



2016/148313

ZNSTD

Raadsbesluit 76

Raadsvergadering d.d. 14 juli 2016	Registratienummer: 2016/148313
Onderwerp: Herstelbesluit bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid	Portefeuillehouder: D.D. Straat
Bijlagen: Voorstel Raad 2016/116939: Raadsvoorstel - Herstelbesluit bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid 2016/125340 Herstelbesluit - Herstelbesluit bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid 2016/125559 Geconsolideerde versie bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid NL.IMR0.0479.STED3802BP-0302	Opdrachtgever: A. Kroeze Telefoonnr.: E-mail: A.Kroeze@Zaanstad.nl

Ter inzage:

Kennissegeving

2016/117327

Aanbiedingsbrief raad - Herstelbesluit bestemmingsplan
Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid

De raad van de Gemeente Zaanstad,

*gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders,**gelezen de einduitspraak, onderscheidenlijk tussenuitspraak van de Raad van State van 17 februari 2016, nr. 201501515/1/R1 en 201504443/1/R1, ten aanzien van het bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid,**kennis genomen hebbende van de punten uit de voorbereidende vergadering op 7 juli 2016*

Besluit:

1. vast te stellen het herstelbesluit bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid, waarbij ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State van 17 februari 2016, nr. 201501515/1/R1 en 201504443/1/R1 enkele plandelen van het bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid, vastgesteld op 2 april 2015, gewijzigd worden;
2. akkoord te gaan met de geconsolideerde versie van bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NLIMR0.0479.STED3802BP-0302.

Aldus besloten in de raadsvergadering van donderdag 14 juli 2016.

Voorzitter,



Raadsgriffier,



Herstelbesluit bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid

A Wijzigingen in de Toelichting bij bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid

I paragraaf 1.4 Leeswijzer wordt als volgt gewijzigd:

1. voor de bestaande alinea wordt de letter a. geplaatst;
2. na de bestaande alinea wordt de volgende tekst toegevoegd:

b. Ter zake van de vaststelling van dit bestemmingsplan, ook het Reparatieplan genoemd, is op drie onderdelen beroep ingesteld: Kanaaldijk 9, Driehoek Ducaatstraat en Hemkade 51.

Voor Kanaaldijk 9 en Driehoek Ducaatstraat heeft de Raad van State op 17 februari 2016 einduitspraak gedaan. Het bestemmingsplan is wat deze plandelen betreft onherroepelijk.

Wat Hemkade 51 betreft heeft de Raad van State als tussenuitspraak overwogen dat aan de uitsterfregeling kleven twee gebreken: er is ten onrechte geen akoestisch onderzoek gedaan en de vervalttermijn biedt te weinig mogelijkheid om rekening te houden met onvoorziene omstandigheden. De overige beroepsgronden falen. Bij wijze van bestuurlijke lus is opdracht gegeven de gebreken te herstellen. Naar aanleiding van de tussenuitspraak heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan gewijzigd bij besluit van 14 juli 2016. De wijzigingen zijn verwerkt in de voorliggende versie NL.IMR0.0479.STED3802BP-0302.

II paragraaf 2.5 Hemkade 51 wordt als volgt gewijzigd:

De bestaande tekst wordt vervangen door de volgende tekst:

2.5.1 Uitspraak

De RvS heeft overwogen dat de gemeenteraad terecht geen reguliere woonbestemming voor dit perceel heeft opgenomen (rechtsoverweging 17.5 en 17.6). Verder overweegt de RvS dat het in een situatie als de onderhavige het op de weg van de gemeenteraad had gelegen te onderzoeken of voor het betreffende geval een uitsterfregeling had kunnen worden opgenomen in plaats van een persoonsgebonden gebruiksovergangsrecht. Dit heeft de gemeenteraad onvoldoende inzichtelijk gemaakt (rechtsoverweging 17.7).

De RvS vernietigt artikel 34.6.2. onder b (persoonsgebonden overgangsrecht) van de regels van het bestemmingsplan Bedrijven Zuid en draagt de gemeenteraad op een nieuw plan vast te stellen.

Met de vaststelling van het Reparatieplan is gevolg gegeven aan de opdracht van de RvS. Tegen dit besluit van 2 april 2015 is beroep ingesteld. Bij tussenuitspraak van 17 februari 2016 heeft de RvS overwogen dat er gebreken kleven aan de uitsterfregeling, zoals die bij besluit van 2 april 2015 voor Hemkade 51 is vastgesteld en opdracht gegeven tot herstel. Het herstelbesluit van 14 juli 2016 is in onderstaande verwerkt.

2.5.2 Reparatie

Voor dit perceel dient een keuze te worden gemaakt tussen het persoonsgebonden overgangsrecht of de uitsterfregeling. Voor toepassing daarvan is het niet nodig om aannemelijk te maken dat het gebruik binnen de planperiode van tien jaar zal worden beëindigd. Zowel voor het persoonsgebonden overgangsrecht als de uitsterfregeling geldt dat het gebruik, indien het eenmaal is beëindigd, niet mag worden voortgezet/ hervat. Er zijn wel belangrijke verschillen tussen deze twee:

- *Het persoonsgebonden overgangsrecht, dat in artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is neergelegd, is een bijzondere vorm van overgangsrecht voor natuurlijke personen. Het persoonsgebonden overgangsrecht is dus gebonden aan de persoon die van de functie gebruik maakt (bijvoorbeeld een bewoner). Als de bewoner aan wie het persoonsgebonden overgangsrecht is gebonden, het gebruik als woning staakt, kan het niet worden voortgezet noch worden overgedragen aan een ander. Het in gebruik nemen door een ander persoon is niet toegestaan en wordt aangemerkt als een met het bestemmingsplan strijdig gebruik.*
- *Een uitsterfregeling kan een bepaald gebruik toestaan, maar regelt dat het gebruik na beëindiging van het gebruik als zodanig niet mag worden hervat/ voortgezet. Verder is de regeling alleen functie-gebonden en niet persoonsgebonden. Dit betekent dat het gebruik als woning door iemand anders kan worden voortgezet, mits er geen sprake is van tussentijdse leegstand. Zolang dus het met het bestemmingsplan strijdige gebruik door wie dan ook voortgezet wordt, is het toegestaan. Wordt het gebruik waarvoor de uitsterfregeling geldt beëindigd, dan kan het niet worden voortgezet/ hervat. Het opnieuw in gebruik nemen is niet toegestaan en wordt aangemerkt als een met het bestemmingsplan strijdig gebruik.*

Voor het perceel Hemkade 51 (kadastraal bekend ZDM01K11033) is beoordeeld of een uitsterfregeling opgenomen kan worden. Een uitsterfregeling biedt de eigenaar meer zekerheid. Alleen zorgt het er tevens voor dat het gebruik geruime tijd kan voortbestaan, langer dan de duur van het bestemmingsplan (10 jaar).

Vanwege bijzondere omstandigheden is gekozen om een uitsterfregeling op te nemen. Op deze wijze kan de eigenaar, maar ook zijn/ haar partner en eventuele kinderen gebruik blijven maken van de woning. Tevens kan een rechtsopvolger de medische praktijk op de begane grond overnemen.

In de bepaling in de planregels is rekening gehouden met een leegstand van twaalf maanden. Bij een langer durende gebruiksonderbreking vervalt de beschermende werking van de uitsterfregeling. Het betreffende artikel voorziet in de mogelijkheid om de termijn van gebruiksonderbreking bij omgevingsvergunning te verlengen bijvoorbeeld ingeval van overlijden of gezondheidsproblemen van een hoofdbewoner, een tegenvallende verkoop of verbouwing of een combinatie van dergelijke onvoorziene factoren. De eigenaar dient met objectieve en concrete gegevens aan te tonen dat sprake is van een bijzondere situatie die maakt dat de termijn van twaalf maanden onredelijk kort is. Bijvoorbeeld door het overleggen van een doktersverklaring, voorlopig koopcontract, bouwoffertes/-planningen, of andere documenten die betrekking hebben op de betreffende onvoorziene omstandigheid. In een dergelijk geval wordt de bijzondere situatie afgewogen tegen het beoogde doel van de uitsterfregeling.

Voor het (ver)bouwen zijn de bepalingen in artikel 34.1. en 34.2 van overeenkomstige toepassing. Daarmee kan de eigenaar het pand verbouwen en eventueel met toepassing van een afwijking de inhoud van het pand met 10% vergroten.

Omdat het gebruik als uitsterfregeling wordt vastgelegd en daarmee eindig is, is de impact op de omliggende bedrijven beperkt.

Correspondentie belanghebbenden (eigenaren Hemkade 51), uitleg reikwijdte uitsterfconstructie

woensdag 8 juni 2016 23:07

Onderwerp: Hemkade 51

Geachte mevrouw,

Zoals vandaag besproken zouden we graag antwoorden willen ontvangen betrekking hebbende op de leegstandstermijn van twaalf maanden. We hebben een paar scenario's besproken en ik zal deze gemakshalve nog eens vermelden:

** Mits wij twee jaar in het buitenland willen gaan verblijven (om welke reden dan ook) en ons huis aan de Hemkade 51 leeg komt te staan welke gevolgen kan dit wel of juist niet hebben? En voor ons praktijk?*

** Indien daar wel gevolgen aan zijn verbonden, wat gebeurt er nu mits wij een gedeelte van het huis gaan verhuren? En wat gebeurt er als we de praktijkruimte niet zullen gaan verhuren?*

** Als er sprake is van een niet te verwachte gebeurtenis (brand, natuurgeweld etc) en ons huis is er niet meer en moet worden herbouwd, wat zijn dan de termijnen?*

Zoals afgesproken stuur ik u uiterlijk a.s. zaterdag een lijst toe van mogelijke 'bijzondere situaties'.

9 juni 2016 18:13

Tijdens het overleg zijn door u vragen gesteld over wat aangemerkt kan worden als continuering uitsterfregeling. Ook heeft u vragen gesteld m.b.t. een eventuele onvoorziene onderbreking van de gestelde uitsterftermijn van 12 maanden, waardoor deze langer duurt dan 12 maanden. De Raad van State heeft in haar uitspraak geoordeeld dat naast een uitsterftermijn eveneens moet worden voorzien in een regeling voor 'onvoorziene omstandigheden'. Om discussies in de toekomst te voorkomen over de vraag of het feitelijk gebruik nu wel of niet past binnen de gestelde regeling van de uitsterfconstructie, zijn de volgende vragen in ons gesprek aan de orde gekomen:

1) Verblijf in het buitenland (door de hele familie) voor de duur van twee jaar: is dit aan te merken als leegstand? (voor zowel de bewoning als de praktijk)

Antwoord:

Het gaat bij leegstand om de feitelijke situatie: wordt het pand gebruikt ja of nee? Wat de aanleiding is van deze leegstand doet daarbij niet ter zake.

Verblijf in het buitenland voor de duur van twee jaar zal gezien worden als een onderbreking van het gebruik als bewoning van het pand langer dan de gestelde termijn van 12 maanden in de uitsterfregeling wanneer de woning en het bedrijfspand gedurende deze periode niet gebruikt worden.

Zodra het pand langer dan 12 maanden niet gebruikt wordt (dus leegstaat), dan zal dit opgevat worden als een overschrijding van de toegestane duur van 12 maanden. Dit betekent dat het gebruik van het pand voor wonen niet opnieuw een aanvang mag nemen (de uitsterfregeling is geëffectueerd. Immers: bij een gebruiksonderbreking van langer dan 12 maanden vervalt de beschermende werking van de uitsterfconstructie).

2) Als de woning en de praktijk aan derden worden verhuurd tijdens de afwezigheid van de familie: geldt dit als een verlenging van de termijn die is gesteld voor de uitsterfregeling?

Antwoord:

Zie het antwoord bij vraag 1. Voor het voortgezet gebruik gaat het om het feitelijk gebruik van het pand. Zolang het pand in gebruik is t.b.v. wonen mag dit gebruik worden voortgezet, daarbij is het niet van belang wie het pand in gebruik heeft. De gemeenteraad heeft bij de Raad van State betoogt dat de bewoning van het pand bepalend is voor de vraag of het gebruik in overeenstemming is met de uitsterfregeling. (met andere woorden: de mogelijkheid van het bewonen van het pand bestaat ook als het pand niet als bedrijf wordt gebruikt. Andersom geldt dat overigens niet: de bedrijfsmatige activiteiten mogen slechts plaatsvinden op het moment dat het pand ook bewoond wordt door degene die de bedrijfsactiviteiten uitvoert (zie ro 5.5.1. en ro 5.5.2. uitspraak RvS 17 feb 2016).

Zolang het pand als woning in gebruik is zal de termijn van 12 maanden niet gaan lopen. De uitsterftermijn begint pas te lopen als het feitelijk gebruik gestaakt wordt.

3) Is het mogelijk dat onder de gestelde uitsterfregeling slechts het woongedeelte wordt verhuurd aan derden en de praktijk niet gebruikt wordt? Geldt dit dan als continuering van de uitsterfregeling?

Antwoord:

Ja dat is mogelijk, en ja, dit geldt dan als continuering van het gebruik, waardoor de bescherming van de uitsterfregeling blijft bestaan. Zie antwoord op vraag 2.

4) Wat als het pand door een calamiteit (brand/ waterschade) onbewoonbaar is geworden, geldt dan de uitsterfregeling nog steeds? Wat zijn dan de regels? Is in het bestemmingsplan voorzien in overgangsrecht voor bebouwing en gebruik?

Antwoord:

Ja, de uitsterfregeling ziet toe op het feitelijk gebruik van het pand t.b.v. wonen. Als feitelijk bewonen niet mogelijk meer is doordat het pand verwoest is, dan geldt artikel 34.1 aanhef en onder lid 1 (calamiteitenregeling bestemmingsplan), waarna er opnieuw een pand mag worden gebouwd dat mag worden bewoond (en dus ook t.b.v. medische praktijk aan huis mag worden gebruikt). Het gebruik start dan vanaf het moment van ingebruikname van het nieuwe pand (na afschouwen door de gemeente). Waarbij dan ook de uitsterfregeling t.b.v. het gebruik weer van kracht wordt. Dit betekent wanneer, na ingebruikname van het nieuwe pand, de bewoning voor langer dan 12 maanden wordt gestaakt, de uitsterfregeling geëffectueerd zal zijn (en de bescherming t.b.v. wonen komt te vervallen).

5) Indien een calamiteit heeft voorgedaan (zie vraag 4), mag het pand dan worden herbouwd? En wat betekent dit voor de dan toegestane oppervlakte van het woongedeelte en van het praktijkgedeelte? Moeten beiden worden herbouwd? En in dezelfde verhoudingen als nu het geval is?

Antwoord:

Ja. Zie voorwaarden calamiteitenregeling bestemmingsplan: artikel 34.1 en 34.2 Planvoorschriften behorend bij bestemmingsplan "Bedrijven Zuid":

34.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

34.2 Afwijken van de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 %.

6) Documenten moeten worden benoemd: Om wat voor soort documenten dient het te gaan?

Antwoord:

Dit gaat om documenten die moet worden ingebracht waaruit blijkt dat in een voorkomend geval sprake is van de aangevoerde bijzondere omstandigheid.

Aan welke documenten kunnen bij dit soort bijzondere situaties dan gedacht worden: bijvoorbeeld reispapieren, tickets, huurovereenkomsten, inschrijvingen bij instanties, afsprakenkaarten, mailwisselingen, brieven van instanties etc. Het gaat om objectieve, concrete informatie.

2016/125340

7) Zijn er op voorhand voorbeelden te benoemen van onvoorziene omstandigheden/ bijzondere omstandigheden op grond waarvan een langere termijn dan 12 maanden gerechtvaardigd kan zijn?

Antwoord:

Voorbeeld: een ziekenhuisopname van 15 maanden. Ter ondersteuning van deze verklaring dienen dan de ziekenhuisdocumenten te worden aangeleverd waaruit blijkt dat inderdaad sprake is van een ziekenhuisopname van 15 maanden.

Onder ad 1 is betoogd dat voor een verblijfsduur in het buitenland van 2 jaar de uitsterfconstructie niet wordt opgerekt, immers: er is sprake van leegstand die langer duurt dan 12 maanden. Dit is wellicht anders als aangetoond kan worden dat het verblijf in het buitenland door onvoorziene omstandigheden zo lang is geworden, waardoor onvoorziene 12 maanden termijn is overschreden, en waardoor vasthouden aan de 12 maanden uitsterfconstructie eveneens onredelijk is. Hierbij kan gedacht worden aan: problemen rondom visum of plotselinge ziekte in het buitenland.

U heeft in ons gesprek aangegeven een lijst van mogelijke 'bijzondere situaties' aan ons ter beoordeling toe te sturen of in dit geval sprake is van een dergelijke bijzondere situatie.

8) Flexibiliteit/ maatwerk: wat wordt hiermee bedoeld?

Antwoord:

Het doel van de regeling is een kader te geven waaronder de bescherming van de uitsterfconstructie werkt. Niet beoogd is deze regeling zodanig strak te maken dat deze per definitie slechts voor de duur van 12 maanden zou kunnen gelden. Hierom is een uitzonderingsregeling opgenomen die voorziet in bescherming van langer dan 12 maanden in het geval zich een bijzondere situatie voordoet. Uit de omstandigheden van het geval zal dan duidelijk moeten blijken of sprake is van een dergelijke bijzondere situatie, dat de beschermingsduur langer dan 12 maanden moet worden opgerekt. Dat is uiteraard afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

vrijdag 10 juni 2016 9:39

in het geval dat we langer dan 12 maanden wegblijven moeten we voor een huurder zorgen die zowel in het huis woont en tevens een medisch beroep uitoefent. De huurder moet dus een arts zijn.

We hebben nog een drietal vragen.

1. Bij punt 3: "Is het mogelijk dat onder de gestelde uitsterfregeling slechts het woongedeelte wordt verhuurd aan derden en de praktijk niet gebruikt wordt? Geldt dit dan als continuering van de uitsterfregeling? Antwoord: Ja dat is mogelijk, en ja, dit geldt dan als continuering van het gebruik, waardoor de bescherming van de uitsterfregeling blijft bestaan. Zie antwoord op vraag 2." Uiteraard is veel mogelijk, maar dan bestaat de bestemming van het medisch praktijk niet meer. Dit hebben we toch juist begrepen?

2. "Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 %." Wat houdt dit in?

3. Met betrekking tot de calamiteit was de vraag eigenlijk binnen welke periode moet het pand herbouwd en bewoond gaan worden? Geldt dan nog steeds de termijn van 12 maanden?

10 juni 2016 11:47

Uw vragen:

- De huurder moet een arts zijn

Antwoord: nee dat hoeft niet. Wonen is leidend. Het beroep van de huurder is niet relevant.

- Bij punt 3: "Is het mogelijk dat onder de gestelde uitsterfregeling slechts het woongedeelte wordt verhuurd aan derden en de praktijk niet gebruikt wordt? Geldt dit dan als continuering van de uitsterfregeling? Antwoord: Ja dat is mogelijk, en ja, dit geldt dan als continuering van het gebruik, waardoor de bescherming van de uitsterfregeling blijft bestaan. Zie antwoord op vraag 2." Uiteraard is veel mogelijk, maar dan bestaat de bestemming van het medisch praktijk niet meer. Dit hebben we toch juist begrepen?

Antwoord: nee, zoals hiervoor aangegeven wonen is leidend. U kunt de praktijk opnieuw starten, ook al bent u twee jaar afwezig geweest. Mits het pand bewoond is geweest.

- "Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 %." Wat houdt dit in?

Antwoord: u kunt de inhoud van uw woning met een omgevingsvergunning voor bouwen eenmalig vergroten met maximaal 10%. Stel een woning heeft een inhoud van 300 m³, deze kan dan met 10% van 300 m³ worden vergroot, dat is 30 m³. De woning wordt dan na omgevingsvergunning 330 m³.

- Met betrekking tot de calamiteit was de vraag eigenlijk binnen welke periode moet het pand herbouwd en bewoond gaan worden? Geldt dan nog steeds de termijn van 12 maanden?

Antwoord: in artikel 34.1 onder 2 van het bestemmingsplan Bedrijven Zuid (hier wordt naar verwezen in de uitsterfregeling) staat het volgende:

34.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan moet er een aanvraag van de vergunning worden gedaan. Binnen 26 weken nadat u de omgevingsvergunning heeft ontvangen dient er een aanvang te zijn gemaakt met de bouw (artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Als de woning gereed is en dus weer geschikt is voor bewoning dan moet u (of een huurder) weer binnen 12 maanden in de woning wonen en neemt het gebruik als wonen onder de uitsterfregeling weer een aanvang.

zondag 12 juni 2016 22:30

1. Is het volgende juist? Mits het gebruik wonen wordt voortgezet door huurders terwijl de praktijkruimte niet wordt gebruikt en leegstaat, dan kunnen wij bij onze terugkomst (bijvoorbeeld na twee jaar) alsnog ons medische praktijk (her)openen en officieel aan de slag gaan? De bestemming van ons medisch praktijk blijft dus in stand aangezien u hebt aangegeven dat functie wonen leidend is. Wilt u deze beide zaken bevestigen?

2. Met betrekking tot het herbouw van het pand in geval van een calamiteit is het duidelijk dat binnen twee jaar een aanvraag voor vergunning moet worden gedaan. a) wordt dergelijke vergunning bij een calamiteit automatisch verleend? Welke gronden bestaan er om een herbouwvergunning niet te verlenen? b) vanaf het moment dat vergunning verkregen is, hoe snel moet het geheel opgebouwd en weer bewoond worden?

3. Mits wij besluiten om op een langdurige vakantie te gaan, moet de huurder per se te worden ingeschreven in de GBA? Stelt u voor dat het om een familielid zal gaan die tijdens onze afwezigheid een oogje in het zeil wil houden, maar zonder zich te willen inschrijven bij de gemeente. Is dat mogelijk?

Ten slotte zouden we nog een lijst sturen van mogelijke scenario's: 1. het hebben van een langdurige vakantie 2. het verzorgen van een (verre) familielid 3. het uitbreiden van onze onderneming 4. het ondergaan van een behandeling 5. het verwezenlijken van de werkzaamheden met humanistische en wetenschappelijke aspecten. In het vorige besluit werd vermeld dat leegstandstermijn niet ter sprake zou komen bij het houden van een langdurige vakantie in het buitenland. Is dit nu weer veranderd?

13 juni 2016 17:08

1. Is het volgende juist? Mits het gebruik wonen wordt voortgezet door huurders terwijl de praktijkruimte niet wordt gebruikt en leegstaat, dan kunnen wij bij onze terugkomst (bijvoorbeeld na twee jaar) alsnog ons medische praktijk (her)openen en officieel aan de slag gaan? De bestemming van ons medisch praktijk blijft dus in stand aangezien u hebt aangegeven dat functie wonen leidend is. Wilt u deze beide zaken bevestigen?

Antwoord: Ja, het is correct dat mits het gebruik wonen wordt voortgezet door huurders en de praktijkruimte niet wordt gebruikt/leegstaat, u bij terugkomst alsnog uw medische praktijk kan (her)openen. De bestemming van Hemkade 51 is Bedrijventerrein-1 in het bestemmingsplan Bedrijven Zuid. In het bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid is een uitsterfregeling ten aanzien van wonen met bijbehorende medische praktijk is opgenomen. De functie wonen is leidend, de medische praktijk zelf heeft geen bestemming, want deze valt onder de beroep/bedrijf aan huis.

2. Met betrekking tot het herbouw van het pand in geval van een calamiteit is het duidelijk dat binnen twee jaar een aanvraag voor vergunning moet worden gedaan. a) wordt dergelijke vergunning bij een calamiteit automatisch verleend? Welke gronden bestaan er om een herbouwvergunning niet te verlenen? b) vanaf het moment dat vergunning verkregen is, hoe snel moet het geheel opgebouwd en weer bewoond worden?

Antwoord: a) zoals in mijn antwoord van 10 juni is aangegeven moet er een aanvraag voor vergunning worden gedaan, deze wordt dus niet automatisch verleend. Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt dan getoetst aan de geldende regelgeving/normen. b) Binnen 26 weken nadat u de omgevingsvergunning heeft ontvangen dient er een aanvang te zijn gemaakt met de bouw (artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Als de woning gereed is en dus weer geschikt is voor bewoning dan moet u (of een huurder)

weer binnen 12 maanden in de woning wonen en neemt het gebruik als wonen onder de uitsterfregeling weer een aanvang.

3. Mits wij besluiten om op een langdurige vakantie te gaan, moet de huurder per se te worden ingeschreven in de GBA? Stelt u voor dat het om een familielid zal gaan die tijdens onze afwezigheid een oogje in het zeil wil houden, maar zonder zich te willen inschrijven bij de gemeente. Is dat mogelijk?

Antwoord: de huurder hoeft niet perse ingeschreven te zijn in de GBA

4. Ten slotte zouden we nog een lijst sturen van mogelijke scenario's: 1. het hebben van een langdurige vakantie 2. het verzorgen van een (verre) familielid 3. het uitbreiden van onze onderneming 4. het ondergaan van een behandeling 5. het verwezenlijken van de werkzaamheden met humanistische en wetenschappelijke aspecten. In het vorige besluit werd vermeld dat leegstandstermijn niet ter sprake zou komen bij het houden van een langdurige vakantie in het buitenland. Is dit nu weer veranderd?

Antwoord: naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over de termijn van 2 x 3 maanden is in het herstelbesluit nu 12 maanden opgenomen. Dit betekent dat als meer dan 12 maanden het pand niet als woning in gebruik is, de mogelijkheid tot wonen in het pand vervalt. Een langdurige vakantie in het buitenland van langer dan 12 maanden (terwijl het pand niet door derden wordt bewoond) zou dus kunnen betekenen dat de woonfunctie komt te vervallen. Dit is anders als zich onvoorziene omstandigheden voordoen tijdens het verblijf in het buitenland waardoor de leegstand langer duurt dan 12 maanden (eerder is als voorbeeld van een onvoorziene omstandigheid gegeven dat door het krijgen van problemen met een visum in het buitenland het verblijf in het buitenland langer duurt waardoor het pand langer dan 12 maanden leegstaat). Ten aanzien van de door u aangegeven scenario's het volgende. Scenario's 1 en 2 en 4: de reden van verblijf in het buitenland doet er niet toe zolang de termijn van 12 maanden niet is overschreden. Scenario's 3 en 5: dat betreft een ander onderwerp en staat los van de uitsterfregeling.

14 juni 2016 10:44:41

Punt 1 en 3 is nu helder, we zien graag uw beschrijving hieromtrent in het reparatiebesluit terug.

Vraag 2 is nog niet helemaal duidelijk. U schrijft dat 'Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt dan getoetst aan de geldende regelgeving/ normen.' Dan volgt hieruit een andere vraag a) gelden deze normen op dezelfde manier als voor een (bedrijfs)woning dat positief is opgenomen in het bestemmingsplan? b) u heeft nog steeds ons vraag niet beantwoord hoe snel moet een dergelijk bouwwerk van de grond worden gestampt? Moeten we binnen 1 jaar alles opbouwen of kunnen we er 5 jaar over doen?

Vraag 4, alle vijf scenario's hebben betrekking op de uitsterfregeling. Om maar met een voorbeeld te komen het uitbreiden van onze onderneming in Rusland zou wel meer tijd in beslag kunnen nemen dan 12 maanden. Het lijkt ons voor de hand liggend dat we zelf kunnen bepalen en niet achter ons rug hoeven te kijken mits wij op een langdurige reis gaan om dit te bewerkstelligen. Het zou toch gek zijn dat wij telkens bij de gemeente Zaanstad zouden moeten aankloppen als bij een juf om een toestemming te vragen om ons ding te kunnen doen?

Vraag 5. Mits wij een wereldreis willen gaan maken, moeten we dan ook om een toestemming gaan vragen? In hoeverre kunnen we erop rekenen dat de toestemming ook daadwerkelijk zal worden verleend?

Vraag 6. Stelt u voor wij zijn reeds 11 maanden, 3 weken en 6 dagen weg. Ons familielid komt op de zesde dag even een nachtje slapen en gaat in de ochtend vervolgens terug. De leegstandsperiode is daarmee verbroken en begint opnieuw te lopen? Dus mogen we wederom 12 maanden wegblijven?

Vraag 7. Zou u het begrip leegstandstermijn nader kunnen specificeren. Zoals bijvoorbeeld loopt nu de termijn van 12 maanden vanaf de aanvang van een nieuw jaar of op een willekeurig moment dat we het pand verlaten?

woensdag 15 juni 2016 10:07

Zoals gisteren telefonisch besproken bevestig ik hierbij dat de vragen en antwoorden letterlijk opgenomen worden in de toelichting van het herstelbesluit, onder Hemkade 51. Op deze wijze is duidelijk voor de toekomst wat de uitleg/interpretatie is van de opgenomen uitsterfregeling.

U geeft aan dat de beantwoording op de vragen 1 en 3 nu helder zijn.

Hieronder volgt de beantwoording van uw vragen van 14 juni.

Vraag 2 is nog niet helemaal duidelijk. U schrijft dat 'Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt dan getoetst aan de geldende regelgeving/ normen.' Dan volgt hieruit een andere vraag a) gelden deze normen op dezelfde manier als voor een (bedrijfs)woning dat positief is opgenomen in het bestemmingsplan?

Antwoord: ja

b) u heeft nog steeds ons vraag niet beantwoordt hoe snel moet een dergelijk bouwwerk van de grond worden gestampt? Moeten we binnen 1 jaar alles opbouwen of kunnen we er 5 jaar over doen?

Antwoord: nadat een aanvang met de bouw is genomen mag de bouw vervolgens duren zo lang als nodig is mits de bouwwerkzaamheden maar niet voor langer dan 26 weken stil liggen.

Vraag 4, alle vijf scenario's hebben betrekking op de uitsterfregeling. Om maar met een voorbeeld te komen het uitbreiden van onze onderneming in Rusland zou wel meer tijd in beslag kunnen nemen dan 12 maanden. Het lijkt ons voor de hand liggend dat we zelf kunnen bepalen en niet achter ons rug hoeven te kijken mits wij op een langdurige reis gaan om dit te bewerkstelligen. Het zou toch gek zijn dat wij telkens bij de gemeente Zaanstad zouden moeten aankloppen als bij een juf om een toestemming te vragen om ons ding te kunnen doen?

Antwoord: de uitsterfregeling ziet toe op het behouden van de woonfunctie van het pand. Indien er voor wordt gekozen langer dan 12 maanden het pand niet te gebruiken als woning vervalt de bescherming t.b.v. wonen. Slechts een onvoorziene omstandigheid kan aanleiding zijn om de termijn van 12 maanden te verlengen. Indien op voorhand verwacht kan worden dat deze termijn wordt overschreden (bijvoorbeeld omdat in het buitenland een onderneming wordt opgezet) dan geldt deze verlenging niet. Dit is immers een verlenging die op voorhand had kunnen worden voorzien. De verlengde bescherming geldt slechts voor onvoorziene, bijzondere omstandigheden. Er hoeft niet om toestemming te worden gevraagd.

Vraag 5. Mits wij een wereldreis willen gaan maken, moeten we dan ook om een toestemming gaan vragen? In hoeverre kunnen we erop rekenen dat de toestemming ook daadwerkelijk zal worden verleend?

Antwoord: er hoeft niet om toestemming te worden gevraagd.

Vraag 6. Stelt u voor wij zijn reeds 11 maanden, 3 weken en 6 dagen weg. Ons familielid komt op de zesde dag even een nachtje slapen en gaat in de ochtend vervolgens terug. De leegstandsperiode is daarmee verbroken en begint opnieuw te lopen? Dus mogen we wederom 12 maanden wegblijven?

Antwoord: het enkele verblijf van een overnachting is onvoldoende om van wonen te spreken. Het moet gaan om een structureel woonverblijf. Indien uw familielid niet een nacht maar gedurende geruime periode komt wonen (hoofdverblijf in het pand) dan is daarmee de leegstandsperiode wel doorbroken en kan een nieuwe termijn gaan lopen van 12 maanden.

Vraag 7. Zou u het begrip leegstandstermijn nader kunnen specificeren. Zoals bijvoorbeeld loopt nu de termijn van 12 maanden vanaf de aanvang van een nieuw jaar of op een willekeurig moment dat we het pand verlaten?

Antwoord: het gaat om een periode van 12 maanden aaneengesloten waarin geen bewoning in het pand heeft plaatsgevonden. Deze periode gaat lopen vanaf het eerste moment waarop de bewoning wordt beëindigd.

Gevolg voor het bestemmingsplan

In artikel 34.6. van de regels van het bestemmingsplan Bedrijven Zuid wordt een sub-lid 34.6.3 'Uitsterfregeling' opgenomen. Voor de mogelijkheden om te (ver)bouwen is het overgangsrecht onder artikel 34.1. en 34.2. van overeenkomstige toepassing verklaard.

III paragraaf 3.2 wordt als volgt gewijzigd:

Aan de bestaande tekst wordt de volgende alinea toegevoegd:

Ook voor het pand Hemkade 51 zijn door het college hogere geluidwaarden vastgesteld. Een pand moet worden aangemerkt als een woning in de zin van de Wet geluidhinder als daarvoor in een uitsterfregeling bewoning wordt toegestaan. Dit staat los van het feit dat er op het pand geen positieve woonbestemming rust en niet als woning of als bedrijfswoning is bestemd.

IV Bijlagen bij de Toelichting wordt als volgt gewijzigd:

Aan de bestaande bijlage wordt toegevoegd:

Bijlage 2 Uitspraak van de Raad van State d.d. 17 febr. 2016

**B Wijzigingen in de Regels van bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan
Bedrijven Zuid**

I Artikel 8 Overgangsrecht wordt als volgt gewijzigd:

De bestaande tekst wordt vervangen door de volgende tekst:

Het bepaalde in artikel 34 van de regels van bestemmingsplan Bedrijven Zuid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat aan artikel 34.6 van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijven Zuid' een nieuw sublid wordt toegevoegd:

34.6.3 Uitsterfregeling

a. Het pand Hemkade 51 (kadastraal bekend: ZDM01K11033) mag als woning (met medische praktijk op de begane grond) gebruikt worden.

b. Het gebruik als woning/ woondoeleinden (met medische praktijk) mag niet worden hervat, indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste twaalf maanden gestaakt is geweest;

c. Bij omgevingsvergunning kan de in sub b. bepaalde termijn worden verlengd.

Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt, indien sprake is van een bijzondere situatie, waardoor genoemde termijn als onredelijk kort moet worden beschouwd.

De eigenaar van Hemkade 51 dient op basis van objectieve en concrete gegevens aannemelijk te maken dat sprake is van een dergelijke situatie.

d. Voor het bouwen zijn de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken (artikel 34.1 en 34.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijven Zuid') van overeenkomstige toepassing.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 juli 2016,

de voorzitter,



de griffier,





2015/6968



Raadsbesluit 2015 / 5

Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Raadsvergadering d.d. 2 april 2015	Registratienummer: 2015/6968
Onderwerp: bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid	Portefeuillehouder: D.D. Straat
Bijlagen: Voorstel Raad 2014/244436: Voorstel Raad bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid	Opdrachtgever: A. Langenesch

Ter inzage:

Voorstel Raad

2014/244436

Voorstel Raad bestemmingsplan Reparatie
bestemmingsplan Bedrijven Zuid

De raad van de Gemeente Zaanstad,

*gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders,**kennis genomen hebbende van de punten uit de voorbereidende vergadering op 15 januari
5 en 12 maart 2015,*

met inachtneming van de aanpassing in de voorgestelde Regels, artikel 8 Overgangsrecht (Uitsterfregeling Hemkade 51),

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid ter uitvoering van de uitspraak van de Raad van State van 7 mei 2014, nr. 2013076841/1/R6, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NLIMR0.0479.STED3802BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2014 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat in het plangebied geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien (artikel 6.12 lid 1 Wro).

Aldus besloten in de raadsvergadering van donderdag 2 april 2015.

Voorzitter,

Raadsgriffier,

Raad van State

Uitspraak 201501515/2/R1

Datum van uitspraak: woensdag 16 november 2016

Tegen: de raad van de gemeente Zaanstad

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

ECLI:NL:RVS:2016:3036

201501515/2/R1.

Datum uitspraak: 16 november 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]),
wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad,
2. de naamloze vennootschap Timber and Building Supplies Holland N.V. en de besloten
vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Pontmeyer Groothandel B.V. en PontMeyer
Handelsbedrijven B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: Timber and Building Supplies Holland), alle
gevestigd te Zaandam,

en

de raad van de gemeente Zaanstad,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 april 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant sub 1] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft Timber and Building Supplies Holland een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 1] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 december 2015, waar [appellant sub 1], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. H. Elmas, advocaat te Zaandam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. K. Oosterhuis-Runia en mr. A.H. Kroeze, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn als partij gehoord Timber and Building Supplies Holland, vertegenwoordigd door mr. M. Zuidema en S.R.J. Meersschaut, en de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Zilpa B.V. en North Sea Venue, beide vertegenwoordigd door H.P. Lely en I. Moens.

Bij tussenuitspraak van 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:383 (hierna: de tussenuitspraak), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 2 april 2015 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 14 juli 2016 (hierna: het herstelbesluit) heeft de raad ter uitvoering van de tussenuitspraak het bestemmingsplan "Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid" gewijzigd vastgesteld.

Daartoe in de gelegenheid gesteld hebben [appellant sub 1] en Timber and Building Supplies Holland hun zienswijze over de wijze waarop het gebrek is hersteld naar voren gebracht.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten

Overwegingen

De tussenuitspraak

1. In de tussenuitspraak heeft de Afdeling overwogen dat op grond van de uitsterfregeling in het bestemmingsplan bewoning wordt toegestaan van het perceel [locatie 1]. Het gebouw op dat perceel is daarom een woning als bedoeld in de Wet geluidhinder (hierna: Wgh), maar er is geen akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op deze woning. Gelet hierop staat niet vast dat kan worden voldaan aan de geldende waarde. Gelet hierop is artikel 8 van de planregels van het bestemmingsplan, zoals vastgesteld op 2 april 2015, in strijd met artikel 42 van de Wgh.

1.1. Voorts heeft de Afdeling overwogen dat de raad heeft miskend dat een onderbreking van een gebruik als woning in verband met een verbouwing, verkoop of een combinatie daarvan in de praktijk langer kan duren dan een termijn van zes maanden. De Afdeling is het met [appellant sub 1] eens dat een termijn van drie maanden met een verlengingsmogelijkheid van nog eens drie maanden onredelijk kort kan zijn. Dit betekent immers dat het gebruik als woning maximaal zes maanden mag worden gestaakt. Een verlengingsmogelijkheid die is gebonden aan een maximale termijn zonder mogelijkheid om hierop een uitzondering te maken, biedt de raad naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende flexibiliteit om maatwerk te leveren als dat nodig is.

1.2. Gelet hierop is het beroep van [appellant sub 1] tegen het besluit van 2 april 2015 gegrond. Artikel 8 van de planregels van het bestemmingsplan, zoals vastgesteld op 2 april 2015, dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 42 van de Wgh en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het herstelbesluit

2. Ter uitvoering van de tussenuitspraak heeft de raad in het herstelbesluit de uitsterfregeling voor [locatie 1] gewijzigd. Ingevolge artikel 8 van de planregels luidt deze uitsterfregeling nu:

"Artikel 34.6.3 Uitsterfregeling

a. Het pand [locatie 1] (kadastraal bekend: ZDM01K11033) mag als woning (met medische praktijk op de begane grond) gebruikt worden.

b. Het gebruik als woning/ woondoeleinden (met medische praktijk) mag niet worden hervat, indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste twaalf maanden gestaakt is geweest;

c. Bij omgevingsvergunning kan de in sub b. bepaalde termijn worden verlengd. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt, indien sprake is van een bijzondere situatie, waardoor genoemde termijn als onredelijk kort moet worden beschouwd. De eigenaar van [locatie 1] dient op basis van objectieve en concrete gegevens aannemelijk te maken dat sprake is van een dergelijke situatie.

d. Voor het bouwen zijn de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken (artikel 34.1 en 34.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijven Zuid') van overeenkomstige toepassing."

2.1. Voorts heeft de raad een akoestisch onderzoek laten verrichten naar de geluidbelasting op de woning op [locatie 1]. Hieruit volgt dat de voorkeursgrenswaarde uit artikel 57 van de Wgh wordt overschreden. Bij besluit van 20 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouder hogere waarden van 59 dB(A) en 60 dB(A) vanwege het industrielawaai vastgesteld voor [locatie 1].

3. Het herstelbesluit is ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht mede onderwerp van het geding.

Het beroep van [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1] is het niet eens met het herstelbesluit. Volgens hem had een reguliere woonbestemming kunnen en moeten worden toegekend. Volgens hem volgt uit het feit dat hogere waarden konden worden vastgesteld dat omliggende bedrijven door een reguliere woonbestemming niet worden belemmerd. Dit volgt volgens hem ook uit het milieuraapport dat hij in 2014 heeft laten opstellen. De raad is voorts ten onrechte afgeweken van zijn beleid om vergunde en bestaande woningen als zodanig te bestemmen en handelt in strijd met het beginsel van willekeur door [locatie 2] wel een reguliere woonbestemming toe te kennen. Volgens [appellant sub 1] is aan de Afdeling in dit verband onjuiste informatie verstrekt. Ook heeft de raad geen rekening gehouden met de nadelige financiële en morele gevolgen van een uitsterfregeling. Ten slotte wijst hij op de rol die de overeenkomst met North Sea Venue bij de besluitvorming heeft gespeeld. [appellant sub 1] voert voorts aan dat in de uitsterfregeling ten onrechte het gebruik van de medische praktijk is gekoppeld aan het gebruik als woning.

5. Naar het oordeel van de Afdeling richt [appellant sub 1] zich met deze beroepsgronden tegen overwegingen van de tussenuitspraak.

In de tussenuitspraak onder 5.2.3. is namelijk al geoordeeld dat de woning op het perceel [locatie 1] niet gelijk te stellen is aan een reguliere woning of een bedrijfswoning. Ook het beroep op het gelijkheidsbeginsel is daar al besproken. Voor zover [appellant sub 1] stelt dat de tussenuitspraak berust op onjuiste informatie van de zijde van de raad, overweegt de Afdeling dat die informatie blijkens de tussenuitspraak geen rol heeft gespeeld bij het oordeel dat [locatie 1] en [locatie 2] van elkaar verschillen. Dat oordeel berust blijkens overweging 5.2.3. van de tussenuitspraak immers op het doel waartoe de woning op het perceel [locatie 1] is opgericht. Of de percelen [locatie 1] en [locatie 2] anderszins vergelijkbaar zijn is in de tussenuitspraak niet besproken. Onder 5.2.4. heeft de Afdeling vervolgens geconcludeerd dat de raad voor [locatie 1] geen reguliere woonbestemming in het plan behoefde op te nemen.

Onder 8.8.1. heeft de Afdeling geoordeeld dat de intentieovereenkomst met North Sea Venue geen aanleiding geeft het oordeel dat het bestemmingsplan in zoverre is vastgesteld in strijd met het recht.

Onder 5.5.2. van de tussenuitspraak is de Afdeling ingegaan op het betoog dat het gebruik van de medische praktijk is gekoppeld aan het gebruik als woning. In die overweging is geoordeeld dat de raad voldoende rekening heeft gehouden met de medische praktijk.

5.1. Behoudens zeer uitzonderlijke gevallen kan de Afdeling niet terugkomen van een in de tussenuitspraak gegeven oordeel. Een zeer uitzonderlijk geval is hier niet aan de orde, zodat van het oordeel in de tussenuitspraak moet worden uitgegaan. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat geen sprake is van een verzoek om terugkomen, omdat de opdracht mede inhield dat een reguliere woonbestemming had moeten worden heroverwogen, faalt dat betoog. Zoals hiervoor al is vermeld, heeft de Afdeling in de tussenuitspraak geoordeeld dat de raad voor [locatie 1] geen reguliere woonbestemming in het plan behoefde op te nemen. De zinsnede in de opdracht in 7.1 van de tussenuitspraak om "zo nodig een andere planregeling vast te stellen" heeft betrekking op de situatie dat uit het akoestisch onderzoek zou volgen dat het niet mogelijk of wenselijk is hogere waarden vast te stellen voor [locatie 1]. In dat geval was een uitsterfregeling immers niet mogelijk (en een reguliere woonbestemming evenmin) en zou de raad een andere bestemming, maar geen reguliere woonbestemming, hebben moeten toekennen. Die situatie doet zich echter niet voor.

6. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] tegen het herstelbesluit ongegrond.

7. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Het beroep van Timber and Building Supplies Holland

8. Timber and Building Supplies Holland is een bedrijf dat zich bezig houdt met de verkoop van bouwproducten alsmede de bewerking daarvan. Op de locatie te Zaandam in de nabijheid van [locatie 1] bevindt zich het hoofdkantoor, het opslagterrein voor met name houtgerelateerde producten alsmede de houtverwerkingsfabriek. Timber and Building Supplies Holland is het niet eens met de termijn van 12 maanden dat het gebruik van [locatie 1] voor bewoning mag worden gestaakt en weer worden hervat. Hierdoor kan de uitsterfregeling onnodig lang van kracht blijven. Niet is gebleken dat de raad de belangen van Timber and Building Supplies Holland heeft meegewogen.

8.1. De wetgever heeft in het Besluit ruimtelijke ordening voor het gebruiksovergangsrecht in artikel 3.2.2, derde lid, een beschermingstermijn van één jaar redelijk geacht. De Afdeling ziet in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de uitsterfregeling in dit plan in redelijkheid niet ook voor een termijn van één jaar heeft kunnen kiezen. In beide gevallen gaat het immers om dezelfde vraag, namelijk hoe lang gebruik mag zijn onderbroken voordat het moet worden beschouwd als definitief beëindigd. Een dergelijke termijn leidt niet op voorhand tot een situatie dat er nooit een einde gaat komen aan de bewoning, zoals Timber and Building Supplies Holland vreest.

Wat de eventueel nadelige invloed van de termijn van 12 maanden op de waarde van het pand van Timber and Building Supplies Holland betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

9. Timber and Building Supplies Holland acht het in verband met de controle en naleving van belang dat in de planregels wordt opgenomen dat van structureel hoofdverblijf slechts sprake kan zijn indien de bewoners staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (bedoeld is: Basisregistratie personen als bedoeld in de Wet basisregistratie personen, hierna: BRP) alsmede dat zij daadwerkelijk aan de [locatie 1] hun hoofdverblijf hebben.

9.1. Deze beroepsgrond had Timber and Building Supplies Holland eerder kunnen aanvoeren, namelijk door beroep in te stellen tegen het besluit van 2 april 2015. De door haar gewenste regels stonden immers evenmin in het bestemmingsplan dat toen is vastgesteld. Tegen dat besluit heeft Timber and Building Supplies Holland geen beroep ingesteld. Gelet op het belang van een efficiënte geschilbeslechting alsmede de rechtszekerheid van de andere partijen, kan in het licht van de goede procesorde niet worden aanvaard dat na de tussenuitspraak beroepsgronden worden aangevoerd die reeds tegen het oorspronkelijke besluit naar voren hadden kunnen worden gebracht. Dit betekent dat hetgeen Timber and Building Supplies Holland in dit opzicht aanvoert, buiten inhoudelijke bespreking blijft.

9.2. Voor het overige verwijst Timber and Building Supplies Holland naar de schriftelijke uiteenzetting van 2 oktober 2015 die zij als partij heeft ingebracht in het kader van de tussenuitspraak. Daarin wordt aangevoerd dat Timber and Building Supplies Holland door een reguliere woonbestemming of uitbreiding van de uitsterfregeling wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering. De Afdeling ziet niet in dat deze bezwaren pas gelden nu de termijn dat het gebruik als bewoning mag worden gestaakt van drie maanden naar 12 maanden is verlengd. Verlenging van de termijn van drie maanden naar 12 maanden maakt niet dat het karakter van de uitsterfregeling naar zijn aard wijzigt. De schriftelijke uiteenzetting is dus in wezen gericht tegen het toestaan van bewoning aan de [locatie 1] als zodanig. Met de verwijzing naar de schriftelijke uiteenzetting heeft Timber and Building Supplies Holland dus eveneens beroepsgronden aangevoerd die zij eerder had kunnen aanvoeren door beroep in te stellen tegen het besluit van 2 april 2015. Zoals in 9.4 overwogen blijft hetgeen Timber and Building Supplies Holland voor het overige in de schriftelijke uiteenzetting heeft aangevoerd eveneens buiten inhoudelijke bespreking.

10. Het beroep van Timber and Building Supplies Holland tegen het herstelbesluit is ongegrond.

11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat wat betreft Timber and Building Supplies Holland geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] tegen het besluit van de raad van de gemeente Zaanstad van 2 april 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid" gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zaanstad van 2 april 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid" voor zover het betreft artikel 8 van de planregels;

III. verklaart de beroepen van [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] en de naamloze vennootschap Timber and Building Supplies Holland N.V. en de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Pontmeyer Groothandel B.V. en PontMeyer Handelsbedrijven B.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Zaanstad van 14 juli 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Reparatie bestemmingsplan Bedrijven Zuid" ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Zaanstad tot vergoeding van bij [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.240,00 (zegge: twaalfhonderdveertig 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;

V. gelast dat de raad van de gemeente Zaanstad aan [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 167,00 (zegge: honderdzevenenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. R. Uylenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. B.C. Bošnjaković, griffier.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Bošnjaković
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 16 november 2016