeca	37
Artikel 11 Kantoor	38
Artikel 12 Recreatie	39
Artikel 13 Tuin	40
Artikel 14 Tuin - Woonschepenligplaats	41
Artikel 15 Verkeer	42
Artikel 16 Verkeer - Railverkeer	43
Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied	44
Artikel 18 Water	45
Artikel 19 Water - 1	46
Artikel 20 Water - Woonschepenligplaats	47
Artikel 21 Wonen	49
Artikel 22 Waarde - Archeologie 1	51
Artikel 23 Waarde - Archeologie 4	54
Artikel 24 Waarde - Archeologie 5	57
Artikel 25 Waterstaat - Waterkering	59
Artikel 26 Waterstaat - Waterkering - Voorlopig	61
Hoofdstuk 3 Algemene regels	62
Artikel 27 Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 28 Algemene bouwregels	63
Artikel 29 Algemene gebruiksregels	64
Artikel 30 Algemene aanduidingsregels	65
Artikel 31 Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 32 Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 33 Overige regels	69
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	70
Artikel 34 Overgangsrecht	70
Artikel 35 Slotregel	72

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein ten hoogste in categorie 3.2 zijn ingedeeld;
- b. detailhandel perifeer. Per vestiging is maximaal 15% aan nevenassortiment toegestaan;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. horeca in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. kantoren, uitsluitend vanaf de eerste verdieping ;
- f. sport/fitness, uitsluitend vanaf de eerste verdieping;
- g. afhaalcentra;
- h. horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten zijnde één partycentrum ter plaatse van de adressen Cornelis Ouwejanstraat 1 tot en met 25;
- i. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning;
- k. ter plaatse van de 'aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens voor een benzineservicestation zonder verkoop van lpg;
- l. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding	SBI Code	Adres
Specifieke vorm van gemengd -1	2363-2	Oud Zaenden 10

- m. wegen, voet- en fietspaden, laad-en losvoorzieningen, manoeuvreeromtes en overige verblijfsgebieden;
- n. groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water(berging), waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'minimum bouwhoogte' is ten minste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum breedte' mag de voorgevelbreedte van de gebouwen ten hoogste de maximaal aangegeven breedte bedragen;
- e. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' dient over ten minste 60% van de voorgevellijn in of evenwijdig aan deze gevellijn te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 2 mag een navigatiemast van 40 meter worden opgericht;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 500 m³.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2,5 m;
- b. maximum bouwhoogte vlaggenmasten: 9 m;
- c. maximum bouwhoogte andere bouwwerken: 5 m;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' voor betonmortelcentrale, silo's, op- en overslagvoorzieningen, kranen en keerwanden een maximum bouwhoogte van 30 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het maximum bvo in gebruik voor detailhandel perifeer binnen het totaal van de bestemmingsvlakken Gemengd-1 mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 190.000 m²;
- b. buitenopslag mag plaatsvinden tot een hoogte van maximaal 3 m.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein zijn genoemd, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 7.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

1. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
2. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen en bebouwing zonder dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (zie artikel 33.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening).
3. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van seksinrichtingen;
4. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen, materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
5. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als een opslagplaats van vuurwerkverkoop;
6. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
7. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
8. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
9. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van bijbehorende bouwwerken en gebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
10. het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen, woonarken of anderszins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten dan wel daarvoor worden gebruikt op de gronden waar dit niet uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Gezoneerd industrieterrein

30.1.1 Bestemmingsomschrijving

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wet geluidhinder'.

30.1.2 Aanduidingsomschrijving

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'Zaandammer- en Achtersluispolder', zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 18 januari 1991;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 2' is gelegen de geluidzone 'geluidzone Bedrijvenpark Westzanerpolder', zoals vastgesteld bij Koepelbestemmingsplan bedrijvenpark Westzanerpolder;
- c. de begrenzing van het gebied ex artikel 41 Wgh is de begrenzing van het bestemmingsplan, waarop de onder a. en b. genoemde geluidzones zijn gebaseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 3' is gelegen de geluidzone van Westpoort te Amsterdam, vastgesteld in 1993 bij Koninklijk Besluit;
- e. de aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een geluidzoneringsplichtige inrichting en het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

30.1.3 Bouw- en gebruiksregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functies, de nieuwvestiging van geluidsgevoelige gebouwen, functies en terreinen niet is toegestaan;
- b. tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object;

30.1.4 Afwijken van de bouw en gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in artikelen 3.1, 4.1 en 6.1 teneinde het bouwen van nieuwe geluidgevoelige bebouwing en gebruik overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

30.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een gedeelte van de of de gehele 'geluidzone - industrie', de aanduiding 'wetgevingszone – wet geluidhinder' als bedoeld in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder te verwijderen of te verkleinen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de geluidhinder veroorzakende activiteit wordt beëindigd, dan wel indien door het nemen van technische maatregelen of uit veranderde wetgeving blijkt dat de geluidzone kan worden verkleind of kan worden verwijderd.

30.2 Luchtvaartverkeerzone

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier geldt een hoogtebeperking van 150 m.