

Linus Duurzaam B.V.
T.a.v. Dhr. K. Segers
De Weer 24
1504 AH Zaandam

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM	5 november 2024
ONS KENMERK	O20211316
BIJLAGE(N)	
ONDERWERP	Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer Segers,

Op 12-10-2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project bouwen van een woongebouw met 6 appartementen (blok A) met de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De aanvraag heeft betrekking op de locatie De Weer naast nr. 23, beter bekend als de kadastrale percelen D6834 en D6832 te Zaandam.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende:

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- a. het besluit op uw aanvraag
- b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
- e. leges
- f. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

- a. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10 t/m 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (hierna: de Wabo) te weigeren voor de volgende activiteiten:
 - a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk: onder de in onderdeel 2 behorend bij deze weigering gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder de in onderdeel 3 behorend bij deze weigering gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als documenten bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraag formulier ontvangen op 12-10-2021
- Bodemonderzoek ontvangen op 12-10-2021
- Tekening details ontvangen op 12-10-2021
- Bouwbesluit berekeningen ontvangen op 12-10-2021
- Parkeeronderzoek ontvangen op 12-10-2021
- Tekening constructie overzicht 1^{ste} verdieping ontvangen op 30-10-2021
- Tekening constructie overzicht 2^{de} verdieping ontvangen op 30-10-2021
- Tekening constructie overzicht begane grond ontvangen op 30-10-2021
- Tekening palenplan fundering ontvangen op 30-10-2021
- Tekening constructie overzicht dak ontvangen op 30-10-2021
- Statische berekeningen ontvangen op 30-10-2021
- Tekening constructieve doorsneden ontvangen op 30-10-2021
- Bezoning onderzoek ontvangen op 31-05-2022
- Onderzoek geluidsbelasting spelende kinderen ontvangen op 31-05-2022
- Akoestisch onderzoek ontvangen op 31-05-2022
- Ruimtelijke onderbouwing ontvangen op 31-05-2022
- Aerius berekening gebruiksfase ontvangen op 22-12-2022
- Aerius berekening bouwphase ontvangen op 22-12-2022
- Stikstof depositie onderzoek ontvangen op 22-12-2022
- Quicksan ecologie ontvangen op 09-01-2023
- Set bouwkundige tekeningen ontvangen op 08-03-2023
- PFAS onderzoek ontvangen op 08-03-2023
- Cultuur historische verkenning ontvangen op 03-04-2023
- Nota van beantwoording zienswijze

De documenten en bijlagen maken deel uit van deze weigering.

c. Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepsschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Visser van de afdeling Vergunningen. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20211316. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Afdelingshoofd Omgevingsvergunningen
mr. P. de Vries MCC

* Dit besluit is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het bevoegde gezag. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Bijlage: Onderdelen weigering omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het bouwen van een woongebouw met 6 appartementen (blok A) op de locatie De Weer naast nr. 23, beter bekend als de kadastrale percelen D6834 en D6832 te Zaandam

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 4-2-2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 31-5-2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 116 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen. Na het aanleveren van de gegevens is er nog veel gecorrespondeerd over de inhoud van de stukken. Aanvrager is meerdere keren in de gelegenheid gesteld om stukken inhoudelijk aan te passen en aan te vullen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bent u omtrent het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren op 25 april 2024 mondeling geïnformeerd. Hierbij zijn door u de volgende feiten of omstandigheden naar voren gebracht:

- Het bouwplan zoals dat nu is aangevraagd is financieel niet uitvoerbaar. Het levert onvoldoende rendement op. U heeft aangegeven het bouwplan niet uit te zullen voeren zoals is aangevraagd maar u bent niet bereid deze in te trekken. Aan u is uitgelegd dat een vergunning niet verleend kan worden als van te voren al vast staat dat deze niet uitgevoerd zal worden. Het geen tijdens het overleg is aangevoerd leidt niet tot een ander voorgenomen besluit.

U heeft te kennen gegeven de aanvraag onverkort te handhaven.

Vanaf 1 augustus 2024 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Deze geven echter geen aanleiding tot een ander oordeel, zie hiervoor Nota van beantwoording zienswijze.

2) Het verbouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag met inachtneming van voorschriften en de daarbij overlegde gegevens aannemelijk is gemaakt dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit kan voldoen. Gelet echter op het feit dat er wordt geweigerd wordt hier niet verder op deze voorschriften in gegaan. De voorschriften zouden betrekking hebben op onder andere de constructieve en brandveiligheid.

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

Op grond van artikel 8.5 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad gelden de artikelen 3.7, 5.3, 5.4 en 5.77 als Bouwverordening in de zin van artikel 8 van de Woningwet.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben met inachtneming van voorschriften en de daarbij overlegde gegevens aannemelijk is gemaakt dat dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft kan voldoen aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Gelet echter op het feit dat er wordt geweigerd wordt hier niet verder op deze voorschriften in gegaan. De voorschriften zouden betrekking hebben op onder andere de bodemverontreiniging.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem (artikel 5.3 VFL)

Het is verboden een bouwwerk te bouwen op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers als:

- a. daarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. dat bouwwerk de grond raakt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is; of
- c. het bestaande rechtmatige gebruik van het bouwwerk wijzigt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is.

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage hebben wij beoordeeld.

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende bodemonderzoeksrapporten aangeboden:

- Verkennend bodemonderzoek aan De Weer 24 te Zaandam, INPIJN-BLOKPOEL MILIEU B.V., 04 april 2016, kenmerk: 14P001711;
- PFAS onderzoek De Weer 24 Zaandam, INPIJN-BLOKPOEL MILIEU B.V., 27 februari 2023, kenmerk: 23MP0032.

Het onderzoek voldoet aan de eisen die volgens artikel 2.4 van de regeling omgevingsrecht en artikel 5.4 uit de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek:

- Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740;
- het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd;

- Het bodemonderzoek voldoet niet aan de termijn die de gemeente Zaanstad stelt aan de ouderdom van een rapportage (maximaal 5 jaar oud). Het rapport wordt toch meegenomen in de beoordeling omdat er op het perceel tussen 2016 en heden geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden, uit de resultaten destijds maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond en er geen sprake is van historische bronnen van bodemverontreiniging.

Resultaten

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit klei en zand. In de zandlaag zijn bijmenging met puin aangetroffen. De zandlaag is maximaal licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie. Deze verontreinigingen zijn voornamelijk in de zandlaag aangetoond. In de kleilaag is alleen een licht verhoogde waarde aan kwik gemeten. De ondergrond (0,5 – 1,0 m -mv) bestaat uit klei en is licht verontreinigd met kwik.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,53 m –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Er is naast het verkennend bodemonderzoek ook een PFAS-onderzoek uitgevoerd. De locatie is vanuit het verleden verdacht op deze stoffen omdat er een brand heeft gewoed. Uit het onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige hoeveelheden PFAS in de bodem zijn terechtgekomen. De bovengrond wordt op basis van de hoogste gehalten geclassificeerd als geschikt voor wonen.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming “wonen”, er geen actuele risico’s zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

In het kader van de Woningwet zien wij, wat de bodem betreft, geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning.

Dit advies is geen besluit in het kader van de Wet Bodembescherming, maar een beoordeling van de aangeleverde bodemgegevens voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan ‘Poelenburg’, ‘Parapluplan Parkeren Zaanstad’, ‘Kamerverhuur en woningsplitsing’ en het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur’ te Zaandam geldt en heeft hierin de bestemming ‘Gemengd’ op grond van artikel 6. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone industrie 1’ op grond van artikel 22. Uw bouwplan is hiermee in strijd.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Op de begane grond:

- a. bedrijven;
- b. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen;
- c. dienstverlening (zakelijke en consumentverzorgende);
- d. horeca;
- (...)

Op de verdieping:

- h. (bedrijfs)woningen;

Met de daarbij horende;

- i. groenvoorzieningen;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- k. verkeersvoorzieningen;
- l. water;
- m. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

waarbij geldt dat:

- n. de functies zoals bedoeld onder a tot en met g uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A of B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w) op de begane grond gewoond mag worden.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat het totale gebouw buiten een bouwvlak ligt en er conform de voorschriften op de begane grond niet gewoond mag worden.

Daarnaast bepaalt artikel 4 'Algemene bouwregels' dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten worden gerealiseerd op desbetreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Parkeernota gemeente Zaanstad 2013', en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Parkeren

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan Omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien artikel 12 onder c van de bestemmingsplanregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Het betreft een woongebouw met 6 appartementen die vallen onder de norm goedkoop en hebben een parkeernorm van 1,1 auto parkeerplaats per woning. Dit resulteert in 6,6 auto parkeerplaatsen.

Voor het fiets parkeren geldt een norm van 1 fietsparkeerplaats per 25 m² woning. Dit resulteert in een fietsparkeer norm van 24,9 fietsparkeerplaatsen.

Op het eigen terrein zijn 7 autoparkeerplaatsen gerealiseerd en daarnaast is er genoeg ruimte om de geëiste fietsen te stallen op het eigen terrein en in de bergingen.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan geen medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 11 juli 2023 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria eenvoudig.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit redenen om de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 onder c.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012

- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad
- Bestemmingsplan 'Poelenburg'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'
- Bestemmingsplan 'Kamerverhuur en woningsplitsing'
- Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3° Wabo.

Wij zijn niet bereid medewerking te verlenen en motiveren ons besluit als volgt:

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) luidt: "Voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing." Artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro), luidt: "Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: [...] de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan."

Het voorgaande betekent dat er bij een buitenplanse afwijking, zoals in dit geval aan de orde is, inzicht moet worden gegeven over de uitvoerbaarheid van een bouwplan. Dit artikel strekt ertoe te voorkomen dat belanghebbenden worden geconfronteerd met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bestemming die niet uitvoerbaar is. Gelet op het feit dat u zelf heeft aangegeven het bouwplan niet uit te zullen voeren is hiermee inzicht gegeven en zal dit, gelet op de doelstelling van dit artikel moeten leiden tot weigering van de aanvraag.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010