

Toelichting op de beslissing van de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State inzake bestemmingsplan Bedrijven Zuid (201307684 d.d. 7 mei 2014)

Pagina 28 onder beslissing onderdeel III:

- a) Locatie A betreft adres Oud Zaenden 2, Zaandam
- b) Betreft adressen Hemkade 48a en Hemkade 51, Zaandam
- c) Locatie F betreft adres Kanaaldijk 9 ROOD, Westzaan
- d) Driehoek betreft driehoek omsloten door Ducaatstraat – Penningweg – Braspenning, Zaandam

Uitspraak 201307684/1/R6

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 7 mei 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Zaanstad
PROCEDURESORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

201307684/1/R6.

Datum uitspraak: 7 mei 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Westzaan, gemeente Zaanstad,
2. [appellant sub 2] en [appellante sub 2] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]), wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad,
3. [appellante sub 3], wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad,
4. de vereniging Vereniging Belangengroep Nauerna en anderen (hierna: Nauerna en anderen), gevestigd, onderscheidenlijk wonend te Westzaan, gemeente Zaanstad,
5. Dorpscontact Westzaan, gevestigd te Westzaan, gemeente Zaanstad,
6. [appellant sub 6], wonend te Westzaan, gemeente Zaanstad,
7. [appellante sub 7] en andere, beide gevestigd te Zuidoostbeemster, gemeente Beemster,
8. [appellanten sub 8] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 8]), gevestigd te Zaandam, gemeente Zaanstad,
9. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SternFacilitair B.V. en andere, beide gevestigd te Zaandam, gemeente Zaanstad,
10. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid North Sea Venue B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zilpa B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: North Sea Venue), beide gevestigd te Zaandam, gemeente Zaanstad,
11. [appellant sub 11], wonend te Westzaan, gemeente Zaanstad,
12. [appellant sub 12], wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad,
13. [appellant sub 13] en anderen, allen wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad, appellanten,

en

de raad van de gemeente Zaanstad,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 juli 2013 heeft de raad van de gemeente Zaanstad het bestemmingsplan "Bedrijven Zuid" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellante sub 3], Belangengroep Nauerna en anderen, Dorpscontact Westzaan, A.S. [appellant sub 6], [appellante sub 7] en andere, [appellante sub 8], SternFacilitair en andere, North Sea Venue, [appellant sub 11], [appellant sub 12] en [appellant sub 13] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2], Belangengroep Nauerna en anderen, North Sea Venue, [appellant sub 11], [appellant sub 6] en [appellant sub 13] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 februari 2014, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. J. Hobo, werkzaam bij DAS rechtsbijstand, [appellante sub 2], bijgestaan door mr. H. Elmas, advocaat te Zaandam, [appellante sub 3], vertegenwoordigd door mr. E.D.M. Knegt, werkzaam bij ARAG, Belangengroep Nauerna en anderen, vertegenwoordigd door J.H. Lalk, voorzitter van de vereniging Belangengroep Nauerna en R. Korver, [appellant

sub 6], vertegenwoordigd door E.P. Blaauw, [appellante sub 7] en andere, vertegenwoordigd door J.H.W. Jonk, bijgestaan door mr. R.W. van Velze, [appellante sub 8], vertegenwoordigd door [directeur], bijgestaan door mr. H. Elmas, advocaat te Zaandam, SternFacilitair en andere, vertegenwoordigd door M. Tales, werkzaam bij SternFacilitair B.V., bijgestaan door mr. E.M. van Bommel, advocaat te Amsterdam, North Sea Venue, vertegenwoordigd door [directeur], bijgestaan door mr. L. Haver Droeze en J. Hendriks, werkzaam bij Aveco De Bondt, [appellant sub 11], bijgestaan door mr. S. Essakkili, werkzaam bij DAS rechtsbijstand, [appellant sub 12], [appellant sub 13] en anderen, bij monde van [gemachtigden], bijgestaan door mr. H. Elmas, advocaat te Zaandam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. K. Oosterhuis-Runia, mr. Y.A. van Baak, drs. M. Visser-Poldervaart, mr. A.H. Kroeze, ing. A.E. Langenesch, allen werkzaam bij de gemeente, en O.H. Norbruis, werkzaam bij HoogTij. Voorts is ter zitting de Rijksgebouwendienst, vertegenwoordigd door mr. R.F. Oldenburg, drs. Y.S. Mulder, ir. C. Vrielink, M.A. Speelman en J. Ypma, bijgestaan door mr. H.J.M. Besselink, advocaat te 's-Gravenhage, als partij gehoord.

Overwegingen

Ontvankelijkheid

Dorpscontact Westzaan

1. De raad voert aan dat Dorpscontact Westzaan niet-ontvankelijk is, nu zij geen rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang heeft. Daarbij stelt de raad dat Dorpscontact Westzaan geen rechtspersoonlijkheid heeft.

1.1. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Ingevolge het derde lid worden ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Uit artikel 1:2, derde lid, van de Awb volgt dat voor het opkomen in rechte ter behartiging van algemene en collectieve belangen de eis van rechtspersoonlijkheid geldt om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt.

1.2. Vast staat dat Dorpscontact Westzaan geen bij notariële akte opgerichte rechtspersoon is en niet over statuten beschikt. Dorpscontact Westzaan is evenmin een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid, ook wel informele vereniging genoemd, in de zin van artikel 2:26 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe is in aanmerking genomen dat uit de stukken niet is gebleken dat het Dorpscontact Westzaan een organisatorisch verband is dat is opgericht voor een bepaald doel en dat het als een eenheid deelneemt aan het rechtsverkeer. Dorpscontact Westzaan voldoet derhalve niet aan de in de uitspraak van 12 maart 2008, zaak nr. [200704378/1](#), genoemde cumulatieve vereisten waaraan moet zijn voldaan om te concluderen dat sprake is van een informele vereniging.

Voor zover het beroep van Dorpscontact Westzaan moet worden toegerekend aan [persoon A], die het beroep namens Dorpscontact Westzaan heeft ondertekend, overweegt de Afdeling als volgt. [persoon A] woont op een afstand van ongeveer 460 m van de bestreden justitiële inrichting en op 1000 m van het bestreden plandeel met de functieaanduiding "havenbedrijf". Niet is gebleken dat [persoon A] vanuit zijn woning zicht op de betrokken percelen heeft. Mede gelet op de aard en omvang van hetgeen het plan op de door [persoon A] bestreden plandelen mogelijk maakt is deze afstand naar het oordeel van de Afdeling te groot om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen. Voorts is niet gebleken van feiten of omstandigheden in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstand een objectief en persoonlijk belang van hem rechtstreeks door het besluit wordt geraakt. Een louter subjectief gevoel van betrokkenheid bij een besluit, hoe sterk dat gevoel ook is, is daarvoor niet voldoende.

De conclusie is dat Dorpscontact Westzaan, noch [persoon A], belanghebbende is bij het besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen ingevolge artikel 8.1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep kan instellen. Het beroep van Dorpscontact Westzaan, of voor zover dat beroep moet worden toegerekend aan [persoon A], is niet-ontvankelijk.

Belanghebbendheid Belangengroep Nauerna en Belangengroep Westzaan

2. De raad voert aan dat Belangengroep Nauerna en Belangengroep Westzaan niet-ontvankelijk zijn, nu zij geen rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang hebben.

2.1. Vast staat dat Belangengroep Nauerna en Belangengroep Westzaan geen bij notariële akte opgerichte rechtspersonen zijn. Derhalve moet worden beoordeeld of Belangengroep Nauerna en Belangengroep Westzaan kunnen worden aangemerkt als een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2:26 van het Burgerlijk Wetboek. Uit de statuten, de ingediende stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat ten aanzien van beide sprake is van een organisatorisch verband dat is opgericht voor de in de statuten omschreven doelen, zij een ledenbestand hebben en een bestuur. Tevens vinden regelmatig ledenvergaderingen plaats en nemen zij als eenheid deel aan het rechtsverkeer. Gelet op het voorgaande is zowel Belangengroep Nauerna als Belangengroep Westzaan een organisatorisch verband dat is opgericht voor een bepaald doel en als zodanig deelneemt aan het rechtsverkeer. Belangengroep Nauerna en Belangengroep Westzaan voldoen derhalve aan de in de uitspraak van 12 maart 2008 in zaak nr. [200704378/1](#) genoemde vereisten om te kunnen worden aangemerkt als een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid, zodat zij rechtspersoonlijkheid hebben.

Belangengroep Nauerna en Belangengroep Westzaan zijn blijkens hun doelstellingen gericht op het bevorderen van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in en om Nauerna onderscheidenlijk Westzaan. Ook verrichten zij wat betreft de gebieden waarop hun statutaire doelstellingen betrekking hebben feitelijke werkzaamheden, zoals het uitbrengen van adviezen ter verbetering van het woon- en leefklimaat aan de gemeente en het verrichten van onderzoek naar natuurwaarden. Belangengroep Nauerna en Belangengroep Westzaan moeten daarom worden beschouwd als belanghebbenden bij het bestreden besluit.

Het beroep van Belangengroep Nauerna en anderen, voor zover ingesteld door [vijf personen] en [appellant sub 11]

3. [vijf personen] en [appellant sub 6] wonen op een afstand van ongeveer 540 tot 715 m van het bestreden plandeel met de aanduiding "justitiële inrichting". Vanuit hun woning hebben [vijf personen] en [appellant sub 6] slechts beperkt zicht op het betrokken perceel, omdat tussen de percelen bebouwing, beplanting en een dijklichaam aanwezig zijn. Mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die op het door [vijf personen] en [appellant sub 6] bestreden plandeel mogelijk worden gemaakt is deze afstand naar het oordeel van de Afdeling te groot om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen. Voorts hebben [vijf personen] en [appellant sub 6] geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstand een objectief en persoonlijk belang van hen rechtstreeks door het besluit wordt geraakt. Een louter subjectief gevoel van betrokkenheid bij een besluit, hoe sterk dat gevoel ook is, is daarvoor niet voldoende.

De conclusie is dat [vijf personen] en [appellant sub 6] geen belanghebbende zijn bij het plandeel met de aanduiding "justitiële inrichting", als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep kunnen instellen. Het beroep van Belangengroep Nauerna en anderen, voor zover ingesteld door [vijf personen] en [appellant sub 6], is in zoverre niet-ontvankelijk.

Belanghebbendheid [appellante sub 3]

4. De raad betoogt dat [appellante sub 3] geen belanghebbende is bij het plan en dat haar beroep derhalve niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Daartoe voert de raad aan dat [appellante sub 3] slechts huurder is van het pand aan het perceel [locatie A] en daarom niet kan worden aangemerkt als belanghebbende.

4.1. Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2, van bijlage 2 bij de Awb, kan door een belanghebbende bij de Afdeling beroep worden ingesteld tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. De wetgever heeft deze eis gesteld teneinde te voorkomen dat een ieder, in welke hoedanigheid ook, of een persoon met slechts

een verwijderd of indirect belang als belanghebbende zou moeten worden beschouwd en beroep zou kunnen instellen. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een persoon een voldoende objectief, actueel, eigen, persoonlijk belang te hebben dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

4.2. [appellante sub 3], die sinds 1971 woont in de woning, gelegen op het perceel [locatie A], richt zich tegen de in het plan aan dit perceel gegeven bestemming en tegen de gebruiksmogelijkheden, die het plan voor dit perceel biedt. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het belang van [appellante sub 3] rechtstreeks bij het bestreden besluit is betrokken. Derhalve dient zij als belanghebbende te worden aangemerkt.

Zienswijzenfase

5. Het beroep van [appellant sub 1] en het beroep van Belangengroep Nauerna en anderen, voor zover ingesteld door Belangengroep Westzaan en gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de aanduiding "justitiële inrichting", het beroep van Belangengroep Nauerna en anderen, voor zover ingesteld door [drie personen] en [appellant sub 6] en gericht tegen de bestemmingen "Bedrijventerrein - 1", "Bedrijventerrein - 2", "Bedrijventerrein - 3" en "Bedrijventerrein - 4" toegekend aan de gronden binnen het deelgebied HoogTij, het beroep van [appellant sub 6], gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water - 1" en de aanduiding "brug", en het beroep van [appellant sub 13] en anderen, voor zover ingesteld namens [twintig personen], steunen niet op een bij de raad tijdig naar voren gebrachte zienswijze.

5.1. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij tegen het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

5.2. Deze omstandigheid doet zich ten aanzien van Belangengroep Westzaan, [drie personen], [appellant sub 11] en [appellant sub 6] niet voor.

5.3. Ten aanzien van [appellant sub 1] overweegt de Afdeling dat het ontwerpplan blijkens de kennisgeving met ingang van 28 februari 2013 voor de duur van zes weken ter inzage is gelegd. De termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht eindigde derhalve op 10 april 2013. [appellant sub 1] heeft op 8 april 2013 een zienswijze ingediend. De aanvullende zienswijze van [appellant sub 1] is bij de raad op 19 april 2013 ingekomen. De aanvullende zienswijze, gericht tegen de justitiële inrichting, ziet op een planonderdeel dat niet in de zienswijze van 8 april 2013 is bestreden en is derhalve niet binnen de gestelde termijn naar voren gebracht. Voorts is niet gebleken van een omstandigheid dat [appellant sub 1] redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

5.4. Ten aanzien van [twintig personen] overweegt de Afdeling dat, anders dan zij ter zitting betoogden, op de papieren ontwerpverbeelding ter plaatse van de gronden van de zogenoemde driehoek "Ducaatstraat-Penningweg-Braspenning" (hierna: de driehoek) de aanduiding "14" is opgenomen. Blijkens het renvoi betreft dit het maximumaantal wooneenheden. Hun betoog dat aan hen niet kan worden verweten dat zij wegens het ontbreken van deze aanduiding geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren hebben gebracht kan derhalve niet slagen.

5.5. De beroepen van [appellant sub 1], Belangengroep Nauerna en anderen en het beroep van [appellant sub 13] en anderen, voor zover ingesteld namens [twintig personen], zijn in zoverre niet-ontvankelijk.

6. Voor zover de raad de ontvankelijkheid van het beroep van [appellant sub 13] en anderen, voor zover ingesteld namens [appellant sub 13], betwist, daarbij betogend dat zijn beroepsgronden volgens hem niet steunen op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze, overweegt de Afdeling als volgt.

De beroepsgronden van [appellant sub 13] zien op de planregeling voor de gronden gelegen in de zogenoemde driehoek. Anders dan de raad kennelijk meent zien de bezwaren die [appellant

sub 13] in zijn zienswijze naar voren heeft gebracht hier eveneens op. Derhalve bestaat geen aanleiding om het beroep van [appellant sub 13] en anderen, voor zover ingesteld namens [appellant sub 13], niet-ontvankelijk te achten. Het betoog faalt.

7. Voor zover de raad de ontvankelijkheid van het beroep van Belangengroep Nauerna en anderen betwist, voor zover ingesteld door Belangengroep Nauerna en gericht tegen de justitiële inrichting, daarbij betogend dat de bezwaren van Belangengroep Nauerna volgens hem niet steunen op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze, overweegt de Afdeling als volgt.

Het beroep ziet onder meer op het plandeel met de aanduiding "justitiële inrichting". Belangengroep Nauerna is in haar zienswijze ingegaan op de bouwhoogte en het bebouwingspercentage van de voorziene bebouwing op het bedrijventerrein HoogTij waarop ook de justitiële inrichting is voorzien. Voorts heeft Belangengroep Nauerna in haar zienswijze gewezen op de natuurwaarden die verdwijnen door de voorziene justitiële inrichting. Uit de zienswijze van Belangengroep Nauerna volgt derhalve dat deze mede betrekking heeft op de justitiële inrichting, zodat geen aanleiding bestaat het beroep van Belangengroep Nauerna en anderen, voor zover ingesteld door Belangengroep Nauerna, ten aanzien van dit plandeel niet-ontvankelijk te achten. Het betoog faalt.

Toetsingskader

8. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

9. Het plan voorziet in een actualisering van het planologisch kader voor de deelgebieden HoogTij, Westerspoor, Oud Zaenden en Zuiderhout.

Inhoudelijk

Het beroep van Belangengroep Nauerna en anderen

10. Belangengroep Nauerna en anderen betogen dat ten onrechte geen m.e.r.-beoordeling is verricht voor de justitiële inrichting. Zij wijzen erop dat het bedrijfsploeroppervlak van de justitiële inrichting minstens 50.000 m² zal bedragen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen m.e.r.-beoordelingsplicht ten aanzien van de justitiële inrichting bestaat. In dit verband wijst de raad op het rapport "Vormvrije m.e.r.-beoordeling Penitentiële inrichting, Hoogtij".

10.2. Ingevolge artikel 7.2, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet milieubeheer worden bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Ingevolge het vierde lid worden terzake van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, onder b, de categorieën van besluiten aangewezen in het kader waarvan het bevoegd gezag krachtens de artikelen 7.17 of 7.19 moet beoordelen of die activiteiten de in dat onderdeel bedoelde gevolgen hebben, en indien dat het geval is, bij de voorbereiding waarvan een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Ingevolge artikel 2, tweede lid, van het Besluit milieueffectrapportage, worden als activiteiten als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer aangewezen de activiteiten die behoren tot een categorie die in onderdeel D van de bijlage is omschreven.

Ingevolge het vierde lid worden als besluiten als bedoeld in artikel 7.2, vierde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen de categorieën die in kolom 4 van onderdeel D van de bijlage zijn omschreven.

Ingevolge het vijfde lid geldt, voor zover in de bijlage, onderdeel D, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de Wet milieubeheer:

a. in zodanige gevallen en

b. in overige gevallen waarin op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (hierna: de Richtlijn) niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

10.3. In categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is, voor zover hier van belang, als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van [appellante sub 7]centra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op onder meer een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan is in categorie D11.2 zowel aangewezen in kolom 3 als plan als in kolom 4 als besluit.

10.4. Het plan voorziet in een justitiële inrichting met een omvang van ongeveer 75.000 m² bruto vloeroppervlak. Voor zover reeds het betoog kan worden gevolgd dat de realisering van de justitiële inrichting als een stedelijk ontwikkelingsproject kan worden aangemerkt, overweegt de Afdeling dat de drempelwaarde uit het Besluit milieueffectrapportage voor een stedelijk ontwikkelingsproject van 200.000 m² niet wordt overschreden. In hetgeen Belangengroep Nauerna en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat voor de justitiële inrichting een directe m.e.r.-beoordelingsplicht bestond.

De raad heeft onderzocht of op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn een milieueffectrapport diende te worden gemaakt, hetgeen is neergelegd in de notitie "Vormvrije m.e.r.-beoordeling Penitentiare inrichting, Hoogtij". In de notitie wordt geconcludeerd dat geen significante effecten voor het milieu worden verwacht als gevolg van de voorziene justitiële inrichting. Belangengroep Nauerna en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangevoerd die twijfel oproepen over het standpunt van de raad dat het op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is uitgesloten dat de met het plan mogelijke gemaakte nieuwe ontwikkeling belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten. Derhalve heeft de raad terecht geen aanleiding gezien voor het opstellen van een plan-MER.

11. Belangengroep Nauerna en anderen kunnen zich niet verenigen met de toegestane bouwhoogte van de voorziene justitiële inrichting. Hiertoe voeren Belangengroep Nauerna en anderen aan dat het vorige plan een bouwhoogte van 12 m mogelijk maakte. In vergelijking met het vorige plan heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom een bouwhoogte van 18 m aanvaardbaar is, aldus Belangengroep Nauerna en anderen. Vanwege de ligging van de voorziene justitiële inrichting had de raad volgens Belangengroep Nauerna en anderen rekening moeten houden met de groene en landelijke omgeving en had de raad aandacht moeten besteden aan de opbouw van de maximale hoogte in het landschap. Verder past een maximale bouwhoogte van 18 m niet in de omgeving, nu de bebouwing op andere percelen op het bedrijventerrein veelal lager is dan de daar toegestane bouwhoogte van 12 m. Voorts heeft de raad te veel gewicht toegekend aan de belangen van de Nederlandse Staat om een justitiële inrichting mogelijk te maken en onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Verder betogen Belangengroep Nauerna en anderen dat de raad niet heeft onderbouwd waarom wordt afgeweken van de verplichting om te bouwen tot op de gevellijn.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de op 8 maart 2013 verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van het vorige bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een justitiële inrichting is overgenomen in het onderhavige plan.

11.2. Blijkens de verbeelding zijn aan het perceel van de voorziene justitiële inrichting de bestemming "Bedrijventerrein - 1" en de aanduidingen "justitiële inrichting" en "bedrijf tot en met categorie 3.2" toegekend.

Voor de justitiële inrichting gelden maximale bouwhoogten van 12 m en 15 m. Voorts geldt ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, onder f, van de planregels dat ter plaatse van de aanduiding "justitiële inrichting" in afwijking van de maximale bouwhoogten voor maximaal 35% van het bouwperceel een maximum bouwhoogte van 18 m is toegestaan. Voorts geldt ter plaatse van de aanduiding "justitiële inrichting" niet de eis dat ter plaatse van de figuur "gevellijn" over ten minste 60% van de voorgevellijn in deze gevellijn dient te worden gebouwd.

11.3. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dat in het onderhavige plan niet dezelfde opbouw in bebouwingshoogte is opgenomen als in het vorige plan, maakt derhalve niet dat de raad de toegekende bouwhoogten voor de justitiële inrichting niet heeft mogen vaststellen.

Ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bebouwingsomvang heeft de raad gewezen op de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning 1e fase. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het zicht op de justitiële inrichting vanuit het noorden grotendeels wordt weggenomen door bebouwing tussen de justitiële inrichting en de Veldweg. Voorts wordt voorzien in groen en bomen tussen de justitiële inrichting en de 5 m hoge ringmuur rondom het gebouw en is er een groene bufferzone aangelegd ten zuiden van de woningen aan de Veldweg, waardoor het zicht vanuit die woningen op de justitiële inrichting grotendeels wordt weggenomen. Verder geldt voor een groot deel van het bouwvlak een maximum bouwhoogte van 12 m, hetgeen niet afwijkt van de maximale bouwhoogte in de omgeving.

Ten aanzien van de gevellijn is in de ruimtelijke onderbouwing vermeld dat een uitzondering ten aanzien van het bouwen op de gevellijn voor de justitiële inrichting is gemaakt om aan de voorwaarden te voldoen die in het kader van de externe veiligheid aan de justitiële inrichting worden gesteld. De ringmuur zal echter wel op de gevellijn worden gerealiseerd, waardoor volgens de raad de verschuiving van de gevellijn stedenbouwkundig verantwoord is.

Ten aanzien van mogelijke lichthinder is in de ruimtelijke onderbouwing vermeld dat uit berekeningen bij een worst-case scenario volgt dat op een afstand van ongeveer 55 m van de justitiële inrichting wordt voldaan aan de lichthindernorm voor natuurgebieden. De meest nabij gelegen woningen liggen op een afstand van ongeveer 80 m van het plandeel met de aanduiding "justitiële inrichting", maar ten aanzien van deze woningen geldt dat vanwege de groene bufferzone eventuele lichthinder zal worden beperkt.

In hetgeen Belangengroep Nauerna en anderen aanvoeren ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad wat betreft de gevolgen van de justitiële inrichting is uitgegaan van onjuiste gegevens.

Dat de feitelijke bouwhoogte van bebouwing ten oosten van de voorziene justitiële inrichting lager is dan de daar toegestane bouwhoogte van 12 m heeft de raad in redelijkheid niet van doorslaggevend belang hoeven achten. Hierbij betreft de Afdeling dat de gronden ten zuiden en westen van de justitiële inrichting nog onbebouwd zijn en voor deze gronden maximale bouwhoogten van 15 m tot 18 m gelden. De bouwhoogte voor de justitiële inrichting is in zoverre niet afwijkend van de gronden die nog ontwikkeld moeten worden.

Het voorgaande in aanmerking nemende heeft de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht mogen toekennen aan de belangen die zijn gediend met het realiseren van de justitiële inrichting dan aan de belangen van Belangengroep Nauerna en anderen bij het behoud van de huidige planologische situatie.

12. Belangengroep Nauerna en anderen betogen dat de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt op het deelgebied Hoogtij ten onrechte niet zijn getoetst aan de Flora- en faunawet (hierna: Ffw). De raad heeft volgens hen onvoldoende onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het gebied. Het rapport "Natuurwaarden Bedrijventerreinen Zuid te Zaandam", dat in 2009 is uitgebracht en waarop de raad zich heeft gebaseerd, bevat globale en verouderde gegevens. Zo is in het onderzoek niet vermeld dat na de ophogingen met zand de ecologische omstandigheden op HoogTij de afgelopen tien jaar gewijzigd zijn en is ten onrechte slechts een vermelding van de kans op aanwezigheid van soorten vermeld.

Voorts is ten onrechte geen compensatiegebied aangewezen, maar heeft de raad slechts een gebied aanbevolen. Dit aanbevolen gebied heeft echter onvoldoende oppervlakte om ter compensatie te dienen.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat genoemd rapport weliswaar in 2009 is opgesteld, maar dat de omstandigheden in het gebied niet zodanig zijn veranderd dat de opgestelde inventarisaties geen betrouwbaar beeld meer geven. Voorts wijst de raad erop dat de staatssecretaris van Economische Zaken bij besluit van 28 juni 2013 voor het terrein HoogTij een ontheffing op grond van artikel 75 van de Ffw heeft verleend.

12.2. De Afdeling stelt voorop dat de vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, in beginsel aan de orde komen in een procedure op grond van de Ffw. Dit doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. In het rapport "Natuurwaarden Bedrijventerreinen Zuid te Zaandam", opgesteld door Van der Goes en Groot en uitgebracht in 2009, dat onder meer aan het plan ten grondslag is gelegd, is vermeld dat in 2003 en 2004 flora- en faunaonderzoeken zijn uitgevoerd binnen het plangebied. Voorts is vermeld dat het plangebied opnieuw is bezocht op 15 januari 2009 waarbij de geldigheid of de veranderingen ten opzichte van de eerder uitgevoerde onderzoeken zijn gezien. Verder is gebruik gemaakt van gegevens van het Natuurloket. In het rapport wordt aangegeven dat vooral het oostelijk gedeelte van het deelgebied Hoogtij sterk is veranderd ten opzichte van de situatie in 2003. Voorts is in het eveneens aan het plan ten grondslag liggende rapport "Inventarisatie en tabel potentiële beschermde soorten in Tijdelijke Natuur HoogTij", uitgevoerd door Bureau Apis en ARK Natuurontwikkeling in oktober 2012, vermeld dat grote delen van HoogTij zijn opgespoten met schelprijk zand, zodat die omstandigheid uitdrukkelijk in dat onderzoek is betrokken. Gelet op voornoemde rapporten in samenhang met elkaar beziend, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de ecologische omstandigheden op HoogTij van de afgelopen tien jaar niet voldoende in de onderzoeken heeft betrokken.

Belangengroep Nauerna en anderen hebben wat betreft het rapport "Natuurwaarden Bedrijventerreinen Zuid te Zaandam" niet aannemelijk gemaakt dat de schattingen van de kans op een bepaalde soortgroep en andere gegevens onvoldoende zijn onderbouwd. Derhalve ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het rapport gebreken vertoont of zodanige leemtes in kennis bevat dat de raad zich hierop niet heeft mogen baseren. Voorts heeft de raad in aanmerking mogen nemen dat ten tijde van de vaststelling van het plan een ontheffing op grond van artikel 75 van de Ffw was verleend. In hetgeen Belangengroep Nauerna en anderen aanvoeren ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de Ffw op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg stond.

Voor zover Belangengroep Nauerna en anderen hebben aangevoerd dat een groter compensatiegebied had moeten worden aangewezen, overweegt de Afdeling dat in de ontheffing niet een verplichting is opgenomen om een compensatiegebied te realiseren. Voor zover Belangengroep Nauerna en anderen ter zitting hebben gewezen op de maatregelen die in het kader van de zorgplicht als bedoeld in artikel 2 van de Ffw dienen te worden genomen, overweegt de Afdeling dat die maatregelen een kwestie van uitvoering betreffen, die niet in deze procedure aan de orde kunnen komen.

13. Belangengroep Nauerna en anderen betogen dat ten onrechte geen passende beoordeling is gemaakt.

13.1. Ingevolge artikel 19j, eerste lid, van de Natuurbeschermingswet 1998, voor zover thans van belang, houdt een bestuursorgaan bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan dat, gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000 gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, ongeacht de beperkingen die terzake in het wettelijk voorschrift waarop het berust, zijn gesteld, rekening met de gevolgen die het plan kan hebben voor het gebied.

Ingevolge het tweede lid van dit artikel maakt het bestuursorgaan voor plannen als bedoeld in het eerste lid, die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten

significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied, alvorens het plan vast te stellen een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied.

13.2. Het Natura 2000-gebied "Polder Westzaan" ligt op een afstand van meer dan 250 m van het plangebied.

In het rapport "Habitattoets Bedrijventerreinen Zuid te Zaandam" uit 2009, uitgevoerd door Van der Goes en Groot, zijn de resultaten neergelegd van het onderzoek naar de effecten van de uitvoering van het plan voor het Natura 2000-gebied "Polder Westzaan". De conclusie van het onderzoek is dat geen negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied worden verwacht.

Belangengroep Nauerna en anderen zijn niet concreet ingegaan op het onderzoek "Habitattoets Bedrijventerreinen Zuid te Zaandam" en hebben niet aannemelijk gemaakt dat getwijfeld moet worden aan de juistheid van de conclusie van de raad dat geen significante effecten worden verwacht. In hetgeen Belangengroep Nauerna en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat een passende beoordeling diende te worden gemaakt.

14. Het beroep van Belangengroep Nauerna en anderen is, voor zover ontvankelijk, ongegrond. Gelet hierop behoeft het betoog van de raad dat artikel 8:69a van de Awb in zoverre aan de vernietiging van dat besluit in de weg staat geen bespreking meer.

Het beroep van [appellant sub 1]

15. [appellant sub 1] kan zich niet verenigen met artikel 3, lid 3.6.1, artikel 4, lid 4.6.1, artikel 5, lid 5.6.1 en artikel 6, lid 6.6.1, nu hierdoor bij omgevingsvergunning een hogere categorie **bedrijven** kan worden toegestaan dan door de raad is beoogd. [appellant sub 1] wijst in dit verband erop dat door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven, koolelektrodenfabrieken en grote staalfabrieken kunnen worden toegestaan.

15.1. De raad stelt zich op het standpunt dat bij het bepalen van de richtafstanden de VNG-brochure is gehanteerd. In deze brochure is volgens de raad uitgegaan van gemiddelde bedrijfsactiviteiten. In de praktijk kan een bedrijf echter minder hinder veroorzaken. Gelet hierop acht de raad het wenselijk om bij afwijkingsbevoegdheid een dergelijk bedrijf toch mogelijk te maken, indien dit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere **bedrijven** uit de desbetreffende lagere categorie.

15.2. De woning van [appellant sub 1] ligt in de nabijheid van het deelgebied HoogTij. Aan dit deelgebied zijn de bestemmingen "Bedrijventerrein - 1", "Bedrijventerrein - 2", "Bedrijventerrein - 3" en "Bedrijventerrein - 4" en de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 3.1", "bedrijf tot en met categorie 3.2", "bedrijf tot en met categorie 4.1", "bedrijf tot en met categorie 4.2" en "bedrijf tot en met categorie 5.1" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein - 1" aangewezen gronden bestemd voor **bedrijven** die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 1 tot en met 5.1, waarbij de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven.

Ingevolge lid 3.6.1, aanhef en onder a, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 om **bedrijven** toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 3.1 genoemde categorieën, voor zover die **bedrijven** naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein.

Voor de bestemmingen "Bedrijventerrein - 2", "Bedrijventerrein - 3" en "Bedrijventerrein - 4" gelden gelijklopende bepalingen.

In de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein, behorend bij de planregels, zijn splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven, koolelektrodenfabrieken en grote staalfabrieken aangemerkt als categorie 6.

15.3. De Afdeling overweegt dat de bestreden afwijkingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt ten behoeve van **bedrijven** die naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën die in het plan worden toegestaan. Het plan voorziet

derhalve in een waarborg dat toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet leidt tot meer hinder dan de categorieën **bedrijven** die bij recht worden toegestaan. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het woon- en leefklimaat door de voorwaarden die zijn verbonden aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in voldoende mate is gewaarborgd.

16. Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond. Gelet hierop behoeft het betoog van de raad dat artikel 8:69a van de Awb in zoverre aan de vernietiging van dat besluit in de weg staat geen bespreking meer.

Het beroep van [appellant sub 2]

17. [appellant sub 2] kan zich niet verenigen met de toegekende bestemming voor zijn perceel [locatie B]. Ter plaatse van zijn bedrijfswoning is ten onrechte niet de aanduiding "bedrijfswoning" toegekend en geen bouwvlak opgenomen. [appellant sub 2] betoogt dat de gemeente hem volgens de leveringsakte een woonhuis heeft verkocht. Voorts wijst [appellant sub 2] op een bepaling in deze leveringsakte waarin is opgenomen dat het verbod om het complex te gebruiken voor bewoning niet geldt voor de feitelijke beheerder van het recreatiecomplex. In dit verband wijst [appellant sub 2] erop dat hij ten aanzien van het tennispark en de nabijgelegen gronden kan worden aangemerkt als feitelijk beheerder.

Verder voert [appellant sub 2] aan dat hij erop had mogen vertrouwen dat het gebruik van het pand als bedrijfswoning was toegestaan. In dit verband voert [appellant sub 2] aan dat van gemeentewege een geasfalteerde weg naar zijn pand is aangelegd, dat het gemeentebestuur er van op de hoogte is dat in het pand de medische praktijk van [appellante sub 2] is gevestigd, dat aan het perceel één huisnummer is toegekend, terwijl eerder sprake was van twee proefwoningen, op een aantal gemeentelijke kaarten en stukken zijn pand als woonhuis is aangeduid, dat hij al 20 jaar op het adres staat ingeschreven en dat hij gemeentelijke belastingen betaalt op basis van het gebruik van het pand als woning.

Verder wijst [appellant sub 2] erop dat voor zijn perceel geen bestemmingsplan gold voor 1996 en dat derhalve het gebruik van het pand als woonhuis toen niet was uitgesloten.

Voorts betoogt [appellant sub 2] dat hij tot nog toe geen milieuhinder heeft ervaren van omliggende **bedrijven**.

Vervolgens betoogt [appellant sub 2] dat het standpunt van de raad dat een persoonsgebonden overgangsrecht passend zou zijn, onvoldoende gemotiveerd is.

17.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel van [appellant sub 2] op een bedrijventerrein ligt en dat het beleid is om geen nieuwe (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein meer toe te staan. Voorts worden op de naastgelegen percelen van [appellant sub 2] **bedrijven** tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Gelet op de (milieu)hinder van deze **bedrijven** acht de raad de toekenning van een woonbestemming of het mogelijk maken van een bedrijfswoning op het perceel van [appellant sub 2] niet aanvaardbaar.

Verder stelt de raad dat aan het perceel van [appellant sub 2] in het vorige bestemmingsplan "Zuiderhout" de bestemming "**Bedrijven** en instellingen C" was toegekend, dat op zijn perceel geen (bedrijfs)woning was toegestaan en dat het gebruik van het pand als woning toen onder het overgangsrecht is gebracht. Aangezien de raad ten tijde van het vaststellen van het plan nog geen aanleiding zag om over te gaan tot beëindiging van het gebruik is voor de bewoning van het pand [locatie B] voor [appellant sub 2] een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

17.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel [locatie B] de bestemming "Bedrijventerrein - 1" toegekend. Het perceel maakt deel uit van een groter bouwvlak dat meerdere percelen aan onder meer de Hemkade omvat. Aan het perceel Hemkade en de omliggende percelen is de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2" toegekend.

Ingevolge artikel 34, lid 34.6.2, onder b, van de planregels mag het pand [locatie B] te Zaandam alleen als woning en voor woondoeleinden worden gebruikt door en zolang deze zijn bewoond door [appellant sub 2], geboren op 1 december 1939 en [appellante sub 2], geboren op 12 januari 1956.

17.3. Blijkens de plankaart van het vorige bestemmingsplan "Zuiderhout", vastgesteld op 26 juni 1997, was aan het perceel [locatie B] de bestemming "Bedrijven" en instellingen C" met de code "C1" toegekend.

Ingevolge artikel 12, eerste lid, van de voorschriften van dat plan golden voor de toelating van bedrijven en instellingen de uitgangspunten die in bijlage 1 vermeld waren.

Ingevolge het tweede lid waren de op de plankaart als zodanig bestemde gronden aangewezen voor het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en instellingen met de functies die voor de code C1 waren genoemd in bijlage II, functioneel lijst 'ZUIDHTC1'.

Ingevolge artikel 17, eerste lid, was het verboden gronden en opstallen te gebruiken in strijd met hun bestemming.

Ingevolge artikel 19 was het eerste lid van artikel 17 niet van toepassing op afwijkend gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van dat plan:

- a. in overeenstemming was met een bestemmingsplan en/of bouwverordening of;
- b. in strijd daarmee, maar rechtens onaantastbaar.

Wijziging van dat gebruik was toegestaan als de afwijking niet werd vergroot.

17.4. Niet in geschil is dat het gebruik van de woning op het perceel [locatie B] in strijd was met de bestemming, zoals die aan het perceel in het vorige bestemmingsplan "Zuiderhout", vastgesteld op 26 juni 1997, was toegekend, en dat het gebruik onder het overgangsrecht van dit plan was gebracht. Gelet hierop zou dit gebruik in beginsel onder de reikwijdte van het algemene overgangsrecht van het onderhavige plan vallen. Het gebruik zou dan voor de tweede maal onder het overgangsrecht vallen. Teneinde dit te voorkomen, nu niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, heeft de raad in artikel 34, lid 34.6.2, van de planregels het gebruik van de woning door [appellant sub 2] onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht.

In een situatie als deze zal in het plan in ieder geval een regeling ten behoeve van het langdurige bestaande gebruik dienen te worden opgenomen, bijvoorbeeld door het gebruik als zodanig te bestemmen, het opnemen van een zogenoemde uitsterfregeling dan wel een persoonsgebonden overgangsrecht voor dat afwijkende gebruik. Een bestemming als zodanig is slechts mogelijk, indien daartegen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan.

17.5. De raad komt beleidsvrijheid toe bij het vaststellen van bestemmingen en regels voor gronden. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd zijn met het recht. De raad heeft toegelicht dat gronden binnen de gemeente waar bedrijven met een zwaardere milieucategorie zijn toegestaan schaars zijn en dat bewoning het gebruik van deze percelen voor zwaardere milieucategorieën beperkt. De raad voert daarom het beleid om geen nieuwe (bedrijfs)woningen op dit bedrijventerrein meer toe te staan. Dit beleid acht de Afdeling niet onredelijk.

Voor zover [appellant sub 2] erop wijst dat de gemeente hem een pand heeft verkocht en dat hij, gelet op het in de leveringsakte genoemde uitzonderingsverbod voor bewoning door de feitelijke beheerder van een recreatiecomplex, legaal het pand mocht bewonen, overweegt de Afdeling dat de desbetreffende leveringsakte een privaatrechtelijke overeenkomst betreft en dat voor zover deze overeenkomst bewoning onder voorwaarden toestaat, hieraan geen gerechtvaardigd vertrouwen kan worden ontleend dat het gebruik van het pand als woning als zodanig planologisch wordt bestemd.

Dat het pand volgens [appellant sub 2] reeds gedurende 20 jaar wordt bewoond, betekent niet dat het gebruik als woning als zodanig had moeten worden bestemd, nu aan gebruik in strijd met een geldende bestemming dan wel gebruik dat onder het overgangsrecht valt in beginsel evenmin het gerechtvaardigde vertrouwen kan worden ontleend dat het pand in een opvolgend bestemmingsplan als woning zou worden aangemerkt. Aan de kwalificatie van het pand voor de bepaling van de WOZ-waarde, de gemeentelijke nummering van het pand, de inschrijving van [appellant sub 2] op het adres in de gemeentelijke basisadministratie, de asfaltering van de Hemkade, het betoog dat het gemeentebestuur op de hoogte is van een medische praktijk in het pand en stukken waarin [locatie B] wordt aangemerkt als woonhuis, kan evenmin het

gerechtvaardigde vertrouwen worden ontleend dat het pand in het bestemmingsplan met een reguliere woonbestemming wordt opgenomen.

Over de door [appellant sub 2] gemaakte vergelijking met woningen aan de Hemkade en Gerrit Kiststraat, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat die woningen in het vorige plan als zodanig waren bestemd, anders dan het perceel [locatie B] dat niet in het vorige plan als woning was bestemd. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 2] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 2] dat hij geen hinder van omliggende bedrijven heeft ervaren, overweegt de Afdeling dat de raad bij de beoordeling of een woonbestemming aan het perceel kan worden toegekend terecht is uitgegaan van de planologische mogelijkheden op het bedrijventerrein en niet van hetgeen [appellant sub 2] feitelijk ervaart.

In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat er bijzondere omstandigheden zijn waaraan de raad een groter gewicht had moeten toekennen dan aan het belang van [appellant sub 2] bij een woonbestemming.

Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat geen bouwvlak voor zijn perceel is opgenomen, overweegt de Afdeling dat dit betoog feitelijke grondslag mist, nu het perceel deel uitmaakt van een groter bouwvlak.

17.6. Het voorgaande in aanmerking genomen en gelet op de ligging van het perceel van [appellant sub 2] op het bedrijventerrein waar op naastgelegen percelen bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan, ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat voor het perceel van [appellant sub 2] geen reguliere woonbestemming in het plan behoefde te worden opgenomen. Het betoog faalt in zoverre.

17.7. De Afdeling begrijpt het betoog van [appellant sub 2] dat niet kon worden volstaan met persoonsgebonden overgangsrecht aldus dat de raad volgens hem mede in overweging had moeten nemen of in het voorliggende geval, waarin het gebruik als woning op grond van het gebruiksovergangsrecht van het vorige plan was toegestaan, het opnemen van een uitsterfregeling aangewezen had moeten worden geacht ten behoeve van het gebruik van de woning als burgerwoning in plaats van een persoonsgebonden overgangsrecht.

Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 30 oktober 2013, in zaak nr. [201211936/1/R1](#), overweegt de Afdeling dat het in een situatie als de onderhavige op de weg van de raad ligt om te bezien of voor het betrokken geval een uitsterfregeling had kunnen worden opgenomen in plaats van persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht. Een dergelijke uitsterfregeling kan bijvoorbeeld inhouden dat het perceel een bedrijfsbestemming krijgt toegekend, maar dat in afwijking van het verbod tot burgerbewoning, dit gebruik wordt toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat de burgerbewoning van de woning beëindigt, dit gebruik hierna niet langer is toegestaan. Een dergelijke uitsterfregeling is niet persoonsgebonden en biedt meer zekerheid voor de eigenaar.

Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt in hoeverre hij rekening heeft gehouden met de belangen van [appellant sub 2] bij de keuze tussen het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht of het opnemen van een uitsterfregeling. Het bestreden besluit berust gelet hierop in zoverre niet op een deugdelijke motivering.

17.8. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 34, lid 34.6.2, onder b, van de planregels voor zover dit betrekking heeft op het perceel [locatie B] en voor zover het betreft [appellant sub 2] en [appellante sub 2], is genomen in strijd artikel 3:46 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

17.9. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak

een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit heeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

17.10. Gelet op het voorgaande heeft hetgeen [appellant sub 2] voor het overige heeft aangevoerd geen bespreking meer.

Het beroep van [appellante sub 3]

18. [appellante sub 3] betoogt dat de raad ten onrechte geen woonbestemming aan het perceel [locatie A] heeft toegekend, maar een bedrijfswoning mogelijk heeft gemaakt. [appellante sub 3] betoogt dat zij sinds februari 1971 het pand onafgebroken gebruikt als woning. [appellante sub 3] wijst in dit kader op de in 1971 verleende vergunning tot het in gebruik nemen van het pand als woning.

18.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het pand [locatie A] is gelegen op een bedrijventerrein en het beleid is om geen nieuwe woningen op een bedrijventerrein meer toe te staan. Voorts is op een naastgelegen perceel een betonmortelcentrale gevestigd. Gelet op de (milieu)hinder van dit bedrijf en andere bedrijven die op het bedrijventerrein zijn gevestigd acht de raad de toekenning van een woonbestemming aan het perceel [locatie A] niet aanvaardbaar.

De raad heeft evenwel aan de gronden ter plaatse van het pand de aanduiding "bedrijfswoning" toegekend overeenkomstig de verleende bouwvergunning van 22 juli 1933 voor het pand als bedrijf met twee bedrijfswoningen.

18.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel [locatie A] de bestemming "Gemengd - 1" toegekend. Voorts is aan het perceel de aanduiding "bedrijfswoning" toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

[...];

j. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" tevens voor één bedrijfswoning;

[...].

Ingevolge artikel 1, lid 1.24, wordt onder een bedrijfswoning verstaan een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, bestemd voor de permanente bewoning door één huishouden dat behoort bij en waarvan de bewoning verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

Ingevolge artikel 34, lid 34.3, mag het gebruik en laten gebruiken van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge lid 34.6.2 is lid 34.3 niet van toepassing op het gebruik of laten gebruiken dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.3. Blijkens de plankaart van het vorige bestemmingsplan "Zuiderhout", vastgesteld door de raad op 26 juni 1997 en goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland op 27 januari 1998, was aan het perceel [locatie A] de bestemming "Bedrijven en instellingen B" en de aanduiding "woning boven bedrijf" toegekend.

Ingevolge artikel 12, derde lid, onder d, van de voorschriften van dat plan mocht per bedrijf, waar dat op de plankaart middels een aanduiding was aangegeven, één dienstwoning worden gebouwd met een maximale inhoud van 500 m³.

18.4. Niet in geschil is dat de woning sinds 1971 permanent wordt bewoond door [appellante sub 3]. De raad heeft gesteld dat hij het perceel [locatie A] overeenkomstig de op 22 juli 1933 verleende vergunning heeft bestemd. Hierbij heeft de raad echter niet onderkend dat op 7 januari 1971 een vergunning op grond van de Woonruimtetwet 1947 tot het in gebruik nemen van de woongelegenheid op het perceel [locatie A] is verleend. Deze vergunning merkt de Afdeling aan als een in rechte onaantastbare vergunning als bedoeld in artikel 19, onder b, van de voorschriften van het voorheen geldende plan. Gelet hierop was het gebruik van het pand als burgerwoning ingevolge voornoemd voorschrift onder het overgangsrecht van het voorheen

geldende plan gebracht. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van gebruik kan onder omstandigheden aanvaardbaar zijn. Hiervoor is in een geval als het voorliggende in ieder geval vereist dat de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. De raad heeft echter ter zitting verklaard dat de gemeente niet voornemens is het bestaande gebruik te beëindigen. Derhalve is niet aannemelijk dat het gebruik binnen de planperiode in overeenstemming zal zijn met de bestemming. Gelet hierop heeft de raad niet in redelijkheid het gebruik opnieuw onder het overgangsrecht kunnen brengen.

Dit betekent niet dat een woonbestemming aan het perceel had moeten worden toegekend, nu gebruik in strijd met een geldende bestemming dan wel gebruik dat onder het overgangsrecht valt in beginsel geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen doet ontstaan dat een woonbestemming wordt toegekend. Het had evenwel op de weg van de raad gelegen om te overwegen of voor het perceel een uitsterfregeling in het plan had kunnen worden opgenomen. Een dergelijke uitsterfregeling kan bijvoorbeeld inhouden dat de woning als bedrijfswoning wordt bestemd met de daarbij behorende bouwregels, maar dat in afwijking van het verbod van burgerbewoning, dit gebruik wordt toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat de burgerbewoning van de desbetreffende woning eindigt, dit gebruik hierna niet langer is toegestaan.

18.5. Nu de raad niet in redelijkheid het gebruik van het pand als woning opnieuw onder het overgangsrecht heeft kunnen brengen en de raad evenmin inzichtelijk heeft gemaakt of voor dit perceel in het plan een andere regeling had kunnen worden opgenomen, is het besluit in zoverre onzorgvuldig tot stand gekomen. Derhalve ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit, voor zover het betreft het plandeel met de aanduiding "bedrijfswoning" toegekend aan het perceel [locatie A], is vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

18.6. Het beroep van [appellante sub 3] is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

18.7. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

19. Gelet op het voorgaande behoeft hetgeen [appellante sub 3] voor het overige heeft aangevoerd geen bespreking meer.

Het beroep van [appellante sub 8]

20. [appellante sub 8] betoogt dat ten onrechte geen dienstverlening en particuliere detailhandel op haar perceel [locatie C] mogelijk is gemaakt. Voorts is ten onrechte de verkoop van vrachtwagens, zware machines en kranen niet toegestaan. Gelet op de verscheidenheid aan handel die hij drijft zou zowel dienstverlening, detailhandel als industrie op zijn perceel moeten worden toegestaan.

20.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel wordt gebruikt als pandjeshuis. Op het perceel worden volgens de raad geldleningen verstrekt op basis van onderpand, zowel aan particulieren als aan ondernemingen. Dit gebruik merkt de raad aan als financiële dienstverlening. Volgens de raad is financiële dienstverlening niet passend op een bedrijventerrein waar **bedrijven** met een hoge milieucategorie zich kunnen vestigen. Daarbij acht de raad van belang dat gronden voor **bedrijven** met een zware milieucategorie schaars zijn binnen de gemeente Zaanstad, terwijl dienstverlening op vele plekken binnen Zaanstad is toegestaan. Voor zover detailhandel plaats vindt, stelt de raad zich op het standpunt dat detailhandel in onder meer sieraden niet passend is op een bedrijventerrein en dat voor detailhandel in personenauto's specifieke locaties binnen het plangebied zijn aangewezen.

20.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel [locatie C] de bestemming "Bedrijventerrein - 1" toegekend. Aan het perceel en de omliggende percelen is de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.1" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein - 1" aangewezen gronden bestemd voor **bedrijven** die zijn genoemd in Staat van

Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 1 tot en met 5.1, waarbij de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven.

20.3. Over de door [appellante sub 8] gemaakte vergelijking met andere dienstverlenende bedrijven op de Dwarstocht die daar volgens hem wel worden toegestaan, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat de bedrijven waarop [appellante sub 8] wijst, geen dienstverlenende bedrijven zijn die niet vallen onder een categorie genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar dat het gaat om een aannemersbedrijf en een rioolreinigingsbedrijf. Voor zover [appellante sub 8] ter zitting heeft gewezen op een vergelijkbaar perceel waar een garagebedrijf wordt toegestaan, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat op dat perceel reeds een garagebedrijf aanwezig was en daarom als zodanig is bestemd, anders dan het perceel van [appellante sub 8] waar geen garagebedrijf aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het plan. In hetgeen [appellante sub 8] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellante sub 8] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

20.4. Niet in geschil is dat detailhandel voor particulieren en dienstverlening onder het vorige planologisch regime niet op het perceel [locatie C] waren toegestaan. [appellante sub 8] heeft ter zitting aangegeven dat zijn bedrijfsactiviteiten, die bestaan uit de aan- en verkoop van zowel kleine als grote goederen, per 1 januari 2013 op het perceel zijn aangevangen.

De raad heeft toegelicht dat het gedeelte van het bedrijventerrein, waarvan het perceel [locatie C] deel uitmaakt, bedoeld is voor bedrijven met een hoge milieucategorie. De raad heeft in dit kader erop gewezen dat gronden waar bedrijven met een hoge milieucategorie zich kunnen vestigen schaars zijn binnen de gemeente Zaanstad en dat daarom deze gronden niet zijn bedoeld voor detailhandel of dienstverlenende bedrijven die niet behoren tot een op de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde categorie. Dergelijke bedrijven kunnen zich volgens de raad ook elders in Zaanstad vestigen. Dit uitgangspunt acht de Afdeling niet onredelijk. In hetgeen [appellante sub 8] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat er bijzondere omstandigheden zijn waaraan de raad een groter gewicht had moeten toekennen aan het belang van [appellante sub 8] dan aan het met het plan beoogde doel om het betrokken gedeelte van het bedrijventerrein voor bedrijven met een hogere milieucategorie te bestemmen.

Voor zover [appellante sub 8] betoogt dat een groothandel in vrachtwagens, zware machines en kranen niet is toegestaan, overweegt de Afdeling dat dit gebruik is toegestaan, nu voor het perceel de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.1" geldt, een groothandel in machines voor de bouwnijverheid is vermeld op de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedrijf in milieucategorie 3.2 en een dergelijk bedrijf ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder a, van de planregels is toegestaan. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad ter zitting heeft verklaard dat onder groothandel in machines voor de bouwnijverheid mede vrachtwagens zijn inbegrepen.

20.5. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellante sub 8] ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 12]

21. [appellant sub 12] betoogt dat de raad ten onrechte geen bedrijfswoning op zijn perceel [locatie D] mogelijk heeft gemaakt. [appellant sub 12] voert hiertoe aan dat hem mondeling is toegezegd dat op zijn perceel een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Volgens [appellant sub 12] heeft onder de werking van het vorige bestemmingsplan een ambtenaar gezegd dat een bouwvergunning kon worden aangevraagd voor een bedrijfskantoor en dat de functie kantoor daarna zou kunnen worden gewijzigd in de functie wonen. Gelet op het advies van de ambtenaar heeft [appellant sub 12] een bouwvergunning voor een kantoor aangevraagd. Op basis van de verleende vergunning heeft [appellant sub 12] vervolgens een pand op zijn perceel opgericht.

Voorts voert [appellant sub 12] aan dat het realiseren van een bedrijfswoning op zijn perceel op grond van een vorig ontwerpbestemmingsplan was toegestaan. Vervolgens is het plan gewijzigd vastgesteld en was een bedrijfswoning volgens de planvoorschriften niet mogelijk. [appellant sub 12] betoogt dat hij nimmer tegen deze wijziging heeft kunnen opkomen.

21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel van [appellant sub 12] op een bedrijventerrein ligt en dat het beleid is om geen nieuwe bedrijfswoningen op een bedrijventerrein toe te staan. Voorts worden op de naastgelegen percelen van [appellant sub

12] bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Gelet op de milieuhinder van deze bedrijven acht de raad ook daarom een bedrijfswoning op het perceel van [appellant sub 12] niet aanvaardbaar.

21.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel [locatie D] de bestemming "Bedrijventerrein - 1" toegekend. Aan de direct naastgelegen percelen van het perceel [locatie D] is de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2" toegekend.

21.3. Over het betoog van [appellant sub 12] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat [appellant sub 12] niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een bedrijfswoning voor zijn perceel zou voorzien. De stelling dat een ambtenaar hem heeft gezegd dat na het verlenen van een bouwvergunning voor een kantoor de gebruiksfunctie van zijn pand kon worden gewijzigd in een woonfunctie, is hiervoor onvoldoende. Voor zover [appellant sub 12] wijst op een besluit van het college van burgemeester en wethouders van 26 augustus 1994, kan uit dit besluit niet worden afgeleid dat een bedrijfswoning op het perceel van [appellant sub 12] planologisch aanvaardbaar wordt geacht, noch dat het onderhavige plan daarin zou voorzien. In het besluit is slechts vermeld dat de afstand van zijn perceel tot het vergunde islamitische slachthuis geen bezwaren zal opleveren voor de door [appellant sub 12] gewenste bedrijfswoning. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

21.4. De raad heeft toegelicht dat het beleid is om geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen meer toe te staan. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven worden gehinderd in hun exploitatie vanwege milieuhinder. De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk. In hetgeen [appellant sub 12] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat er bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan de raad een groter gewicht had moeten toekennen aan het belang van [appellant sub 12] dan aan het met het beleid beoogde doel.

Voor zover [appellant sub 12] wijst op het ontwerpplan van het vorige bestemmingsplan waarin een woning op zijn perceel mogelijk werd gemaakt, overweegt de Afdeling dat aan een ontwerpbestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend en dat in deze procedure alleen het onderhavige bestemmingsplan ter toetsing voorligt. De betogen ten aanzien van mogelijke gebreken in andere procedures blijven derhalve buiten beschouwing.

21.5. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 12] ongegrond.

Het beroep van North Sea Venue

22. North Sea Venue is eigenaar/gebruiker van het perceel Hemkade 48a en b te Zaandam en kan zich niet verenigen met de planregeling voor dit perceel, voor zover de bedrijfswoning op dit perceel niet overeenkomstig het gebruik als zodanig is bestemd. Met het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht voor deze bedrijfswoning is volgens North Sea Venue onvoldoende rekening gehouden met de omstandigheid dat het om een familiebedrijf gaat waarbij direct toezicht noodzakelijk is. North Sea Venue betoogt dat persoonsgebonden overgangsrecht voor de bedrijfswoning de bedrijfsopvolging belemmert en tot waardevermindering leidt, aangezien de woning op deze wijze niet als bedrijfswoning kan worden verkocht of verhuurd.

Zij voert voorts aan dat in de nota zienswijzen ten onrechte wordt gesteld dat voor het perceel geen bouwvergunning is verleend. North Sea Venue heeft ter onderbouwing van haar standpunt een bouwvergunning uit 1947 voor een woning overgelegd.

North Sea Venue betoogt voorts dat zij er op mocht vertrouwen dat het gebruik van de woning als bedrijfswoning overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan "Zuiderhout", vastgesteld op 16 juni 1997 en goedgekeurd op 27 januari 1997, was, aangezien geen van de als bestaand vermelde bedrijfswoningen op de plankaart van dat plan was aangeduid. Ook heeft het gemeentebestuur nooit handhavend opgetreden tegen het gebruik als bedrijfswoning, terwijl hij van dit gebruik wel op de hoogte was. Indien het gebruik als woning niet overeenkomstig het voorheen geldende plan was, dan wijst North Sea Venue er op dat niet is uitgesloten dat het gebruik onder het overgangsrecht van dat plan valt, nu strijdig gebruik daarvan niet is uitgesloten.

22.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het als zodanig bestemmen van de bedrijfswoning niet past binnen het kader van de goede ruimtelijke ordening zoals hij voor de Hemkade en

omgeving voor ogen heeft. Het perceel van North Sea Venue ligt op een bedrijventerrein, en het gemeentelijk beleid is om geen nieuwe (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein meer toe te staan, maar alleen de bestaande, vergunde (bedrijfs)woningen als zodanig te bestemmen. Op de naastgelegen percelen worden **bedrijven** tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. Gelet op de (milieu)hinder van deze **bedrijven** acht de raad de toekenning van een woonbestemming of het mogelijk maken van een bedrijfswoning op het perceel van North Sea Venue niet aanvaardbaar.

Volgens de raad stelt North Sea Venue ten onrechte dat het gaat om een bedrijfswoning die met een vergunning is gebouwd. Volgens de raad is het pand als portiersloge op het toenmalige terrein van Bruynzeel gebouwd en voor verbouw dan wel tot gebruik als woning is geen vergunning verleend. Aangezien het pand in het voorgaande plan evenmin als (bedrijfs)woning was bestemd is geen sprake van niet langer als zodanig bestemmen.

Voorts is het volgens de raad, gelet op de bestaande technische mogelijkheden, thans niet langer noodzakelijk om vanuit het oogpunt van toezicht in of nabij een bedrijf te wonen.

22.2. Aan de gronden van het perceel Hemkade 48a en b zijn in het plan onder meer de bestemming "Bedrijventerrein - 2" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels, gezien in samenhang met de verbeelding zijn deze gronden bestemd voor **bedrijven** tot en met categorie 4.1 die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten -Bedrijventerrein.

Ingevolge artikel 34, lid 34.6.2, onder b, mag het pand Hemkade 48A te Zaandam alleen als woning en voor woondoeleinden worden gebruikt door en zolang dit is bewoond door I.B.W.D. Moens, geboren 29 december 1969.

22.3. De Afdeling overweegt dat het bestaande gebruik van het pand op het perceel Hemkade 48a en b als bedrijfswoning niet als zodanig is bestemd, maar dat voor dit gebruik door de huidige bewoner [naam bewoner] een persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen.

De raad heeft bij de vaststelling van het plan echter niet onderkend dat op 26 september 1947 door de gemeente Zaandam een vergunning is verleend voor de bouw van onder meer een woning aan de Hemkade, kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie K, nummers 5833 en 7544, zoals ter zitting vast is komen te staan. Uit de kadastrale kaart uit 1948 blijkt dat deze vergunning betrekking heeft op het perceel Hemkade 48a en b, zodat de bedrijfswoning op dit perceel, anders dan waar de raad vanuit is gegaan, legaal is gebouwd. Nu de raad deze vergunning niet in de afweging heeft betrokken is het plan in zoverre onzorgvuldig tot stand gekomen.

22.4. Het beroep van North Sea Venue is gegrond. Het bestreden besluit dient, voor zover artikel 34, lid 34.6.2, onder b, van de planregels ziet op het perceel Hemkade 48A en voor zover het betreft [bewoner], wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

22.5. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

23. Gelet op het voorgaande behoeft hetgeen North Sea Venue voor het overige heeft aangevoerd geen bespreking meer.

De beroepen van [appellante sub 7] en andere en SternFacilitair en andere

Intrekking

24. Ter zitting hebben SternFacilitair en andere hun beroepsgrond omtrent de vrees voor duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau als gevolg van het plan ingetrokken.

Procedureel

25. SternFacilitair en andere betogen dat het plan gewijzigd is vastgesteld, maar dat de afwijkingen ten opzichte van het ontwerpplan zodanig groot zijn dat volgens hen een wezenlijk ander plan is vastgesteld en dat de wettelijke procedure opnieuw had moeten worden doorlopen. Zij voeren in dit verband aan dat de wijzigingsbevoegdheid die op een groot deel

van plangebied rustte is weggenomen en de bedrijfsvestiging van IKEA in plaats daarvan bij recht mogelijk is gemaakt. Ook is de maximale bouwhoogte voor deze gronden volgens hen aangepast van 25 naar 30 m.

25.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het vastgestelde plan geen wezenlijk ander plan dan het ontwerpplan is. Het ontwerpplan bevatte reeds de bevoegdheid om de bestemming "Bedrijventerrein" van de gronden van de nog te ontwikkelen Bruynzeellocatie te wijzigen in de bestemming "Gemengd - 1". SternFacilitair en andere hebben ten aanzien van deze wijzigingsbevoegdheid geen zienswijze naar voren gebracht. Met onderzoeken is aangetoond en onderbouwd dat een rechtstreekse bouwtitel mogelijk is, zodat de wijzigingsbevoegdheid in het vastgestelde plan is vervangen door een directe bestemming "Gemengd - 1". Het desbetreffende plandeel beslaat ongeveer 1,5% van het plangebied. De maximale bouwhoogte is volgens de raad niet aangepast. De afwijking ten opzichte van het ontwerpplan is zodanig beperkt dat geen sprake is van een wezenlijk ander plan, aldus de raad.

25.2. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen.

Vaststaat dat de raad in dit geval het plan heeft vastgesteld met een aantal wijzigingen. Deze afwijkingen van het ontwerp zijn naar aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de bestemming "Gemengd - 1" die in het vastgestelde plan aan de desbetreffende gronden is toegekend reeds mogelijk was na aanwending van de in het ontwerpplan aan deze gronden toegekende wijzigingsbevoegdheid. Weliswaar is deze bestemming nu bij recht reeds toegestaan, maar dat maakt niet dat het plan in zoverre naar aard wezenlijk verschilt ten opzichte van het ontwerpplan. Daarbij betreft de Afdeling dat de omvang van het gedeelte van het plangebied waaraan in het ontwerpplan de bedoelde wijzigingsbevoegdheid was toegekend relatief beperkt is.

Tot slot stelt de Afdeling vast dat, anders dan SternFacilitair en andere aanvoeren, in het vastgestelde plan, evenals in het ontwerpplan, voor de desbetreffende gronden een maximale bouwhoogte van 25 m is toegestaan, zodat hun betoog in zoverre feitelijke grondslag mist.

Inhoudelijk

26. Het beroep van SternFacilitair en andere is onder meer gericht tegen het plandeel waarop een IKEA-vestiging is voorzien. SternFacilitair en andere voeren aan dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS), waarin een verbod tot vestiging van detailhandel op een bedrijventerrein of kantoorlocatie is opgenomen. In de plantoelichting is volgens hen onvoldoende gemotiveerd dat aan de afwijkingsvoorwaarden van de PRVS kan worden voldaan. Verder biedt artikel 1.54 van de planregels volgens hen ruimte aan detailhandel die op grond van de PRVS niet is toegestaan en blijkt niet dat aan de voorwaarden van artikel 6 van de PRVS kan worden voldaan.

26.1. De raad stelt dat artikel 8:69a van de Awb in de weg staat aan vernietiging van het plan op grond van strijd met de PRVS, aangezien de PRVS ter bescherming van provinciale belangen dient en niet van de economische belangen van SternFacilitair en andere. De raad stelt zich subsidiair op het standpunt dat het plan aan de PRVS voldoet. IKEA richt zich op de categorie detailhandel perifeer, een vorm van detailhandel die vanwege de omvang en/of aard van de gevoerde artikelen niet binnen het stadscentrum of wijk[appellante sub 7]centra gevestigd kan worden. Zuiderhout maakt in het provinciaal beleid als grote perifere detailhandelsvestigingslocatie (hierna: PDV-locatie) deel uit van de regionale detailhandelsstructuur. De komst van IKEA naar Zuiderhout wordt regionaal gezien als een bijzondere toevoeging aan het gebied.

26.2. Ingevolge artikel 8:69a van de Awb mag de administratieve rechter een besluit niet vernietigen op de grond, dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

26.3. Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de PRVS voorziet een bestemmingsplan niet in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie.

Ingevolge het derde lid, kunnen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid in een bestemmingsplan voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties regels worden opgenomen ten behoeve van de vestiging van volumineuze, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn.

Ingevolge artikel 6, eerste lid, kan een bestemmingsplan met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 voorzien in grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen:

[...]

b. als in de binnensteden en/of wijkwinkelcentra aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden en;

c. als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaande perifere locatie.

Ingevolge het tweede lid, geeft de toelichting bij het bestemmingsplan dat nieuw toe te voegen grootschalige (perifere) detailhandel mogelijk maakt aan in hoeverre regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de regionale adviescommissie en maakt deze melding van het advies van deze commissie.

26.4. Aan de gronden waar IKEA is voorzien zijn in het plan de bestemming "Gemengd - 1" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

a. **bedrijven** die in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein ten hoogste in categorie 3.2 zijn ingedeeld;

b. detailhandel perifeer;

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;

[...];

i. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;

[...];

m. wegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes en overige verblijfsgebieden;

n. groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water(berging), waterhuishoudkundige voorzieningen;

o. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Ingevolge lid 7.3.1, aanhef en onder a, van de planregels mag het maximale bedrijfsvloeroppervlak in gebruik voor detailhandel perifeer binnen het totaal van de bestemmingsvlakken "Gemengd - 1" gezamenlijk niet meer bedragen dan 190.000 m².

Ingevolge artikel 1.54 is detailhandel perifeer de vestiging van detailhandel die vanwege de omvang en/of aard van de gevoerde artikelen niet binnen het centrum of de wijkwinkelcentra gevestigd kunnen worden, zoals bijvoorbeeld auto's, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkten, keukens, woninginrichting.

26.5. In verband met artikel 8:69a van de Awb is het van belang om vast te stellen of de door SternFacilitair en andere ingeroepen normen strekken ter bescherming van hun belangen. De Afdeling overweegt dat de regels van de PRVS voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid mede zien op een goede planologische inpassing binnen de bestaande situatie en daarmee ook strekken tot de bescherming van de reeds bestaande **bedrijven**. Derhalve kan niet worden

gezegd dat SternFacilitair en andere zich beroepen op normen die niet strekken ter bescherming van hun belangen. In geval van een gegrond beroep staat artikel 8:69a van de Awb niet in de weg aan vernietiging van het besluit in zoverre.

26.6. Blijkens de weergegeven bepalingen van de PRVS is detailhandel op bedrijventerreinen in beginsel niet toegestaan, tenzij het om de vestiging van volumineuze, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel gaat die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn. Het plan staat ter plaatse van de bedoelde gronden alleen detailhandel perifeer toe. Gelet op de definitiebepaling van dit begrip zoals opgenomen in de planregels, bestaat naar het oordeel van de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre in strijd met artikel 5 van de PRVS is.

Volgens de plantoelichting is Zuiderhout reeds een goed functionerende PDV-locatie nabij de Zaanse binnenstad die onderdeel is van de stedelijke structuur. Ook heeft de raad te kennen gegeven dat de andere PDV-locatie binnen Zaanstad kwalitatief noch kwantitatief de ruimte biedt voor een IKEA-vestiging. Verder staat in de plantoelichting dat de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (hierna: RAC NHZ) die de provincie Noord-Holland adviseert, het een goede gedachte vindt dat Zaanstad kiest voor de verdere ontwikkeling van Zuiderhout, hetgeen volgens de RAC NHZ al een geruime tijd een goed functionerende sterke locatie is. Bovendien is Zuiderhout ook in het provinciale beleid aangewezen als een PDV-locatie die onderdeel vormt van de regionale detailhandelsstructuur, aldus de plantoelichting.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 6 van de PRVS. Het betoog faalt.

27. SternFacilitair en andere voeren voorts aan dat het plan in zoverre niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, nu onvoldoende blijkt in hoeverre bij de voorgestane ontwikkeling rekening is gehouden met de reeds bestaande detailhandel en bestaande leegstand.

27.1. Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

27.2. De Afdeling overweegt dat, zoals hiervoor reeds is overwogen, in de plantoelichting is uiteengezet dat Zuiderhout in het provinciale beleid is aangewezen als PDV-locatie, die tevens deel uitmaakt van de regionale detailhandelsstructuur, en dat de RAC NHZ heeft ingestemd met de verdere ontwikkeling van Zuiderhout. Voorts is onderbouwd dat de andere PDV-locatie binnen Zaanstad kwalitatief noch kwantitatief de ruimte biedt voor een IKEA-vestiging.

Wat betreft het betoog dat niet inzichtelijk is of bij de toevoeging van detailhandel op deze locatie rekening is gehouden met de reeds bestaande detailhandel en leegstand, overweegt de Afdeling dat in de plantoelichting staat dat de ontwikkelingen in de detailhandel, waarbij de economische crisis, leegstand, overbewinkeling en opkomende internethandel een belangrijke rol spelen, in aanmerking zijn genomen. Onderzoek heeft uitgewezen dat het feit dat in Zaanstad en de regio kwantitatief geen ontwikkelruimte is vanwege de hoeveelheid leegstaand vloeroppervlak elders, niet betekent dat op Zuiderhout-Noord geen perifere detailhandel gevestigd kan worden. Juist waar weinig marktruimte aanwezig is, is vernieuwing en versterking nodig om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Zuiderhout is een winkelgebied waarvan de kern al goed tot zeer goed functioneert en de leegstand beperkt is. Met de komst van IKEA zal Zuiderhout haar onderscheidende positie ten opzichte van

omliggende perifere winkelgebieden versterken door de combinatie van lokale helden en de aanwezigheid van enkele ketenbedrijven met bovenlokale aantrekkingskracht, aldus de plantoelichting. Hierdoor zal sprake zijn van een forse groei van het bezoekersaantal uit een herkomstgebied dat veel groter is dan in de huidige situatie, hetgeen indirect een positief effect voor Zaandam-Centrum zal kunnen betekenen.

Gelet op het voorgaande is niet aannemelijk gemaakt dat onvoldoende rekening is gehouden met de door SternFacilitair en anderen genoemde aspecten. Met name ziet de Afdeling in hetgeen door hen op dit punt is aangevoerd geen aanleiding om te oordelen dat onvoldoende rekening is gehouden met leegstaande panden op percelen met een PDV-bestemming, die in kwalitatief en kwantitatief opzicht vergelijkbare mogelijkheden bieden voor de IKEA-vestiging als de onderhavige locatie. Evenmin bestaat aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Het betoog faalt.

28. [appellante sub 7] en andere zijn eigenaar van het perceel [locatie E]. Zij verhuren dit perceel aan SternFacilitair en andere, die aldaar twee autobedrijven en een occasionhal exploiteren. Hun beroepen richten zich tegen het gedeelte van het perceel [locatie E] waarop een tweede ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Zuiderhout is voorzien. Niet alleen is het bestaande gebruik van deze gronden als autobedrijf als gevolg van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" niet langer als zodanig bestemd, ook zorgt verwezenlijking van deze bestemming ervoor dat de bedrijfsactiviteiten van één van de twee autobedrijven, de bestaande Renaultdealer, moeten worden beëindigd. SternFacilitair en anderen betogen dat het plan in zoverre in strijd is met de rechtszekerheid en stellen dat zij niet voornemens zijn hun gebruik binnen de planperiode te beëindigen. Ook voeren zij aan dat nut en noodzaak van de ontsluitingsweg niet zijn gemotiveerd en dat alternatieven niet voldoende zijn onderzocht. [appellante sub 7] en andere betogen dat de keuze van de raad ten onrechte is gebaseerd op onzekere toekomstverwachtingen en dat de plannen niet met hen zijn besproken.

28.1. De raad stelt dat uit onderzoeken blijkt dat een volwaardige tweede ontsluiting voor Zuiderhout-Noord noodzakelijk is en dat het doortrekken van de Stormhoek naar de Provincialeweg via het gedeelte van het perceel van [appellante sub 7] en andere waar zich thans de Renault-dealer bevindt daarvoor de beste optie is. De gemeente heeft grote ambities voor de PDV-locatie Zuiderhout, waardoor de verkeersbelasting zal toenemen. Een goede bereikbaarheid van het gebied is essentieel voor het creëren en handhaven van een goed vestigingsklimaat, aldus de raad. Er is geen sprake van onzekere verwachtingen. Er zijn drie varianten voor het creëren van een volwaardige ontsluiting onderzocht, waarbij de gekozen variant het beste scoorde op de afwikkeling van verkeer. De belangen van [appellante sub 7] en andere zijn in de keuze voor de locatie betrokken. Er vindt in eerste instantie overleg over minnelijke verwerving plaats, maar indien nodig zal een onteigeningsprocedure worden gestart teneinde de feitelijke aanleg van de ontsluiting te kunnen realiseren.

28.2. Aan de gronden waar zich thans de Renaultdealer bevindt is in het plan de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" toegekend.

Ingevolge artikel 17, lid 17.1, van de planregels zijn deze gronden bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het langzaam verkeer als buurtontsluitingswegen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen, scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

28.3. Niet in geschil is dat het gebruik als autobedrijf, zoals dat thans plaatsvindt op het perceel [locatie E], ingevolge de planregeling voor de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" niet is toegelaten, maar dat dit gebruik onder het voorheen geldende plan wel als zodanig was bestemd.

In beginsel dient bestaand legaal gebruik als zodanig bestemd te worden. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien een dienovereenkomstige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en

belangen. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat concreet zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik binnen de planperiode, omdat het overgangsrecht is bedoeld als overbrugging van een tijdelijke situatie.

In dit geval wordt beoogd om ter plaatse van het perceel [locatie E] een tweede ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein Zuiderhout te realiseren. Niet in geschil is dat, teneinde deze ontsluiting te kunnen realiseren, de bestaande, legale bedrijfsactiviteiten van de Renaultdealer moeten worden beëindigd. Hoewel [appellante sub 7] en andere en SternFacilitair en andere hebben gesteld dat zij niet voornemens zijn om hun bedrijfsactiviteiten te staken, heeft de raad heeft te kennen gegeven dat hij indien nodig over zal gaan tot onteigening van de gronden wanneer het minnelijk overleg niet leidt tot het gewenste resultaat. Onder deze omstandigheden is aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode beëindigd zal worden.

28.4. Volgens de plantoelichting is ten behoeve van de ontwikkelingen op Zuiderhout-Noord een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein noodzakelijk. Hoewel de invulling van het gebied nog niet volledig bekend is, heeft de gemeente grote ambities voor de ontwikkeling tot een hoogwaardig retailgebied en is een goede bereikbaarheid essentieel voor een goed vestigingsklimaat. De invulling van het gebied zal hoe dan ook zorgen voor meer verkeer, onder meer door de voorziene IKEA-vestiging die in 2015 zal worden geopend. Ten behoeve van dit verkeer zijn maatregelen nodig zonder welke het gebied slecht bereikbaar wordt. De bestaande ovatonde is de enige volwaardige aansluiting van het gebied en heeft onvoldoende capaciteit om te kunnen blijven functioneren bij de verwachte verkeersvraag. Een knelpunt op deze ovatonde kan bovendien gevolgen hebben voor de ontsluiting van het zuidelijke gedeelte van Zaandam. Daarnaast geeft een tweede aansluiting meer flexibiliteit in het geval van werkzaamheden of calamiteiten. Voor een tweede ontsluiting zijn drie varianten onderzocht. Variant A, waarbij de Stormhoek wordt doorgetrokken naar de Provincialeweg via het terrein van de Renaultdealer, scoorde daarbij het beste op het gebied van verkeersafwikkeling. Met deze variant wordt een zodanige herverdeling van verkeersstromen verwacht dat de hoeveelheid verkeer via de noordelijke ontsluiting gelijk zal zijn aan dat van de beide zuidelijke ontsluitingen. [appellante sub 7] en andere en SternFacilitair en andere hebben het tegendeel niet aannemelijk gemaakt.

28.5. Het betoog van [appellante sub 7] en andere dat de raad zich heeft gebaseerd op onzekere verwachtingen kan niet gevolgd worden. In de plantoelichting staat dat IKEA in maart 2013 het grootste deel van de gronden heeft aangekocht, de ontwerp-omgevingsvergunning voor de herbestemming van de voormalige loodsen in mei 2013 ter inzage lag en dat verwacht wordt dat medio 2014 met de bouwwerkzaamheden begonnen wordt. Hetgeen zij hebben aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het plan gebaseerd is op onzekere toekomstverwachtingen.

28.6. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan het belang bij de realisatie van de ontsluiting dan aan het belang van [appellante sub 7] en andere en SternFacilitair en andere bij de exploitatie van de autobedrijven, en dientengevolge in redelijkheid ervoor kunnen kiezen om het bestaande legale gebruik niet als zodanig te bestemmen.

29. Voor zover [appellante sub 7] en andere en SternFacilitair en andere hebben aangevoerd dat zij vrezen dat de nieuwe inrichting van de kruising Stormhoek-Pieter Ghijsenlaan na realisatie van de ontsluiting zal leiden tot een ernstige belemmering van de bereikbaarheid van de **bedrijven**, overweegt de Afdeling dat dit geen betrekking heeft op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Deze beroepsgrond moet derhalve buiten beschouwing blijven.

30. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellante sub 7] en andere en het beroep van SternFacilitair en andere ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 6]

31. [appellant sub 6] woont op het perceel [locatie F] te Westzaan en betoogt dat zijn bedrijf in scheepsreparaties en groothandel in motoren en scheepsbenodigdheden ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Hij voert hiertoe aan dat zijn bedrijfsmatige activiteiten, die sinds 1986 worden uitgevoerd, binnen de bestemming "Water - 1" niet wezensvreemd zijn en dat een

motivering voor het niet opnemen van zijn bedrijf ontbreekt. Dit klemmt te meer nu zijn bedrijf mogelijk voor de tweede keer onder het overgangsrecht is gebracht.

[appellant sub 6] betoogt verder dat de raad bij de beantwoording van de zienswijzen ten onrechte niet is ingegaan op het feit dat hij als gevolg van het plan schade zal ondervinden, waar volgens hem een regeling voor had moeten worden getroffen.

31.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de gronden die door [appellant sub 6] worden gebruikt dezelfde bestemming hebben gekregen als in het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westzanerpolder", vastgesteld op 27 juni 2002, te weten "Verkeer" en "Water - Woonschepenligplaats". Het bedrijfsmatig gebruiken van de oever is in strijd met die bestemmingen. Het gebruik door [appellant sub 6] valt volgens de raad niet onder het overgangsrecht, aangezien dit gebruik onder het voorheen geldende plan reeds niet was toegestaan. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden die noodzakelijk maken dat de bedrijfsactiviteiten als zodanig bestemd zouden moeten worden, aldus de raad.

31.2. Aan de gronden van het perceel [locatie F] is in het plan de bestemming "Water - Woonschepenligplaats" toegekend.

Ingevolge artikel 20, lid 20.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Water - Woonschepenligplaats" bestemd voor:

- a. het afmeren van woonschepen;
- b. het afmeren van plezierbootjes of (onderhouds)vlotten, behorend bij een woonschip;
- c. drijvende bergingen en bergingen op palen of steigers;
- d. bijbehorende afmeervoorzieningen, zonder welke het gebruik van het woonschip als woning niet goed mogelijk is;
- e. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. water;
- g. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming voor aangewezen ligplaatsen voor woonschepen met bijbehorende afmeervoorzieningen.

Aan de strook grond grenzend aan de westzijde van dit plandeel zijn de bestemming "Verkeer" en de aanduiding "specifieke verkeersbestemming - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, zijn deze gronden bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1" tevens voor walvoorzieningen, zoals genoemd in artikel 14 [behorende bij de bestemming] "Tuin - Woonschepenligplaats".
- e. water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bruggen, rotondes, tunnels, viaducten;
- g. groenvoorzieningen;
- h. scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- i. onder- en bovengrondse inzamelplaatsen voor afval;
- j. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, zijn de voor "Tuin - Woonschepenligplaats" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de aangrenzende woonschepenligplaats; met de daarbij behorende:

b. groenvoorzieningen, paden en water, (openbare) nutsvoorzieningen, walvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Aan de gronden grenzend aan de oostzijde van het plandeel met de bestemming "Water - Woonschepenligplaats" is de bestemming "Water - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, zijn deze gronden bestemd voor:

a. water;

b. waterberging;

c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

d. waterwegen;

e. waterstaatkundige werken;

f. (haven) op en overslag;

g. sluizen, kaden, havenvoorzieningen, oeververbindingen;

h. palen, laad- en losplaatsen en andere oevervoorzieningen;

i. scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;

[...]

k. ter plaatse van de aanduiding "brug" tevens voor een brug;

l. groenvoorzieningen;

m. bruggen, (spoor)tunnels, dammen, taluds, steigers, duikers;

n. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

31.3. Niet in geschil is dat het bestaande bedrijfsmatige gebruik van zijn gronden door [appellant sub 6] in het plan niet is toegestaan. Ook onder het voorgaande plan was dit gebruik niet toegestaan.

Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting is het woonschip van [appellant sub 6] omstreeks 1990, voor de vaststelling van het voorheen geldende plan, op verzoek en met medewerking van de gemeente verplaatst naar de huidige locatie. Uit de brief van 23 november 1990 van het college van burgemeester en wethouders omtrent de bestemmingsplanprocedure voor ligplaatsen in het Zijkanaal E blijkt dat het college op de hoogte was van de bedrijfsmatige werkzaamheden die [appellant sub 6] ontplooipte. In deze brief staat verder dat de gemeente de benodigde procedures zal opstarten waarbij het de bedoeling is dat aan [appellant sub 6] een vergunning wordt verleend om reparatiewerkzaamheden aan een schip uit te voeren. Nu het plan niet voorziet in de bedrijfsmatige activiteiten van [appellant sub 6] en de raad hier desgevraagd geen motivering voor heeft kunnen geven is de raad bij het vaststellen van het plan als zodanig naar het oordeel van de Afdeling ten onrechte voorbijgegaan aan de brief van 23 november 1990 en aan de vraag welke betekenis hieraan moet worden toegekend. De Afdeling acht tevens van belang dat de raad niet heeft kunnen aangeven waarom legalisering van de bestaande bedrijfsmatige activiteiten vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet gewenst is. Het besluit berust in zoverre niet op een deugdelijke motivering.

31.4. Het beroep van [appellant sub 6] is gegrond. Het bestreden besluit dient, voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Water - Woonschepenligplaats", "Verkeer" en de aanduiding "specifieke verkeersbestemming - 1" en "Water - 1", voor zover deze zijn toegekend aan het perceel [locatie F], wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

31.5. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

32. Gelet op het voorgaande behoeft hetgeen [appellant sub 6] voor het overige heeft aangevoerd geen bespreking meer.

Het beroep van [appellant sub 11]

33. Het beroep van [appellant sub 11] is gericht tegen de planregeling voor zijn perceel [locatie G] te Westzaan. [appellant sub 11] betoogt dat op dit perceel voor bijgebouwen ten onrechte een maximale bouwhoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 200 m² in plaats van 300 m² is toegestaan, hetgeen volgens hem in strijd is met de gedane toezegging. Deze maatvoering beperkt [appellant sub 11] in zijn bedrijfsvoering aangezien hij hierdoor geen garage/werkplaats kan realiseren.

33.1. De raad stelt dat de door [appellant sub 11] bedoelde toezegging betrekking heeft op een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m² en verwijst naar de uitspraak van de rechtbank Haarlem van 19 november 2012 in zaak nr. 12/2969 inzake de weigering op de aanvraag van [appellant sub 11] om een omgevingsvergunning en de uitspraak van de Afdeling van 17 juli 2013 in zaak nr. [201211914/1/A1](#) inzake het hoger beroep tegen deze uitspraak van de rechtbank.

33.2. Aan het perceel [locatie G] is in het plan onder meer de bestemming "Tuin - Woonschepenligplaats" toegekend. Binnen dit plandeel is een maatvoeringsvlak opgenomen, waarbinnen een maximale goothoogte van 3 m, een maximale bouwhoogte van 4,5 m en een maximaal bebouwingsoppervlak van 200 m² geldt.

33.3. Uit de stukken volgt dat in 1996 een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente Zaanstad en [appellant sub 11], waarbij is overeengekomen dat de gemeente de bouw van een garage/werkplaats op het perceel [locatie G] planologisch mogelijk zal maken.

Blijkens voornoemde uitspraak van 17 juli 2013 van de Afdeling heeft het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 16 mei 2012 de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een berging door middel van een dakverhoging van [appellant sub 11] geweigerd.

Bij voornoemde uitspraak van 19 november 2012 heeft de rechtbank Haarlem het beroep dat door [appellant sub 11] tegen dit besluit is ingesteld ongegrond verklaard.

Bij voornoemde uitspraak heeft de Afdeling het hoger beroep dat [appellant sub 11] tegen de uitspraak van de rechtbank heeft ingesteld eveneens ongegrond verklaard. Daartoe overwoog de Afdeling dat de rechtbank terecht geen aanleiding heeft gezien voor het oordeel dat het college van burgemeester en wethouders bij [appellant sub 11] het gerechtvaardigde vertrouwen heeft gewekt dat voor het door hem ingediende bouwplan voor de bouw van een garage/werkplaats vergunning zou worden verleend. Voorts overwoog de Afdeling dat uit de omstandigheid dat het college van burgemeester en wethouders aan [appellant sub 11] een berging met een oppervlakte van 200 m² heeft toegezegd niet volgt dat het college heeft toegezegd dat voor een bouwplan dat voorziet in een berging met een hoogte van 5,70 m, vergunning zou worden verleend. Ook heeft de Afdeling overwogen dat in de door [appellant sub 11] gestelde omstandigheid dat uit de wens om een berging reeds volgt dat deze hoger zal zijn dan 3 m geen aanleiding wordt gezien voor een ander oordeel.

33.4. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 11] heeft aangevoerd geen aanleiding om anders te oordelen dan zij reeds in haar uitspraak van 17 juli 2013 heeft gedaan. In het voorgaande, noch in hetgeen [appellant sub 11] in beroep heeft aangevoerd, is gebleken van een toezegging dat het plan zou voorzien in een bouwmogelijkheid voor bijgebouwen met de door [appellant sub 11] gewenste maatvoering. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

De Afdeling stelt voorts vast dat het plan, anders [appellant sub 11] betoogt, op zijn perceel een maximale bouwhoogte van 4,5 m toestaat.

34. [appellant sub 11] heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 11] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

35. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 11] ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 13]

36. [appellant sub 13] is bewoner en ondernemer in het gedeelte van het plangebied dat in het raadsvoorstel wordt aangeduid als de driehoek Ducaatstraat-Penningweg-Braspenning. In deze driehoek bevinden zich de woonwagens en bedrijven van kermisexploitanten, te weten kermiswagens en een reparatiebedrijf. [appellant sub 13] kan zich niet verenigen met de planregeling voor deze gronden.

Hij betoogt dat bewoning in de driehoek weliswaar planologisch is toegestaan, maar dat de woonwagens aldaar ten onrechte niet elk als woning zijn aangeduid, maar dat slechts een maximumaantal wooneenheden voor de gehele driehoek is opgenomen. Volgens [appellant sub 13] is onvoldoende rekening gehouden met de bijzondere belangen van woonwagenbewoners, te weten hun woonvorm, leef- en werkwijze en aanwas. Ook is volgens hem niet duidelijk welke woningen zijn toegelaten, zodat het plan in zoverre in strijd is met de rechtszekerheid. Dat klemmt te meer omdat de raad in de nota zienswijzen erkent dat woonwagens als volwaardige bewoning dienen te worden benaderd, aldus [appellant sub 13]. Niet duidelijk is waarom voor de driehoek een andere planregeling geldt dan voor andere plandelen met dezelfde bestemming. Verder betoogt [appellant sub 13] dat de huidige maximaal toegestane bewoning ten onrechte is gekoppeld aan gegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie (hierna: GBA), waarvan niet inzichtelijk is van welk moment deze dateren. Ook wijst hij er op dat de lijst van bedrijven in bijlage 3.3 bij het milieuonderzoek "Milieuonderzoek 'Bestemmingsplan Bedrijven Zuid'" (hierna: het milieuonderzoek) van 4 juli 2013, dat ten behoeve van het plan is opgesteld, onvolledig is, aangezien niet alle bedrijven van de ondernemers in de driehoek op deze lijst staan. Volgens hem is daarom niet alle relevante informatie betrokken bij de totstandkoming van het plan.

36.1. De raad stelt dat de bestemming "Bedrijventerrein - 3", die in het plan aan de gronden van de driehoek is toegekend, bewoning toestaat. Per bedrijfskavel is één bedrijfswoning toegestaan. Woonwagens worden door de gemeente in dit geval gelijkgesteld aan bedrijfswoningen. Bij de gereedmelding van het kermisexploitantenterrein is gemeld dat vijftien standplaatsen met bedrijfsterrein aan de Ducaatstraat gereed zijn voor bewoning. [appellant sub 13] heeft niet onderbouwd waarom 24 standplaatsen nodig zijn. Aangezien niet voor alle woonwagens een bouwvergunning is verleend, is uitgegaan van de gegevens van de GBA, die ten tijde van de vaststelling van het plan hebben geleid tot het aantal van veertien wooneenheden. De raad stelt dat de opgenomen bedrijvenlijst een bijlage bij het milieuonderzoek is die een overzicht geeft van de gevestigde bedrijven. Deze lijst is gebaseerd op het register van de Kamer van Koophandel ten tijde van het opstellen van het ontwerpplan, is nadrukkelijk niet uitputtend bedoeld en heeft geen juridische status, aldus de raad.

36.2. Aan de gronden in de driehoek is, voor zover relevant, de bestemming "Bedrijventerrein - 3" toegekend. Binnen dit plandeel zijn ingevolge de toegekende maatvoeringsaanduiding maximaal veertien wooneenheden toegestaan.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels zijn deze gronden bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 1 tot en met 4.1, met dien verstande dat de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven;

b. detailhandel in personenauto's en motoren;

[...]

f. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding "aantal wooneenheden" is ten hoogste het aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;

[...]

36.3. De Afdeling overweegt dat het standpunt van de raad om niet elke woonwagen afzonderlijk aan te duiden als aparte wooneenheid maar vanuit het oogpunt van flexibiliteit voor de gehele driehoek een maximumaantal woonheden op te nemen in beginsel niet leidt tot rechtsonzekerheid. Niet gebleken is dat daarbij onvoldoende rekening is gehouden met de bijzondere belangen van woonwagenbewoners.

Ter zitting is niet duidelijk geworden hoeveel woonwagens zich in de driehoek bevinden. Vast staat echter dat dit er meer dan veertien zijn, zodat met de onderhavige planregeling niet alle

woonwagens als zodanig zijn bestemd. Weliswaar heeft de raad te kennen gegeven dat niet alle woonwagens met een daartoe verleende vergunning zijn gerealiseerd, maar dat laat onverlet dat luchtfoto's en de gegevens uit de GBA in dit geval onvoldoende duidelijkheid over de bestaande situatie hebben kunnen verschaffen. Voorts is van belang dat uit een brief van 11 mei 1995 betreffende 'gereedmelding kermisexploitanten terrein Dukaatstraat Zaandam' blijkt dat het college van burgemeester en wethouders aan het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft medegedeeld dat, overeenkomstig de gemaakte afspraken, vijftien standplaatsen met bedrijfsterrein aan de Dukaatstraat te Zaandam gereed waren voor bewoning. Door in het plan een maximumaantal van veertien wooneenheden voor de driehoek toe te staan is de raad naar het oordeel van de Afdeling ten onrechte voorbijgegaan aan deze gereedmelding. Verder acht de Afdeling van belang dat, zoals [appellant sub 13] en anderen hebben gesteld, de lijst van bedrijven in het milieuonderzoek onvolledig is. Hoewel de raad in dit verband heeft aangevoerd dat het een globaal onderzoek betreft dat niet is bedoeld om uitputtend te zijn, verdraagt dat standpunt zich naar het oordeel van de Afdeling niet met het uitgangspunt om per bedrijf één bedrijfswoning toe te kennen, nu uit het milieuonderzoek niet is af te leiden hoeveel bedrijven er in de driehoek gevestigd zijn.

Gelet op het voorgaande overweegt de Afdeling dat het plan in zoverre onzorgvuldig tot stand is gekomen.

36.4. Het beroep van [appellant sub 13] is gegrond. Het bestreden besluit dient, voor zover op de verbeelding de maatvoeringsaanduiding "maximaal aantal wooneenheden = 14" voor de gronden van de driehoek is opgenomen, wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd,

36.5. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

37. Gelet op het voorgaande behoeft hetgeen [appellant sub 13] voor het overige heeft aangevoerd geen bespreking meer.

Proceskosten

38. De raad dient ten aanzien van [appellante sub 3], North Sea Venue, [appellant sub 6] en [appellant sub 13] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van [appellant sub 1], [appellant sub 2], Belangengroep Nauerna en anderen, Dorpscontact Westzaan, [appellante sub 8], [appellant sub 12], SternFacilitair en andere, [appellante sub 7] en andere en [appellant sub 11] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart niet-ontvankelijk de beroepen van:

- a. Dorpscontact Westzaan;
- b. de vereniging Vereniging Belangengroep Nauerna en anderen, voor zover ingesteld door [drie personen] en [appellant sub 11];
- c. [appellant sub 1], de vereniging Vereniging Belangengroep Nauerna en anderen, voor zover ingesteld door de vereniging Vereniging Belangengroep Westzaan, [twee personen] en gericht tegen het plandeel met de aanduiding "justitiële inrichting",
- d. [appellant sub 6], voor zover gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water - 1" en de aanduiding "brug";
- e. [appellant sub 13] en anderen, voor zover ingesteld [twintig personen];

II. verklaart gegrond de beroepen van:

- a. [appellant sub 2] en [appellante sub 2];

b. [appellante sub 3];

c. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid North Sea Venue B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zilpa B.V.;

d. [appellant sub 6] voor zover ontvankelijk;

e. [appellant sub 13] en anderen voor zover ontvankelijk;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zaanstad van 4 juli 2013 voor zover het betreft:

a. het plandeel met de aanduiding "bedrijfswoning" voor het perceel [locatie A];

b. artikel 34, lid 34.6.2, onder b, van de planregels;

c. de plandelen met de bestemmingen "Water - Woonschepenligplaats", "Verkeer" en de aanduiding "specifieke verkeersbestemming - 1" en "Water - 1", voor zover deze zijn toegekend aan het perceel [locatie F];

d. de maatvoeringsaanduiding "maximaal aantal wooneenheden=14" voor de gronden van de driehoek;

IV. draagt de raad van de gemeente Zaanstad op om:

a. binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin in 17.7 en 17.8 is overwogen een nieuw besluit te nemen voor het perceel [locatie B];

b. binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin in 18.5 en 18.6 is overwogen een nieuw besluit te nemen voor het perceel [locatie A];

c. binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin in 22.3 en 22.4 is overwogen een nieuw besluit te nemen voor het perceel Hemkade 48A en B;

d. binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin in 31.3 en 31.4 is overwogen een nieuw besluit te nemen voor het perceel [locatie F];

e. binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin in 36.3 en 36.4 is overwogen een nieuw besluit te nemen voor de driehoek Ducaatstraat-Penningweg-Braspenning;

V. verklaart ongegrond de beroepen van:

a. [appellant sub 1];

b. de vereniging Vereniging Belangengroep Nauerna en anderen voor zover ontvankelijk;

c. [appellanten sub 8];

d. [appellant sub 12];

e. [appellante sub 7] en andere;

f. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SternFacilitair B.V. en andere;

g. [appellant sub 11] voor zover ontvankelijk;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Zaanstad tot vergoeding van bij appellanten in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten als volgt:

a. aan [appellant sub 2] en [appellante sub 2] een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

b. aan [appellante sub 3] een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

c. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid North Sea Venue B.V. en Zilpa B.V. een bedrag van € 2.865,68 (zegge: tweeduizend achthonderdvijfenzestig euro en achtenzestig cent), waarvan € 974,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig

verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

d. aan [appellant sub 6] een bedrag van € 27,54 (zegge: zevenentwintig euro en vierenvijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

e. aan [appellant sub 13] en anderen een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Zaanstad aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht als volgt vergoedt:

a. aan [appellant sub 2] en [appellante sub 2] een bedrag van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

b. aan [appellante sub 3] een bedrag van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro);

c. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid North Sea Venue B.V. en Zilpa B.V. een bedrag van € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro);

d. aan [appellant sub 6] een bedrag van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro);

e. aan [appellant sub 13] en anderen een bedrag van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en drs. W.J. Deetman, leden, in tegenwoordigheid van mr. P.A. Melse, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Melse
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 mei 2014

191-667-763.