Nummer VN2024-008573
Directie rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 02 juli 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B18

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 3e uitwerking (Woongebied West)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming van:

a. de 25 ingebrachte zienswijzen op het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam-3e uitwerking,

b. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel West op het voorontwerpuitwerkingsplan.

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1 te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen" welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

3. Er mee in te stemmen dat het voorliggende uitwerkingsplan past binnen de scope van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, opgesteld voor het moederbestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit) vastgesteld in 2016, hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende uitwerkingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

4. In te stemmen met de beoordeling dat het berekende bedrijfsgeluid van de toekomstige activiteiten op het Food Center terrein voldoet aan de VNG-Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" en daarmee aanvaardbaar is en dat het toepassen van stap 3 van de VNG-Handreiking voor de in het bijbehorende akoestisch onderzoek vermelde woningen voldoende wordt gemotiveerd.

5. Het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 3e uitwerking (Woongebied West) bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO 0363.E2006BPGST-VG01 , in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2013;

6. Kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Het college van B&W heeft het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam -3e uitwerking (Woongebied West) vastgesteld. Met dit plan wordt de bouw van 930 woningen mogelijk

gemaakt op het Food Center- terrein. Het uitwerkingsplan is op enkele punten gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2016 het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit) vastgesteld. Het plan voorziet in herontwikkeling van het bestaande, verouderde Food Center Amsterdam (FCA)-bedrijventerrein naar een gerevitaliseerd bedrijventerrein aan de noordzijde nabij de Haarlemmerweg en een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde aan de Jan van Galenstraat.

Deze herstructurering is in 2013 gegund aan het consortium Marktkwartier, waarmee de gemeente een Realisatie- en Ontwikkelovereenkomst (REOK) heeft afgesloten.

In dit (moeder)bestemmingsplan is een globale indeling van het plangebied opgenomen voor het bedrijventerrein (noordelijk deel) en het woongebied (zuidelijk deel). Voor beide gebieden zijn uit te werken bestemmingen opgenomen, om zoveel mogelijk flexibiliteit en ruimte voor een gefaseerde planontwikkeling te bieden. Voor de uit te werken bestemming Woongebied kan nu voor het westelijk deel het uitwerkingsplan – 3e uitwerking worden vastgesteld. Voor het oostelijk deel heeft het college op 5 december 2023 het ontwerp uitwerkingsplan - 4e uitwerking vrijgegeven voor zienswijzen.

Op 1 juli 2020 heeft de gemeenteraad nog een Eerste Partiele Herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld voor enkele ondergeschikte onderdelen.

Doel

In het voorliggende uitwerkingsplan is de uit te werken bestemming Woongebied uitgewerkt naar eindbestemmingen. Daarmee heeft het plan als doel te dienen als een actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Zonder uitwerkingsplan geldt een voorlopig bouwverbod en kan er niet worden gebouwd.

Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van het huidige Food Center- terrein. Het wordt globaal begrensd door (het verlengde van) de voorgevel van de Centrale Markthal (noordzijde), de oostelijke rand van de toekomstige ontsluitingsweg door het woongebied (oostzijde), de Jan van Galenstraat (zuidzijde) en het Westelijk Marktkanaal (westzijde).

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?

De bestemming Woongebied- Uit te werken wordt in dit 3e uitwerkingsplan voor het westelijk deel uitgewerkt naar de eindbestemmingen Woongebied -1 en 2 en Verkeer-1 t/m 3. Het plangebied wordt uitgewerkt op basis van de uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een planologische verandering, maar alleen van uitwerking, waarbij nadere detaillering wordt gegeven aan de uitwerkingsregels. Er is een ander uitwerkingsplan opgesteld ten behoeve van het oostelijk deel van het woongebied; het vierde uitwerkingsplan.

Daarnaast zijn de paraplubestemmingsplannen Grondwaterneutrale Kelders en Darkstores van toepassing. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn de relevante regels uit deze paraplubestemmingsplannen verwerkt.

Eerdere besluitvorming

• Voorontwerpuitwerkingsplan

De toenmalige wethouder R.O. heeft op 18 januari 2022 het voorontwerp uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 3e uitwerking vrijgegeven voor het (bestuurlijk) vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Gelijktijdig is het voorontwerp voor advies voorgelegd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel West.

• Ontwerpuitwerkingsplan

Op 13 december 2022 heeft het college het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 1e uitwerking vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp heeft met ingang van 22 december 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

- ***Invoeringswet Omgevingswet***, artikel 4.6, tweede en derde lid

Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een uitwerkingsplan, (...), blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.

Dit is in bij dit uitwerkingsplan het geval.

- **Wet ruimtelijke ordening** (Wro), artikel 3.6, eerste lid.

Het college is bevoegd tot vaststelling van een uitwerking van een bestemmingsplan.

- ***Gemeentewet***, artikel 169

Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1). Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

- ***Crisis- en herstelwet***, artikel 1.1, eerste lid, onder a jo categorie 3.1. van Bijlage I.

Dit betreffen de procedurele versnellingen.

Het gebiedsontwikkelingsproject Food Center betreft de herstructurering van een woon- en werkgebied en valt onder onderdeel 3.1. van bijlage I van de Crisis- en herstelwet.

Onderbouwing besluit

Ad 1a. Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming van de 25 ingebrachte zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging vanaf 22 december 2022 konden belanghebbenden gedurende zes weken een zienswijze over het ontwerpuitwerkingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Op 16 januari 2023 is in de Centrale Markthal op het Food Center terrein een informatiebijeenkomst gehouden, waar ca. 150 belangstellenden zijn verschenen.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn in totaal 25 zienswijzen ingediend door, waarvan 13 gelijkluidend. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend en kan niet in beschouwing worden genomen. Overigens is deze gelijkluidend aan enkele andere zienswijzen. In totaal zijn er dus 11 unieke zienswijzen ingediend door 25 adressanten, waarvan er 24 in beschouwing worden genomen.

Daarvan zijn 22 zienswijzen ingediend door bewoners aan de oostzijde van het FCA. De overige 3 zienswijzen zijn ingediend door Bidfood B.V., de Vereniging Herstructurering FCA en Houthandel v/d Bijl. Dit wordt verder toegelicht bij beslispunt 2.

Ad 1b. Kennis nemen van betrekken bij de besluitvorming van het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel West.

Het dagelijks bestuur heeft op 8 maart 2022 positief geadviseerd over het voorontwerp uitwerkingsplan. Zie bijlage 1. Daarbij is geadviseerd om bewoners te betrekken bij het plan openbare ruimte en bij de uitvoering van de bruggen voor de fietsers en voetgangers. Verder heeft het DB aandacht gevraagd voor Molen de Otter en verzoekt om een periodiek overleg met de stadsdeelcommissie en bewoners met transparante informatie over de ontwikkelingen op het FCA. Dit advies is op 15 februari en 1 maart 2022 behandeld in de vergadering van de stadsdeelcommissie West. De stadsdeelcommissie kan zich hierin vinden.

Zoals bij de vrijgave van het ontwerp uitwerkingsplan al naar voren is gebracht is de stadsdeelcommissie West door de ontwikkelaar Marktkwartier geïnformeerd over het planproces met een rondleiding ter plaatse. In oktober werd een informatiebijeenkomst voor omwonenden en bedrijven georganiseerd en er is ook overleg tussen de ontwikkelaar en Molen de Otter.

Verder zal Marktkwartier op basis van het masterplan openbare ruimte, de omgeving betrekken bij het verder uitwerken van de maaiveldplannen. De planning voor het betrekken van de omgeving bij het ontwerp van de bruggen is nog niet bekend.

Ad 2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig de Nota van Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen hebben onder meer betrekking op:

Bewoners: positie hoogteaccenten, bouwhoogtes, bezonning, geluid, luchtkwaliteit en windhinder. Bedrijven: Integraliteit, verplaatsing bedrijven, parkeren, begrenzing woongebied en windvang molen.

De zienswijzen hebben op een enkel punten geleid tot het aanpassen van de regels en de verbeelding en tot het verduidelijken van de plantoelichting. Zie verder beslispunt 5.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen, die deel uitmaakt van dit besluit (bijlage 2). Voor de volledige beantwoording wordt hiernaar verwezen.

Ad 3 - in te stemmen dat er geen milieueffectrapport nodig is

Voor de herontwikkeling van het project Food Center geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een m.e.r of een m.e.r. beoordeling. Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling van het gehele FCA goed in beeld te kunnen brengen is in het kader van het moederbestemmingsplan, waarop het voorliggende uitwerkingsplan is gebaseerd, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de herontwikkeling van FCA op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project met name tot positieve milieugevolgen zal leiden en dat er geen milieueffectrapport nodig is.

Omdat de functionele invulling van het voorliggende uitwerkingsplan planologisch gezien nog steeds hetzelfde is als waarvan is uitgegaan bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het moederbestemmingsplan, en het hier slechts een uitwerking betreft voor een deelgebied, is geen milieueffectrapport nodig.

Ad 4. In te stemmen met de beoordeling dat het berekende bedrijfsgeluid voldoet aan de VNG-Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" en dat het toepassen van stap 3 van de VNG-Handreiking voldoende wordt gemotiveerd.

Er is in opdracht van de ontwikkelaar een akoestisch onderzoek verricht door Ingenieursbureau Aveco de Bondt naar de geluidsproductie van de activiteiten en installaties van de bedrijven op het toekomstige bedrijventerrein Food Center.

Daarbij zijn ook de gevolgen van dat geluid voor de nieuwe woningen in het voorliggende UP-3 in beeld gebracht.

<u>Beoordeling aanvaardbaarheid geluid</u>

De beoordeling of met berekende toekomstige bedrijfsgeluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vindt plaats aan de hand van de toetsingsmethodiek van de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering. Deze handreiking voorziet in vier stappen, waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht. Als de herontwikkeling voldoet aan dit toetsingskader wordt het geluid aanvaardbaar geacht

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de op het noorden en noordoosten georiënteerde gevels van de wandbebouwing (W_2 en W_3) hoger is dan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde van stap 2. Daarnaast ondervindt een deel van de noordgevel van woongebouw W_3 in de nachtperiode een maximaal geluidniveau (LAmax) hoger dan de richtwaarde van 60 dB(A).

<u>Aanvullende overdrachtsmaatregelen niet opportuun</u>

Zonder aanvullende maatregelen zullen de betreffende woningen in de noordgevel een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de richtwaarden van stap 2.

Daarom is nagegaan welke geluidbeperkende maatregelen redelijkerwijs nog aanvullend op de bronmaatregelen en op de diverse geluidsschermen op het bedrijventerrein kunnen worden gerealiseerd. Onderzocht is of er aanvullend aan zuidzijde van het terrein ook nog een geluidsscherm ter bescherming van de westelijke woningen mogelijk is. Dit zou een aaneengesloten geluidscherm met een lengte van ruim 300 meter moeten worden. Gezien de bouwhoogtes van de woonblokken zou dit scherm om effectief te kunnen zijn een hoogte van meer dan 15 meter moeten krijgen. Een dergelijk hoog scherm stuit echter op overwegende bezwaren vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt. Ook wordt de zuidelijke ontsluiting belemmerd door een aaneengesloten geluidscherm. Het treffen van aanvullende overdrachtsmaatregelen aan de zuidkant van FCA is daarom niet opportuun.

Voldoet aan maximale geluidbelasting stap 3

Vanwege de overschrijding van stap 2 is onderzocht of een stap 3 aanvaardbaar is.

De bovengrens van stap 3 is 55 dB(A). De berekende geluidsbelasting is niet hoger dan 55 dB(A). Er kan dus worden voldaan aan de maximale geluidsbelasting van stap 3 van de VNG-Handreiking.

Motivering stap 3 (woningen noord en noordoost gevel)

Bij stap 3 dient het bevoegd gezag (het college) volgens de Handreiking te motiveren waarom hij deze geluidsbelasting in deze concrete situatie acceptabel acht, mede rekening houdend met eventuele cumulatie van andere geluidsbronnen.

Deze motivering luidt als volgt.

1. Situering en indeling terrein. Allereerst is hierbij relevant dat de keuze voor het behoud van het FCA bedrijventerrein vanwege het belang voor de stad en hier tegelijk woningbouw te realiseren tot gevolg heeft dat de bedrijven naar het noordelijk deel verplaatst moeten worden, waardoor de bedrijfsactiviteiten geconcentreerd moeten worden in een kleiner gebied. Dit is een uitgangspunt voor de uitwerking, zodat alternatieve locaties die minder geluidbelastend zijn hier niet betrokken kunnen worden. Daarnaast zijn er ook geen alternatieven voor beperking van het bedrijfsgeluid in de vorm van een andere indeling van bedrijventerrein mogelijk gebleken, zoals beschreven in de toelichting van UP-1, dat op 3 oktober 2023 door het college is vastgesteld.

2. Geluidbeperkende maatregelen. Verder is van belang dat er een breed pakket van maatregelen wordt genomen om de geluidoverlast voor de omgeving te beperken, zoals maatregelen in de bedrijfsvoering, maatregelen aan de bron (centrale koelinstallatie op afgeschermde locatie, elektrische heftrucks, geen nachtparkeren vrachtwagens met koeling) en diverse overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen en het toepassen van absorberend materiaal. Deze maatregelen zijn zoveel mogelijk geborgd door het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in de regels van UP-1 en 2.

3. Bij de geluidbelaste woonblokken zal bij de verdere uitwerking van het ontwerp nader worden onderzocht welke bouwkundige maatregelen nodig zijn om het geluid alsnog zo veel mogelijk te beperken tot de richtwaarden van stap 3. Dit is naar verwachting met reguliere maatregelen oplosbaar (zoals bijvoorbeeld met balkonschermen of loggia's).

4.In het voorliggende uitwerkingsplan is met voorwaardelijke verplichtingen gewaarborgd dat de nieuwe woningen moeten voldoen aan het geluidbeleid van Amsterdam en aan de richtwaarden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden kan worden geconcludeerd dat het berekende bedrijfsgeluid bij de nieuwe woningen in dit uitwerkingsplan aanvaardbaar is als maximale geluidbelasting. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening uit oogpunt van geluid.

Voor de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan is van belang dat de OD heeft bevestigd dat het op voorhand aannemelijk is dat voor de berekende hogere geluidbelasting maatwerkvoorschriften kunnen worden opgelegd op grond van het toenmalige Activiteitenbesluit (met in gang van 1 januari 2024: het omgevingsplan). Hiermee is het uitwerkingsplan uit oogpunt van geluid ook uitvoerbaar.

Geluid school

In het westelijk woongebied is een brede school met buitenspeelterreinen voorzien. Dit kan tot geluidsoverlast leiden bij de omliggende woningen. Hiervoor gelden geen wettelijke normen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of het stemgeluid van de spelende kinderen aanvaardbaar is. Voor deze beoordeling is aangesloten bij het toetsingskader van de eerdere genoemde VNG-Handreiking.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting hoger is dan de richtwaarde van 50 dB(A) van stap 2 en dat het maximale geluidsniveau (LAmax) hoger is dan de richtwaarde van 70 dB(A) van stap 2.

Vanwege de overschrijding van stap 2 is onderzocht of een stap 3 aanvaardbaar is.

Met bouwkundige maatregelen, zoals verhoogde borstwering op balkons en afsluitbare loggia's, is het mogelijk om te voldoen aan de maximale geluidbelasting van stap 3 van de VNG-Handreiking.

Motivering stap 3

Bij stap 3 dient het bevoegd gezag (het college) volgens de Handreiking te motiveren waarom hij deze geluidsbelasting in deze concrete situatie acceptabel acht, mede rekening houdend met eventuele cumulatie van andere geluidsbronnen.

Deze motivering luidt als volgt.

De berekende geluidniveaus worden in deze concrete situatie aanvaardbaar geacht om de volgende redenen.

1. Situering en indeling terrein: Vanwege de realisatie van 1.700 woningen en de daardoor verwachte bevolkingsopbouw is het van belang om in het woongebied een school met aanvullende voorzieningen (buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf) te realiseren. In het geldende moeder bestemmingsplan is daarin voorzien door een brede school van 3.500 m² bvo mogelijk te maken. In het Programma van Eisen is bepaald dat de

speelruimtes voor het kinderdagverblijf en de onderbouw van de basisschool direct verbonden moeten zijn aan het gebouw. Het is dus niet mogelijk om het buitenspeelterrein zodanig te verplaatsen dat er wordt voldaan aan stap 1 of 2.

2. Geluidbeperkende maatregelen: Het is redelijkerwijs niet mogelijk om bron- of overdrachtsmaatregelen (schermen) te treffen.

3. Bouwkundige maatregelen: Met reguliere maatregelen, zoals verhoogde borstwering op balkons en afsluitbare loggia's, is het mogelijk om het geluid alsnog zo veel mogelijk te beperken tot de richtwaarden van stap 3.

4. Dagperiode. Verder is van belang dat de geluidniveaus van de spelende kinderen op de buitenspeelterreinen alleen optreden in de minder geluidgevoelige dagperiode en grotendeels tijdens schooldagen.

5. In het voorliggende uitwerkingsplan is met voorwaardelijke verplichtingen gewaarborgd dat de nieuwe woningen moeten voldoen aan het geluidbeleid van Amsterdam en aan de richtwaarden.

Op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden kan worden geconcludeerd dat het berekende stemgeluid van spelende kinderen op de buitenspeelterreinen bij de nieuwe woningen aanvaardbaar wordt geacht als maximale geluidbelasting.

Er is hier dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening uit oogpunt van geluid.

Ad 6. Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan Food Center Amsterdam-3e uitwerking

Ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zijn er naar aanleiding van zienswijzen enkele wijzigingen doorgevoerd in de regels. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- Aantal woningen. Er zijn 23 woningen verplaatst van het oostelijk deel naar het westelijk woongebied. Daardoor is het aantal 907 woningen uit ontwerp verhoogd naar maximaal 930 woningen.
- Windhinder. Ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder is een nadere eisen regeling opgenomen.
- Stikstofdepositie. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een verplichte bouwfasering en verplichting om hijsbewegingen uitsluitend elektrisch uit te voeren.

Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de regels aangebracht. Deze hebben betrekking op het aanscherpen en verduidelijken van bepaalde planregels (geluid).

Ook de toelichting is op enkele punten aangevuld en geactualiseerd, waaronder de resultaten van het windtunnelonderzoek in verband met Molen De Otter en een aanvulling van de afweging over de aanvaardbaarheid van de windvang.

Een volledig overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Wijzigingen (bijlage 3). Voorgesteld wordt om het voorliggende uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van Wijzigingen.

Inhoud uitwerkingsplan

Programma en bebouwing

Het moederbestemmingsplan staat maximaal 1.700 woningen toe. In dit 3e uitwerkingsplan worden maximaal 930 woningen mogelijk gemaakt. De overige maximaal 770 woningen komen in het oostelijk woongebied, waarvoor een 4e uitwerkingsplan in december 2023 in procedure is gebracht.

Daarnaast worden in de plinten van de wandbebouwing voorzieningen mogelijk gemaakt: detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen (totaal 3.000 m2 bvo), alsmede een brede school (3.500 m2 bvo).

Stedenbouwkundige opzet

Er worden aaneengesloten woongebouwen gesitueerd langs de Jan van Galenstraat (zuid), de centrale Marktweide (oost) en west-oostelijke fietsverbinding (noord), met gemiddeld 6 bouwlagen (hoogte: 18-20 meter) en enkele hoogteaccenten van 12 bouwlagen (hoogte: 35-37 meter). Tussen deze wandbebouwing en het marktkanaal komen vrijstaande woongebouwen (palazzino's) in een groene ruimte. Hiermee wordt een woonhof gecreëerd.

Deze opzet is vastgelegd in de stedenbouwkundige visie en uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan dat op 26 april 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad.

De oevers langs het westelijk marktkanaal worden openbaar. De west-oost fiets-verbinding aan de noordzijde van dit uitwerkingsplan vormt via bruggen over de marktkanalen een verbinding van Bos en Lommer (west) naar de Staatsliedenbuurt (oost). Tussen het westelijk- en het oostelijk woonhof komt een vrije onbebouwde zone (marktweide), waarmee de zuidgevel van de Centrale Markthal vanaf de Jan van Galenstraat goed zichtbaar wordt. Met de openbare oevers, de fietsverbinding en de marktweide wordt voldaan aan de betreffende uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan.

Aandachtspunten

• Molen De Otter

De nieuwe woningen in UP-3 komen op een afstand van minimaal 220 meter van het houtzaagmolencomplex. De woningen krijgen een basishoogte van 18 meter, met enkele hoogteaccenten tot maximaal 36 meter. Gezien de afstand tot molen valt niet uit te sluiten dat de woningen invloed zullen hebben op de windvang bij de molen.

In het bestemmingsplan is daarom de volgende uitwerkingsregel opgenomen:

"*het uitwerkingsplan mag niet leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen "De Otter" aan de Gilles van Ledenberchstraat 78A".*

Om deze invloed te kunnen beoordelen zijn diverse onderzoeken verricht door ingenieursbureau Peutz. Om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te krijgen is uiteindelijk een integrale windvanganalyse uitgevoerd door middel van een windtunnelonderzoek. Hierbij is aan de hand van windstatistiek de theoretisch bruikbare wind bepaald voor windsnelheden waarbij de molen kan draaien en waarbij de molen kan zagen. Hierbij zijn meerdere nieuwbouw varianten onderzocht en vergeleken met de huidige situatie.

Uit het onderzoek blijkt dat na realisatie van de beoogde woonbebouwing van zowel UP-3 als UP-4 nog 356 uren per maand voor de molenfunctie draaien en 75 uren per maand voor de molenfunctie zagen overblijft.

Voor de afweging of deze door Peutz berekende theoretisch bruikbare wind tot een (on)aanvaardbare situatie leidt zijn de volgende omstandigheden van belang:

- Er is geen wettelijk regeling of wettelijk norm voor minimale windvang voor molens;
- De functie van de molen is feitelijk niet bedrijfsmatig. Het is geen productiemolen voor de houthandel. De molen is lange tijd niet in gebruik geweest. Het molenerf wordt sinds enkele jaren opgeknapt ten behoeve van een museale functie. Het draaien van de molen is afhankelijk van vrijwilligers. Dit gebeurt nu alleen op de dinsdagen.
- Voor het behoud van de molen als werkend monument (Rijksmonument) is van belang dat de molen een minimaal aantal uren per maand moet draaien. Volgens een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, ingebracht in een procedure over Molen de Otter bij de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2011:BU3118) zijn voor dit behoud gemiddeld ten minste enkele tientallen uren per maand nodig.
- Met de berekende 356 benutbare draaiuren per maand en 75 benutbare zaaguren wordt ruim voldaan aan het geadviseerde minimum aantal draaiuren.

Omdat er na realisatie van de woningbouw nog meer dan voldoende benutbare wind resteert voor de molen wordt geconcludeerd dat de bouw van de nieuwe woningen geen onaanvaardbaar negatieve invloed heeft op de windvang bij de molen. De gevolgen van de afname van de wind zijn niet onevenredig nadelig voor de molen.

Daarbij is mede van belang dat molen geen commercieel bedrijf is; dat de molen gelegen is een zeer stedelijke gebied en dat een alternatieve stedenbouwkundige invulling zonder gevolgen voor de molen niet mogelijk is. In dit verband houdt het college ook rekening met het evidente belang bij realisatie van 1700 woningen in dit woongebied, dat bij recht in het moederbestemmingsplan is opgenomen.

• Geluid, wegverkeerslawaai

Naast het akoestisch onderzoek naar bedrijfslawaai (zie beslispunt 4) is ook onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaai van de Jan de Galenstraat en de Willem de Zwijgerlaan in het kader van de toenmalige Wet geluidhinder (Wgh). Hieruit blijkt dat de voorheen geldende voorkeursgrenswaarde bij enkele woonblokken wordt overschreden en dat langs de Jan van Galenstraat de maximum grenswaarde wordt overschreden.

Inmiddels is sinds december 2023 de snelheid van beide wegen verlaagd naar 30 km/u waardoor er bij deze wegen geen sprake meer is van een formele geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder en is vaststelling van hogere grenswaarden niet meer aan de orde.

Op grond van het Amsterdams geluidbeleid moeten woningen zijn voorzien van een stille zijde. Door de gekozen opzet met een afschermende wandbebouwing langs de Jan van Galenstraat krijgen veel woningen één of meer stille zijdes. Voor de overige woningen wordt hieraan voldaan door gebouwmaatregelen, zoals verglaasde balkons.

Om te waarborgen dat uitvoering wordt gegeven aan het Amsterdam geluidbeleid is in het uitwerkingsplan een verplichting opgenomen dat alle woningen dienen te worden voorzien van een stille zijde, waarbij rekening gehouden moet worden met de gefaseerde oplevering

van de bebouwing. Daar waar de maximum grenswaarde wordt overschreden moet de gevel worden uitgevoerd als dove gevel. Dit is aan de orde langs de Jan van Galenstraat en dit is ook in de planregels geborgd.

Bij de voorbereiding van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, dat inmiddels dus niet meer nodig is, is advies gevraagd aan het TAGVA. Het TAGVA heeft het akoestisch onderzoek en de geluidbeperkende maatregelen geaccordeerd.

• ***Parkeren***

In het woongebied zal het parkeren van auto's, fietsen en scooters door bewoners plaatsvinden in twee gebouwde ondergrondse parkeergarages. Deze parkeergarages komen ieder onder een woonhof. De parkeercapaciteit wordt afgestemd op de parkeernormen uit het actuele parkeerbeleid. In dit betreffende plangebied (UP-3), is één van deze ondergrondse parkeergarages gesitueerd.

Het uitgangspunt voor het parkeren door bezoekers van het woongebied én de bezoekers en personeel van de Centrale Markthal is dat dit ook in een ondergrondse parkeervoorziening in het woongebied zal plaatvinden. Echter, Marktkwartier heeft nog in onderzoek in hoeverre het parkeren vanwege de Centrale Markthal ook kan plaatsvinden op de parkeerdaken op de bedrijfsgebouwen op het FCA in de vorm van dubbelgebruik met het gebruik van de werknemers van FCA. Hiervoor zal dan nog wel een apart planologisch traject doorlopen moeten worden. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan zal een tweelaagse ondergrondse parkeergarage onder het oostelijk woonhof (plangebied UP4) qua omvang voldoende capaciteit bieden voor de bezoekers van het woongebied en markthal en de bewoners.

Tijdelijk parkeren.

De gebouwde parkeergarage onder het westelijk woonhof wordt in fases gerealiseerd.

Zolang de garage nog niet volledig in gebruik kan worden genomen, zal tijdelijk geparkeerd moeten worden ter plaatse van de toekomstige marktweide.

In het uitwerkingsplan is daarom geregeld dat de marktweide voorlopig, gedurende maximaal 5 jaar, gebruikt mag worden voor parkeren, waarna het definitief een groene inrichting moet krijgen.

• Hoogbouweffectrapportage

Voor de bebouwing hoger dan 30 meter (de accenten tot 35-37 meter) is een hoogbouweffectrapportage opgesteld. Hieruit blijkt dat de nieuwe bebouwing, gezien de opzet en onderlinge afstanden, niet leidt tot onaanvaardbare beperking van uitzicht en privacy van de bestaande woonboten en woningen ten westen en oosten van het FCA.

Er is enige schaduwwerking rondom de nieuwe woonhoven en bij de bestaande woningen in de winter en in de namiddag van het voor- en najaar. Dit wordt niet onaanvaardbaar geacht in een stedelijk gebied mede gezien de tijdstippen.

Omdat het FCA gelegen is binnen 2 km van het UNESCO-gebied (grachtengordel binnenstad) is onderzocht of de hoogte accenten inbreuk plegen op het beschermde

gebied. Dit is niet het geval, omdat uit visualisaties blijkt dat de hoogteaccenten niet zichtbaar zijn vanuit het UNESCO-gebied.

• Duurzaamheid

Het terrein van het FCA wordt duurzaam herontwikkeld. Het terrein wordt Rainproof (weerproof) ontworpen, o.a. door waterbuffering op daken en bergingscapaciteit op het hele terrein. Het woongebied krijgt een groene inrichting. Het groen wordt waar mogelijk ook toegepast aan gevels en op daken van de woningen.

• Bomen

Binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan bevinden zich nauwelijks bomen. Voor zover bomen gekapt moeten worden vanwege de nieuwbouw, zal een herplantplicht gelden. Het is in ieder geval de bedoeling om ruimschoots meer nieuwe bomen te planten dan er gekapt zullen worden.

• Wet Natuurbescherming (stikstofdepositie)

Uit het Aeriusonderzoek van 9 november 2023 naar de gevolgen van de FCA-herstructurering voor stikstofdepositie blijkt dat het voorgenomen plan niet leidt tot significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden aangezien de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar). Om dit te waarborgen zijn in het uitwerkingsplan enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen over de bouwfasering en het gebruik van elektrisch aangedreven hijs/bouwkranen. De stikstofdepositie levert daarmee geen belemmering op voor deze planontwikkeling, inclusief het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan.

• Energie en warmte

De grootste warmtevraag van de energieneutrale woningen wordt opgewekt met een warmte-koude opslag in de bodem en met warmtepompen. Zonnepanelen op de daken zorgen ervoor dat er duurzame energie opgewekt wordt. De CO_2-footprint van het FCA zal met 70% worden gereduceerd door het mijden van fossiele brandstoffen en door de inkoop van groene stroom.

• Grondwaterneutrale kelders

De regels uit het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders zijn in dit uitwerkingsplan verwerkt. Uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de realisatie van een ondergrondse parkeerkelders/garages in het woongebied geen nadelige gevolgen heeft voor de grondwaterhuishouding in en rondom het plangebied.

• Kostenverhaal en planschade

De gemeente heeft in de eerdergenoemde REOK diverse afspraken gemaakt in het kader van de gunning, waaronder alle financiële verplichtingen voor de ontwikkelaar. Hiermee is de gemeente verzekerd van het wettelijk verplicht kostenverhaal.

In deze REOK is ook een planschadeverhaalsovereenkomst opgenomen waarbij de ontwikkelaar zich jegens de gemeente heeft verplicht tot vergoeding van eventuele planschade die wordt toegewezen als gevolg van planologische maatregelen ten behoeve

van de realisatie van het nieuwe FCA, zoals dit uitwerkingsplan. Het risico op eventuele planschade is hiermee voldoende afgedekt.

Participatie

De Algemene inspraakverordening heeft als uitgangspunt dat geen inspraak wordt verleend op plannen/besluiten waar de uniforme (openbare) voorbereidingsprocedure (hierna: UOV) van de Algemene wet bestuursrecht op van toepassing is. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de UOV van toepassing is bij de vaststelling van uitwerkingsplannen. Uitwerkingsplannen worden daarom niet opengesteld voor inspraak, maar doorlopen de wettelijke zienswijzenprocedure, zoals toegelicht in beslispunt 1a.

Vooruitlopend op het zienswijzentraject heeft de ontwikkelaar in 2019 een algemene informatiebijeenkomst voor omwonenden en bedrijven gehouden. Vervolgens heeft de ontwikkelaar in maart 2020 over het nieuwe bedrijvendeel van het FCA een informatiemarkt gehouden waarbij mensen zich konden aanmelden als zij in een omwonendengroep zouden willen deelnemen. Met deze groepen omwonenden zijn nadien diverse overleggen geweest om hen te informeren en mee te nemen in de voortgang van het geluidsonderzoek, de ruimtelijke procedures etc.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-040544	1. Advies stadsdeel West UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040546	2. Nota beantwoording zienswijzen UP-3 FCA (geanonimiseerd) incl. bijlage.pdf (pdf)
AD2024-040545	3. Nota van wijzigingen UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040547	4. verbeelding UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040548	5. Regels UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040549	6. Bijlagen Regels UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040550	7. Toelichting UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040551	8. Bijlagen Toelichting UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040552	Advies (pdf)
AD2024-036519	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten