

ECLI:NL:RVS:2021:438

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	03-03-2021
Datum publicatie	03-03-2021
Zaaknummer	202002442/1/R1
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Tussenuitspraak bestuurlijke lus
Inhoudsindicatie	

Bij besluit van 13 februari 2020 heeft de raad van de gemeente Amsterdam het bestemmingsplan "Klaprozenbuurt" vastgesteld. Het plangebied is gelegen in Amsterdam tussen de bestaande woonwijken Banne en Bloemenbuurt van Amsterdam-Noord en de ontwikkelgebieden Buiksloterham en NDSM-werf aan de Noordelijke IJ-oever. Het plangebied is nu grotendeels een extensief gebruikt bedrijventerrein. Vanwege de grote vraag naar woningen in Amsterdam heeft het gemeentebestuur van Amsterdam de ambitie uitgesproken om de stad intensief te verdichten. [appellante sub 2] en Intergamma Bouwmarkten zijn gevestigd in het plangebied. Zij vrezen dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte transformatie van het gebied nadelige gevolgen zal hebben voor de bedrijfsactiviteiten. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] en anderen wonen in woonboten aan de Buiksloterdijk en Klaprozenweg ten westen van het plangebied. Zij kunnen zich niet verenigen met het plan.

Vindplaatsen [Rechtspraak.nl](https://rechtspraak.nl)

Uitspraak

202002442/1/R1.

Datum uitspraak: 3 maart 2021

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

1. appellant sub 1], wonend te Amsterdam,
2. [appellante sub 2] en andere (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 2]), gevestigd te Amsterdam,
3. [appellant sub 3] en anderen, allen wonend te Amsterdam,
4. Intergamma Bouwmarkten B.V., gevestigd te Leusden, appellanten,

en

de raad van de gemeente Amsterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 13 februari 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Klaprozenbuurt" vastgesteld.

Daartegen hebben [appellant sub 1], [appellante sub 2], [appellant sub 3] en anderen en Intergamma Bouwmarkten beroep ingesteld.

De raad heeft verweerschriften ingediend.

[appellant sub 1] en [appellant sub 3] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 oktober 2020, waar [appellant sub 1], vertegenwoordigd door mr. T. van der Weijde, rechtsbijstandverlener te Amsterdam, [appellante sub 2], vertegenwoordigd door [gemachtigde], [appellant sub 3] en [appellant sub 3A], Intergamma Bouwmarkten, vertegenwoordigd door mr. D.H. Nas, advocaat te Nijmegen, en de raad, vertegenwoordigd door M.J. Schmeink, B. van Rossum en mr. ing. M.R. Hettinga, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied is gelegen in Amsterdam tussen de bestaande woonwijken Banne en Bloemenbuurt van Amsterdam-Noord en de ontwikkelgebieden Buiksloterham en NDSM-werf aan de Noordelijke IJ-oever. Het plangebied is nu grotendeels een extensief gebruikt bedrijventerrein. Vanwege de grote vraag naar woningen in Amsterdam heeft het gemeentebestuur van Amsterdam de ambitie uitgesproken om de stad intensief te verdichten. In de door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam (hierna: het college) in 2016 vastgestelde ontwikkelstrategie "Koers 2025" is de ambitie neergelegd om tot 2025 binnen de stadsgrenzen van Amsterdam de bouw van 50.000 woningen mogelijk te maken door nieuwbouw en voor een deel ook door transformatie van onder meer bedrijventerreinen. Om in de verwachte groei van Amsterdam te kunnen voorzien en de druk op de woningmarkt te verlichten is in Koers 2025 een integrale en stadsbrede inventarisatie gemaakt van concrete en mogelijke woningbouwlocaties. Het plangebied is in Koers 2025 ook aangewezen als versnellingslocatie voor woningbouw. Het plan voorziet in de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengde stadsbuurt met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Het plan voorziet in ongeveer 250.000 m² brutovloeroppervlak (hierna: bvo) aan programma voor wonen, werken en voorzieningen, waarbij de volgende onderverdeling wordt aangehouden: 80% wonen, 15% werken en 5% voorzieningen. Voor het zuidoostelijk deel van het plangebied, de

Klimopwegdriehoek, zijn in het plan rechtstreekse bouwtitels opgenomen. Voor het overige deel heeft het plan een conserverend karakter en wordt de herontwikkeling van het plangebied via wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt. Het is de bedoeling dat de huidige eigenaren en erfpachters door zogeheten zelfrealisatie het plangebied herontwikkelen. Het plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld, waarbij het de bedoeling is dat in 2021 met de eerste fase in de Klimopwegdriehoek zal worden begonnen.

2. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het college bij besluit van 14 januari 2020 met toepassing van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) hogere geluidgrenswaarden vastgesteld voor maximaal 450 van de 600 voorziene woningen en eventuele maatschappelijke voorzieningen aan de Klaprozenweg en Ridderspoorweg/Floraweg. Het besluit hogere waarden is vastgesteld in verband met de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai dat zijn bron heeft op de Klaprozenweg en Floraweg. [appellante sub 2] heeft zich in het beroepschrift ook gericht tegen dit besluit hogere grenswaarden. Ter zitting van de Afdeling heeft [appellante sub 2] dit beroep ingetrokken.

3. [appellante sub 2] en Intergamma Bouwmarkten zijn gevestigd in het plangebied. Zij vrezen dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte transformatie van het gebied nadelige gevolgen zal hebben voor de bedrijfsactiviteiten. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] en anderen wonen in woonboten aan de Buiksloterdijk en Klaprozenweg ten westen van het plangebied. Zij kunnen zich niet verenigen met het plan. Zij zijn bang dat de in het plan voorziene ontwikkelingen hun woon- en leefklimaat zullen aantasten.

4. De relevante regelgeving is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt deel uit van de uitspraak.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van Intergamma Bouwmarkten

6. Intergamma Bouwmarkten kan zich niet verenigen met de aan het perceel Klimopweg 65 toegekende bestemming "Gemengd". Op dit perceel is een Gammabouwmarkt gevestigd en Intergamma Bouwmarkten voert aan dat deze bestemming tot gevolg heeft dat de bedrijfsvoering van deze bouwmarkt niet kan worden voortgezet, als de gemeente er niet in slaagt om elders een geschikte locatie voor de bouwmarkt te vinden. Volgens Intergamma Bouwmarkten heeft de raad in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel gehandeld door de Gammabouwmarkt weg te bestemmen zonder in het plan zekerheid te bieden over de verhuizing van de Gammabouwmarkt naar een andere locatie. Intergamma Bouwmarkten voert aan dat de gemeente de met haar gesloten huurovereenkomst voor exploitatie van de huidige Gammabouwmarkt tot en met 31 december 2032 moet respecteren door relocatie mogelijk te maken. Omdat de gemeente hierover vooralsnog geen afspraken met haar heeft gemaakt en het haar ook niet duidelijk is of hiervoor voldoende budget beschikbaar is, is Intergamma Bouwmarkten er niet van overtuigd dat de gemeente de verhuizing mogelijk kan maken en daarmee of het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Intergamma

Bouwmarkten wijst er verder op dat de bedrijfsvoering op de huidige locatie weliswaar kan worden voortgezet op basis van het in het plan opgenomen overgangsrecht, maar dat uitbreidingen of wijzigingen van het gebruik als bouwmarkt niet zijn toegestaan, waardoor zij niet meer kan inspelen op toekomstige marktontwikkelingen. Bovendien loopt zij het risico de beschermende werking van het overgangsrecht te verliezen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet of een ander nieuw planologisch regime.

6.1. De raad heeft in de nota van beantwoording zienswijzen en het verweerschrift uiteengezet dat het nooit de bedoeling is geweest om in het bestemmingsplan voortzetting van de Gammabouwmarkt op deze locatie mogelijk te maken. De raad heeft met de bestemming "Gemengd" vooruit gelopen op hoe het plandeel Klimopwegdriehoek er uit komt te zien na uitvoering van het bestemmingsplan. De gemeente stuurt aan op een verplaatsing van de Gammabouwmarkt binnen de Klimopwegdriehoek. De raad heeft hierover verklaard dat aan de nieuwe indeling van de Klimopwegdriehoek een stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt, waarbij het gehele bedrijventerrein transformeert naar een woon-werkgebied met een veel hogere "Floor Space Index" (hierna: FSI) dan in de huidige situatie. Door de hogere FSI kan de grote ruimtevraag naar wonen en werken binnen het bestaand stedelijk gebied worden ingevuld zonder dat dit ten koste gaat van de groene ruimte rondom de stad. De raad heeft hierbij verder vermeld dat alleen door nieuwbouw de mogelijkheid ontstaat om ook ter plaatse van de bestaande Gammabouwmarkt een woningbouwprogramma te realiseren, aangezien de fundering van de huidige Gammabouwmarkt geen stapeling van bouwprogramma toelaat en dat door een herindeling van het plandeel mogelijkheden voor optimalisatie ontstaan.

De raad heeft verder toegelicht dat de gemeente eigenaar is van de kavel waar de huidige Gammabouwmarkt is gevestigd en dat de gemeente een actief grondbeleid voert om te komen tot een snelle verplaatsing van de Gammabouwmarkt naar een naastgelegen kavel. Verhuizing naar deze kavel is planologisch mogelijk en momenteel vinden tussen de gemeente en Intergamma Bouwmarkten gesprekken plaats over de vergoeding van de daarmee gepaard gaande verplaatsingskosten. Volgens de raad is voldoende budget beschikbaar om het plan uit te voeren. In de grondexploitatie voor het plangebied zijn reserveringen opgenomen voor de vergoeding van de verplaatsingskosten van de Gammabouwmarkt dan wel voor de kosten van een eventuele beëindiging van de huurovereenkomst, in het geval het niet lukt om met Intergamma Bouwmarkten tot een minnelijke regeling te komen.

De raad wijst er verder op dat de Gammabouwmarkt in afwachting van de relocatie niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt door het plan. Onder het vorige plan "Metaalbewerkerweg en omgeving" was op de locatie perifere detailhandel niet toegestaan. Daarom is ten behoeve van de exploitatie van de huidige Gammabouwmarkt met omgevingsvergunning afgeweken van het vorige bestemmingsplan. Dat betekent dat uitbreidingen of wijzigingen van het gebruik als bouwmarkt onder het vorige bestemmingsplan ook niet mogelijk waren.

6.2. Ter zitting van de Afdeling heeft Intergamma Bouwmarkten te kennen gegeven dat zij zich niet verzet tegen de keuze van de raad om de gronden van de bouwmarkt niet als zodanig te bestemmen en de daaruit voortvloeiende verplaatsing van de bouwmarkt, maar tegen de wijze waarop dit is geregeld.

Gelet op de door de raad gewenste en in het plan vastgelegde ontwikkeling voor het plandeel acht de Afdeling de keuze van de raad om de Gammabouwmarkt niet als zodanig te bestemmen niet onredelijk. Dat op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan nog geen overeenstemming was bereikt tussen de gemeente en Intergamma Bouwmarkten over de vergoeding van de kosten van verplaatsing naar een andere locatie, betekent niet dat het plan niet had mogen worden vastgesteld. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de raad bij de planvaststelling als uitgangspunt heeft genomen dat de Gammabouwmarkt wordt ingepast in de nieuwe situatie in het plandeel. De raad heeft daarvoor aan Intergamma Bouwmarkten ook een alternatieve locatie binnen het plandeel aangeboden en momenteel zijn gesprekken gaande over

de hoogte van de verplaatsingskostenvergoeding. In wat Intergamma Bouwmarkten heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding om te twifelen aan de uiteenzetting van de raad dat voldoende middelen beschikbaar zijn om verplaatsing van de bouwmarkt mogelijk te maken of om te voorzien in een schadeloosstelling als geen overeenstemming wordt bereikt over verplaatsing en de huurovereenkomst voortijdig moet worden beëindigd. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat dit deel van het plan niet uitvoerbaar is en dat de Gammabouwmarkt daarom haar bedrijf op de huidige locatie zal moeten voortzetten onder het overgangsrecht.

Ook bestaat geen grond voor het oordeel dat de Gammabouwmarkt in afwachting van de verplaatsing in haar bedrijfsvoering wordt geschaad door het plan, omdat zij onder het overgangsrecht is gebracht. Zoals de raad heeft toegelicht, mocht Intergamma Bouwmarkten onder het vorige bestemmingsplan het vergunde gebruik als bouwmarkt ook niet uitbreiden of wijzigen.

Het betoog faalt.

Het beroep van [appellante sub 2]

7. [appellante sub 2] heeft het betoog dat de Crisis- en herstelwet niet van toepassing is ter zitting van de Afdeling ingetrokken.

De ladder voor duurzame verstedelijking

8. [appellante sub 2] betoogt dat de behoefte aan de woningen die in het plan mogelijk worden gemaakt bij gebreke van een woningbehoefteonderzoek niet inzichtelijk is gemaakt in de plantoelichting. De raad heeft daarom in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) gehandeld. Volgens [appellante sub 2] ontbreekt inzicht in de ontwikkeling van vraag en aanbod van woningen in de regio. De raad heeft ten onrechte volstaan met een verwijzing naar beleidsstukken en bovendien ontbreekt een woonvisie. [appellante sub 2] wijst erop dat het beleidsdocument "Koers 2025" geen woningbehoefteonderzoek is, maar een integrale en stadsbrede inventarisatie van woningbouwlocaties. Daar komt nog bij dat dit document van 2016 is en daarom niet actueel is, terwijl het bovendien geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. [appellante sub 2] heeft verder aangevoerd dat de afwezigheid van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking ook betekent dat het plan in strijd is met de regels van de provinciale verordening ruimte Noord-Holland (hierna: de PVR). De raad heeft immers niet aangetoond dat deze nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

8.1. Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro moet bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening onder meer beoordeeld worden of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling moet met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan zijn onderbouwd.

8.2. De raad heeft in de toelichting bij het plan uiteengezet dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de in het plan voorziene woningbouw aanwezig is. Volgens de toelichting blijkt uit het rapport Demografische ontwikkelingen 2010-2040 van het Planbureau voor de Leefomgeving dat de Metropoolregio Amsterdam aanhoudend sterk tot zeer sterk zal groeien. De verwachte groei is 10% tot 20%. Ook in de huishoudensontwikkeling wordt een flinke groei van 20% of meer verwacht. In het rapport is de verwachting neergelegd dat de gemeente Amsterdam in 2040 ruim 50.000 huishoudens meer zal hebben dan in 2010. Om in de verwachte groei van Amsterdam te kunnen voorzien en de druk op de woningmarkt te verlichten is in Koers 2025 de ambitie neergelegd om tot 2025 binnen de stadsgrenzen de bouw van 50.000 woningen mogelijk te maken door nieuwbouw en transformatie van onder meer bedrijventerreinen. Zoals hiervoor al is weergegeven, is het plangebied hierin als woningbouwlocatie aangewezen. De raad heeft in de plantoelichting verder uiteengezet dat uit de Woonagenda 2025, vastgesteld door de raad op 19

juli 2017, ook blijkt dat een grote behoefte bestaat aan nieuwe woningen in Amsterdam. Ook uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (hierna: het RAP) blijkt dat in de regio behoefte is aan de in het plan mogelijk gemaakte woningen. In deze regionale aanpak is ook rekening gehouden met de plancapaciteit van 2.184 woningen voor het plangebied, aldus de raad.

- 8.3. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad toereikend gemotiveerd dat aan de woningbouwontwikkeling die in het plan is voorzien een behoefte bestaat als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat [appellante sub 2] geen concrete feiten of omstandigheden naar voren heeft gebracht die de Afdeling aanleiding geven om te twifelen aan de juistheid van de door de raad gegeven beschrijving van de behoefte. Dat de verschillende rapporten en beleidsdocumenten, die de raad gebruikt als onderbouwing van de behoefte, niet als bijlage bij het plan zijn gevoegd, leidt niet tot de conclusie dat de behoefte aan de voorziene woningen onvoldoende is aangetoond. Het is niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro dat in de plantoelichting voor de onderbouwing van de behoefte is volstaan met een vermelding van de uitkomst van de verschillende rapporten en beleidsdocumenten. De Afdeling ziet ook geen grond voor het oordeel dat het plan in strijd met artikel 5a van PVR. De in het plan mogelijk gemaakte woningbouw is in overeenstemming met de regionale afspraken, zoals onder meer neergelegd in het RAP.

Het betoog faalt.

Belemmering in de bedrijfsactiviteiten en maatbestemming

9. [appellante sub 2] voert verder aan dat het bedrijf in zijn voortbestaan wordt bedreigd doordat binnen de bestemming "Bedrijf" bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', terwijl de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van [appellante sub 2] in milieucategorie 4.1 vallen. Volgens [appellante sub 2] is voor het bedrijf ten onrechte geen maatbestemming in het plan opgenomen. Zij voert hierover aan dat de bedrijfsactiviteiten op de [locatie] al sinds 1976 bestaan uit het repareren van allerlei soorten en grootten elektromotoren en koolborstels en dat deze activiteiten, die in milieucategorie 4.1 vallen, onder de voorgaande bestemmingsplannen waren toegestaan. Omdat de richtafstanden in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) zijn bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor toetsing van de bestaande situaties, staan deze richtafstanden niet in de weg aan het opnemen van een maatbestemming, aldus [appellante sub 2].

[appellante sub 2] wijst er verder op dat het bedrijf ligt in het gebied dat in het plan is aangewezen als "wetgevingszone-wijzigingsgebied 1", waarvoor in artikel 21.3 van de planregels woningbouw mogelijk wordt gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Volgens [appellante sub 2] is in de planregels niet voldoende verzekerd dat een wijziging naar de bestemming "Gemengd" geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering zal hebben. Zo volgt uit het haalbaarheidsonderzoek van LBP Sight dat het bedrijf geur- en geluidsmaatregelen zal moeten treffen om woningbouw in de buurt mogelijk te maken. Ook vreest [appellante sub 2] dat de grootschalige woningbouw nadelige gevolgen zal hebben voor de bereikbaarheid en parkeergelegenheid van het bedrijf.

- 9.1. Aan het perceel [locatie] is in het plan de bestemming "Bedrijf" toegekend, met de gebiedsaanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied 1". Op grond van deze bestemming zijn ter plaatse bedrijven toegestaan, voor zover deze vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de van de planregels deel uitmakende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Niet in geschil is dat de bedrijfsactiviteiten van [appellante sub 2] vallen in milieucategorie 4.1. De Afdeling heeft ter zitting vastgesteld dat ook niet meer in geschil is dat deze bedrijfsactiviteiten net als bij het vorige bestemmingsplan onder het overgangsrecht van het nieuwe plan vallen en dus mogen worden voortgezet op de locatie aan de Slijperweg. De raad heeft ter zitting toegelicht dat het bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de gewenste woningbouw niet in

de rede ligt dat het bedrijf van [appellante sub 2] zal worden ingepast. De raad acht het weliswaar in theorie mogelijk om het bedrijf met een maatbestemming in te passen in de beoogde inrichting van het plangebied, maar het is niet zijn bedoeling om de woonfunctie te combineren met deze bedrijvigheid. Het bedrijf van [appellante sub 2] past in zijn huidige vorm vanwege de te verwachten overlast voor de toekomstige bewoners volgens de raad niet in het in het plan voorziene woon-/werkgebied. De bij de voorbereiding van het plan uitgevoerde onderzoeken naar onder meer de geluid- en geurbelasting vanwege het bedrijf hebben dit duidelijk gemaakt, aldus de raad. De ontwikkelstrategie van de raad is er daarom op gericht om met [appellante sub 2] overeenstemming te bereiken over verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein Sloterdijk. Daarover zijn momenteel gesprekken gaande tussen de gemeente en [appellante sub 2]. Volgens de raad zijn in de grondexploitatie voor het plangebied reserveringen opgenomen om te kunnen voorzien in vergoeding van de verplaatsingskosten van het bedrijf dan wel in een schadeloosstelling als het bedrijf moet worden uitgekocht.

- 9.2. Gelet op deze toelichting van de raad en de aard van de door de raad gewenste en in het plan vastgelegde ontwikkeling voor het plangebied acht de Afdeling de door de raad gemaakte keuze om in het nieuwe plan een conserverende bedrijfsbestemming aan het perceel toe te kennen niet onredelijk. Gebleken is dat de raad zich richt op verplaatsing van het bedrijf bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouwontwikkeling. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van [appellante sub 2]. Hoewel het bedrijf hiermee nog eens onder het overgangsrecht wordt gebracht, is - anders dan [appellante sub 2] heeft aangevoerd - naar het oordeel van de Afdeling voldoende gemotiveerd waarom dat gerechtvaardigd is. Op grond van het overgangsrecht kan [appellante sub 2] de bedrijfsvoering voortzetten en verplaatsing is (in ieder geval deze keer) voldoende realistisch. De raad heeft voldoende gemotiveerd dat voldoende middelen beschikbaar zijn om bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te voorzien in vergoeding van de verplaatsingskosten dan wel een schadeloosstelling als het bedrijf moet worden uitgekocht.

Het betoog faalt.

Stedenbouwkundig plan

10. [appellante sub 2] voert tevergeefs aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat het stedenbouwkundig plan ten onrechte niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan maakt onderdeel uit van de Investeringsnota, die de raad op 22 januari 2020 heeft vastgesteld en die als bijlage 1 bij de toelichting van het plan is gevoegd. Dat het stedenbouwkundig plan niet geïntegreerd is in het plan is inherent aan de door de raad gekozen plansystematiek, waarin een flexibel planologisch kader wordt gegeven en via de wijzigingsbevoegdheden een gefaseerde transformatie van het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Geen grond bestaat voor het oordeel dat het plan niet zou kunnen worden uitgevoerd volgens de stedenbouwkundige visie omdat het stedenbouwkundig plan geen onderdeel is van het plan.

Het beroep van [appellant sub 1]

Milieueffectrapportage

11. [appellant sub 1] betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld, omdat het plan niet zal leiden tot belangrijke nadelige effecten voor het milieu. [appellant sub 1] voert hierover aan dat de raad in strijd met artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: het Besluit m.e.r) geen m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft genomen, althans dat dit niet ter inzage is gelegd. De verschillende milieuaspecten zijn bovendien ontoereikend beoordeeld, waardoor niet aannemelijk is gemaakt dat de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Volgens [appellant sub 1] zal de toevoeging van ruim 2.100

woningen in het plangebied een verkeersaantrekkende werking hebben waardoor de geluidsbelasting op haar woonboot zal toenemen en de fijnstofnormen zullen worden overschreden.

- 11.1. De voorgenomen ontwikkeling in het plan valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Niet in geschil is dat voor de vaststelling van dit plan een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Het vereiste in paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer dat het bevoegd gezag een beslissing neemt over de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit een milieueffectrapport moet worden gemaakt vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, betekent dat hierover een besluit van het bevoegd gezag is vereist, een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Uit de artikelen 7.17 en 7.19 van de Wet milieubeheer vloeit voort dat de raad dit besluit moet nemen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat heeft de raad in dit geval niet gedaan. De raad heeft in het vaststellingsbesluit van 13 februari 2020 ingestemd met de door Antegroup uitgevoerde m.e.r.-beoordeling waarvan de resultaten zijn neergelegd in de "Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Klaprozenbuurt" van 9 december 2019. Anders dan de raad heeft aangevoerd, kan dit niet worden aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer.

De Afdeling ziet aanleiding om dit gebrek te passeren met toepassing van artikel 6:22 van de Awb, omdat [appellant sub 1] en andere belanghebbenden geen nadeel hebben ondervonden van het niet overeenkomstig de wettelijke eisen nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit. In de Aanmeldnotitie, waarmee de raad heeft ingestemd, wordt geconcludeerd dat geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten van de in het plan voorziene transformatie van het gebied en dat geen reden bestaat om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De Afdeling ziet in wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat niet alle milieuaspecten toereikend zijn beoordeeld in de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling en dat de raad zich daarom hierop niet heeft mogen baseren. Bij de beoordeling is uitgegaan van het totale plangebied na de volledige transformatie en zijn de potentiële milieugevolgen in kaart gebracht op basis van uitgevoerde onderzoeken op de verschillende onderdelen. In de Aanmeldnotitie is onder meer gemotiveerd uiteengezet dat de lichte toename van het autoverkeer slechts een beperkte toename van de geluidsbelasting voor de directe omgeving met zich zal brengen. Ook voor de luchtkwaliteit zijn volgens de Aanmeldnotitie geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten. De berekende emissies zullen onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer blijven. In de Aanmeldnotitie is verder uiteengezet dat de etmaalnorm voor fijnstof weliswaar gedurende een jaar zesmaal zal worden overschreden, maar dat dit geen probleem is, omdat de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen per jaar op 35 ligt. [appellant sub 1] heeft niet aangevoerd wat er niet deugt aan de beoordeling op deze onderdelen. De passages in de Aanmeldnotitie over de milieucontouren van bestaande bedrijven in het plangebied leiden ook niet tot het oordeel dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten als gevolg van de geplande ontwikkelingen. Het zijn de contouren van al gevestigde bedrijven in het plangebied, die niet mogelijk zijn gemaakt door dit plan.

Het betoog faalt.

Wetgevingszone-wijzigingsgebied-4: de inham in de oever van het Landje

12. [appellant sub 1] voert aan dat in artikel 21.6 van de planregels ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarmee de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied - 4" kan worden gewijzigd in "Water". Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt een inham in de dijk mogelijk gemaakt, waardoor volgens [appellant sub 1] het kenmerkende historische dijkprofiel van de Buiksloterdijk wordt veranderd. Zij wijst erop dat het aan de noordzijde van de woonboothaven gelegen stukje grond, ook wel het Landje genoemd, door inpoldering is toegevoegd aan de Waterlandse Zeedijk en dat doorbreking van deze dijk afbreuk doet aan dit provinciaal monument. Verder vreest [appellant sub 1] dat deze transformatie tot gevolg zal hebben dat er meer dagjesmensen naar de verhoogde dijk komen om

uit te kijken over de woonboothaven en dat daardoor haar woon- en leefklimaat zal worden aangetast.

12.1. De raad stelt zich primair op het standpunt dat [appellant sub 1] geen belanghebbende is bij het plandeel met de gebiedsaanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied-4", voor zover daarin de bevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming "Water" ter plaatse van de oever van Zijkanaal I. Daartoe voert de raad aan dat de woonboot van [appellant sub 1] ligt op een afstand van meer dan 100 m van de voorziene inham en dat zij ook geen zicht heeft op deze gronden. Volgens de raad zal de dijk niet zo hoog worden dat vanaf de dijk uitzicht is over de woonboothaven waar de woonboot van [appellant sub 1] ligt, aldus de raad.

12.2. Naar het oordeel van de Afdeling is [appellant sub 1] belanghebbende bij het door haar bestreden gedeelte van het plan, waar door opneming van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.6 van de planregels realisering van een inham in de oever mogelijk wordt gemaakt. De woonboot van [appellant sub 1] bevindt zich weliswaar op een afstand van ongeveer 100 meter van de gronden waarop de inham is voorzien en [appellant sub 1] heeft vanuit haar woonboot ook geen zicht op deze gronden. Desondanks is naar het oordeel van de Afdeling op voorhand niet uit te sluiten dat zij als gevolg van de voorziene herinrichting van het Landje, waarvan het maken van de inham deel uitmaakt, gevolgen van enige betekenis kan ondervinden. [appellant sub 1] gebruikt de parkeerruimte op het Landje voor het parkeren van haar auto en de Afdeling acht het niet uitgesloten dat de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen die op het Landje mogelijk worden gemaakt met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, waaronder de inham, gevolgen kunnen hebben voor de parkeersituatie ter plaatse. Dit betekent op zichzelf niet dat wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd grond geeft voor de conclusie dat voor haar daadwerkelijk onvoldoende parkeergelegenheid beschikbaar zal zijn. De vraag of dat het geval is, komt hierna aan de orde onder 14.2. Hiermee is alleen nog maar gezegd dat haar belang betrokken is bij deze situatie.

12.3. De raad heeft onweersproken uiteengezet dat het Landje een buitendijks ingepolderd gebied is en niet is toegevoegd aan de Waterlandse Zeedijk, zoals [appellant sub 1] heeft aangevoerd. Dat betekent dat het dijkprofiel niet zal worden aangetast door de mogelijk gemaakte ontwikkeling en dat ook geen sprake is van een aantasting van een provinciaal monument, aldus de raad. Verder zal de dijk volgens de raad niet zo hoog worden dat er vanaf de dijk zicht zal zijn op haar woonboot.

Gelet op deze motivering van de raad ziet de Afdeling in wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd over de gevolgen van het realiseren van de inham, geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het maken van een inham in de oever geen afbreuk zal doen aan het bestaande dijkprofiel en dat het de persoonlijke levenssfeer van [appellant sub 1] ook niet zal aantasten.

Het betoog slaagt niet.

Wetgevingszone-wijzigingsgebied-2: de bouwhoogte

13. [appellant sub 1] kan zich verder niet verenigen met de aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied-2", voor zover daarbij in het meest westelijk gelegen plandeel, waar nu onder meer TenneT is gesitueerd, woongebouwen mogelijk worden gemaakt. Zij voert hierover aan dat ter plaatse van deze aanduiding meer dan 30.000 m² aan woningen kan worden gerealiseerd en dat daarvoor ten onrechte geen voorwaarde is opgenomen over de maximale bouwhoogte. Weliswaar wordt in het stedenbouwkundig plan voor sommige bouwblokken uitgegaan van een maximale bouwhoogte van vijf lagen, maar dat zegt niets over de planologisch maximaal toegestane bouwhoogte, die in het plan ongelimiteerd is. Volgens [appellant sub 1] bestaat het risico dat de woongebouwen zo hoog zullen worden dat er vanuit die woningen uitzicht op haar woonboot zal zijn en dat flinke schaduw hinder op haar woonboot zal ontstaan. [appellant sub 1]

wijst in dit verband op de bezonningsstudie waaruit blijkt dat een gebouw met vijf bouwlagen extra schaduw over haar woonboot met zich zal brengen.

13.1. Aan het plandeel dat ten oosten van de woonboothaven ligt is de conserverende bestemming "Bedrijf" toegekend met de aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied-2". Ingevolge artikel 21.4.1 van de planregels kan het college overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) de bestemming van deze gronden wijzigen in "Gemengd". Op grond van deze bestemming mogen onder de in artikel 21.4.1 genoemde voorwaarden maximaal 350 woningen worden gebouwd.

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat in het plan is beoogd om veel flexibiliteit te bieden bij de realisering van de in het plan voorziene ontwikkelingen, die gefaseerd per bouwblok zullen worden uitgevoerd. Gelet daarop zijn in het plan voor dit plandeel geen maximale bouwhoogtes voor gebouwen opgenomen. Gelet op de in artikel 21.4.1, aanhef en onder f, van de planregels opgenomen wijzigingsvoorwaarde biedt het plan volgens de raad echter voldoende zekerheid over de bouwhoogte van de in dit plandeel voorziene bouwblokken. In die voorwaarde is geregeld dat het wijzigingsplan in overeenstemming moet zijn met de verkavelingsprincipes uit het stedenbouwkundig plan dat als onderdeel van de Investeringsnota is vastgesteld door de raad. Volgens de verkavelingsprincipes op blokniveau geldt als uitgangspunt dat de bouwhoogtes in de richting van de woonboothaven afnemen tot een hoogte van rond de 20 meter. De positie van de nieuwe bouwblokken en de daarin opgenomen bouwhoogtes worden nader uitgewerkt en vastgelegd in de op te stellen wijzigingsplannen. Ter zitting van de Afdeling heeft de raad hierover gezegd dat de op pagina 7 van de Investeringsnota vermelde hoogtes per bouwblok zijn bedoeld als maximumhoogtes waarbij het mogelijk is dat binnen de afzonderlijke bouwblokken lichte horizontale verschuivingen plaatsvinden.

13.2. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden moet in een wijzigingsbepaling in voldoende mate worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid moet dus in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarover de wijzigingsbevoegdheid gaat en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid.

13.3. In artikel 21.4.1 van de planregels zijn voorwaarden opgenomen waaronder toepassing kan worden gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Naar het oordeel van de Afdeling biedt de in artikel 21.4.1, aanhef en onder f, van de planregels opgenomen voorwaarde onvoldoende duidelijkheid over de bouwhoogte die de naast de woonboothaven voorziene bouwblokken maximaal zullen hebben. Nog daargelaten dat de vermelde hoogtes van de bouwblokken direct naast de woonboothaven op de verschillende kaarten in het stedenbouwkundig plan onderling niet overeenkomen, biedt de enkele verwijzing naar de in het stedenbouwkundig plan opgenomen verkavelingsprincipes onvoldoende zekerheid over de hoogte die de bouwblokken zullen hebben. Weliswaar vraagt de ontwikkeling per bouwblok om de nodige flexibiliteit, maar de Afdeling ziet hierin geen rechtvaardiging om geen maximumbouwhoogte op te nemen voor de bouwblokken die zijn voorzien in de directe nabijheid van de woonboothaven. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat de in artikel 21.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, voor zover daarin geen maximumhoogte is bepaald, onvoldoende objectief is begrensd en daarmee rechtsonzeker is voor de omwonenden. De Afdeling acht het besluit daarom op dit punt onzorgvuldig voorbereid. De raad moet alsnog in de planregeling een objectief criterium opnemen voor de maximaal toegestane hoogte van de woongebouwen die zijn voorzien naast de woonboothaven. Daarbij moet de raad motiveren hoe deze maximumbouwhoogte zich verhoudt tot de door [appellant sub 1] aangevoerde belangen bij de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en het voorkomen van schaduwhinder.

Het betoog slaagt.

Parkeren

14. [appellant sub 1] voert verder aan dat in het plan ten onrechte geen regeling is opgenomen om het bestaande tekort aan parkeergelegenheid voor woonbootbewoners op te lossen. Op het binnen het plangebied gelegen braakliggende terrein van de voormalige Klaproos en het parkeerterrein op het Landje zijn nu al onvoldoende parkeerplaatsen voor woonbootbewoners aanwezig. [appellant sub 1] vreest dat deze parkeergelegenheid nog verder zal afnemen of zelfs zal verdwijnen als toepassing wordt gegeven aan de in artikel 21.4 en 21.6 opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Weliswaar mogen de wijzigingsbevoegdheden op grond van de in het plan gestelde wijzigingsvoorwaarden alleen worden toegepast als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, maar volgens [appellant sub 1] is onduidelijk of hiermee de parkeergelegenheid voor de woonbootbewoners wordt bedoeld. Verder wijst [appellant sub 1] erop dat de rechtbank Amsterdam in de uitspraak van 11 januari 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:67, de omgevingsvergunning voor de nieuwe Klaproos heeft vernietigd vanwege het verwachte tekort aan parkeervoorzieningen in de buurt van dat restaurant. Ook hieruit volgt volgens haar dat het plan moet voorzien in meer parkeergelegenheid voor de woonbootbewoners.

14.1. De raad heeft uiteengezet dat het plan ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen geen inperking vormt voor de parkeermogelijkheden voor de woonbootbewoners. Aan de gronden op het Landje en bij de voormalige horecagelegenheid De Klaproos, die door de woonbootbewoners worden gebruikt voor het parkeren, is een conserverende bestemming toegekend. Daarbij is de verkeersbestemming op het Landje, waarbinnen geparkeerd mag worden, zelfs vergroot. Verder stelt de raad dat in de planregels als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zodat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot extra parkeerdruk in de buurt zal leiden. Ook zal de nieuwe nog niet gerealiseerde horecagelegenheid volgens de raad niet leiden tot extra parkeerdruk voor de buurt, omdat in artikel 20 van de planregels is bepaald dat hiervoor pas een omgevingsvergunning kan worden verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat voldoende ruimte kan worden aangebracht voor het op eigen terrein parkeren van auto's overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid.

Volgens de raad wordt bij verwezenlijking van dit plan ook rekening gehouden met de bestaande parkeerbehoefte van de mensen die wonen in de woonboothaven. De raad heeft hierover gezegd dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden weliswaar gevolgen kan hebben voor de bestaande parkeergelegenheden, maar dat voor de woonbootbewoners voldoende parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd op het Landje. De bepaling van de precieze plek in de nieuwe inrichting van het Landje en het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de woonbootbewoners zal in overleg met de woonbootbewoners plaatsvinden. Daarbij zal het college rekening moeten houden met de daadwerkelijke parkeervraag van de woonbootbewoners waarbij het in het verleden toegekende recht op twee parkeervergunningen zal worden gerespecteerd, aldus de raad.

14.2. Op grond van de artikelen 21.4.1, aanhef en onder a, en 21.6.1, aanhef en onder a, wordt in "wetgevingszone-wijzigingsgebied-2" en "wetgevingszone-wijzigingsgebied-4" alleen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Niet in geschil is dat de door toepassing van de wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakte ontwikkelingen in het plan niet zullen leiden tot extra parkeerdruk in de buurt. Uit de aangehaalde uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 januari 2018 volgt ook dat pas vergunning kan worden verleend voor de horecagelegenheid als er overeenkomstig het parkeerbeleid een adequate oplossing is voor de parkeerbehoefte van die horecagelegenheid. De raad heeft verder gemotiveerd uiteengezet dat de parkeerbehoefte van de woonbootbewoners zal worden verdisconteerd bij de verwezenlijking van het plan. Ter zitting van de Afdeling heeft hij hierover

toegelicht dat op het Landje voldoende ruimte is voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen. Gelet hierop overweegt de Afdeling dat [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat toepassing van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheden er toe zal leiden dat onvoldoende parkeergelegenheid voor haar beschikbaar zal zijn.

Het betoog faalt.

Het beroep van [appellant sub 3] en anderen

De parkeernorm voor bezoekers

15. [appellant sub 3] en anderen voeren aan dat in het plan ten onrechte geen parkeervoorzieningen voor hen als woonbootbewoners zijn opgenomen. Doordat voor bezoekers van de Klaprozenbuurt een te krappe parkeernorm van 0,1 parkeerplaats wordt gehanteerd, zullen te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers worden aangelegd. De bezoekers zullen dan gebruik gaan maken van de parkeergelegenheid op het Landje en het terrein bij de voormalige Klaproos die bedoeld is voor de woonbootbewoners. [appellant sub 3] en anderen zullen daardoor vaak niet meer in de buurt van hun woonboot kunnen parkeren, waardoor hun woonsituatie zal verslechteren. Zij zijn daarom van mening dat de voor de woonbootbewoners bestemde parkeerplaatsen in het plan specifiek voor gebruik door woonbootbewoners, dan wel vergunninghouders, hadden moeten worden aangewezen. Dat gaat volgens [appellant sub 3] en anderen dan om twee parkeerplaatsen voor elk van de 52 woonboten.

15.1. In de regels van het plan is voor de vaststelling van de parkeerbehoefte vanwege de verschillende functies in het plan een zogenoemde dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam opgenomen. In de plantoelichting is vermeld dat het nu geldende beleid is neergelegd in de Nota Parkeernormen Auto, vastgesteld door de raad op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017. Voor de berekening van de parkeerbehoefte vanwege de voorziene woningbouw wordt aangesloten bij de hierin neergelegde parkeernormen. Voor bezoekers van bewoners van de Klaprozenbuurt is dat een norm van 0,1 parkeerplaats per woning. Omdat in de praktijk is gebleken dat de in Amsterdam gehanteerde parkeernorm voor bezoekers van 0,1 parkeerplaats per woning zeer ruim bemeten is, verwacht de raad dat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd voor bezoekers en dat van door [appellant sub 3] en anderen gevreesde verdringing op de parkeerplaatsen op het Landje geen sprake zal zijn.

15.2. De Afdeling ziet in wat [appellant sub 3] en anderen hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad voor de berekening van de parkeerbehoefte vanwege de bezoekers van woningen in het plangebied niet mocht uitgaan van de in de Parkeernota hiervoor opgenomen parkeernorm van 0,1 parkeerplaats per woning. De raad kan er daarom in redelijkheid van uitgaan dat met de aanleg van 200 bezoekersplaatsen in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers wordt voorzien en dat de woonsituatie van [appellant sub 3] en anderen niet zal worden aangetast door verdringing op de door hen gebruikte parkeerplaatsen door bezoekers van de Klaprozenbuurt.

Het betoog faalt.

Wetgevingszone-wijzigingsgebied-3: De Floor Space Index

16. [appellant sub 3] en anderen betogen verder dat de raad in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft gehandeld door in het plandeel met de aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied-3" bij de aan te houden bebouingsdichtheid niet uit te gaan van de in de projectnota vermelde FSI van 3 voor iedere kavel afzonderlijk. Volgens [appellant sub 3] en anderen heeft de raad de FSI verhoogd om het aanvankelijk beoogde programma op de kavel waarop nu het GVB is gevestigd te compenseren, toen bleek dat het GVB niet zou verhuizen en op

die kavel dus geen woningen kunnen worden gebouwd. [appellant sub 3] en anderen vrezen dat de hogere FSI tot hogere bebouwing op de overige kavels zal leiden. Dit is volgens [appellant sub 3] en anderen in strijd met de met bewoners gemaakte afspraken.

16.1. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is vereist dat de betrokkene aannemelijk maakt dat van de zijde van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen. Verder is vereist dat die uitlating of gedraging aan het bevoegde gezag kan worden toegerekend.

Niet gebleken is dat door of namens de raad aan [appellant sub 3] en anderen toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht, waaruit [appellant sub 3] en anderen konden en mochten afleiden dat voor dit plandeel een FSI van 3 zou worden aangehouden. Dat in de in het participatietraject opgestelde projectnota wordt uitgegaan van een FSI van 3 voor iedere kavel afzonderlijk, betekent niet dat hiermee is toegezegd dat aan deze FSI zal worden vastgehouden. Zoals de raad heeft toegelicht, bevat de projectnota nog geen stedenbouwkundig plan met een bijbehorende massa en FSI, maar is het een richtinggevend niet bindend document. In dit document staat alleen beschreven dat 'Op de kavels een stedelijke bebouwingsdichtheid mogelijk wordt gemaakt, waarbij een FSI van ongeveer drie per kavel ter indicatie wordt aangehouden.' Pas bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan in de volgende planfase is er een stedenbouwkundig volume per bouwblok en kavel bepaald.

16.2. De raad heeft in de nota van beantwoording zienswijzen en het verweerschrift verder toegelicht dat in het stedenbouwkundig plan voor het bouwvolume per bouwblok en kavel is aangesloten op het bestaand stedelijk gebied. Dat is het hoogstedelijk milieu aan de zuidzijde van het plangebied en het laagstedelijk milieu aan de noordzijde. Dat betekent dat de bebouwing dichter, hoger en intensiever is aan de Klaprozenweg en lager in de richting van de noordelijke parkrand en de Bloemenbuurt. Welke FSI daarbij hoort is volgens de raad niet bepalend. Bepalend is dat het gebied stedenbouwkundig goed in elkaar zit en past in zijn omgeving. Omdat tijdens het planvormingstraject duidelijk werd dat er een kans is dat het GVB met de remise in het plangebied zal blijven en dat bebouwing in de omgeving van de TenneT-locatie ook onzeker was, is het stedenbouwkundig plan zo gewijzigd dat ook zonder bebouwing op die locaties de gewenste 250.000 m² bvo aan bebouwing gerealiseerd kan worden. Deze stedenbouwkundige inpassing in het plan heeft geleid tot een hogere FSI van 3,8. De raad acht dit stedenbouwkundig verantwoord. De raad heeft hierover toegelicht dat de FSI wordt vastgesteld op basis van uitgeefbaar terrein. Omdat een groot deel van de Klaprozenbuurt bestaat uit park en openbare ruimte en deze delen van het plangebied niet worden meegenomen bij de berekening van de FSI, leidt dat volgens de raad tot een hogere FSI ten opzichte van andere plangebieden, waar het areaal openbare ruimten ten opzichte van uitgeefbaar terrein vaak kleiner is.

16.3. De FSI heeft tot doel om binnen het totale bestemmingsvlak een bepaald volume van bebouwing te reguleren. Gelet op de stedelijke omgeving van het plangebied en het relatief grote aandeel aan openbare ruimte, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de in aanmerking genomen FSI voor het plan in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.

Het betoog faalt.

Wetgevingszone-wijzigingsgebied-2: horecavoorziening en omliggend terrein

17. [appellant sub 3] en anderen kunnen zich ook niet verenigen met de horecabestemming die aan het aan de woonboothaven grenzende terrein is gegeven en met de daarmee gepaard gaande herinrichting van dat gedeelte van het plangebied, zoals die is opgenomen in het stedenbouwkundig plan en mogelijk wordt gemaakt door toepassing van de

wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.4 van de planregels. Volgens [appellant sub 3] en anderen verslechtert hun leefomgeving door de in het plan voorziene ontwikkelingen in dit plandeel waardoor hun woongenot ernstig zal worden aangetast. Zij menen dat het nog niet gebouwde restaurant zou moeten worden verplaatst naar een andere plek in het plangebied.

Zij voeren hierover aan dat in het stedenbouwkundig plan de huidige parkeermogelijkheid voor woonbootbewoners op het terrein bij de voormalige Klaproos zal worden opgeheven om ruimte te maken voor een verschuiving van het restaurant in de richting van de woonboothaven. Bewoners zullen moeten parkeren op de extra parkeerplaatsen die ter compensatie zullen worden aangelegd op het Landje aan de noordzijde van de woonboothaven. Dan zal echter niet worden voldaan aan de CROW-normen voor de loopafstand tussen een parkeerplaats en een woning. Ook zal de laad- en losplek waarvan bewoners gebruik kunnen maken, zo worden aangelegd dat woonbootbewoners na het lossen minimaal 800 m moeten rijden naar de parkeerplaats op het Landje.

Volgens [appellant sub 3] en anderen stelt de raad verder ten onrechte dat er bij de ontwikkeling van dit plandeel geen ruimte meer is voor de parkeerplaatsen, omdat die de groene uitloper van het park in de richting van de Klaprozenweg zouden blokkeren. Volgens [appellant sub 3] en anderen zullen niet de parkeerplaatsen, maar het voorziene grote restaurant de groene uitloper blokkeren. Ook betwisten [appellant sub 3] en anderen de stellingen van de raad dat het restaurant gebouwd kan worden zonder gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Bij de herinrichting volgens het stedenbouwkundig plan zal de bestemming "Verkeer" namelijk gewijzigd moeten worden in de bestemming "Groen". De door de raad in de nota van beantwoording zienswijzen gegeven toelichting dat de initiatiefnemer van de horecagelegenheid werkt aan een oplossing waarbij geen parkeervoorzieningen op eigen terrein hoeven te worden gerealiseerd, lijkt [appellant sub 3] en anderen ook niet haalbaar. Daarbij hebben zij verwezen naar de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 januari 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:67, waarin de omgevingsvergunning voor de nieuwe Klaproos is vernietigd, omdat niet duidelijk was dat er in de omgeving van het restaurant voldoende parkeergelegenheid beschikbaar was voor de aangevraagde horecafunctie. [appellant sub 3] en anderen denken daarom dat bezoekers van het restaurant gebruik zullen maken van de voor woonbootbewoners bestemde parkeerplaatsen op het Landje.

[appellant sub 3] en anderen voeren verder aan dat de voorziene situering van het restaurant met twee verdiepingen dicht bij hun woonboten tot geluidsoverlast en aantasting van de persoonlijke levenssfeer zal leiden. Ook vrezen zij voor een aanzienlijke waardevermindering van hun woonboten vanwege het verdwijnen van de parkeerplaatsen in de buurt van de woonboten en de verschuiving van het voorziene restaurant voor 150 gasten naar hun woonboten.

17.1. De raad heeft uiteengezet dat op de verbeelding van het plan het aan de woonboothaven grenzende bestemmingsvlak voor horeca exact is overgenomen zoals dat al was opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan "Verbreding Klaprozenweg". In het plan hebben de gronden rondom het bouwvlak voor de horecavoorziening de bestemming "Verkeer", waarbinnen parkeren voor woonbootbewoners is toegestaan. De in het stedenbouwkundig plan geschetste mogelijkheid om de horeca te verschuiven in westelijke richting en om de vorm van het bouwvlak te veranderen, past niet in het plan. De raad heeft hierover toegelicht dat een afzonderlijke planologische procedure zal worden doorlopen als in afwijking van dit plan voor een verschuiving en een andere vorm van het bouwvlak wordt gekozen. Of en met welk ruimtelijk instrument de nieuwe situatie planologisch zal worden ingepast is volgens de raad nog niet duidelijk.

17.2. Op het punt dat [appellant sub 3] en anderen zich met hun beroep richten tegen de gevolgen van de in het stedenbouwkundig plan geschetste verplaatsing van het horecagebouw, overweegt de Afdeling dat dit zich in deze procedure aan de beoordeling van de Afdeling onttrekt. Voor de verplaatsing van het horecagebouw in de richting van de woonboothaven is een verschuiving van het bouwvlak nodig en dat wordt in dit plan niet mogelijk gemaakt. Dat betekent dat de Afdeling

voorbij gaat aan wat [appellant sub 3] en anderen hierover hebben aangevoerd. Zij kunnen de gevolgen van een mogelijke verplaatsing voor hun woongenot en persoonlijke levenssfeer aan de orde stellen in de procedure waarin die verplaatsing planologisch mogelijk wordt gemaakt.

17.3. De Afdeling overweegt verder dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat op grond van dit plan een horecavoorziening kan worden gerealiseerd, ook zonder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 21.4 van de planregels. Het plan staat de vestiging van een horecagelegenheid rechtstreeks toe. Dat in de beoogde nieuwe situatie, zoals die in het stedenbouwkundig plan is beschreven, het park een groene uitloper krijgt naar de Klapprozenweg waardoor de huidige parkeergelegenheid naast de horecagelegenheid verdwijnt, doet hier niet aan af.

De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het toestaan van een horecagelegenheid niet tot parkeeroverlast voor de woonbootbewoners zal leiden. Hierbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat in artikel 20 van de planregels is bepaald dat voor de horecavoorziening pas een omgevingsvergunning kan worden verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat voldoende ruimte kan worden aangebracht voor het op eigen terrein parkeren van auto's overeenkomstig het geldende parkeerbeleid. Als dit niet mogelijk is, kan het college op grond van het plan van deze regel afwijken met een omgevingsvergunning overeenkomstig de voorwaarden in het parkeerbeleid. Vergunningverlening voor de horecavoorziening zal dan dus pas aan de orde zijn als het mogelijk is om elders overeenkomstig het geldende parkeerbeleid op een ruimtelijk aanvaardbare wijze in de parkeerbehoefte van de horecavoorziening te voorzien. Uit de door [appellant sub 3] en anderen aangehaalde uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 januari 2018 volgt ook dat pas vergunning kan worden verleend als er overeenkomstig het parkeerbeleid een adequate oplossing is voor de parkeerbehoefte van de horecagelegenheid.

Gelet hierop heeft de raad zich ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat handhaving van de al bestaande horecabestemming in het plan niet tot een onevenredige aantasting van de woonsituatie van omwonenden zal leiden. Aangezien de erfpachtrechthebbende niet bereid is om mee te werken aan een verplaatsing van het voorziene horecapaviljoen en de raad een horecavoorziening als entree van het Buiksloterpark, in het verlengde van de stadsstraat met levendige voorzieningen aan de Klapprozenweg, passend acht, heeft de raad er verder in redelijkheid voor kunnen kiezen de horecabestemming in het plan te handhaven.

Het betoog faalt in zoverre.

17.4. Op het punt dat [appellant sub 3] en anderen zich richten tegen de herinrichting van het braakliggende terrein naast de voorziene horecavoorziening die door toepassing van de in artikel 21.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat is beoogd om deze gronden, die nu een verkeersbestemming hebben, om te vormen tot een park. Het stedenbouwkundig plan bevat een globale schets van de gewenste inrichting van dit gebied. Ter zitting van de Afdeling heeft de raad hierover toegelicht dat over de precieze inrichting van het park overleg met de buurt zal plaatsvinden. Volgens de raad wordt bij verwezenlijking van dit plan ook rekening gehouden met de bestaande parkeerbehoefte van de mensen die wonen in de woonboothaven. De raad heeft hierover gezegd dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ertoe kan leiden dat de parkeerplaatsen op het braakliggende terrein verdwijnen, maar dat voor de woonbootbewoners voldoende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op het Landje. Ter zitting van de Afdeling heeft de raad vermeld dat daarvoor op het Landje genoeg ruimte is. De bepaling van de precieze plek in de nieuwe inrichting van het Landje en het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de woonbootbewoners zal in overleg met de woonbootbewoners plaatsvinden. Daarbij zal het college rekening moeten houden met de daadwerkelijke parkeervraag van de woonbootbewoners, waarbij het in het verleden toegekende recht op twee parkeervergunningen zal worden gerespecteerd, aldus de raad.

De raad heeft zich verder op het standpunt gesteld dat de loopafstand van dat parkeerterrein op het Landje naar de woonboten aanvaardbaar is. Volgens de raad is de afstand tussen de middelste woonboten en het midden van het beoogde parkeerterrein op het Landje ongeveer 160 meter en is de grootst mogelijke afstand tussen de laatste woonboot op de laatste steiger en het einde van het parkeerterrein ongeveer 260 meter. Weliswaar wordt dan niet voor alle woonboten de volgens de richtlijn van CROW aanvaardbare loopafstand gehaald, maar dit komt volgens de raad door de bijzondere inrichting van de woonboothaven waarbij de boten aan lange steigers liggen afgemeerd. Als wordt uitgegaan van het punt waar de steigers aan land komen, wordt wel voldaan aan de CROW richtlijn.

Gelet op de specifieke inrichting van de woonboothaven is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de loopafstand tussen de woonboten en het parkeerterrein acceptabel is. Daarbij heeft de Afdeling ook in aanmerking genomen dat de woonbootbewoners voor het laden en lossen gebruik zullen kunnen maken van de laad- en losplek die naast de beoogde horecalocatie zal worden ingericht. Onder deze omstandigheden heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat op adequate wijze zal worden voorzien in parkeergelegenheid voor de woonbootbewoners en dat de herinrichting van de gronden rondom de beoogde horecagelegenheid niet zal leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen voor [appellant sub 3] en anderen.

Het betoog faalt ook in zoverre.

- 17.5. Over de gestelde waardevermindering van de woonboten door het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het naast de woonboothaven gelegen terrein overweegt de Afdeling dat [appellant sub 3] en anderen een verzoek om tegemoetkoming in eventuele schade kunnen indienen als de herinrichting van het terrein door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.

Het betoog faalt ook in zoverre.

Wetgevingszone-wijzigingsgebied-4: de herinrichting van het Landje

18. [appellant sub 3] en anderen verzetten zich verder tegen de met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte herinrichting van het Landje aan de noordzijde van de woonboothaven, zoals die is weergegeven in het stedenbouwkundig plan. Volgens [appellant sub 3] en anderen is het plandeel waarvoor de gebiedsaanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied-4" geldt te krap bemeten voor de voorgenomen inrichting van het Landje. Zij wijzen er in dit verband op dat volgens het stedenbouwkundig plan veel parkeerplaatsen zullen worden aangelegd aan de zuidkant van het Landje en dat daarnaast twee gasontvangstations zijn voorzien. [appellant sub 3] en anderen hebben bezwaar tegen de gekozen plek en de mogelijk gemaakte grote oppervlakte van deze parkeer- en nutsvoorzieningen, omdat zij hierdoor het contact met hun groene omgeving verliezen. Volgens [appellant sub 3] en anderen kunnen de gasontvangstations op een andere locatie worden gebouwd waardoor hun woongenot minder zal worden aangetast. Zo is de in het participatieproces naar voren gekomen optie om de gasontvangstations midden op het Landje te plaatsen en in te pakken in een speel- of klimheuvel volgens hen wenselijker. [appellant sub 3] en anderen voeren verder aan dat de geschetste ontsluiting van de Buiksloterdijk niet overeenstemt met de uitkomst van het participatieproces. Wat betreft het in het stedenbouwkundig plan opgenomen ontwerp voor de opening van de oever van Zijkanaal 1, de zogenoemde inham, stellen [appellant sub 3] en anderen ten slotte dat de woonsituatie van diverse woonbootbewoners aan het Landje zal verslechteren. Zo zal de parkeergelegenheid van enkele bewoners verloren gaan en is in het stedenbouwkundig plan niet gewaarborgd dat de persoonlijke levenssfeer van de bewoners van de twee woonboten aan de inham niet wordt aangetast.

18.1. De raad heeft uiteengezet dat aan het Landje een conserverende bestemming is toegekend. Beoogd is om in de toekomst de omgeving van de Waterlandse Zeedijk, inclusief het Landje nabij de woonboothaven, in te richten als dijkpark. Het is de bedoeling dat het park een belangrijke ontmoetings- en recreatieve functie krijgt. Er zal ruimte zijn voor sport en spel en er zal worden ingezet op de verblijfskwaliteit. De raad heeft toegelicht dat in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 21.6 van de planregels de mogelijkheden zijn opgenomen voor de herinrichting en dat in het stedenbouwkundig plan slechts een globale indicatie is gegeven van de gewenste toekomstige inrichting van het Landje. Een van de ambities van het plan is om de oever van Zijkanaal I (deels) openbaar en zichtbaar te maken en daarmee te betrekken bij het Buiksloterdijkpark. In het stedenbouwkundig plan zijn twee mogelijke varianten voor de inpassing van de inham op het Landje geschetst. De raad stelt dat in het plan nog geen definitieve keuzes over de inrichting van het Landje zijn gemaakt en dat dit pas bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aan de orde zal komen. De precieze inrichting van het Landje en dus ook de inpassing van de inham zal in overleg met omwonenden plaats vinden en daarbij zal met inachtneming van de in artikel 21.6.1 gestelde wijzigingsvoorwaarden rekening worden gehouden met hun belangen. De raad stelt zich daarom op het standpunt dat van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden geen sprake zal zijn.

18.2. De plannen voor de toekomstige inrichting van het Landje zijn nog niet concreet. De raad heeft er voor gekozen om in het plan flexibiliteit in te bouwen en om de exacte situering van bijvoorbeeld de gasontvangstations, de parkeerplaatsen, de speeltuin en ook de inham nader te bepalen als toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.6 van de planregels. In artikel 21.6.1 zijn randvoorwaarden aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gesteld. Met deze randvoorwaarden bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 4 onvoldoende objectief is begrensd. In aanmerking genomen dat de raad ter zitting van de Afdeling heeft toegelicht dat omwonenden een stem zullen krijgen bij de ontwikkeling van het park op het Landje, zodat de belangen van omwonenden in de nadere planvorming zullen worden betrokken, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat is gewaarborgd dat door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onaanvaardbare aantasting van het woongenot van de woonbootbewoners zal plaatsvinden.

Ten overvloede merkt de Afdeling op dat [appellant sub 3] en anderen rechtsmiddelen kunnen aanwenden tegen de exacte invulling in het nog vast te stellen wijzigingsplan, zoals de situering van de inham, de parkeerplaatsen en de gasontvangstations.

Het betoog faalt.

19. [appellant sub 3] en anderen kunnen zich verder niet verenigen met de formulering in artikel 21.6 aanhef, en onder a, onder 2 van de planregels. Omdat het niet zeker is of de aankoop van de desbetreffende ligplaats doorgang kan vinden, moet volgens [appellant sub 3] en anderen aan de tekst worden toegevoegd "het mogelijk verwijderen van een ligplaats".

19.1. Dit betoog slaagt ook niet. Bij het bestemmen van gronden in een bestemmings- of wijzigingsplan gaat het om zogenoemde toelatingsplanologie. Dat betekent dat bij toepassing van de in artikel 21.6 opgenomen wijzigingsbevoegdheid geen verplichting bestaat om de ligplaats te verwijderen. Met deze planregel is alleen mogelijk gemaakt dat een ligplaats wordt verwijderd ten behoeve van het maken van een inham op de oever. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat de planregel moet worden aangepast.

Conclusie

20. De beroepen van [appellante sub 2], Intergamma Bouwmarkten en [appellant sub 3] en anderen zijn ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bij deze beroepen bestaat geen aanleiding.

21. Bij het beroep van [appellant sub 1] ziet de Afdeling in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen het hiervoor onder 13.3 geconstateerde gebrek in het bestreden besluit binnen de in de beslissing van deze uitspraak genoemde termijn te herstellen. De raad moet met inachtneming van overweging 13.3 een gewijzigde planregeling vaststellen.

22. In de einduitspraak zal wat het beroep van [appellant sub 1] betreft worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 3] en anderen, [appellante sub 2] en andere en Intergamma Bouwmarkten B.V. ongegrond;

II. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak:

- met inachtneming van hetgeen in rechtsoverweging 13.3 en 21 is overwogen, het gebrek in het besluit van 13 februari 2020 te herstellen, en

- de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een nieuw of gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. H.C.P. Venema, voorzitter, en mr. D.A. Verburg en mr. B. Meijer, leden, in tegenwoordigheid van mr. G.J. Deen, griffier.

De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 3 maart 2021

604.

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 6:22

Een besluit waartegen bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld, kan, ondanks schending van een geschreven of ongeschreven rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel, door het orgaan dat op het bezwaar of beroep beslist in stand worden gelaten indien aannemelijk is dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld.

§ 7.6. Besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt

Artikel 7.16

1. Indien degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, deelt hij dat voornemen schriftelijk mee aan het bevoegd gezag.

2. Bij de mededeling, bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval de volgende informatie verstrekt:

a. een beschrijving van de activiteit, met in het bijzonder:

1°. een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerken;

2°. een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;

b. een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;

c. een beschrijving, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is, van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van:

1°. indien van toepassing, de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen;

2°. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

3. Bij het verstrekken van de informatie, bedoeld in het tweede lid, houdt degene die de activiteit wil ondernemen rekening met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van gevolgen voor het milieu.

4. Bij de mededeling, bedoeld in het eerste lid, kan degene die de activiteit wil ondernemen een beschrijving verstrekken van de kenmerken van de voorgenomen activiteit en van de geplande maatregelen om waarschijnlijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen.

5. Bij een mededeling als bedoeld in het eerste lid kan degene die de activiteit wil ondernemen, verklaren dat hij bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport maakt.

Artikel 7.17

1. Behoudens in het geval dat toepassing is gegeven aan artikel 7.16, vijfde lid, neemt het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

2. Indien met betrekking tot de activiteit meer dan één besluit is aangewezen, nemen de bevoegde bestuursorganen de in het eerste lid bedoelde beslissing gezamenlijk.

3. Het bevoegd gezag neemt zijn beslissing op grond van de informatie, bedoeld in artikel 7.16, tweede en vierde lid, en houdt bij zijn beslissing rekening met:

a. voor zover relevant de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu;

b. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn.

4. In de motivering van zijn beslissing verwijst het bevoegd gezag in ieder geval:

a. naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn.

b. indien is beslist dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt, naar de kenmerken en maatregelen, bedoeld in 7.16, vierde lid, die aan deze beslissing ten grondslag hebben gelegen of mede ten grondslag hebben gelegen en, met het oog daarop, op welk moment de maatregelen gerealiseerd dienen te zijn.

[...].

Artikel 7.18

Degene die een activiteit, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, wil ondernemen, maakt een milieueffectrapport, indien:

a. het bevoegd gezag heeft beslist dat bij de voorbereiding van het betrokken besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt;

b. hij een verklaring gegeven heeft als bedoeld in artikel 7.16, vijfde lid.

Artikel 7.19

1. Indien het bevoegd gezag degene is die een activiteit, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, wil ondernemen, neemt het in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van het besluit dat krachtens het vierde lid van dat artikel is aangewezen een beslissing omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Artikel 7.17, tweede tot en met vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

2. Onder een zo vroeg mogelijk stadium wordt verstaan het stadium voorafgaand aan de

terinzagelegging van het ontwerp-besluit.

[...].

Artikel 7.20a

1. Indien het bevoegd gezag heeft beslist dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt en daarbij de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 7.16, vierde lid, van belang zijn geweest, worden, voor zover nodig in afwijking van andere wettelijke voorschriften, in ieder geval een beschrijving van de kenmerken in het besluit opgenomen en de verplichting tot het uitvoeren van bedoelde maatregelen en het tijdstip waarop die maatregelen gerealiseerd dienen te zijn als voorschrift aan het besluit, bedoeld in artikel 7.2, vierde lid, verbonden.

2. Een krachtens een andere wettelijke regeling genomen besluit geldt, ook voor zover het eerste lid daarbij wordt toegepast, geheel als krachtens die andere regeling te zijn genomen.

Besluit milieueffectrapportage

Artikel 2

[...]

5. Voor zover in de bijlage, onderdeel C, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, geldt de verplichting tot het maken van een milieueffectrapport in zodanige gevallen. Voor zover in de bijlage, onderdeel D, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, geldt:

a. de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 en 7.20a van de wet in zodanige gevallen, en

b. de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de wet in overige gevallen, uitgezonderd de gevallen, bedoeld in de categorieën D 49.1, D 49.2 en D 49.3 van de bijlage bij dit besluit.

[...].

Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage

[...]

Onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	
Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten	
[...]				
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a

Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de in het plan te geven regels burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6, tweede lid

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland 2019

Artikel 5a

Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Bestemmingsplan Klaprozenbuurt

Artikel 1.18 Bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, productiegebonden verkoop, opslag en/of transport.

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, uitsluitend voor zover de bedrijven vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'

[...].

Artikel 21.3 Wetgevingszone-wijzigingsgebied-1

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1' het plan zodanig te wijzigen dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

a. binnen de Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1 geldt dat:

1. uitsluitend de in de tabel genoemde functies zijn toegestaan;
2. per functie het maximum bruto vloeroppervlakte niet hoger mag zijn dan in de tabel is opgenomen:

Functie	maximum BVO
Wonen	55.000
Bedrijven	3.200
Creatieve functies	1.000
Horeca III of IV	600
Detailhandel	700
Detailhandel supermarkt	3.300
Consumentverzorgende dienstverlening	1.400
Kantoor / Zakelijke dienstverlening	600

- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 550;
- c. naast de in de tabel genoemde functies mogen gronden worden ingericht ten behoeve van groen, water, nutsvoorzieningen en verkeer.

Artikel 21.3.1 Voorwaarden

Van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 21.3 wordt alleen gebruik gemaakt indien:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op;
- b. wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (Wgh);
- c. aan de hand van specifieke onderzoeken aan wordt getoond dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de belangen van de netbeheerders van de aanwezige nutsvoorzieningen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden is zeker gesteld;
- f. het wijzigingsplan in overeenstemming is met het de verkavelingsprincipes op blokniveau van het stedenbouwkundig plan dat als onderdeel van de Investeringsnota Klapprozenbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2019.

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- g. de woonsituatie;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de milieusituatie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21.4 Wetgevingszone-wijzigingsgebied-2

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' het plan zodanig te wijzigen dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

a. binnen de Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 geldt dat:

1. uitsluitend de in de tabel genoemde functies zijn toegestaan;
2. per functie het maximum bruto vloeroppervlakte niet hoger mag zijn dan in de tabel is opgenomen:

Functie	maximum BVO
Wonen	34.000
Bedrijven	5.200
Creatieve functies	3.800
Detailhandel in volumineuze goederen	2.600
Kantoor / Zakelijke dienstverlening	1.200
Horeca van categorie III of IV	650
Maatschappelijke voorzieningen	4.000

b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 350;

c. naast de in de tabel genoemde functies mogen gronden worden ingericht ten behoeve van groen, water, nutsvoorzieningen en verkeer.

Artikel 21.4.1 Voorwaarden

Van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 wordt alleen gebruik gemaakt indien:

a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

b. wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (Wgh);

c. aan de hand van specifieke onderzoeken aan wordt getoond dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

d. de belangen van de netbeheerders van de aanwezige nutsvoorzieningen niet onevenredig worden geschaad;

e. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden is zeker gesteld;

f. het wijzigingsplan in overeenstemming is met het de verkavelingsprincipes op blokniveau van het stedenbouwkundig plan dat als onderdeel van de Investeringsnota Klapprozenbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2019.

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- g. de woonsituatie;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de milieusituatie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21.6 Wetgevingszone-wijzigingsgebied- 4

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' het plan zodanig te wijzigen dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen', 'Water', 'Tuin' en 'Verkeer' met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de gronden zijn bestemd voor:
 - 1. de aanleg en het in stand houden van een park, plantsoenen, groenvoorzieningen, verkeer, extensief dagrecreatief gebruik, openbare ruimte, waterlopen en waterpartijen, oevers, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bruggen en andere kunstwerken;
 - 2. het verwijderen van één liglaats, inclusief de daarbij behorende tuinen en ontsluitingen ten behoeve van de aansluiting van het park aan het water van Zijkanaal I;
 - 3. nutsvoorzieningen met een oppervlakte van maximaal 300 m².

Artikel 21.6.1 Voorwaarden

Van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4 wordt alleen gebruik gemaakt indien:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (Wgh);
- c. de belangen van de netbeheerders van de aanwezige nutsvoorzieningen niet worden geschaad;
- d. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden is zeker gesteld;
- e. het wijzigingsplan in overeenstemming is met het stedenbouwkundig plan dat als onderdeel van de Investeringsnota Klaprozenbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2019.

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

f. het straat- en bebouwingsbeeld;

g. de verkeersveiligheid;

h. de sociale veiligheid;

i. de milieusituatie;

j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.