Bijlage 29 Nota van Beantwoording zienswijzen

Gemeente Amsterdam

Nota van Beantwoording Zienswijzen

Uitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 4e uitwerking

Colofon

Opdrachtgever	Grond en Ontwikkeling
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	februari 2026

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording worden zienswijzen, die tijdig zijn ingediend, na een korte samenvatting, inhoudelijk beantwoord. Daar waar zienswijzen gegrond zijn en tot wijziging van het ontwerpuitwerkingsplan (en daarmee tot gewijzigde vaststelling van het uitwerkingsplan) leiden, wordt dat in deze beantwoording vermeld. De Nota van Beantwoording, met de daarbij gevoegde bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van het te nemen besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 4e uitwerking vanaf 21 december 2023 met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Gelijktijdig heeft het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 20 december 2023 een publicatie plaatsgevonden in het digitale Gemeenteblad en op de website van de gemeente Amsterdam.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadsloket van stadsdeelkantoor West en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging konden belanghebbenden een zienswijze over het ontwerpuitwerkingsplan en over het ontwerpbesluit hogere waarden naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Op 15 januari 2024 is in de Centrale Markthal op het Food Center terrein een informatiebijeenkomst gehouden, waar ca.120 belangstellenden zijn verschenen.

Inmiddels is sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft bij de vaststelling van het uitwerkingsplan het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing. In de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen is daarom uitgegaan van het recht zoals dat gold tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1		Willem de Zwijgerlaan	15 januari 2024
2		G. van Ledenberchstraat	18 januari 2024

3		Van Rappardstraat	28 januari 2024, aangevuld 31 jan
4		Visseringstraat	29 januari 2024
5		Van Rappardstraat	29 januari 2024
6		Visseringstraat	29 januari 2024
7		Visseringstraat	29 januari 2024
8	De Hollandsche Molen	Zeeburgerdijk 139	29 januari 2024
9	Labré Advocaten, mr D. op de Hoek, namens Houthandel v/d Bijl BV	G. van Ledenberchstraat 78, p/a kantoor Labre advocaten	30 januari 2024
10		Visseringstraat	30 januari 2024
11	Hemwood, mr I. Haverkate, namens Bidfood BV	Ede, p/a/ kantoor Hemwood	30 januari 2024
12	AKL Advocaten, mr A. van Leeuwen, namens adressant 12	Visseringstraat, p/a kantoor AKL Advocaten	30 januari 2024
13		Visseringstraat	31 januari 2024
14		Visseringstraat	31 januari 2024
15		Jan van Galenstraat	31 januari 2024
16	E. Roos Exploitatie BV	P. Hendriklaan 30 Amersfoort	30 januari 2024
17		Jan van Galenstraat	22 februari 2024

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Ontvankelijkheid
Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het uitwerkingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
Zienswijzen omtrent het ontwerp kunnen alleen door belanghebbenden naar voren worden gebracht. Adressant 11 en 16 zijn gevestigd op het Food Center terrein en kunnen daarom als belanghebbende worden aangemerkt. Adressant 9 is eigenaar van Molen de Otter en kan vanwege de gevolgen van de ontwikkeling van het FCA voor de windvang van de molen als belanghebbende worden aangemerkt. Adressant 8 is een (belangen)vereniging tot behoud van molens in Nederland en kan in verband met Molen de Otter als belanghebbende worden aangemerkt. De overige adressanten kunnen ook als belanghebbenden worden aangemerkt omdat zij op korte afstand van het plangebied woonachtig zijn en gevolgen van enige betekenis kunnen ondervinden.

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 21 december 2024. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de

termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 31 januari 2024.
Alle zienswijzen, met uitzondering van één zienswijze, zijn tijdig binnen de termijn ontvangen, danwel buiten de termijn ontvangen, maar binnen de termijn per post verzonden. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend. Er zijn geen reden aangevoerd op grond waarvan dit verschoonbaar kan worden geacht. Omdat deze zienswijze afkomstig is van een belanghebbende zal deze, vanwege de jurisprudentie van de Afdeling, toch in behandeling worden genomen. Alle zienswijzen kunnen dus in beschouwing worden genomen.
De zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Zeven zienswijzen van bewoners van de Visseringstraat en Van Rappardstraat zijn nagenoeg gelijkluidend van inhoud. Het betreft de zienswijzen met de nummers: 4, 5, 6, 7, 10, 12 en 13. Van de overige zienswijzen zijn de nummers 1, 2, 3, 8, 9, 1114, 15 en 16 zelfstandig van inhoud. In totaal zijn er 10 unieke zienswijzen ingediend door 17 adressanten. Deze worden hierna in beschouwing genomen.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld.
De reactie van de gemeente is dus gebaseerd op de volledige reactie van de adressanten. Volledigheidshalve zijn de zienswijzen opgenomen in de bijlage van deze nota.

Omdat enkele onderwerpen door meerdere bewoners aan de Visseringstraat en Van Rappardstraat, al dan niet gelijkluidend in de zienswijze zijn aangehaald, is er voor gekozen om de zienswijzen van omwonenden (of namens omwonenden) per inhoudelijk onderwerp gezamenlijk te beantwoorden, en daarbij aan te geven in welke zienswijze dit onderwerp naar voren is gebracht.

De zienswijzen van De Hollandsche Molen, Houthandel v/d Bijl BV, Bidfood B.V. en E. Roos Exploitatie B.V. zijn anders van inhoud dan die van de omwonenden en worden daarom apart inhoudelijk beantwoord (in plaats van per onderwerp).

B1. Zienswijzen omwonenden

Opmerking 1. Verplaatsing zuidoostelijk hoogteaccent
Opmerking gemaakt door adressant(en): 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13 en 14
De adressanten waren in de veronderstelling dat het stedenbouwkundig niet mogelijk was op hoogteaccenten te verplaatsen en/of te veranderen en dat er op alle vier de hoeken torens moesten komen. Later is echter gebleken dat afwijken wel kan aangezien hoogteaccent W6.2 is verplaatst en lager is geworden. Ook hoogteaccent W4.1, in het

zuidoosten, is verplaatst. Maar op de nieuwe plek veroorzaakt het hoogteaccent wat de adressanten betreft nog steeds veel last voor omwonenden aan de oostzijde van MK. Het gaat daarbij om vermindering daglicht, inbreuk privacy, vermindering bezonning (waarbij sommige woningen 40% minder zonuren ontvangen) en in sommige gevallen om geluidsoverlast. De zonnige locatie vormt een belangrijk onderdeel van het huidige woongenot en de energiebesparing. De meeste adressanten zijn niet tegen de bouw van woningen op het FCA-terrein maar verzoeken om de woningen in het zuidoostelijke hoogteaccent te verplaatsen, bijvoorbeeld naar het westelijk deel van het woongebied. Dat deel van het woongebied is ruimer, er liggen geen woonboten, aan de Willem de Zwijgerlaan wonen minder mensen en de afstand tussen bestaande bebouwing en de nieuwbouw is een stuk groter vanwege een tussengelegen groenstrook en de verkeersruimte van de Willem de Zwijgerlaan. Adressanten 5, 6, 10, 12 en 13 zien daarnaast mogelijkheden om de volgens hen circa 25 woningen te verplaatsen naar een andere locatie in het oostelijk deel van het woongebied. Architectonisch en stedenbouwkundig vinden de adressanten het raar dat bij de entree naar het woongebied maar één hoogteaccent gepland is. Hier zou volgens de adressanten aan beide kanten een woontoren kunnen worden gebouwd zodat de entree en het aanzien vanaf de Jan van Galenstraat nog indrukwekkender wordt. Adressant 14 vindt dat zonder hoogteaccent in de zuidoostelijke hoek er een betere verbinding is tussen het oostelijk deel van het woongebied en de bestaande bebouwde omgeving.
Adressant 3 verzoekt concreet om het woningaantal in het 3e uitwerkingsplan met 48 te verhogen tot 978 en het hoogteaccent in de zuidoosthoek te verplaatsen naar de zone rondom de Marktweide (waardoor de bebouwing in de zuidoosthoek zes bouwlagen lager wordt). Het aantal te verplaatsen woningen is minder dan 3% van het totale aantal te bouwen woningen en is inpasbaar binnen het Beeldkwaliteitsplan voor het woongebied (hierna: BKP MK). Het hoogteaccent leidt volgens de adressant niet alleen tot een onaanvaardbare vermindering van het aantal bezonningsuren (tot 60%) en het uitzicht maar er is ook sprake van minder windvang voor molen De Otter (het punt van de windvang wordt ook ingebracht door adressanten 5, 6, 7, 10, 12 en 13). Het verplaatsen van het hoogteaccent heeft vrijwel geen nadelige gevolgen voor bestaande en toekomstige bewoners aangezien het Westelijk Marktkanaal driemaal zo breed is als het Oostelijk Marktkanaal. Ook is de afstand tot tegenovergelegen bebouwing aan de westzijde vijfmaal groter dan aan de oostzijde (respectievelijk 120 en 25 meter) en ondervinden de nieuwe bewoners van het hoogteaccent geen schaduw van het piramidevormige gebouw aan de Jan van Galenstraat als het hoogteaccent wordt verplaatst. Door de adressant is berekend dat het verschil in last tussen bewoners ten westen van het woongebied en ten oosten van het woongebied een factor 25 is in het nadeel van de oostzijde.
Adressanten 7 en 14 wijzen op windhinder in de omgeving als gevolg van het zuidoostelijke hoogteaccent.

<u>Beantwoording 1</u>
In het toekomstige woongebied Marktkwartier zijn maximaal 1.700 woningen toegestaan terwijl het oppervlak aan hoogteaccenten maximaal 8.105,52 m² mag bedragen. Voor het woongebied zijn twee uitwerkingsplannen opgesteld, namelijk het op 2 juli 2024 vastgestelde uitwerkingsplan (3e uitwerking, Woongebied west; dat inmiddels onherroepelijk is) en het voorliggende uitwerkingsplan voor het oostelijk deel van het

woongebied (4e uitwerking, Woongebied oost). In het ontwerp van het 3e uitwerkingsplan waren oorspronkelijk maximaal 907 woningen voorzien. Dit maximum woningaantal is mede naar aanleiding van de zienswijzen van de adressanten op het 3e uitwerkingsplan al gewijzigd in 930 woningen. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn daardoor nog maximaal 770 woningen mogelijk, wat een vermindering is van 23 woningen ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Het verplaatsen van het zuidoostelijke hoogteaccent naar het westelijk deel van het woongebied of elders, zoals door de adressanten is geopperd, is in de ogen van Marktkwartier en de gemeente niet wenselijk. De uitwerkingsplannen voor het woongebied zijn zoveel mogelijk in lijn met het op 26 april 2021 door de raad vastgestelde BKP MK opgesteld. In het BKP MK staan de ontwerpprincipes van de verschillende type bouwblokken omschreven. In het voorliggende uitwerkingsplan is al enigszins afgeweken van de voor het oostelijk deel vastgestelde massa's in het BKP MK, om zo tegemoet te komen aan de eerder door de omwonenden geuite zorgen. Het gaat daarbij om verplaatsing van een hoogteaccent richting de Marktweide en het vervallen van de "winkelhaak" in de zuidoostelijke hoek en het bijbehorende hoogteaccent dat daardoor verschuift. Het hoogteaccent in de zuidoosthoek is dus aangepast maar niet geschrapt. Bij deze keuze speelt mee dat de locatie van het hoogteaccent op de zuidoosthoek stedenbouwkundig gezien een belangrijke plek in het plan vormt. Het is namelijk de hoek die als eerste wordt gezien wanneer je de Jan van Galenstraat vanuit het centrum benadert. Door de samenkomst van de insteekhaven, het Oostelijk Marktkanaal en de Kostverlorenvaart en de aanwezigheid van de brede Jan van Galenstraat kenmerkt deze plek zich door een open en breed profiel. Op deze hoek is het gewenst een stevig hoogteaccent te hebben die het Marktkwartier, gezien vanuit de binnenstad, markeert en kadert. Dat lukt niet met laagbouw. Om het Marktkwartier als plan te duiden is een stedenbouwkundige reactie op het 10 laagse hoogteaccent aan de Visseringstraat nodig. Het zuidoostelijke hoogteaccent fungeert zodoende als het sluitstuk van de wandgebouwen langs de Jan van Galenstraat, net zoals het 10 laagse hoogteaccent aan de Visseringstraat het sluitstuk vormt voor het woonblok aan de Buyskade. Door het zuidoostelijke hoogteaccent wordt het Oostelijk Marktkanaal bovendien aan beide zijdes van het kanaal beëindigd met een hoogteaccent. Hetzelfde gebeurt aan het Westelijk Marktkanaal met het bestaande (oranje) blok aan de Geuzenkade en het nieuw te realiseren hoogteaccent aan de oostelijke kade van het Westelijk Marktkanaal. Door op de hoeken van het nieuwe woongebied stedenbouwkundige sluitstukken in de vorm van hoogteaccenten te realiseren, wordt het Marktkwartier stedenbouwkundig gezien helder afgekaderd tussen beide kanalen. Dit is in lijn met de wijze waarop de bestaande hoogteaccenten in de omgeving de introductie vormen naar de wijken daarachter (gezien vanuit de Jan van Galenstraat).

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat het vastgestelde 3e uitwerkingsplan voor het westelijk deel van het woongebied 4.702,9 m² aan hoogteaccenten mogelijk maakt, tegenover 3.402,6 m² in het voorliggende uitwerkingsplan voor het oostelijk deel. Er is dus al sprake van meer woningen (930 tegenover 770) en een groter oppervlak aan hoogteaccenten in het uitwerkingsplan voor het westelijk deel van het woongebied.

Voor wat betreft de opmerkingen over bezonning, windhinder en windvang molen wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van respectievelijk de opmerkingen 7, 3 en 2.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 2. Windvang molen

Opmerking gemaakt door adressant(en): 3, 5, 6, 7, 10, 12 en 13

In de HER staat dat het uitwerkingsplan niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen "De Otter" aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A. Uit de indicatieve studie van Peutz blijkt dat de geplande bebouwing in het gehele woongebied een belemmering van de windaanvoer kan geven bij wind uit globaal westen tot noordwesten. Dit kan leiden tot een verstoring van 16% van het totale windaanbod wat volgens de adressant een onaanvaardbare negatieve invloed is gezien de eerdere windreductie ten gevolge van hoogbouw (piramidegebouw aan de Jan van Galenstraat, hoogbouw aan de Visseringstraat en nieuwbouw in Westerpark Zuid, o.a. Gillis van Ledenberchstraat) in het verleden. Uit het rapport van Peutz kunnen de adressanten niet snel afleiden of er gebruik is gemaakt van Computational Fluid Dynamics (CFD) techniek. De adressanten pleiten ervoor om een aanvullende studie te laten uitvoeren door middel van windtunnelonderzoek.
Het argument dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is voor het gebied waarin de molen gelegen is (Westerpark Zuid) en waarbij een molenbiotoop van 50m is opgenomen, kan en mag wat betreft de adressanten niet worden meegenomen in de uitwerkingsplannen voor het woongebied aangezien dat een volledig ander bestemmingsplan is. De adressanten vinden het niet aanvaardbaar dat nu al rekening wordt gehouden met een gereduceerde molenbiotoop.
Alhoewel volgens beleid vanaf 2011 de locatie belangrijker is dan het draaiend houden van de molen, wordt de uniciteit van de molen als openbaar en cultureel erfgoed bepaald door de werking ervan. De molen De Otter is één van de weinige operationele en openbaar toegankelijke molens in Amsterdam waardoor deze molen bij uitstek geschikt is voor het behoud van de cultuur en kennis op het gebied van windbeheersing. Een molen die draait heeft een intrinsiek grotere waarde dan een molen die stilstaat omdat hij geen wind vangt. Een afname in wind van 16% ten gevolge van nieuwbouw en specifiek de bebouwing aan de oostkant en de hoogbouw W4.1 is daarmee voor de adressanten onaanvaardbaar.

Beantwoording 2

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan is aangegeven dat een uitwerkingsplan voor het woongebied niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij de molen. Om inzicht hierin te krijgen is in eerste instantie door Peutz een indicatieve studie verricht naar de invloed van het plan voor het gehele woongebied op de windvang van de molen (rapportnummer O 16238-2-RA-004, d.d. 30 november 2020). Deze indicatieve studie is gedaan op basis van onder meer statistische gegevens van het heersende windklimaat bij de molen en het rapport is als bijlage opgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan. Mede naar aanleiding van zienswijzen is in navolging van de

indicatieve studie een windtunnelonderzoek naar de theoretisch bruikbare wind uitgevoerd door Peutz (rapportnummer OB 16238-3-RA-004 d.d. 28 mei 2024). Een windtunnelonderzoek kan worden gezien als de meest nauwkeurige maat voor het bepalen van de windvang op een Hollandse windmolen. Het door Peutz uitgevoerde windtunnelonderzoek is ook aan de orde geweest in de beroepszaak tegen het 3e uitwerkingsplan (uitspraak: 202404599/1/R1, d.d. 6 augustus 2025).

In de toelichting van het 3e uitwerkingsplan was in de ontwerpversie gewezen op het aangrenzende bestemmingsplan "Westerpark Zuid". Molen De Otter is gelegen in het plangebied van dat bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan "Westerpark Zuid" was een molenbiotoop van 50 meter opgenomen. Het bestemmingsplan "Westerpark Zuid" is op 5 april 2023 gewijzigd vastgesteld, waarbij de molenbiotoop van 50 meter is komen te vervallen. Het bestemmingsplan is na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State sinds 9 april 2025 onherroepelijk.

Door de eigenaar van de molen is ook een zienswijze ingediend (zie opmerkingen a en b in onderdeel B2). Kortheidshalve wordt voor de verdere beantwoording van opmerking 2 verwezen naar de beantwoording van de opmerkingen a en b in onderdeel B2 (zie verderop in deze Nota van Beantwoording zienswijzen).

Conclusie: Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan doordat een windtunnelonderzoek is uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Opmerking 3. Windhinder

Opmerking gemaakt door adressant(en): 3, 7 en 10

Met betrekking tot het windhinderonderzoek constateren de adressanten dat deze ontbreekt als bijlage bij de Hoogbouweffectrapportage. Op basis van de conclusie in de Hoogbouweffectrapportage vinden de adressanten het vreemd dat slenteren als gevaarlijk wordt gezien maar dat fietsen niet is genoemd. De adressanten twijfelen daardoor aan de gedegenheid van het onderzoek.
In het windhinderonderzoek is verder uitgegaan van een overwegend zuidwestelijke windrichting. Uit een figuur van het onderzoek zou echter blijken dat bij de gebruikte simulatie de wind pal uit het zuiden komt en niet uit het zuidwesten. De adressanten vermoeden dat de resultaten van de windhinderstudie niet juist zijn of dat er wellicht sprake is van afbuiging van de wind als gevolg van de hoogbouw ten zuiden/zuidwesten van het nieuwe woongebied. De conclusie uit het windonderzoek dat het windklimaat acceptabel/goed is, kan naar de mening van de adressanten niet worden onderbouwd. Daarnaast zou uit een figuur in het windhinderonderzoek blijken dat er geen wind valt op de oostelijke hoogteaccenten (W6.2 en W4.1). De adressanten vinden dat niet realistisch gezien de hoogte van die accenten ten opzichte van de omliggende bebouwing. Verwezen wordt ook naar de studie van Peutz over de windvang van de molen waaruit blijkt dat wind ook na de realisatie van woningbouw de molen zal bereiken. De adressanten achten het daarom

niet aannemelijk dat er geen wind zou vallen op de oostelijke hoogbouw en dat er daar geen windhinder zou zijn.
De adressanten betwijfelen verder of windhinder uitsluitend met bosschages en bomen voorkomen kan worden. Een effectievere manier om windhinder te voorkomen, is door losstaande hoogbouw te vermijden. Het plaatsen van schermen of vegetatie kan helpen bij het tegengaan van windhinder, maar is mosterd na de maaltijd. De valwinden die veroorzaakt zullen worden door de wind ten gevolge van locatie en ontwerp van de hoogbouw in de 3e en 4e Uitwerking kunnen leiden tot gevaarlijke situaties. Het zou in de optiek van de adressanten beter zijn om hoogbouw dichter bij elkaar te plaatsen en meer richting Marktplein.

Beantwoording 3
Om in een vroeg stadium een eerste inzicht te verkrijgen in het windklimaat in en rondom het toekomstige woongebied is in het kader van de Hoogbouweffectrapportage (HER) door DGMR een windhinderonderzoek uitgevoerd. Het windhinderonderzoek is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan abusievelijk niet als bijlage bij de HER gevoegd. Er is daardoor alleen sprake van een beschrijving van het windhinderonderzoek in de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan en in de HER. Mede naar aanleiding van de opmerking van de adressanten is het (geactualiseerde) windhinderonderzoek alsnog opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Voor het windhinderonderzoek is een 3D-model gemaakt van de beoogde nieuwbouw en de nabije omgeving. Dit model is in een computersimulatie doorgerekend, zijnde CFD (Computational Fluid Dynamics). Dit is een methode om complexe luchtstromingen in en rond gebouwen te bepalen. Op basis van de statistische metrologische gegevens zijn de windsnelheden verwerkt tot gemiddelde snelheden en overschrijdingskansen per jaar. Deze zijn een maat voor het optreden van windhinder en windgevaar.

Windhinder op een bepaalde plek is het aantal uur per jaar dat het op deze plek harder waait dan deze gestelde grens van 20 km/h (5 m/s). Om windhinder te kwalificeren is in het windhinderonderzoek gebruik gemaakt van de NEN 8100. In deze Nederlandse norm zijn vijf kwaliteitsklassen, A t/m E, gedefinieerd waarbij A overeenkomt met het minst aantal uren en E met het grootste aantal. Hoe iemand het windklimaat ervaart, hangt af van de betreffende activiteit. In een park of speeltuin heeft een persoon meer behoefte aan een rustiger windklimaat dan op een parkeerplaats. De NEN 8100 beschrijft drie activiteitenklassen:

1. doorlopen, bijvoorbeeld op een parkeerterrein;
2. slenteren, bijvoorbeeld in een winkelstraat of bij een gebouwingang;
3. langdurig zitten, bijvoorbeeld op een bankje in het park.

De waardering van het lokale windklimaat wordt gekwalificeerd met goed, matig of slecht. De kwalificatie van de mate van windhinder bij deze activiteitenklassen is weergegeven in een tabel in de NEN 8100 (zie tabel 1 in het windhinderonderzoek). Fietsen maakt in de NEN 8100 geen onderdeel uit van de te onderzoeken activiteitenklassen.

Volgens de adressanten is in het onderzoek uitgegaan van een onjuiste windrichting. Het onderzoek is echter gedaan op basis van de windstatistiek waarbij daarnaast ook rekening is gehouden met zowel de bestaande bebouwing in de omgeving als de toekomstige bebouwing in het plangebied en de plangebieden van de overige uitwerkingsplannen. Als gevolg van zowel bestaande als toekomstige bebouwing kunnen er bepaalde windstromen ontstaan die anders zijn dan de windrichting. Er is nu eenmaal in een stad geen sprake van een vrije veldsituatie.

De resultaten die zijn verkregen uit de berekeningen zijn beoordeeld volgens de criteria zoals gesteld in de NEN 8100:2006 nl "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". Uit deze toetsing blijkt dat er in het algemeen sprake is van een goed windklimaat waarbij geen maatregelen noodzakelijk zijn. Wel waren er in het oorspronkelijke rapport aandachtspunten met betrekking tot enkele onderdoorgangen. Eventuele verbeteringen zijn om de entrees iets naar binnen (inpandig) te plaatsen of de entree enigszins af te schermen. Ook is er bij overwegend zuidwestenwind sprake van een matig windklimaat voor langdurig zitten in een zone aan de Jan van Galenstraat, ter hoogte van de centrale entree. Maatregelen zijn hiervoor niet per se noodzakelijk maar het plaatsen van bomen heeft bijvoorbeeld al een gunstig effect op het windklimaat.

Omdat er inmiddels aanpassingen in het ontwerp van het oostelijk deel van het woongebied zijn doorgevoerd (o.a. verplaatsing van een hoogteaccent richting de Marktweide alsmede het vervallen van de "winkelhaak" in de zuidoostelijke hoek en het verschuiven van het bijbehorende hoogteaccent), is het onderzoek naar windhinder door DGMR geactualiseerd (d.d. 5 februari 2026). De geactualiseerde versie wordt als bijlage bij het vastgestelde uitwerkingsplan gevoegd. Uit het geactualiseerde rapport blijkt, eveneens als in het oorspronkelijke rapport, dat er geen maatregelen nodig zijn.

Conclusie: Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan doordat het (geactualiseerde) windhinderonderzoek alsnog is toegevoegd in de bijlagen van de toelichting.

Opmerking 4. Windhinder fietsverbinding
Opmerking gemaakt door adressant(en): 3
De oost-west fietsverbinding leidt langs hoge gebouwen (W6.2 en S3) aan de oostkant, waardoor bij westelijke wind een venturi-effect kan ontstaan. Fietsers zullen daardoor met hoge snelheid ten gevolge van wind in de rug naar het oosten fietsen waardoor er niet alleen gevaar ontstaat door de kruising met het verkeer dat via de zuidelijke entree het FCA wil bereiken, maar ook bij de kruising met de Van Rappardstraat ontstaat een gevaarlijke situatie. Beide gevaarlijke situaties kunnen voorkomen worden door de hoogteaccenten op een andere locatie te situeren.

Beantwoording 4
Uit het windhinderonderzoek blijkt dat er hoogstens aan de uiterste westzijde van de door de adressant bedoelde oost-westverbinding sprake zal zijn van een matig windklimaat voor

slenteren. Elders, dus ook ter plaatse van de zuidelijke entree en de oostelijke kruising is sprake van een goed windklimaat voor de getoetste activiteiten. Het door adressant gevreesde gevaar vanwege wind in de rug van fietsverkeer is als gevolg van de nieuwbouw niet aan de orde.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 5. Geluid door windhinder
Opmerking gemaakt door adressant(en): 3
In de studie over windhinder staat niet gemeld wat de mogelijke windgeïnduceerde geluiden zullen zijn en hoe die zullen worden voorkomen. Gierende en klepperende delen van het gebouw zullen leiden tot overlast bij nieuwe bewoners en bij huidige bewoners aan de oostkant van het woongebied. Daar gaat immers de wind naartoe.

Beantwoording 5
Als gevolg van nieuwbouw zal de windsituatie in de omgeving wijzigen, zoals inzichtelijk is gemaakt in het windhinderonderzoek. Uit het onderzoek blijkt niet dat de wijzigingen in de windsituatie bij de bestaande woningen zodanig zijn dat er relevante geluidhinder te verwachten is. Er is daarom geen aanleiding om akoestisch onderzoek uit te voeren naar eventuele geluiden als gevolg van wind.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 6. Toepassing TNO-norm
Opmerking gemaakt door adressant(en): 3
De adressant stelt ten aanzien van bezonning dat de lichte TNO-norm gedateerd is en dat deze nooit primair is gemaakt voor het beoordelen van effecten van schaduw op bestaande woningen. De TNO-norm is niet vastgelegd in het Bouwbesluit. Woonboten worden bij de toepassing van de norm buiten beschouwing gelaten en er wordt gemeten in ramen van vaste bebouwing. De adressant vindt dat woonbootbewoners gediscrimineerd worden ten opzichte van 'vaste land' bewoners, omdat er bij arkbewoning geen sprake is van woonbebouwing. De toepassing van de TNO-norm maakt dat er sprake is van discriminatoir beleid.

Beantwoording 6
Er bestaat geen landelijke wet- of regelgeving met betrekking tot minimale bezonningsduur of beschaduwing. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Wel bestaat de TNO-norm met daarin eisen en randvoorwaarden aan de minimale bezonningsduur.

TNO heeft als onderdeel van het Nederlands woonwaarderingstelsel richtlijnen ontwikkeld voor bezonning. De TNO-richtlijn kent een 'lichte' en een 'strenge' norm. In de 'lichte' TNO-norm moeten er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19

februari – 21 oktober zijn op de gevels van een woning, terwijl de 'strenge' TNO-norm ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag eist in de periode 21 januari – 22 november. Hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt en mag bezonning op meerdere gevels van een woning opgeteld worden. De bezonning wordt gemeten in het midden van de vensterbank. Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

Gemeenten zijn door het ontbreken van wettelijke normen vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Deze zijn meestal gebaseerd op de 'lichte TNO-norm'. Amsterdam heeft geen vastgesteld beleid ten aanzien van bezonning. Om inzicht te bieden op de invloeden qua zon- en schaduwval wordt voor projecten binnen Amsterdam in de praktijk vaak indicatief onderzocht of de lichte TNO-norm kan worden gehaald.

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is door OMRT B.V. een zonurenstudie uitgevoerd (zie de bijlage van de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan). Deze studie is inmiddels geactualiseerd (d.d. 23 januari 2026).De geactualiseerde versie wordt als bijlage bij het vastgestelde uitwerkingsplan gevoegd. In het rapport is vermeld dat normaal, conform de TNO-richtlijn, het midden van het raamkozijn (de binnenkant van de ramen) als meetpunt op de omliggende gevels wordt gehanteerd. In het rapport is echter de zogenaamde Haagse TNO-norm voor het bepalen van het meetpunt gehanteerd, namelijk op een hoogte van 0,75 meter in het midden van de gevel van de onderste verdieping. De reden hiervoor is dat de woonboten (waar de studie zich in dit geval voornamelijk op focust) qua typologie en geveluitstraling enorm onderling verschillen. Bovendien zijn er zeer beperkt gegevens beschikbaar ten aanzien van gevelafmetingen, wat de schatting van de exacte openingspositie erg lastig maakt. Daarom is voor alle woonboten gekozen voor de realistische schatting van 0,75 m ten opzichte van water in het midden van de vloer. Bij het onderzoeken van de werkelijke situatie, zoals gezien vanuit Google 3D-weergave, is duidelijk dat deze aanname van de vensterbank op 0,75 m van het waterniveau in de meeste gevallen leidt tot een meer kritische weergave in vergelijking met het werkelijke geval. De toepassing van de 'Haagse meetpunten' is daarmee aan de veilige kant.

Door de aanname van de vensterbank op 0,75 m van het waterniveau is er dus specifiek rekening gehouden met het feit dat een deel van te analyseren objecten bestaat uit woonboten.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 7. Vermindering bezonning

Opmerking gemaakt door adressant(en): 3

Onafhankelijk van het wel of niet toepassen van de TNO-norm is het voor omwonenden van belang inzicht te hebben in de reductie van het aantal bezonningsuren over het gehele jaar gemeten. Daarvoor heeft de adressant data gecombineerd uit de bezonningsstudie die is gemaakt in het kader van de Hoogbouweffectrapportage (HER) en gegevens van het KNMI. Uit de door de adressant opgestelde tabel is af te lezen dat er op 21 december een 100%

afname is van bezonning aan de westkant ten gevolge van de hoogbouw waardoor er 0 bezonningsuren op 21 december zijn. En op 21 maart resteert slechts 2 uur zon. Uit dit laatste valt af te leiden dat bij hanteren van de lichte TNO-norm er op de peildatum van 19 februari minder dan 2 uur zon is. Dit is een overschrijding van de lichte TNO-norm. Een verplaatsing van de hoogbouw W1.1 binnen het 3e uitwerkingsplan is hierdoor noodzakelijk. Belangrijker dan het wel of niet voldoen aan de TNO-norm is de onaanvaardbare procentuele en absolute reductie van bezonning die aan de oostkant meer dan 50% bedraagt en die de middag- en avondzon betreft. Deze afname is onnodig en te voorkomen door de hoogteaccenten op een andere locatie tot hun recht te laten komen, bijvoorbeeld in het 3e uitwerkingsplan. De adressant noemt verder dat er geen aandacht is besteed aan minder rendement van bestaande maar ook toekomstige zonnepanelen als gevolg van de te verwachten schaduw. Dit heeft nadelige gevolgen voor de toepassing van duurzame energie als bedoeld in de Agenda Duurzaamheid en de Omgevingsvisie.

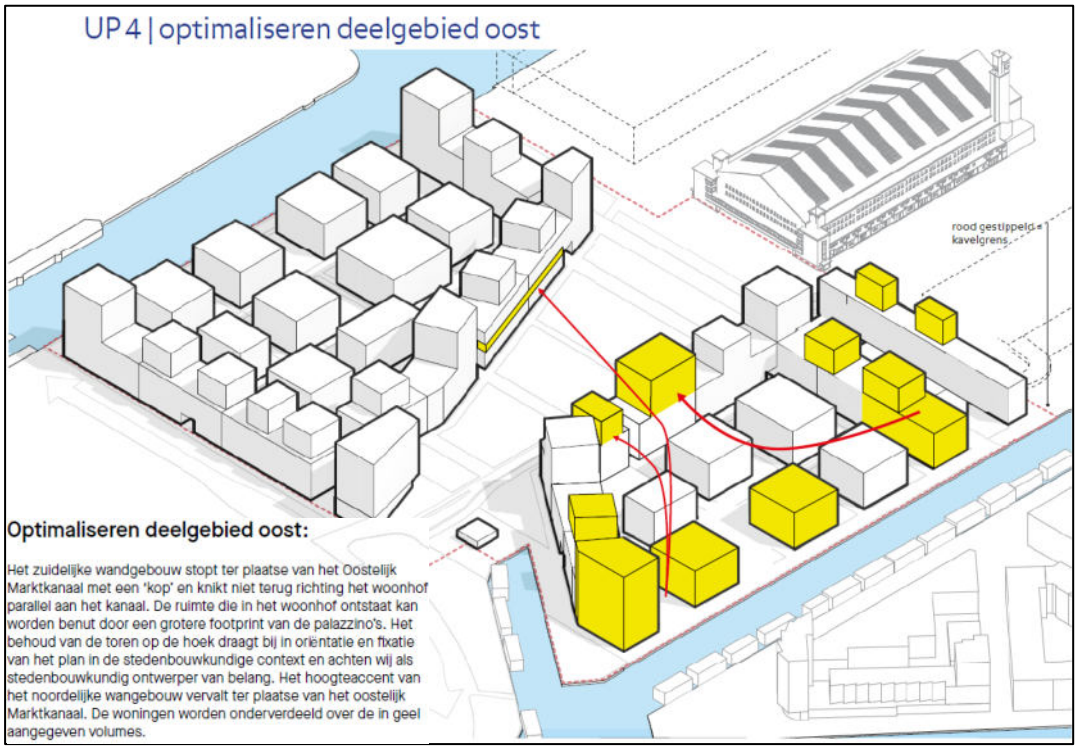
Beantwoording 7

In het kader van de Hoogbouweffectrapportage is in 2019 door Mecanoo architecten een schaduwstudie uitgevoerd waarbij is gekeken naar de schaduweffecten op verschillende tijdstippen van drie relevante dagen, zijnde 21 maart/september, 21 juni en 21 december. Deze studie was bedoeld om de invloed van de nieuwbouw inzichtelijk te maken op (1) de openbare ruimte en (2) de bestaande woonbebouwing, inclusief woonboten. In het kader van de Hoogbouweffectrapportage is de schaduw als gevolg van de nieuwbouw aanvaardbaar geacht omdat (1) de relevante openbare ruimte grotendeels in de zon zal zijn gelegen en (2) de schaduw op bestaande woonbebouwing hoofdzakelijk in de winterperiode en in de namiddag van het voor- en najaar optreedt.

Uit overleg met omwonenden is nadien gebleken dat er zorgen waren over onder meer de schaduweffecten van de hoogteaccenten op woonboten. Om een beter inzicht te krijgen in de gevolgen van het plan voor de bezonning en de schaduweffecten is met behulp van een 3D-computermodel in 2023 een zonurenstudie gemaakt door OMRT B.V. (zie de bijlage van de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan). Deze studie geeft een gedetailleerde weergave van de bezonning op woningen en woonboten in de omgeving, waarbij diverse varianten zijn getoetst aan de standaard (lichte) Haagse TNO-norm (zie de uitleg bij de beantwoording van opmerking 6).

In de zonurenstudie is inzichtelijk gemaakt wat de impact van de nieuwbouw op zowel de bestaande als de nieuwe omgeving is voor wat betreft zonuren. Dit is gedaan door een vergelijking van de huidige en de toekomstige situatie zodat duidelijk is waar een afname van zon optreedt en hoeveel. Voor de toekomstige situatie is eerst gekeken naar het oorspronkelijke ontwerp (conform het Beeldkwaliteitsplan). Als het plan zo zou worden uitgevoerd dan zou de schaduwtoename zodanig zijn dat bij twee woonschepen niet meer zou worden voldaan aan de (Haagse) TNO-norm. De betreffende woonboten zouden op bepaalde dagen in de periode 19 februari tot 21 oktober namelijk minder dan 2 zonuren per dag ondervinden. Naar aanleiding van deze uitkomsten is een aangepaste variant opgesteld waarbij twee hoogteaccenten in het oostelijk woonhof meer westwaarts zijn geschoven (zie de navolgende afbeelding). Hierdoor ondervindt een deel van de woonboten in het Oostelijk

Marktkanaal meer zonuren dan in de eerdere opzet en voldoen bovenbedoelde twee woonschepen ook aan de TNO-norm. De aangepaste variant komt overeen met de maximum mogelijkheden volgens het ontwerp uitwerkingsplan voor het oostelijk deel van het woongebied. In de aangepaste variant is ook rekening gehouden met het geluidscherm langs het Oostelijk Marktkanaal. De zonurenstudie is inmiddels geactualiseerd (d.d. 23 januari 2026). In het navolgende wordt uitgegaan van deze geactualiseerde versie van de zonurenstudie.



De bezonning in de toekomstige situatie is getoetst aan de (Haagse) TNO-norm. Uit het rapport blijkt het volgende:

- De woonboten gelegen ten noordoosten van het plangebied ondervinden geen schaduw van de nieuwbouw.
- Het merendeel van de woonboten ten oosten van het plangebied zal door de nieuwbouw een vermindering van het aantal zonuren op de (zuid)westgevel gaan ondervinden. De vermindering speelt bij 21 woonboten: daarvan krijgen 11 woonboten een afname van bezonning van minder dan 1 uur, 8 woonboten een afname bezonning tussen 1 en 2 uur en 2 woonboten krijgen te maken met een afname van meer dan 2 uur (namelijk 2,3 uur bij Visseringstraat 20 en 2,8 uur bij Visseringstraat 18).
- Ondanks de vermindering van zon op de betreffende gevels voldoen alle woonboten aan de TNO-eis van minimaal 2 uur zonlicht.

Uit het voorgaande blijkt dat de doorgevoerde aanpassing in het plan (zie voorgaande afbeelding) tot een verbetering leidt en dat er in de toekomstige situatie bij alle bestaande

woonboten aan de TNO-norm wordt voldaan. Bij de aangepaste variant is de gemiddelde achteruitgang van de aanvankelijk kritische woonboten verminderd met respectievelijk 24 tot 15%. De toename aan schaduw op 19 februari blijft bovendien beperkt tot een relatief gering aantal objecten, namelijk in totaal 21 van de 32 woonboten in het Oostelijk Marktkanaal terwijl de vermindering in zonuren bij de woningen aan de Visseringstraat en Van Bossestraat overal minder dan 2 uur is (relatieve afname 0 tot 39%). Daarbij zal iets meer dan de helft van de woonboten een afname ervaren van minder dan 1 uur terwijl de hoogste afname bij één woonboot 2,8 uur bedraagt. Vanwege het relatief beperkte aantal woonboten dat extra schaduw zal ondervinden (20), de beperkte afname van het aantal zonuren (bij 19 van de 21 woonboten is de toename aan schaduw op 19 februari minder dan 2 uur, wat leidt tot een verslechtering van ten hoogste 40% ten opzichte van de huidige situatie) en doordat bij alle woonboten aan de (Haagse) TNO-norm wordt voldaan, wordt de schaduwtoename als gevolg van de nieuwbouw aanvaardbaar geacht. Dit is mede gezien het belang dat gemoeid is bij de uitvoering van dit plan voor 770 nieuwe woningen in Amsterdam. Daarbij is rekening gehouden met de situatie dat de achteruitgang bij Visseringstraat 18 en 20 weliswaar substantieel is (vermindering van respectievelijk 58% en 53% ten opzichte van de huidige situatie op 19 februari), maar dat bij deze beide woonboten ook in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de (Haagse) TNO-norm. Bovendien is ook gekeken naar de gevolgen bij een verlaging van het hoogteaccent met twee bouwlagen maar ook dan blijft de achteruitgang substantieel. Bij Visseringstraat 20 blijft de bezonningssituatie ongewijzigd terwijl een dergelijke verlaging bij Visseringstraat 18 slechts 1 uur extra zon oplevert. De verlaging heeft geen effect op de andere woonboten. Daar staat tegenover dat er door de verlaging van het hoogteaccent met twee bouwlagen 18 woningen minder gerealiseerd kunnen worden (9 woningen per bouwlaag). Gelet op het belang van dit nieuwe woningbouwproject in Amsterdam met bijbehorende verbetering van de leefomgeving (woongebied in plaats van bedrijventerrein met toevoeging groen en openbare kades) wordt de bezonningssituatie bij Visseringstraat 18 en 20 aanvaardbaar geacht en wordt afgezien van de verlaging van het hoogteaccent. Daarbij is ook van belang dat het hier slechts om 1 woonboot gaat, die bovendien ook zonder de verlaging van het hoogteaccent nog steeds aan de (Haagse) TNO-norm voldoet.

Gelet op het mogelijke aantal zonuren op omliggende woonboten en woningen op 19 februari zullen eventuele zonnepanelen voldoende zonlicht opvangen. Op andere dagen in de onderzochte periode zal het mogelijke aantal zonuren namelijk hoger zijn dan op 19 februari. De zon staat na 19 februari (en tot 21 oktober) hoger en schijnt langer. Zo blijkt uit berekening dat de woonboten die op 19 februari 2 uur zon ontvangen op 21 juni meer dan 6 uur zon ontvangen.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 8. Ontsluiting woongebied

Opmerking gemaakt door adressant(en): 1

Het verkeer van en naar Food Center Amsterdam (hierna: FCA-terrein) zal gebruik maken van een entree aan de noordzijde (zijde Haarlemmerweg). De adressant doet de suggestie

om deze entree ook te gebruiken voor taxi's en woon/werkverkeer van en naar het Marktkwartier. Op die manier wordt extra verkeer op de Willem de Zwijgerlaan voorkomen. Het verkeer van en naar de noordelijke entree gaat via een bedrijventerrein waardoor er in dat geval minder overlast wordt gecreëerd. Daarnaast is de adressant benieuwd welke oplossing er voor de Willem de Zwijgerlaan is voorzien.

Beantwoording 8
Voor het gehele FCA-terrein is op 1 juni 2016 het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)' vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Er is nadien op 1 juli 2020 een eerste partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld met betrekking tot enkele ondergeschikte onderdelen (beleidsneutrale en technische aanpassingen). Deze herziening is ook onherroepelijk.

In het bestemmingsplan is op hoofdlijnen uitgegaan van een gerevitaliseerd bedrijventerrein aan de zijde van de Haarlemmerweg en een nieuw woongebied aan de zijde van de Jan van Galenstraat. Voor het nieuwe woongebied en een groot deel van het nieuwe bedrijventerrein zijn in het bestemmingsplan uit te werken bestemmingen opgenomen. Dat houdt in dat eerst één of meerdere uitwerkingsplannen in procedure dienen te worden gebracht alvorens er kan worden gebouwd. In het bestemmingsplan zijn uitwerkingsregels opgenomen waaraan een uitwerkingsplan dient te voldoen.

In de uitwerkingsregels voor het nieuwe woongebied is onder meer vastgelegd dat het uitwerkingsplan voorziet in een voor auto- en vrachtverkeer geschikte verkeersontsluiting met een minimale breedte van 6 meter tussen het bedrijventerrein en de Jan van Galenstraat (dan wel een uitwerkingsplan voor het woongebied een dergelijke ontsluiting niet belemmerd). In de uitwerkingsregels voor het nieuwe bedrijventerrein is onder meer vastgelegd dat een uitwerkingsplan voor het bedrijventerrein uitsluitend een aaneengesloten en afsluitbaar bedrijventerrein mogelijk maakt. Daarnaast is contractueel met de ondernemers op het FCA-terrein vastgelegd dat regulier verkeer niet over het FCA-terrein mag rijden. Dit heeft te maken met de voedselveiligheid op het terrein. In het servicecontract met de bedrijven is daarom opgenomen dat het terrein afgesloten is voor al het verkeer dat niet onder bestemmingsverkeer valt.

Gelet op de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan en de privaatrechtelijke afspraken dient het plan voor het woongebied te voorzien in een verkeersontsluiting op de Jan van Galenstraat en wordt het bedrijventerrein aaneengesloten en afsluitbaar. Een verkeersontsluiting van het toekomstige woongebied via het FCA-terrein is daarmee niet toegestaan.

Los van het feit dat het bestemmingsplan een verkeersontsluiting van het woongebied via het FCA-terrein niet mogelijk maakt is er vanuit verkeerskundig oogpunt ook geen noodzaak om het woongebied via het noorden te ontsluiten. In het kader van het bestemmingsplan is verkeersonderzoek uitgevoerd dat nadien enkele malen is geactualiseerd. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de verkeersintensiteit van de Willem de Zwijgerlaan slechts beperkt toeneemt als gevolg van het plan. In het meest recente verkeersonderzoek (2025) is

een toename van 120 voertuigen per etmaal aangegeven. Een dergelijke toename heeft geen nadelige gevolgen voor de afwikkeling van het verkeer op de Willem de Zwijgerlaan.

Het kruispunt Jan van Galenstraat-Willem de Zwijgerlaan is in 2021 aangepast zodat op beide richtingen van de Jan van Galenstraat een opstelstrook per richting aanwezig is. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de verkeersafwikkeling van het kruispunt goed is, ook na realisatie van Marktkwartier.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 9. Stedenbouwkundige opzet woongebied
Opmerking gemaakt door adressant(en): 2
De adressant geeft aan dat in de allereerste plannen het idee nog was dat de Centrale Markthal het hoogste punt zou zijn/blijven en dat het woongebied in piramidevorm van laag naar hoog in het midden zou worden opgebouwd. Inmiddels is van een piramidevorm geen sprake meer maar de adressant ging er op basis van het laatst bekende plan van uit dat het gebouwdeel in de zuidoosthoek trapsgewijs zou worden neergezet. Op de tijdens de informatieavond aanwezige maquette was het gebouwdeel niet meer trapsgewijs opgebouwd en ook hoger dan het appartementencomplex op de kop van de Buyskade. Er komt daardoor een massief blok aan de overzijde, welke een onaanvaardbare negatieve invloed zal hebben op de windsituatie voor molen De Otter. De adressant zou liever zien dat de ingang van het woongebied twee van dergelijke torens krijgt als toegangspoort en er trapsgewijs richting Visseringpad (langs de Nootmuskaatstraat richting Kurkumakade) in hoogte wordt afgebouwd, zodat molen de Otter daar geen hinder van ondervindt en het qua zicht voor de entree naar de woonwijk veel logischer lijkt, dan nu in de maquette te zien was.

Beantwoording 9
In het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het FCA-terrein is een woongebied voorzien met een basishoogte en op enkele plekken hoogbouwaccenten. De door de adressant genoemde opbouw in piramidevorm is indertijd geen uitgangspunt geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan.

De basis voor de transformatie van het huidige FCA-terrein is gelegd in de stedenbouwkundige visie 'Food Center Amsterdam - Eten Verbindt' uit 2017 en herzien in 2019. De stedenbouwkundige visie is vervolgens uitgewerkt in Beeldkwaliteitsplannen. Het Beeldkwaliteitsplan voor het woongebied (hierna: BKP MK) is 26 april 2021 goedgekeurd door de gemeenteraad (zie ook subparagraaf 2.7.6 van de toelichting van het uitwerkingsplan).

Belangrijk uitgangspunt bij de verkaveling van het nieuwe woongebied is dat er een duidelijke zichtlijn ontstaat tussen de Jan van Galenstraat en de Centrale Markthal. In de verkaveling is daarom vanaf de Jan van Galenstraat richting de zuidgevel van de Centrale Markthal een wigvormige zone zonder gebouwen voorzien.

Als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is het gesloten bouwblok gehanteerd dat in maatvoering en positionering zoveel mogelijk aansluit op de aangrenzende blokverkavelingen van de Staatsliedenbuurt en Landlust. De ligging van de nieuwe bouwblokken aan het Westelijk en Oostelijk Marktkanaal geeft het plan echter de potentie contact met het water te zoeken. Om veel toekomstige bewoners contact met het water te laten ervaren is het gesloten bouwblok getransformeerd naar een hybride bouwblok met open structuur ten gunste van het contact met de waterkant. Er zijn aaneengesloten woongebouwen gesitueerd langs de Jan van Galenstraat, de nieuwe oost-west fietsverbinding (noordzijde) en de centraal gelegen Marktweide. Deze aaneengesloten woongebouwen zullen stedelijke wanden gaan vormen die rustige woongebieden met kleinschaligere vrijstaande woongebouwen in groene woonhoven omringen.

De gebouwen in de wand zullen een basishoogte krijgen van zes bouwlagen. De hogere bebouwing in het plan is onderdeel van de wandbebouwing langs de stedelijke wanden. De ligging van deze bebouwing aan grotere open ruimtes zoals de Marktweide en de brede Jan van Galenstraat maakt hogere bebouwing legitiem. Verticaal gezien bestaat de wandbebouwing uit een drietal hoofdonderdelen:

- Een doorgaande stedelijke laag van 6 bouwlagen (18- 20 meter) hoog vormt de basis. De hoogte van de dakrand is in het gehele plan hetzelfde.
- De stedenbouwkundige koppen en knikken in de bebouwingsstructuur vormen de aanleiding voor hoogteaccenten in het plan. De hoogteaccenten hebben een hoogte van 12 bouwlagen (maximaal 35-37 m).
- Tussen de hoogteaccenten van twaalf bouwlagen bevinden zich lagere, terugliggende hoogteaccenten: de zogenaamde 'setbacks'. Deze accenten liggen ongeveer 2,5 meter terug ten opzichte van de straatgevel en hebben een hoogte van maximaal 10 bouwlagen.

Bij het opstellen van het voorliggende uitwerkingsplan is rekening gehouden met de kaders die zijn vastgelegd in het BKP MK. De belangrijkste afwijkingen van het BKP MK is verplaatsing van een hoogteaccent richting de Marktweide en het vervallen van de 'winkelhaak' in de zuidoostelijke hoek en het bijbehorende hoogteaccent dat daardoor verschuift. Deze afwijkingen zijn mede doorgevoerd naar aanleiding van meerdere zienswijzen op het 3^{e} uitwerkingsplan.

De door de adressant voorgestelde opbouw met twee torens als toegangspoort en het trapsgewijs richting Visseringpad afbouwen van de hoogte is niet passend in de stedenbouwkundige opzet van het woongebied.

Tenslotte wordt ten aanzien van de door de adressant genoemde invloed op de windsituatie voor molen De Otter kortheidshalve verwezen naar onderdeel B2 (opmerkingen a t/m c).

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 10. Bouwhoogtes

Opmerking gemaakt door adressant(en): 3
De adressant vraagt hoe het kan dat de basishoogte tussen 2014 en 2016 is gewijzigd van vijflaagse bebouwing met een maximum van 17 meter naar zeslaagse bebouwing met een maximum van 20 meter. Idem voor de hoogteaccenten die van maximaal tienlaagse bebouwing naar twaalf bouwlagen (maximaal 35-37 m) zijn gegaan met tussen de hoogteaccenten gelegen lagere, terugliggende hoogteaccenten van maximaal 10 bouwlagen van 30 meter.

Beantwoording 10
In zowel het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Food Center Amsterdam" als het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)" is voor het woongebied uitgegaan van een maximum bouwhoogte van 18 meter. Van deze bouwhoogte kan met toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 18 van de regels met 2 meter worden afgeweken, tot een hoogte van maximaal 20 meter. De stelling van de adressant dat de basishoogte tussen 2014 en 2016 zou zijn gewijzigd is daarmee niet juist.

Voor de hoogteaccenten is in zowel het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan als het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan uitgegaan van een maximum bouwhoogte van 35 meter. Ook hiervoor geldt dat met toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 18 van de regels met 2 meter kan worden afgeweken, tot een hoogte van maximaal 37 meter.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 11. Verkeersonderzoek
Opmerking gemaakt door adressant(en): 3
De adressant constateert dat het verkeersonderzoek dateert uit 2020, ten tijde van het corona-virus. Gecombineerd met de oorlog in Oekraïne en de milieucrisis heeft dit geleid tot een grote toename in fietsverkeer. De adressant is van mening dat het verkeersonderzoek niet meer actueel is en dat een nieuw verkeersonderzoek nodig is. Daarbij is een veilige fietsroute van belang.

Beantwoording 11
Het verkeersonderzoek is uitgevoerd met behulp van het gemeentelijk verkeersmodel. In dat verkeersmodel is in het kader van diverse gemeentelijke beleidsvoornemens rekening gehouden met de toekomstige verkeersmobiliteit op het gebied van auto, fiets en openbaar vervoer.

Sinds 8 december 2023 geldt op veel wegen in de omgeving van het FCA-terrein een snelheidsregime van 30 km/u. De precieze gevolgen van deze snelheidsverlaging op de verkeerstromen zijn inmiddels, ruim twee jaar na dato, inzichtelijk. Ook is er inmiddels een nieuwe versie van het verkeersmodel beschikbaar. Het verkeersonderzoek uit 2020 is daarom opnieuw door Goudappel geactualiseerd.

De actualisatie heeft naast de snelheidsverlaging bij omliggende wegen en het meest recente verkeersmodel ook betrekking op een ander prognosejaar (2035 in plaats van 2030) en twee in plaats van één toegangspoort aan de noordzijde van het terrein. Andere gehanteerde uitgangspunten, zoals het programma, zijn ongewijzigd.

Conclusie: Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan doordat het verkeersonderzoek is geactualiseerd, welke is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Opmerking 12. Participatie

Opmerking gemaakt door adressant(en): 3

De adressant vraagt in hoeverre de gemeente daadwerkelijk geïnteresseerd is in het voeren van participatie meer dan alleen informeren. Zo wordt de indruk gewekt dat het Beeldkwaliteitsplan al voldoende juridische basis vormt voor het definitief maken van de locaties van de hoogteaccenten. In hoeverre is er dan echt sprake van meedenken en meeontwerpen door bewoners.

Beantwoording 12

De planuitwerking is zoals bekend vanuit het gekozen concessiemodel volledig bij het consortium Marktkwartier (hierna: Marktkwartier) neergelegd. Hierbij zijn geen eisen / voorwaarden gesteld over de wijze waarop er geparticipeerd moest worden. Bestuurlijk is er wel bepaald dat er plek is voor maximaal 1.700 woningen aan de zuidzijde van het plangebied. Bewoners en andere geïnteresseerden zijn in de loop van de planuitwerking meerdere malen geïnformeerd over de stand van zaken. Zo is er in maart 2020 een grote informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij tussen de 300 en 400 mensen kennis hebben genomen van en geïnformeerd zijn over de planuitwerking van het gehele gebied. Daarnaast zijn er op specifieke thema's, waaronder de hoogteaccenten, op regelmatige basis gesprekken gevoerd tussen Marktkwartier en bewoners. Deze gesprekken hebben uiteindelijk onder andere ook geleid tot een aanpassing van de situering van enkele hoogteaccenten in het oostelijk deel van het woongebied.

Er zijn bij zowel de 3e als de 4e Uitwerking diverse zienswijzen ingediend door omwonenden. Enkele zienswijzen daarvan hebben ook geleid tot aanpassingen van het plan, zoals het verminderen van hoogteaccenten in het oostelijk deel van het woongebied (zie onder meer beantwoording opmerking 1). Wat dat betreft heeft het college ook rekening gehouden met standpunten van bewoners, al kan niet met alle zienswijzen rekening worden gehouden omdat veel uitgangspunten voor het plan al bij het moederbestemmingsplan zijn vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk zijn.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 13. Aanlegverbod

Opmerking gemaakt door adressant(en): 13

Het Oostelijk marktkanaal is erg smal. De adressant vindt het daarom onwenselijk en gevaarlijk dat de kade van het FCA in de toekomst gaat dienen als aanlegplek. Gepleit wordt voor het toepassen van een aanlegverbod bij deze kade. De praktijk in de stad leert dat ook hoge kades gebruikt worden om bootje aan te leggen. Het aanleggen van pleziervaartuigen is bovendien een extra inbreuk op de privacy van de huidige bewoners. Herhaaldelijke verzoeken om zo'n aanlegverbod toe te passen zijn tot nu toe niet gehonoreerd, om voor de adressant onduidelijke redenen.

Beantwoording 13
Het al dan niet afmeren van pleziervaartuigen vindt plaats in het water. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft geen betrekking op het water van het Oostelijk Marktkanaal aangezien dat water geen onderdeel uitmaakt van de uit te werken bestemming voor het woongebied. Het voorliggende uitwerkingsplan kan zodoende geen regels bevatten met betrekking tot het al dan niet afmeren van pleziervaartuigen.

Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat de aan het woongebied grenzende strook water van het Oostelijk Marktkanaal in het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam(2e Herstelbesluit)' bijna volledig is bestemd als 'Water - 2'. In de specifieke gebruiksregels van die bestemming is het gebruik als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen, binnenvaartschepen, zeeschepen en stationerende vaartuigen als verboden gebruik aangemerkt (artikel 7.3.1). Ligplaatsen voor pleziervaartuigen zijn binnen de bestemming alleen toegestaan bij woningen of tuinen die direct aan de bestemming 'Water - 2' grenzen (artikel 7.3.3). In het voorliggende uitwerkingsplan zijn geen woningen of tuinen mogelijk gemaakt die direct grenzen aan de bestemming 'Water - 2'.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 14. Creëren gemeenschap
Opmerking gemaakt door adressant(en): 15
De adressant vindt dat er te weinig aandacht is voor hoe er binnen het nieuwe woongebied Marktkwartier een gemeenschap wordt gecreëerd en hoe de verschillende elementen samenwerken. De adressant wijst daarbij op een koffiehuis dat bij de Centrale Markthal gepland is met daarvoor een (waarschijnlijk druk) fietspad, met bovendien elektrische fietsen. Het koffiehuis is vanwege het fietspad niet geschikt voor ouders die wachten op hun kinderen die op het plein willen gaan spelen. Dat geldt ook voor het fitnesscentrum dat dichtbij de entree voor auto's is gepland. De adressant ziet een ideaal waarbij meer interactie tussen mensen wordt gestimuleerd (gemeenschap bouwen) en waarbij gezond gedrag wordt gestimuleerd. De adressant stelt voor om de school in het midden te houden, maar direct daarnaast het koffiehuis en een afbakening naar het fietspad (zodat er een veilig speelveld wordt gecreëerd voor de school). De fitnessclub zou ook aan dit veld moeten grenzen. Wanneer in de school ook een paar multifunctionele ruimtes wordt gecreëerd (zoals een gymzaal of een muzieklokaal) dan zorgt dit voor kansen voor de naschoolse

opvang en dubbelgebruik in het weekend. Dit stimuleert de zelfontwikkeling van ouders, kinderen en bewoners, en creëert wat meer 'soul' in de wijk.

Beantwoording 14
Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de oostelijke helft van het woongebied. De opmerking van de adressant heeft betrekking op het positioneren van niet-woonfuncties rondom de school. Deze school is gelegen in de westelijke helft van het woongebied. Voor dat deel van het woongebied is op 2 juli 2024 een uitwerkingsplan vastgesteld, welke inmiddels onherroepelijk is (ECLI:NL:RVS:2025:3708). In dat uitwerkingsplan is de plint van de bebouwing aan de rand van de Marktweide aangewezen voor diverse niet-woonfuncties. Het door de adressant gewenste centreren van functies rondom de school is zodoende niet uitgesloten.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 15. Dakpark
Opmerking gemaakt door adressant(en): 15
De adressant wijst er op dat er maar weinig momenten zijn dat binnen Amsterdam een complete woonwijk met een complete gemeenschap kan worden gebouwd. De adressant vindt dat er een gewone wijk wordt gerealiseerd terwijl dit de eerste woonwijk van hout had kunnen zijn of de eerste woonwijk met sportieve straatnamen, en veel sport mogelijkheden. Uitgaande van de huidige plannen stelt de adressant voor om de groene daken te verbinden met bruggetjes en zo het eerste groene park te creëren op hoogte. De kosten kunnen door toegang gedekt worden, en zo kan ook het aantal bezoekers worden gecontroleerd.

Beantwoording 15
Het verbinden van groene daken via bruggen en het openbaar maken van deze daken is om meerdere redenen geen haalbare en reële optie.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 16. Hardloopparcours
Opmerking gemaakt door adressant(en): 15
De adressant vraagt of het mogelijk is om rond het volledige project een hardloopbaan te creëren met verende ondergrond. Dat is leuk om naar te kijken en inspireert anderen. Als er door samenwerking met bedrijven ook interactief gebruik van de baan mogelijk is dan levert dat publiciteit op.

Beantwoording 16
Er is geen fysieke ruimte om rondom het project een hardloopbaan te realiseren.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking 17. Horeca
Opmerking gemaakt door adressant(en): 17
De adressant constateert dat in het als 'Gemengd - 1' bestemde paviljoen in de zuidoostelijke punt van het plan horeca is toegestaan. Aanvankelijk was het plan om het paviljoen in het geheel een horecabestemming te geven met een terrasmogelijkheid aan het Oostelijk Marktkanaal. Doordat de woonark van de adressant in de nabijheid van het paviljoen is gelegen verwacht de adressant zeer veel overlast van horeca te gaan ervaren, waardoor het woongenot wordt beperkt. De adressant is om die reden al eerder in contact getreden met Marktkwartier. Door Marktkwartier is per e-mail de toezegging gedaan dat er wordt afgezien van een horecabestemming voor het paviljoen en dat er geen terras aan het water wordt gerealiseerd. De adressant verzoekt daarom om de mogelijkheid voor horeca ter plaatse van het paviljoen te schrappen.

Beantwoording 17
In het aanvankelijke plan was voor het paviljoen uitgegaan van horeca met een bijbehorend terras. Naar aanleiding van het overleg dat de adressant met Marktkwartier heeft gehad is gezocht naar een bredere invulling van het paviljoen. Dat heeft geleid tot het wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar een bestemming 'Gemengd - 1'. Binnen deze gemengde bestemming zijn diverse functies toegestaan, zoals consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen en ook horeca van categorie 4. In tegenstellig tot het aanvankelijke plan is er dus geen sprake meer van een als horeca bestemd paviljoen maar van een paviljoen waarbinnen meerdere functies mogelijk zijn, waaronder (eventueel) ook een vorm van horeca. De terrasmogelijkheid is komen te vervallen.

Alhoewel er momenteel geen concreet plan is voor horeca op deze plek is het ruimtelijk gezien wel wenselijk om de mogelijkheid van horeca te behouden. De locatie van het paviljoen bevindt zich op de kop van de enige resterende insteekhaven van het Oostelijk Marktkanaal en nabij de entree van het nieuwe woongebied. Vanwege de omliggende woonboten is daarbij uitsluitend horeca van categorie 4 mogelijk gemaakt. Dit is een lichte horecacategorie (restaurant, lunchroom) die doorgaans geen overlast veroorzaakt bij omliggende woningen en inpasbaar is in een stedelijke omgeving. Vanwege de omvang van het paviljoen (minder dan 145 m²), de toegestane horecacategorie (restaurant, lunchroom) en het feit dat er geen terras is toegestaan wordt het niet aannemelijk geacht dat de adressant relevante overlast zal ondervinden van het eventuele gebruik van het paviljoen als horeca.

Conclusie: De opmerking geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

B2. Zienswijzen Bedrijven en vereniging:
Houthandel v/d Bijl BV, De Hollandsche Molen, Bidfood B.V. en E. Roos Exploitatie B.V

Opmerking a. Gevolgen molen
Opmerking gemaakt door Houthandel v/d Bijl BV (adressant 9)
De als rijksmonument aangewezen molen De Otter is in 1631 gebouwd en is de oudste en operationele houtzaagmolen in Nederland. De omgeving rondom de molen is drastisch veranderd. Uit door Peutz verricht onderzoek in het kader van de uitwerkingsplannen blijkt dat er een verstoring van 16,0% zal gaan optreden ten opzichte van de bestaande situatie. Een dergelijke verstoring is voor de adressant onaanvaardbaar aangezien deze verstoring niet op zichzelf staat. In de loop der tijd heeft de molen al veel draaicapaciteit verloren ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (54%), zoals blijkt uit onderzoek door Windsafe. Als weer een deel van de (weinige) resterende draaicapaciteit verloren gaat dan zal dit naar verwachting (ernstige) materiële schade aan de molen en de belevingswaarde van het molenterrein opleveren. Ook zal schade ontstaan door verminderde productiecapaciteit van de molen.

Beantwoording a
Molen De Otter is een paltrokmolen uit 1638 die samen met de westelijke houtloods en de zuidelijke houtloods onderdeel uitmaakt van een rijksmonumentaal complex. De molen is sinds 1980 aangewezen en de twee loodsen sinds 1991. De drie onderdelen maken samen met de niet als rijksmonument aangewezen oostelijke houtloods, de voormalige knechtswoning en de woning/kantoorgebouw onderdeel uit van het houtzaagcomplex 'De Otter'.

De nieuwbouw in het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan komt op een afstand van minimaal 110 meter van het houtzaagmolencomplex. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de molen zijn gevolgen voor de windvang van de molen niet op voorhand uit te sluiten. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan is aangegeven dat een uitwerkingsplan voor het woongebied niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij de molen. Om inzicht hierin te krijgen is door Peutz in eerste instantie een indicatieve studie verricht naar de invloed van het plan voor het gehele woongebied op de windvang van de molen (rapportnummer O 16238-2-RA-004, d.d. 30 november 2020). Het rapport van de indicatieve studie is als bijlage opgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan. Uit het rapport blijkt dat in de sector waarin het woongebied zich bevindt in de praktijk al bestaande bebouwing en begroeiing aanwezig is met hoogtes van 6 tot 16 meter. Aan de hand van het lokale windklimaat bij de molen en de mogelijke invloed van de geplande bebouwing daarop is bekeken wat de gevolgen voor de windvang zijn. Hierbij is onder meer gebruikgemaakt van de locatie specifieke windstatistiek conform de NPR 6097.

Uit de analyse die is gedaan in het kader van de indicatieve studie volgt dat de geplande bebouwing een belemmering van de windaanvoer kan geven bij wind uit globaal het westen tot noordwesten, meer precies in de hoeksector 262°-327°. Volgens de windstatistiek valt een beperkt deel van het windaanbod in deze sector binnen het windsnelheidsbereik van de

molen. Dit geeft zonder directe gebouwinvloeden 1,8% van de tijd draaicapaciteit uit deze sector. Gedurende deze tijd, overeenkomend met 157 uren per jaar, is een niet nader bepaalde mate van verstoring van de windstroming te verwachten. De overige 98,2% van het aantal uren per jaar komt de wind uit een andere richting, of valt de windsnelheid buiten het gehanteerde windsnelheidsbereik van de molen.

De potentiële verstoring gedurende 157 uren per jaar kan in verhouding gezien worden tot 982 benutbare uren per jaar bij alle windrichtingen in de biotoop. Procentueel gezien is dit 16,0% van het huidige benutbare windaanbod. Data van windtunnelmetingen uit het verleden bevestigen dit percentage. In verband met de grote omvang van het plan en de verstorende aanwezigheid van het bestaande 30 meter hoge appartementencomplex op de hoek Buyskade-Visseringstraat kan de werkelijke invloed zowel lager als ook enigszins hoger uitvallen. Een meer nauwkeurige vaststelling van de invloed is alleen mogelijk met een aanvullende studie, bijvoorbeeld een windtunnelonderzoek.

In navolging van de indicatieve studie is door Peutz een windtunnelonderzoek uitgevoerd (rapportnummer OB 16238-3-RA-004 d.d. 28 mei 2024 en een aanvulling met rapportnummer OO/IvdW/OB 16238-14-NO d.d. 5 januari 2026) om zo een nauwkeuriger beeld te krijgen op de windvang van de molen. Bij de analyse die in het kader van het windtunnelonderzoek is uitgevoerd zijn meerdere varianten onderzocht, waaronder de referentie situatie. De referentie situatie is de situatie met de feitelijke bebouwing in de omgeving van de molen vóór aanvang van de herontwikkeling van het huidige FCA-terrein. De windvang van de molen is beschouwd voor de relevante onderdelen windsnelheidscoëfficiënt, jaargemiddelde windsnelheid, balans windbelasting, turbulentie-intensiteit en tenslotte de theoretisch bruikbare wind voor molenfuncties 'draaien' en 'zagen'.

De theoretisch bruikbare wind volgens een windtunnelonderzoek kan worden gezien als de meest nauwkeurige maat voor het bepalen van de windvang op een Hollandse windmolen. Reden hiervoor is dat de theoretisch bruikbare wind rekening houdt met de (veranderende) snelheid en turbulentie van de wind welke gecombineerd wordt met windstatistiek. Uiteindelijke doel van het windtunnelonderzoek is om de theoretisch bruikbare wind voor molen De Otter vast te stellen per variant en zo de effecten van de nieuwbouw inzichtelijk te maken. Het door Peutz uitgevoerde windtunnelonderzoek is ook aan de orde geweest in de beroepszaak tegen het 3e uitwerkingsplan (uitspraak: 202404599/1/R1, d.d. 6 augustus 2025, zie verderop in deze beantwoording).

Voor het voorliggende uitwerkingsplan zijn, naast de referentie situatie, de volgende onderzochte varianten relevant:

- Variant 1: referentiesituatie en invulling 2e Uitwerking, 3e Uitwerking en 4e Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan.
- Variant 2: referentiesituatie en invulling 2e Uitwerking en 3e Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan en invulling 4e Uitwerking conform aanpassing na overleg omgeving (NB: deze situatie komt overeen met het vastgestelde plan van de 3e

Uitwerking en het ontwerpplan van de 4e Uitwerking, zoals deze ter inzage is gelegd).

- Variant 3: referentiesituatie en invulling 2e Uitwerking en 3e Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan, ter plaatse van de 4e Uitwerking is uitgegaan van de referentie situatie.
- Variant 4: referentiesituatie en invulling 2e Uitwerking en 3e Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan en invulling 4e Uitwerking conform aanpassing na overleg omgeving, het meest zuidoostelijke hoogteaccent in de 4e Uitwerking is aanvullend daarop verlaagd met twee bouwlagen (30 m i.p.v. 36 m).
- Variant 6: referentiesituatie en invulling 2e Uitwerking en 3e Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan en invulling 4e Uitwerking conform aanpassing na overleg omgeving, het meest zuidoostelijke hoogteaccent in de 4e Uitwerking is aanvullend daarop teruggebracht tot de basishoogte (18 m).

Uit het windtunnelonderzoek blijkt dat de theoretisch bruikbare wind in de referentie situatie 426 uren per maand bedraagt voor de molenfunctie 'draaien' en 119 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. Als uit wordt gegaan van de invulling volgens het Beeldkwaliteitsplan (variant 1) dan bedraagt de theoretisch bruikbare wind 357 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 74 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. In de situatie waarbij voor de invulling van de 4e Uitwerking rekening wordt gehouden met de aanpassing na overleg omgeving (variant 2) dan is er sprake van een nagenoeg vergelijkbare theoretisch bruikbare wind, namelijk 356 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 75 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. Als uit wordt gegaan van de situatie dat het oostelijk deel van het woongebied niet of later wordt gerealiseerd (variant 3) dan is de theoretisch bruikbare wind 407 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 89 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. In de situatie dat het meest zuidoostelijke hoogteaccent met twee bouwlagen wordt teruggebracht (variant 4) is er sprake van theoretisch bruikbare wind van 356 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 76 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. Bij variant 6, waarbij het meest zuidoostelijke hoogteaccent is teruggebracht tot 18 meter (variant 6) is er sprake van theoretisch bruikbare wind van 365 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 78 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'.

Uit de rapporten van Peutz blijkt dat de geplande bebouwing in het gehele woongebied (dus zowel het oostelijk als het westelijk deel) een belemmering van de windaanvoer kan geven bij wind uit globaal westen tot noordwesten. De vraag is nu of de door Peutz berekende theoretisch bruikbare wind leidt tot een onaanvaardbare situatie. Daartoe is van belang hoeveel uur de molen minimaal dient te draaien. De molen is al enige tijd niet meer in functie als bedrijf en heeft een museale functie. De molen dient enkel voor het behoud van het werkend monument een minimum aantal uren per jaar te kunnen draaien en zagen. Uit een uitspraak van de Raad van State van 28 april 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:909, waarbij wordt verwezen naar de eerdere uitspraak van de Afdeling van 2 november 2011 (ECLI:NL:RVS:BU3118) over Molen de Otter) volgt dat het voor De Otter gaat om 'gemiddeld tenminste enkele tientallen uren per maand'. Daarbij wordt verwezen naar een brief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van 17 maart 2011.

Aanvullend wordt nog gewezen op de uitspraak van de Afdeling ten aanzien van een andere paltrok-zaagmolen, namelijk De Held Jozua in Zaandam (ABRvS 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:9009). Uit deze uitspraak volgt dat de raad van de gemeente Zaanstad voldoende heeft onderbouwd dat De Held Jozua met minimaal 30 draaiuren per maand behouden kan blijven als werkend monument door te wijzen op ervaringsgegevens van molens elders in Nederland.

Volgens het windtunnelonderzoek van Peutz resteren er na de realisatie van de beoogde woonbebouwing in zowel het oostelijk als het westelijk deel van het woongebied (variant 2) nog 356 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 75 benutbare uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. Dit betekent dat er per maand gemiddeld meer dan enkele tientallen draaiuren overblijven. Er wordt met 356 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' ruim voldaan aan het eerder door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geadviseerde minimum aantal draaiuren én het bij De Held Jozua in Zaandam aanvaardbaar geachte minimaal aantal draaiuren. Gelet hierop is de vermindering van de theoretisch bruikbare wind ten opzichte van de referentie situatie (70 uren per maand) dan ook niet onaanvaardbaar negatief, mede gezien het feit dat de molen (1) geen commercieel bedrijf is dat moet zagen voor de houtmarkt en (2) de molen is gelegen is in een zeer stedelijke omgeving.
Het voorliggende uitwerkingsplan en het op 2 juli 2024 vastgestelde uitwerkingsplan voor het westelijk deel van het woongebied hebben zodoende geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de windsituatie van de molen de Otter. Daarbij is mede in aanmerking genomen dat de molen geen commercieel bedrijf is maar dat de activiteiten gericht zijn op een museale functie, zoals ook blijkt uit het door o.a. de eigenaar van de molen opgestelde visiedocument (d.d. juni 2023).

De Afdeling heeft in de uitspraak van 6 augustus 2025 in het beroep van Houthandel van der Bijl tegen het vastgestelde 3e uitwerkingsplan overwogen dat met het windtunnelonderzoek aannemelijk is gemaakt dat de gevolgen voor de windvang van De Otter door het voorliggende uitwerkingsplan niet onaanvaardbaar zijn.

Ook is in het windtunnelonderzoek gekeken naar het effect van het eventueel reduceren van één of twee hoogteaccenten tot aan de basishoogte van circa 18 meter (variant 5, geen hoogteaccent S1 in het westelijk deel van het woongebied en geen zuidoostelijk hoogteaccent in het oostelijk deel van het woongebied alsmede variant 6, geen zuidoostelijke hoogteaccent in het oostelijk deel van het woongebied). Het laten vervallen van de beide twee hoogteaccenten dan wel het laten vervallen van alleen het zuidoostelijk hoogteaccent heeft slechts een beperkt effect op de theoretisch bruikbare wind van de molen voor de molenfunctie 'draaien' (18 uren per maand bij het laten vervallen van beide hoogteaccenten dan wel 9 uren bij het alleen laten vervallen van het zuidoostelijk accent), terwijl het wel ten koste zou gaan van woningen. Er is daarom afzien van het vervallen van deze hoogteaccenten.
De Afdeling overweegt hierover in de eerder genoemde uitspraak van 6 augustus 2025 dat "het college een zwaarder gewicht heeft kunnen toekennen aan het stedenbouwkundig en

volkshuisvestingsbelang van het woongebied dan aan het belang van Houthandel Van der Bijl bij het behoud van zoveel mogelijk draaiuren".
Aanvullend kan daarbij nog worden opgemerkt dat de afstand van de molen tot de nieuwe bebouwing ten opzichte van de huidige situatie vergroot wordt aangezien een zone van 10 meter vanaf het Oostelijk Marktkanaal vrij blijft van gebouwen.

Houthandel van der Bijl stelt verder dat als een deel van de (weinig) resterende draaicapaciteit verloren gaat dit (ernstige) materiële schade aan de molen en de belevingswaarde van het molenterrein oplevert. Deze schade is niet aannemelijk. Allereerst is niet duidelijk of het molenterrein nu al geschikt is, danwel in gebruik is als museum dat toegang kan bieden aan betalende bezoekers. Verder draait de molen nu (dus nog zonder de nieuwbouw op de FCA) hooguit één dag in de week. Deze beperkte capaciteit wordt niet door de hoeveelheid draai/zaaguren bepaald, maar door beschikbaarheid van personeel. Een causaal verband tussen de gestelde schade en aantal draai/zaaguren ontbreekt dus.

Ten aanzien van de gestelde belevingswaarde van het molenterrein speelt een eventuele vermindering van zaaguren verder nauwelijks een rol. De molen zelf, in het bijzonder het houtzaagplatform, biedt namelijk nauwelijks ruimte voor bezoekers. Financiële schade omdat minder bezoekers het zagen kunnen zien is daarom niet erg aannemelijk.

Conclusie: Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan doordat een windtunnelonderzoek is uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Opmerking b. Onderzoek windvang
Opmerking gemaakt door Houthandel v/d Bijl BV
In opdracht van de adressant heeft Windsafe een tweetal onderzoeken gedaan naar de invloed van de nieuwbouw op het aantal bruikbare draai- en zaaguren van de molen. Uit het eerste onderzoek blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling voor het Marktkwartier vooral bij westelijke wind en deels door westzuidwestelijke wind een nadelig effect heeft op het aantal bruikbare draai- en zaaguren. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal draai- en zaaguren verhoudingsgewijs met 15,1% af in alle windrichtingen. Op basis van het door Windsafe berekend totaal van 2.172 benutbare draaiuren per jaar komt dat neer op een verlies van 327 draaiuren. De grootste afname is daarbij vastgesteld in de windrichting waar het Marktkwartier gerealiseerd moet gaan worden. De windafname van het aantal draaiuren is in die windrichting 236 draai- en zaaguren. Verhoudingsgewijs staat dat gelijk aan een afname van 43,3%.
Uit het tweede, aanvullende onderzoek naar mogelijke aanpassingen van het bouwplan blijkt dat het aantal benutbare draai- en zaaguren zal afnemen met 291 uren (in plaats van 327 uren), wat overeenkomt met een afname van 40,5% bij westenwind, 9,6% voor westzuidwestenwind en 13,4% in alle windrichtingen. Op basis van het berekende aantal van 2.172 benutbare draaiuren per jaar zal de molen 291 tot 347 draaiuren verliezen.
De door Windsafe berekende uren zijn voor adressant onaanvaardbaar en wat hen betreft in strijd met de uitwerkingsregel in het bestemmingsplan. Momenteel vindt overleg plaats

tussen de adressant en Marktkwartier om te onderzoeken of er aanpassingen in het bouwplan mogelijk zijn ten behoeve van de windsituatie van de molen.

Beantwoording b
Marktkwartier heeft besloten om, aanvullend op het indicatieve onderzoek van Peutz en mede gezien het onderzoek van Windsafe, een integrale windvanganalyse uit te voeren door middel van een windtunnelonderzoek. Hiermee kan nauwkeuriger inzicht worden verkregen in de windeffecten van de nieuwbouw op de molen.

Omdat het windtunnelonderzoek de meest nauwkeurige resultaten oplevert is het zorgvuldig om daar vanuit te gaan en niet van het onderzoek van adressant. Ook de Afdeling gaat er in haar uitspraak van 6 augustus 2025 vanuit dat de windsituatie met het windtunnelonderzoek het meest nauwkeurig is bepaald. Uit zowel het door de adressant uitgevoerde onderzoek naar de windvang als de onderzoeken door Peutz blijkt dat er als gevolg van de nieuwbouw sprake is van enige afname van het aantal benutbare uren. Zoals ook bij de beantwoording van opmerking b is aangegeven acht de gemeente deze afname aanvaardbaar in relatie tot het belang van de molen.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking c. Vermindering windvang molen De Otter
Opmerking gemaakt door De Hollandsche Molen (adressant 8)
De vereniging wijst er op dat het uitwerkingsplan niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen De Otter. Dit betreft volgens de vereniging zowel geen achteruitgang van de windvang van de molen (toename van windbelemmerende obstakels) als geen toename van windturbulenties. De vereniging wijst er op dat zij in 1982 een biotoopformule hebben ontwikkeld op basis van wetenschappelijk onderzoek, waarmee zowel een aanvaardbare hoogte van obstakels berekend kan worden als het verlies van wind- (of watertoevoer) door te hoge obstakels. De formule gaat er vanuit dat de maximaal toelaatbare windreductie van een molen 5% is. Bij een reductie van de wind tot 95% neemt het vermogen van een molen al af met 14%. Een nog grotere reductie zorgt als snel voor een reductie in het molenvermogen van 25%. De vereniging benoemt dat als de totale cumulatieve situatie wordt beschouwd deze percentages in het geval van Houtzaagmolen De Otter al vele malen zijn overschreden. De potentiële verstoring van 16% ten opzichte van de huidige situatie, zoals naar voren komt uit de in 2020 uitgevoerde indicatieve studie door Peutz, is op zichzelf al onaanvaardbaar, maar nog meer ten opzichte van de totale molenbiotoopsituatie van De Otter. Deze verstoring staat wat de vereniging betreft namelijk niet op zichzelf. In de loop der tijd heeft de molen al veel draaicapaciteit verloren ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. Als er door nieuwe ontwikkelingen weer een aanzienlijk deel van de (weinige) resterende draaicapaciteit tenietgaat, leidt dit voor de enige resterende rijksmonumentale houtzaagmolen in Amsterdam naar verwachting tot ernstige schade aan de molen. Ook de belevingswaarde van het molenterrein gaat nogmaals aanzienlijk achteruit. Er zal verder schade ontstaan door verminderde productiecapaciteit van de molen. Met de uit de molen verkregen

houtpulp wordt onder andere zeep gemaakt. Zelfs al zou er na windverlies van 16 % op dit moment nog voldoende draaicapaciteit overblijven, dan kan dit volgens de vereniging niet worden geaccepteerd. Een dergelijke vermindering van wind is in de ogen van de vereniging een ongewenste legitimatie voor toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van de houtzaagmolen die eveneens voor een vergelijkbaar windverlies zorgen. Op een gegeven moment blijft er niets over.

Beantwoording c
De vereniging stelt op basis van de uitwerkingsregel in het bestemmingsplan dat er geen achteruitgang van de windvang van de molen (toename van windbelemmerende obstakels) mag plaatsvinden en ook geen toename van windturbulenties. De uitwerkingsregel dat een uitwerkingsplan niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen De Otter betekent echter niet dat er geen afname van de windvang en/of geen toename van windturbulenties mag plaatsvinden. Bij een wijziging van de windsituatie dient het college bij vaststelling van het uitwerkingsplan een afweging te maken in hoeverre deze wijziging van de windsituatie onaanvaardbaar is of niet.

De door de vereniging ontwikkelde biotoopformule heeft geen wettelijke of juridische status. In het kader van de uitwerkingsplannen is voor de vraag of een vermindering van de windsituatie al dan niet onaanvaardbaar is geen gebruik gemaakt van de molenbiotoop. In plaats daarvan zijn door Peutz twee onderzoeken naar de windvang uitgevoerd. Het eerste onderzoek betreft de in de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan beschreven indicatieve studie. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de vereniging is in 2024 ook een windtunnelonderzoek uitgevoerd. De theoretisch bruikbare wind volgens een windtunnelonderzoek kan worden gezien als de meest nauwkeurige maat voor de windvang op een Hollandse windmolen. Reden hiervoor is dat de theoretisch bruikbare wind rekening houdt met de (veranderende) snelheid en turbulentie van de wind welke gecombineerd wordt met windstatistiek. Uiteindelijke doel van het windtunnelonderzoek is om de theoretisch bruikbare wind voor molen De Otter vast te stellen en zo de effecten van de nieuwbouw inzichtelijk te maken.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken heeft de gemeente vervolgens de afweging gemaakt dat er als gevolg van de plannen geen sprake is van een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen De Otter. Deze afweging is mede gebaseerd op de omstandigheid dat uit onderzoek blijkt dat er ook na de realisatie van de plannen sprake is van voldoende theoretisch bruikbare wind per maand voor de molenfunctie ‘draaien’ en voor de molenfunctie ‘zagen’.

Kortheidshalve wordt voor het overige verwezen naar de beantwoording van de opmerkingen a en b van Houthandel v/d Bijl BV.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking d. Volgordelijkheid, Integrale gebiedsontwikkeling

Opmerking gemaakt door Bidfood (adressant 11)
Beleidsmatig is het uitgangspunt van de herontwikkeling van het FCA-terrein altijd geweest dat er een integrale gebiedsontwikkeling zou worden gevoerd. Bidfood vindt dat dat uitgangspunt wordt doorkruist door het in procedure brengen van deelplannen. Er zou pas tot verdere planontwikkeling moeten worden overgegaan, ook voor wat betreft het zuidelijk deel, totdat zeker is gesteld dat Bidfood een plek krijgt binnen het nieuwe FCA dan wel kan blijven zitten. Die zekerheid heeft Bidfood momenteel nog niet waardoor het uitwerkingsplan feitelijk en juridisch een beperking aanbrengt in de mogelijkheden om te voldoen aan de opgave om Bidfood te herhuisvesten. Hierdoor maakt Bidfood zich zorgen over het voorbestaan op het FCA en de toekomst voor haar werknemers. Door Bidfood wordt verwezen naar rechtsoverweging 4.1 van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 21 april 2021 (202004685/1), waarin de Afdeling begrip toont voor het feit dat Bidfood zekerheid wenst dat haar bedrijf na de herontwikkeling wordt hergevestigd op het noordelijke deel van het FCA-terrein.

<u>Beantwoording d</u>
In verband met de herontwikkeling van het FCA hebben de gemeente Amsterdam, het toenmalige stadsdeel Westerpark en de Verenigde Bedrijven Food Center Amsterdam een Ambitiedocument opgesteld. Daarin zijn de minimumeisen en ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, de bereikbaarheid en logistiek en duurzaamheid weergegeven. Het Ambitiedocument is op 29 januari 2010 door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Westerpark vastgesteld en op 17 februari 2010 door de gemeenteraad.

In het Ambitiedocument is de volgende minimumeis opgenomen: "Het plangebied dient integraal te worden herontwikkeld tot één gebied bestaande uit een drie componenten: het nieuwe (afgesloten) FCA, de centrale markthal en het openbaar deel." De uitgangspunten van dat Ambitiedocument zijn daarna door de raad juridisch-planologisch vertaald in het vastgestelde (moeder)bestemmingsplan "Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)", waarbij het noordelijk deel voor het toekomstige bedrijventerrein en het zuidelijk deel voor het toekomstige woongebied uit te werken bestemmingen hebben gekregen.

Zoals al enkele malen door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is overwogen (voor het laatst bij uitspraak op 6 augustus 2025; nr. 202404599/1/R1), is de gefaseerde herontwikkeling zoals de gemeente en Marktkwartier die toepassen niet in strijd met een integrale herontwikkeling, die als minimumeis door de raad in het Ambitiedocument wordt gesteld.
De gefaseerde herontwikkeling die wordt toegepast moet voldoen aan de uitwerkings- en wijzigingsregels uit het moederbestemmingsplan. Dat bestemmingsplan is onherroepelijk en wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijk ordening en daarmee ook de uitwerkingsregels.

De nu voorliggende uitwerking is de vierde concrete stap in de gefaseerde integrale herontwikkeling van het FCA, waarbij is begonnen is met het bedrijvendeel aan de noordzijde. Via de op 3 oktober 2023 vastgestelde en op 26 maart 2025 onherroepelijk geworden 1e Uitwerking is ruimte gecreëerd voor de bestaande bedrijven die in het zuidelijk

deel van het FCA-terrein zijn wegbestemd door de bestemming "Woongebied – Uit te werken". Op deze wijze ontstond er ruimte om aan de zuidkant woningen realiseren. Hiervoor is op 2 juli 2024 de 3e Uitwerking vastgesteld. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het westelijk deel van het toekomstige woongebied. Dit plan is sinds 6 augustus 2025 onherroepelijk. Voor het resterende deel van de uit te werken bestemming voor het bedrijventerrein is op 25 november 2025 een uitwerkingsplan vastgesteld (de 2e Uitwerking). De nu voorliggende 4e Uitwerking heeft betrekking op het oostelijk deel van het woongebied. Deze uitwerking wordt als laatste vastgesteld, dus nadat het laatste uitwerkingsplan voor het bedrijvendeel (de 2e Uitwerking) is vastgesteld.

Het standpunt dat zekerheid moet bestaan dat Bidfood herplaatst kan worden, voordat verder kan worden gegaan met de verdere planontwikkeling vindt geen steun in de regels van het moederplan. Dat de Afdeling begrip zou hebben getoond voor de wens van Bidfood om zekerheid te verkrijgen dat haar bedrijf na de herontwikkeling een plek krijgt op het noordelijke deel van het FCA-terrein maakt dat niet anders. Uit de uitspraak van de Afdeling van 21 april 2021 (nr 202004685/1/R1) volgt dat de Afdeling heeft overwogen dat de vraag of Bidfood zich mag hervestigen vooral een privaatrechtelijke kwestie is.

Bidfood is momenteel gehuisvest op de westflank van het huidige FCA-terrein, ten noordwesten van het plangebied van het nu voorliggende uitwerkingsplan. De bedrijfsbebouwing van Bidfood is in het in 2016 vastgestelde (moeder)bestemmingsplan "Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)" conserverend bestemd via de eindbestemming "Bedrijventerrein". Bidfood is planologisch gezien daarmee één van de weinige bedrijven op het FCA-terrein waarvan de huidige bedrijfssituatie al geruime tijd via een eindbestemming is vastgelegd, mits zij zich kwalificeert als buikbedrijf en zich zo blijft kwalificeren. Het vastgestelde (moeder)bestemmingsplan vormt vanwege de conserverende bestemmingswijze wel een beperking voor eventuele herontwikkeling van de zone waar Bidfood momenteel is gehuisvest. Om deze zone te kunnen herontwikkelen is eerst een planologische procedure nodig. Daar is op dit moment geen sprake van. De uitwerking zoals die nu voorligt heeft geen gevolgen voor de wijze waarop Bidfood in het geldende (moeder)bestemmingsplan is bestemd.

De opmerking dat er feitelijk en juridisch minder mogelijkheden overblijven voor herhuisvesting van Bidfood verdient nuance. Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan bevindt zich op een afstand van circa 165 meter van de huidige gronden van Bidfood. De mogelijke locatie voor herhuisvestiging van Bidfood is nog niet bekend maar deze zal in ieder geval niet zijn gelegen in het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan. De gronden van het voorliggende uitwerkingsplan zijn in het geldende (moeder)bestemmingsplan immers bestemd als "Woongebied – Uit te werken". Binnen deze uit te werken bestemming zijn bedrijven als Bidfood niet toegestaan.

Bidfood en Marktkwartier hebben geruime tijd onderhandeld over een nieuwe locatie nabij de huidige bedrijfsbebouwing van Bidfood. De onderhandelingen zijn inmiddels stilgelegd. Om de locatie waar eerder over is onderhandeld te kunnen herontwikkelen zal te zijner tijd

eerst een planologische procedure moeten worden gevolgd. Daar is op dit moment nog geen sprake van. Ook is er dus geen sprake van nadelige gevolgen voor de locatie waar Bidfood en Marktkwarier eerder geruime tijd over hebben onderhandeld.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking e. Nog geen overeenstemming
Opmerking gemaakt door Bidfood
Er wordt voorgesorteerd op onderwerpen waarover nog geen overeenstemming is tussen Marktkwartier (hierna: MK) en de Vereniging Herstructurering Food Center Amsterdam (hierna: VH). Dit is niet in overeenstemming met de overeenkomsten die MK met de gemeente en de VH heeft gesloten met betrekking tot de herontwikkeling van het FCA.

Beantwoording e
Het 4e uitwerkingsplan zal voorafgaand aan vaststelling aan de VH worden toegezonden.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking f. Parkeren
Opmerking gemaakt door Bidfood
Bidfood verwijst naar paragraaf 4.2 van de toelichting waarin is ingegaan op de parkeervraag in de eindsituatie en tijdens de realisatiefase. Volgens Bidfood blijkt uit de toelichting dat er tijdens de bouwfase onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Er zouden tijdelijke parkeerplaatsen worden aangelegd die al gauw komen te vervallen. Het gaat om in beginsel 659 parkeerplaatsen. Het is Bidfood onduidelijk welke gevolgen dit heeft voor de parkeerplaatsen die Bidfood zelf nodig heeft voor bezoekers en personeel, nu niet kan worden uitgesloten dat die parkeerplaatsen ook als "tijdelijke" parkeerplaats zullen worden gebruikt. In dat geval komt Bidfood zelf parkeerplaatsen tekort.

Beantwoording f
In paragraaf 4.2 van de toelichting is naast het parkeren in de eindsituatie volledigheidshalve ook ingegaan op het parkeren tijdens de aanleg van het woongebied.

Voor wat betreft de eindsituatie geldt dat via twee ondergrondse parkeergarages onder de woonhoven kan worden voorzien in het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen voor de woningen in het woongebied. Deze parkeergarages krijgen voldoende omvang en diepte om het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen voor het woongebied te realiseren, inclusief de parkeerplaatsen voor bezoekers van de functies in het woongebied. Ook is het mogelijk om het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen vanwege personeel en bezoekers van de Centrale Markthal in de ondergrondse parkeergarages te realiseren als blijkt dat het parkeren op een gedeelte van de parkeerdaken in het bedrijvendeel niet (geheel) haalbaar is. De ondergrondse parkeergarage in het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan zal dan (deels) tweelaags worden om zo voldoende capaciteit te bieden.

Tijdens de aanleg van het woongebied kan het zo zijn dat er in de eerste bouwfases beperkt minder plekken in de garage(s) beschikbaar zijn dan noodzakelijk volgens de minimum parkeernorm. Dat zal dan worden opgelost door voor de bewoners van de dan gereed zijnde woningen tijdelijke parkeerplekken op maaiveld te realiseren ter plaatse van de Marktweide. Hier zullen ook 143 tijdelijke parkeerplaatsen worden aangelegd voor de bezoekers van de woningen en de commerciële ruimtes in het westelijk deel van het woongebied. Daarnaast zullen er ook tijdelijke parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de Centrale Markthal (maximaal 516 parkeerplaatsen). De tijdelijke parkeerplaatsen voor bewoners zullen al gauw komen te vervallen doordat deze bewoners hun auto alsnog in de gebouwde parkeervoorziening kunnen parkeren bij de volgende bouwfase. De capaciteit van het tijdelijke parkeerterrein zal daardoor in beginsel niet meer dan 659 parkeerplaatsen bedragen. Er is daarbij echter nog geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Zo zullen de bezoekers en werknemers van de commerciële ruimtes grotendeels op een ander tijdstip parkeren (overdag op doordeweekse dagen) dan bezoekers van de horeca of de woningen ('s avonds en in de weekenden). De maximaal benodigde parkeercapaciteit voor bezoekers van het woongebied en de Centrale Markthal bedraagt daardoor 403 parkeerplaatsen. In een later stadium zal deze parkeercapaciteit (mogelijk) ook tijdelijk worden benut door de eerste bewoners van het oostelijk woonhof.

De tijdelijke parkeerplaatsen ter plaatse van de toekomstige Marktweide zijn in de 3e Uitwerking voor een periode van 5 jaar mogelijk gemaakt via een tijdelijke bestemming. Daarna vervalt deze tijdelijke bestemming (zomer 2029). Als er dan nog behoefte is aan tijdelijke parkeercapaciteit dan zal het gebruik van het tijdelijke parkeerterrein eventueel worden verlengd of er zal in het oostelijke deel van het woongebied een tijdelijke aanvullende parkeeroplossing gerealiseerd worden. Dit tot het moment dat de definitieve parkeervoorziening gereed is. In de toelichting van het uitwerkingsplan is nader ingegaan op de situatie tijdens de gefaseerde aanleg van het oostelijk woonhof.

Tijdens de aanlegfase wordt rekening gehouden met voldoende tijdelijke parkeergelegenheid, zolang de ondergrondse parkeergarages nog niet (volledig) in gebruik zijn. Gevolgen voor het parkeren door werknemers en bezoekers van Bidfood zijn daarom niet aan de orde. Daarnaast geldt dat de parkeergelegenheid bij Bidfood op circa 165 meter afstand van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is gelegen en de gronden waarop Bidfood is gevestigd onderdeel zijn van een afgesloten bedrijventerrein waar bewoners en bezoekers van het woongebied geen toegang toe hebben. Parkeeroverlast op het perceel van Bidfood is daarmee uitgesloten.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking g. Geluid

Opmerking gemaakt door Bidfood

Uit paragraaf 4.4 van de toelichting blijkt dat de berekende geluidsbelasting op gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van FCA hoger is dan de richtwaarden van het

beoordelingskader in de handreiking van de VNG. De geluidsbelasting van bestaande en nieuwe bedrijven op de gevels van de nieuwe woningen is eigenlijk te hoog. Het is Bidfood niet duidelijk wat dit betekent voor haar huidige bedrijfsvoering, de uitbreidingsmogelijkheden en de situatie na eventuele herlocatie van Bidfood. Dat moet nader worden uitgezocht.

Beantwoording g

De nieuwe woningen komen in de nabijheid van het nieuwe FCA. Om te kunnen beoordelen of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van geluid zijn de nieuwe bedrijfssituatie (inclusief de huidige westflank waar Bidfood momenteel is gevestigd) en het nieuwe woongebied getoetst aan de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Deze handreiking bestaat uit vier stappen, waarbij per stap de geluidsbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht. Zoals in subparagraaf 4.4.2 is beschreven blijkt uit akoestisch onderzoek dat bij een deel van de nieuwe woningen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) 50 dB(A) tot ten hoogste 64 dB(A) etmaalwaarde bedraagt terwijl het L_{Amax} ten hoogste 60 dB(A) in de nachtperiode bedraagt, met uitzondering van enkele blokken waar het L_{Amax} ten hoogste 78 dB(A) bedraagt. Bij de woningen waar het $L_{Ar,LT}$ meer dan 50 dB(A) bedraagt en/of het L_{Amax} meer dan 60 dB(A) wordt niet voldaan aan de richtwaarden als bedoeld bij stap 2 van de handreiking. Specifiek gaat het binnen het voorliggende uitwerkingsplan om enkele gevels van de gebouwen S3 en W6, zoals benoemd in het BKP en het akoestisch onderzoek (NB: de gebouwen S3 en W6 zijn in het ontwerp van het uitwerkingsplan aangeduid als respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding – 2'). De geluidsbelasting op de noordgevel van S3 bedraagt ten hoogste 64 dB(A). Daarnaast ondervindt de noordgevel van gebouw S3 in de nachtperiode een maximaal geluidniveau (L_{Amax}) van 78 dB(A) vanwege het rijden van de vrachtwagens, de akoestische achteruitsignalering en het klepperen van de lepels van de heftrucks. Ook bij een deel van de noordgevel van W6 is het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) in de nachtperiode hoger dan de richtwaarde van 60 dB(A).

Omdat de berekende geluidniveaus zonder aanvullende maatregelen niet voldoen aan de richtwaarden bij stap 2, is in het akoestisch onderzoek nagegaan welke maatregelen redelijkerwijs kunnen worden getroffen en wat de geluidniveaus zijn na het treffen van de maatregelen. Ook na het treffende van maatregelen leidt het bedrijfsgeluid bij de nieuwe woningen tot een overschrijding van de richtwaarde van het $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax}. De geluidniveaus dienen daarom te worden beoordeeld aan de maximale richtwaarden als bedoeld bij stap 3.

Uit de beoordeling van de geluidniveaus aan de maximale richtwaarden als bedoeld bij stap 3 blijkt dat op de betreffende gevels van de gebouwen S3 en W6 niet wordt voldaan aan de richtwaarden van stap 3 voor het $L_{Ar,LT}$ en in de nachtperiode voor het L_{Amax}. Bij deze woonblokken zal daarom bij de verdere uitwerking van het ontwerp nader worden onderzocht welke bouwkundige maatregelen nodig zijn om het geluid alsnog te beperken tot de richtwaarden van stap 3. Dit is naar verwachting bij bijna alle gevels met reguliere maatregelen oplosbaar (zoals bijvoorbeeld balkonschermen of loggia's). Alleen de noordelijke gevel van woongebouw S3 zal vanwege de te hoge geluidsbelasting als dove gevel moeten worden uitgevoerd.

In het voorliggende uitwerkingsplan is via artikel 7.2.4 gewaarborgd dat de naar het noordwesten gekeerde gevels van S_3 als dove gevel worden uitgevoerd. Daarnaast is vastgelegd dat de overige nieuwe woningen, al dan niet na het treffende van bouwkundige maatregelen, voldoen aan de richtwaarden. Een hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) is eventueel ook mogelijk indien voor het betreffende bedrijf maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van woningen wordt toegestaan. Er geldt daarbij dan wel de voorwaarde dat uit deugdelijk akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld.

Naar aanleiding van een opmerking van Bidfood bij de 3e Uitwerking is in het akoestisch onderzoek een doorkijk gemaakt voor de zone ten westen van de Centrale Markthal, ondanks dat voor deze zone eerst nog een planologische procedure dient te worden doorlopen. Voor de zone ten westen van de Centrale Markthal is uitgegaan van een zodanige invulling dat er een reëel inzicht ontstaat. Uit de doorkijk blijkt dat de invulling van de westflank niet tot meer overschrijdingen leidt.

Gelet op het voorgaande wordt Bidfood niet in haar huidige bedrijfsvoering of toekomstige uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Daarbij wordt nog aanvullend opgemerkt dat de afstand tussen de huidige bedrijfsbebouwing van Bidfood en de nieuwbouw in het voorliggende uitwerkingsplan meer dan 165 meter bedraagt.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking h Onderbouwing SULP- en SULM-beleid
Opmerking gemaakt door Bidfood
Bidfood mist een onderbouwing hoe het uitwerkingsplan past in het Sustainable Urban Mobility Plan (SUMP) en het Sustainable Urban Logistics Plan (SULP) van Amsterdam.

Beantwoording h
De opmerking van Bidfood heeft betrekking op positie van nieuwe FCA binnen de stad en hoe dat op het nieuwe FCA ingevuld kan gaan worden. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt echter een deel van het nieuwe woongebied mogelijk. Het al dan niet treffen van bijvoorbeeld maatregelen voor zero emissie en het laadvermogen voor elektrische wagens op het nieuwe FCA zijn dan ook geen zaken die aan de orde komen in het voorliggende uitwerkingsplan.

Volledigheidshalve wenst de gemeente aan te geven dat mobiliteit, logistiek en duurzaamheid onderwerpen zijn die in een stad als Amsterdam al jarenlang de volle aandacht hebben. Deze onderwerpen zijn daarom verweven in diverse gemeentelijke beleidsdocumenten. Binnen Amsterdam is de ambitie om de mobiliteit en logistiek zo duurzaam mogelijk te laten verlopen. Daarvoor zijn al diverse maatregelen genomen of deze zijn in voorbereiding, zoals het beperken van het aantal parkeerplaatsen voor auto's, het

autoluw maken van delen van de stad, het verlagen van de maximum snelheid, het bevorderen van fietsgebruik en openbaar vervoer en het stimuleren van elektrische voertuigen. De gemeente ziet voor het nieuwe FCA een belangrijke rol weggelegd voor het verder verduurzamen van de mobiliteit binnen Amsterdam.

In hoofdstuk 3 van de toelichting is ingegaan op de relevante gemeentelijke beleidsstukken, waaronder de Agenda Duurzaamheid. Door de herontwikkeling van het FCA-terrein en het nemen van diverse duurzame maatregelen (zoals beschreven in onder meer subparagraaf 4.15.3 van de toelichting) worden zowel het nieuwe FCA als het woongebied verduurzaamd. Wandelen, fietsen en openbaar vervoer spelen een belangrijke rol in de mobiliteit.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking i. Financiële uitvoerbaarheid wegens Didam-arrest
Opmerking gemaakt door Bidfood
De op 24 mei 2014 ondertekende Realisatie- en Exploitatieovereenkomst FCA (hierna: REOK) bevat een artikel waarin is bepaald dat de gemeente alle ondergrond van al het in het plangebied nieuw te realiseren vastgoed met aanhorigheden in erfpacht uitgeeft aan de door de opdrachtnemer aan te wijzen partij. Onder verwijzing naar het "Didam-arrest" stelt Bidfood dat deze afspraak in strijd is met de wet waardoor alle ruimtelijke plannen die voor het FCA worden vastgesteld niet uitvoerbaar zijn. Bidfood is van oordeel dat als gevolg van het verstrijken van diverse data in de REOK er een heraanbesteding dient plaatst te vinden.

Beantwoording i
Bidfood stelt dat de uitvoering van alle ruimtelijke plannen die voor het Food Center worden vastgesteld, onmogelijk zou zijn omdat naar haar oordeel het bepaalde in artikel 25.1 van de REOK nietig is. De gemeente kan Bidfood hierin niet volgen.

In de REOK, welke geldt tussen de gemeente Amsterdam en Marktkwartier C.V. (Opdrachtnemer), is in artikel 25.1 bepaald dat de Gemeente alle ondergrond van al het in het Plangebied nieuw te realiseren Vastgoed met aanhorigheden in erfpacht uitgeeft aan de door de Opdrachtnemer aan te wijzen partij.

Opdrachtnemer heeft dit in artikel 25.1 neergelegde recht verkregen na het succesvol doorlopen van een Europese aanbesteding van het project Herstructurering FCA op basis van een concurrentiegerichte dialoog. Door het volgen van deze openbare aanbestedingsprocedure is aan alle gegadigden gelijke kansen geboden. Dit betekent dat bij erfpachtuitgifte binnen het Plangebied aan een door de Opdrachtnemer aan te wijzen partij tevens wordt voldaan aan de uitspraak van de Hoge Raad in de zaak Didam. Dat andere gegadigden niet (meer) kunnen meedingen naar deze erfpachtaanbieding is het rechtmatige gevolg van de gevolgde transparante procedure waarin Marktkwartier haar aanwijzingsrecht heeft verkregen. De in artikel 25.1 REOK overeengekomen wijze van aanwijzing van gegadigden door de Opdrachtnemer en de uitgifte van erfpacht door de Gemeente aan deze gegadigden is derhalve niet in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Van nietigheid dan wel vernietigbaarheid wegens strijd met de wet, welke aan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen in de weg zou staan, is derhalve geen sprake.

In aanvulling op het voorgaande kan ten aanzien van de opmerking dat alle ruimtelijke plannen die voor het FCA worden vastgesteld niet uitvoerbaar zouden zijn nog het volgende worden opgemerkt. De raad dient zich op grond van 6.12, tweede lid van de Wro te verzekeren van kostenverhaal als op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks een bouwplan is voorzien, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De raad legt dit kostenverhaal in beginsel vast in een exploitatieplan. De raad kan zich hiervan ook anderszins verzekeren, zoals in dit geval waarbij de raad voor het (moeder)bestemmingsplan Food Center Amsterdam, waarop de voorliggende uitwerkingsplan is gebaseerd, met het consortium Marktkwartier (hierna: Marktkwartier) voor de gehele herontwikkeling van het FCA-terrein een REOK heeft gesloten. Deze REOK geldt dus ook voor het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan. Eventuele gevolgen van het door Bidfood genoemde arrest voor de REOK tussen de gemeente en Marktkwartier voor de betreffende gronden betekenen niet op voorhand dat het plan als zodanig niet uitvoerbaar zou zijn. Een bestemmingsplan regelt immers niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd (zie ook ECLI:NL:RVS:2023:192 en ECLI:NL:RVS:2023:292).

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking j. Huidig gebruik
Opmerking gemaakt door E. Roos Exploitatie b.v.
Het perceel van Roos is sinds tientallen jaren in gebruik als groothandel in met name groente en fruit. De gronden zijn op basis van het moederplan uit 2016 onder andere bestemd voor detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca categorie 3 en 4. Roos constateert dat het toegestane gebruik door de woningbouwplannen op het perceel niet terugkomt. Het feitelijk gebruik van het perceel wordt daarmee strijdig met het bestemmingsplan, hetgeen een forse beperking met zich meebrengt.

Beantwoording j
In het op 1 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit) zijn de gronden van Roos bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Binnen deze bestemming is het gebruik als groothandelsbedrijf in groente en fruit niet toegestaan. Het strijdig gebruik (inclusief de bestaande bebouwing) valt onder de overgangsrechtelijke bepalingen uit het bestemmingsplan. De vaststelling van het voorliggende uitwerkingsplan staat daar los van.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking k. Ladder voor duurzame verstedelijking
Opmerking gemaakt door E. Roos Exploitatie b.v.

Roos vindt dat er ten onrechte geen uitwerking is gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er wordt in de toelichting volstaan met een verwijzing naar de toelichting van het moederplan uit 2016. De laddertoets uit het moederplan was summier en niet onderbouwd met relevante rapportages. Deze laddertoets is bovendien inmiddels acht jaar oud, achterhaald door de actualiteit en kan niet langer dienen als basis voor het uitwerkingsplan. De in het moederplan gehanteerde cijfers en uitgangspunten zijn, blijkens de toelichting van het uitwerkingsplan, fors gewijzigd. Zo zou in het moederplan bij de laddertoets nog uit zijn gegaan van een afwijkend aantal woningen van circa 1.200, terwijl het plan dat ter uitwerking is opgesteld uitgaat van 1.700. Een verschil van 42%. De toezegging in de toelichting van het moederplan van 2016 dat er nog nader zal worden ingegaan op dit verschil is bij het uitwerkingsplan niet gestand gedaan. Daarmee is het huidige uitwerkingsplan, ten aanzien van de woningbouw onvoldoende gemotiveerd. Deze toezegging uit het moederplan bleek boterzacht en biedt onvoldoende borging en rechtszekerheid die noodzakelijk is om het uitwerkingsplan te kunnen beoordelen op haar doelstellingen. Ook in toelichting van de 3e Uitwerking ontbreekt een deugdelijke onderbouwing van het totaal aantal nieuwe woningen.

Beantwoording k

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Uitgangspunt daarbij is benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)' is in paragraaf 4.13 van de toelichting uitgebreid ingegaan op de behoefte aan 1.700 woningen (en niet op 1.200 woningen, zoals Roos beweert). Over het door adressant bedoelde aantal van 1.200 woningen uit de toenmalige monitor is in paragraaf 4.13 namelijk al aangekondigd dat in de volgende versie van het monitoringsoverzicht van de gemeente zal worden uitgegaan van het correcte woningaantal voor FCA.

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de oostelijke helft van het toekomstige woongebied. In paragraaf 4.14 van de toelichting is ingegaan op de behoefte aan woningen. Zoals daar ook is aangegeven heeft het uitwerkingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen extra programma tot gevolg. Bovendien blijkt uit subparagraaf 3.2.2 dat de in het voorliggende uitwerkingsplan mogelijk gemaakte woningaantallen onderdeel uitmaken van de harde plancapaciteit van de provincie Noord-Holland, zoals weergegeven via de monitor plancapaciteit (https://plancapaciteit.nl/). De monitor plancapaciteit heeft als doel een actueel beeld te geven van de capaciteit in woningbouwplannen binnen de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. Uit raadpleging van de monitor plancapaciteit blijkt dat er in de regio voor de herontwikkeling van het FCA is uitgegaan van maximaal 1.700 woningen. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op 770 woningen en draagt daarmee bij aan het realiseren van de harde plancapaciteit waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

De harde plancapaciteit geeft invulling aan de grote woningbouwbehoefte in de regio Amsterdam. Uit de diverse beleidsstukken van rijk, provincie, regio en gemeente blijkt dat er

een nijpend tekort is aan woningen. Deze beleidsstukken zijn beschreven in hoofdstuk 3 van het uitwerkingsplan.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking l. Woningbehoefte

Opmerking gemaakt door E. Roos Exploitatie b.v.

Door tijdsverloop hebben zich op het gebied van woningbouw diverse ontwikkelingen voorgedaan. Onder andere zijn in de afgelopen acht jaar meerdere woningbouwprojecten gerealiseerd of planologisch mogelijk gemaakt in Amsterdam. De actuele woningbouwbehoefte voor het plangebied kan niet langer worden gebaseerd op de summiere onderbouwing uit het moederplan. In het uitwerkingsplan moet derhalve alsnog uitgebreid worden ingegaan op de beschrijving van de woningbouwbehoefte binnen het verzorgingsgebied.

Beantwoording l

Dat er sinds de vaststelling van het moederplan meerdere woningbouwprojecten in en rond Amsterdam zijn gerealiseerd is een gegeven. Het is echter ook een feit dat er nog steeds een enorme behoefte is aan nieuwe woningen binnen de metropoolregio. Zoals ook in de reactie op opmerking k is aangegeven maakt de woningbouw op het FCA-terrein bovendien onderdeel uit van de harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit geeft invulling aan de grote woningbouwbehoefte in de regio Amsterdam. Uit de diverse beleidsstukken van rijk, provincie, regio en gemeente blijkt dat er een nijpend tekort is aan woningen..
Dit belang van nieuwe woningbouw heeft geen direct raakvlak met de bedrijfsactiviteiten van Roos Exploitatie b.v., dat ook geen belang heeft bij deze zienswijze.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking m. Woningcategorisering

Opmerking gemaakt door E. Roos Exploitatie b.v.

In zowel het moederplan als in de uitwerkingsplannen voor het woongebied is niet ingegaan op de woningbouwbehoefte per woningcategorie (sociaal, middelduur en duur, koop en huur). Nu in het voorliggende uitwerkingsplan de woningbouwplannen worden geconcretiseerd is een deugdelijke onderbouwing van de woningbehoefte qua aantal en typologie noodzakelijk om de juiste type woning op de juiste plek te bouwen. De onderbouwing van die woningbouwdifferentiatie is echter onvoldoende. Er wordt volstaan met een summiere verwijzing naar een niet-openbare realisatieovereenkomst. Een niet-openbaar stuk kan nimmer dienen als motivering voor een ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien is het gehanteerde percentage van 25% sociale woningbouw in strijd met het beleid van de gemeente Amsterdam. Dat er een percentage wordt genoemd in de toelichting doet verder niet af aan het feit dat dit percentage niet is geborgd in de regels en de verbeelding van het moederplan uit 2016 of de uitwerkingsplannen voor het woongebied. Daarmee is dit percentage geen onderdeel van het publiekrechtelijk

toetsingskader. Daarnaast ontbreekt in de regels en de verbeelding een koppeling met de Amsterdamse doelgroepenverordening, waarin de sociale woningbouw wordt gereguleerd. Doordat de gronden voor een groot deel in eigendom toebehoren aan de gemeente heeft diezelfde gemeente een dermate grote invloed op de ontwikkeling dat het bieden van rechtszekerheid aan derden extra aandacht verdient.

Beantwoording m
Bij het opstellen van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan bestaat de mogelijkheid om te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het is echter niet verplicht om regels op te nemen met betrekking tot categorieën. Er is bij het opstellen van het voorliggende uitwerkingsplan geen aanleiding gezien om bepaalde woningcategorieën publiekrechtelijk vast te leggen, mede omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente.

Conform de realisatieovereenkomst die met het consortium in 2013 is gesloten zal minimaal 25% van de woningen tot de sociale huursector behoren. Deze private afspraak is gemaakt voordat de Amsterdamse Woonagenda op 19 juli 2017 is vastgesteld. Daardoor is het uitgangspunt van 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop hier niet van toepassing.

Het belang van woningbouwdifferentiatie heeft geen direct raakvlak met de bedrijfsactiviteiten van Roos Exploitatie b.v., dat ook geen belang heeft bij deze zienswijze.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking n. Realisatieovereenkomst
Opmerking gemaakt door E. Roos Exploitatie b.v.
De realisatieovereenkomst is geen toetsingskader is voor besluiten die zijn gebaseerd op het bestemmingsplan/uitwerkingsplan, zoals omgevingsvergunningen. Het biedt dan ook aan betrokkenen geen rechtszekerheid. De gemeente is daardoor niet in staat om te sturen daar waar zij dit nodig acht. De overeenkomst geldt bovendien alleen tussen het consortium en de gemeente en heeft een beperkte geldigheidsduur. Andere partijen of ontwikkelingen die zich na afloop van de overeenkomst mogelijk voordoen vallen in het geheel buiten de kaders als er geen borging in het uitwerkingsplan is opgenomen. Daarmee staat het realiseren van bepaalde doelstellingen, met name die van het realiseren van voldoende (sociale) woningbouw, op de tocht.

Beantwoording n
Het klopt dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet aan de realisatieovereenkomst wordt getoetst. De gemeente is echter ook eigenaar van bijna alle gronden en zal zodoende er op toezien dat er rekening wordt gehouden met de afspraken die zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst. De gemeente kan als grondeigenaar

zodoende ook eisen stellen aan eventuele ontwikkelingen die zich na de realisatieovereenkomst voordoen.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking o. Erfpacht

Opmerking gemaakt door E. Roos Exploitatie b.v.

Het perceel wordt gebruikt op basis van een recht van erfpacht. Dit erfpacht is door de gemeente uitgegeven en loopt nog tot september 2037. Het huidige gebruik, welke in het moederplan nog op rendabele wijze kon worden voortgezet, is binnen het uitwerkingsplan niet meer mogelijk doordat enkel nog woningen zijn toegestaan. Op het resterende deel, langs de waterkant, is alleen nog openbare ruimte mogelijk. Ook de bouwmogelijkheden op het perceel verdwijnen gedeeltelijk. Als het uitwerkingsplan wordt vastgesteld wordt het feitelijk en bestendig gebruik en de bebouwing niet langer toegestaan op het perceel. Daarmee valt het volledig binnen het overgangsrecht. Het overgangsrecht biedt slechts beperkte mogelijkheden om te voorzien in onderhoud, reparatie en verbetering die noodzakelijk zijn om het perceel en de opstal te kunnen blijven gebruiken zoals deze bedoeld is tot het moment dat er daadwerkelijk wordt gestart met een herontwikkeling of het moment waarop de erfpacht eindigt. Hiermee is het niet ondenkbeeldig dat rendabele exploitatie onmogelijk wordt. Waarmee de gemeente feitelijk het toegestane gebruik blokkeert. Deze situatie is niet denkbeeldig en kan zich bijvoorbeeld voordoen bij de noodzaak tot onderhoud om het pand te mogen blijven exploiteren. Bijvoorbeeld om te voldoen aan toekomstige duurzaamheidseisen, arbo-technische eisen of eisen ten aanzien van de voedselveiligheid of een wettelijke eis tot aanpassing van de opstal. Het plan bevat verder een ongeclausuleerde weigeringsgrond voor bouwactiviteiten tot 2031 en is de vergunbaarheid na dat moment afhankelijk van onzekere omstandigheden rond fasering van de herontwikkeling. Hierdoor wordt het onmogelijk om bouwwerkzaamheden uit te voeren aan het pand, ook als deze nodig zijn voor onderhoud of het voldoen aan wettelijke eisen. Dit klemt vooral omdat er geen enkel concreet zicht is op de realisatie van de in het plan genoemde ontwikkelingen. Inmiddels rust er op het perceel al sinds 2009 een voorkeursrecht zonder dat er concreet zicht lijkt te zijn op verwerving. Voor zover bekend is er ook voor andere percelen die bij de ontwikkeling betrokken zijn nauwelijks voortgang in verwerving. Verder is sinds het ter inzage leggen van het 3e uitwerkingsplan in september 2022 de planning voor herontwikkeling weer met 3 1/2 jaar vertraagd en loopt dit gehele traject inmiddels meer dan 20 jaar. De vraag is dus legitiem of de ontwikkeling überhaupt ooit een aanvang zal nemen, maar het valt in ieder geval te betwijfelen of dit voor het afloop van het recht van erfpacht zal zijn. In dat licht is het wederom beperken van dit recht, na 15 jaar voorkeursrecht, ronduit onrechtmatig te noemen. De gemeente is de ondernemers aan het uitroken.

Beantwoording o

Zoals ook bij de beantwoording van opmerking j is weergegeven zijn de gronden van Roos in het op 1 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit) bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Binnen deze bestemming is het

gebruik als groothandelsbedrijf in groente en fruit niet toegestaan. De vaststelling van het voorliggende uitwerkingsplan leidt er dus niet toe dat het feitelijke gebruik strijdig zou worden met het bestemmingsplan.

Het gebruik van bouwwerken dat onder het overgangsrecht valt kan op grond van het bestemmingsplan worden voortgezet. Bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen kunnen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en eventueel kan 10% van de inhoud worden vergroot. De vaststelling van het voorliggende uitwerkingsplan brengt daar geen verandering in aan.

De door Roos bedoelde bouwregel dat pas na 2031 mag worden gebouwd heeft betrekking op het bouwen van de woningen met bijbehorende voorzieningen in het oostelijk deel van het woongebied. De bouwregel is opgenomen ter voorkoming van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In artikel 8.3.6 is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om eerder te bouwen, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat de gewijzigde bouwfasering niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt, rekening houdend met de bouwfasering van het gehele woongebied.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Opmerking p. Financiële uitvoerbaarheid
Opmerking gemaakt door E. Roos Exploitatie b.v.
Er kan ernstig worden betwijfeld of het nu voorliggende plan financieel uitvoerbaar is. Dit is in ieder geval onvoldoende onderbouwd in het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen. Roos wijst daarbij op de eerdere tekorten in het verleden en de hoge kosten voor de renovatie van de Centrale Markthal. Daarnaast bestaan er volgens Roos privaatrechtelijke belemmeringen die aan de uitvoering van het uitwerkingsplan in de weg staan, waaronder eigendoms- en erfpachtrecht. Zo lang deze rechten doorlopen of niet zijn afgekocht kan de door de gemeente gewenste herontwikkeling niet worden gerealiseerd. Het kennelijk ontbreken van voldoende financiële middelen c.q. dekking binnen het project werpt ook de vraag op hoe realistisch de financiële haalbaarheid is.

Beantwoording p
De gemeente en het Consortium Marktkwartier hebben een privaatrechtelijke overeenkomst (REOK) opgesteld welke in werking is getreden bij de definitieve gunning aan het consortium. Het Consortium Marktkwartier beschikt in beginsel over voldoende financiële middelen om de gehele herstructurering uit te voeren en de verplichtingen uit de REOK na te komen.

De renovatie van de Centrale Markthal wordt door een andere partij gedaan, namelijk BOEi. Dit is een organisatie zonder winstoogmerk die als ambitie heeft om een oplossing te vinden voor het maatschappelijke vraagstuk van het leegkomende erfgoed.
De Centrale Markthal ligt bovendien buiten het plangebied van het 4e uitwerkingsplan.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Van:
Verzonden: Monday, 15 January 2024 12:55
Aan: Foodcenter Amsterdam
Onderwerp: Re: Zienswijze UP4 en UP1

Categorieën:

Goedemiddag

Hierbij mijn adresgegevens:
Willem de Zwijgerlaan
Amsterdam

Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,
Rinske

> Op 15 jan 2024 om 09:45 heeft Foodcenter Amsterdam <foodcenter@amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> Geachte
>
> Graag zouden wij ook uw adresgegevens willen ontvangen voor het verder verwerken van uw reactie. Kunt u uw adresgegevens mailen?
>
> Alvast bedankt.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Projectmanager
> Projectmanagementbureau
>
> **Gemeente Amsterdam**
>
> amsterdam.nl/pmb
>
> Werkdagen: ma, di, wo en, do
>
> ---
>
> **From:**
> **Sent:** Sunday, January 14, 2024 9:27 PM
> **To:** Foodcenter Amsterdam <foodcenter@amsterdam.nl>
> **Subject:** Zienswijze UP4 en UP1

Goedendag,

Morgenavond is er een informatiebijeenkomst over UP4. Ik heb nog een vraag over het bedrijventerrein aan de noordzijde en hoop dat ik die evengoed nog bij u kan neerleggen.

Ik ben appartement eigenaar van Willem de Zwijgerlaan en wil graag wederom mijn vraag \ suggestie bespreekbaar maken. Zowel schriftelijk als mondeling ben ik in contact geweest met . Uit de tekeningen begrijp ik dat er voor bedrijfsverkeer \ vrachtverkeer een uitgang wordt gerealiseerd aan de Noordzijde \ Haarlemmerweg.

Het zou erg prettig zijn als deze gebruikt kan worden voor taxi's en woon \werkverkeer van het Marktkwartier. Dit om extra verkeer op de Willem de Zwijgerlaan te voorkomen. Aan de noordzijde ligt namelijk bedrijventerrein (minder woningen dan aan de Willem de Zwijgerlaan) en zal er minder overlast worden gecreëerd.

Ik hoop dat u dit nog in uw plannen kunt meenemen.

Verder ben ik erg benieuwd welke oplossing voor de verkeersdrukte (eventuele overlast) aan de Willem de Zwijgerlaan sinds dien zijn opgenomen in het plan. Indien nodig kom ik graag langs bij een informatieavonden of middag of kunnen we hier telefonisch contact over hebben.

Met vriendelijke groet,

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Van:
Verzonden: Thursday, 18 January 2024 12:26
Aan: Foodcenter Amsterdam
Onderwerp: Re: zienswijze foodcenter

Goedemiddag

Excuses. Dank voor de bevestiging. Bijgaand het adres.

Gillis van Ledenberchstraat
Amsterdam

Hartelijke groet

Op do 18 jan 2024 om 10:14 schreef Foodcenter Amsterdam <foodcenter@amsterdam.nl>

> Beste
>
> Bedankt voor de zienswijze. Om deze zienswijze op een correcte wijze te administreren in ons systeem is het noodzakelijk om uw adresgegevens te hebben.
>
> Zou u uw adresgegevens kunnen mailen?
>
> Alvast bedankt.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Projectmanager

Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

amsterdam.nl/pmb

Werkdagen: ma, di, wo en, do

From:
Sent: Wednesday, January 17, 2024 2:30 PM
To: Foodcenter Amsterdam <foodcenter@amsterdam.nl>
Subject: zienswijze foodcenter

beste lezer,

afgelopen maandag zijn we bij de informatieavond van het foodcenter/ontwikkeling marktkwartier West geweest.

Tot onze verbazing zagen wij een maquette van het oost-plan dat wederom afweek van eerdere maquettes.

In de allereerste plannen die wij reeds 10 jaar geleden zagen, was het idee nog dat de centrale markthal het hoogste punt zou zijn/blijven van de hele woonwijk en dat die woonwijk in piramidevorm van laag naar hoog in het midden zou worden opgebouwd.

In de bijlage staat een afbeelding uit het laatste plan dat ter inzage ligt, waarbij van een piramide allang al geen sprake meer is, maar waar het gebouw op de zuid/oosthoek nog een soort van trapsgewijs is neergezet.

Op de maquette van afgelopen maandag troffen wij tot onze verbazing en schrik een kolossaal, massief hoekpand, dat niet meer trapsgewijs is opgebouwd, maar eerder als een oost-

europees blok oogt, waarbij de hoogte ook nog eens boven de appartemententoren op de kop van de Buyskade uitkomt.

Dit alles maakt dat ik graag mijn stem nogmaals wil laten horen.

Wij wonen naast de Otter en hebben helaas moeten meemaken dat vanwege verschil van inzicht de molenaar, de eigenaar en de gemeente tot de provincie aan toe jarenlang rechtzaken hebben gevoerd over het behoud van de Otter op de plek waar die nu staat.

in artikel 2.2.2. schrijft u over waarde-archeologie. Dat zal vast en zeker gaan over het terrein van de centrale markthal, waarbij de hal zelf een monumentale waarde heeft; de Otter heeft die waarde ook. Sinds enkele jaren draait hij weer en wordt door drie molenaars dagelijks onderhouden, zodat hij kan blijven draaien, zagen en van meerwaarde kan zijn voor amsterdams hout. Zoals u wellicht weet, worden op dit moment de droogschuren opnieuw opgebouwd en is de intentie om de Otter te behouden voor de stad en ecologisch en duurzaam voor het verwerken van hout, een belangrijke speler.

Als buur kijk ik dan ook met argusogen naar de ontwikkelingen aan de overkant. Ja, ik ben voor een woonwijk, absoluut. Ik wil dat mijn kinderen ook een woning in Amsterdam kunnen bemachtigen.

Echter, de noodzaak om in de plannen nu een kanteelachtig ontwerp te zien, waarbij we in plaats van een een piramide of trapsgewijs opgebouwd pand nu een massief woonblok tegenover ons krijgen, dat in mijn ogen een onaanvaardbare negatieve invloed zal hebben op de windsituatie voor de Otter, zou ik graag zien dat:

de ingang van de woonwijk twee van dergelijke torens krijgt als toegangspoort en er trapsgewijs richting Visseringpad (langs de Nootmuskaatstraat richting Kurkumakade) in hoogte wordt afgebouwd, zodat de Otter daar geen hinder van ondervindt en het qua zicht voor de entree naar de woonwijk veel logischer lijkt, dan nu in de maquette te zien was.

Overigens heb ik geen bezwaar tegen het ontwerp zoals dat op de bijgevoegde afbeelding staat, maar wellicht is de aanpassing inmiddels gedaan op basis van bezwaren van de woonbootbewoners.

Kortom, ik hoop dat u mijn zienswijze meeneemt in de verder te ontwikkelen plannen. Sinds 1996 woon ik dit stadsdeel, waar wij destijds in eigen beheer een appartementencomplex hebben gebouwd, waarbij rekening werd gehouden met de woonstijl in de buurt en de wensen van een ieder.

Ik ben me ervan bewust dat ik niet kan spreken voor 1700 woningen, maar zoals de maquette nu is getoond en de impressies erbij, mag ik toch hopen dat de welstandscommissie het met mij eens is op bepaalde punten.

Ik wens u veel wijsheid,

groet

Gillis van Ledenberchstraat

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

FACTOR 25 MEER LAST VOOR OOSTERBUREN FCA

Oplossing: verplaats 48 woningen van UP4 naar UP3

Zienswijze door | Van Rappardstraat | Amsterdam
28 januari 2024



Gemeente Amsterdam

Concept Participatieverordening gemeente Amsterdam

Concept verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende regels over burger,- overheids- en netwerkparticipatie

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [datum....],

gelet op artikel 149 en 150 Gemeentewet,

gezien de inspraakreacties en de nota van beantwoording van [datum], de adviezen van de dagelijks besturen van de bestuurscommissies van stadsdelen [stadsdeelnamen] van [data] en de adviezen van [eventuele adviesorganen noemen] van [datum],

overwegende dat het wenselijk is om met inwoners en andere betrokkenen aan de publieke zaak te werken, waarbij de samenwerking bewust, transparant, voorspelbaar en zorgvuldig geregeld is;
overwegende de noodzaak van procedurele rechtvaardigheid in die samenwerking, waarbij niet alleen weloverwogen het inhoudelijke doel van een visie, beleid, plan, programma of project wordt bepaald, maar even bewust en weloverwogen de route daar naartoe wordt bepaald;
overwegende dat voor het 'wat' ook het 'hoe' van groot belang is en inwoners en betrokkenen daar een belangrijke rol in hebben,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Met vreugde lees ik de concept Participatieverordening van de gemeente Amsterdam die ter inzage ligt tot 31 januari 2024. Voor ons als belanghebbenden van de plannen van het FCA komt deze verordening helaas te laat. Al vanaf 2010 probeert een aantal van ons al vanuit de participatiegedachte invloed uit te oefenen op bouwplannen die een grote impact hebben op ons woongenot. Helaas is dat tot op heden, na 14 jaar, nog niet voldoende gelukt.

Mijn zorgen over de bouwplannen van Marktkwartier op UP4 zijn groot. Deze zorgen hebben vooral te maken met:

1. Impact nieuwbouw FCA is 25x hoger voor bewoners aan oostkant (UP4) dan aan westkant (UP3)
2. Bezonning bewoners aan oostkant neemt af tussen 30% en 60%, aan de westkant tot 100%
3. Windhinder t.g.v. hoogbouw, o.a. wind voor molen neemt af tussen 15% en 20%

Vanuit deze zorg geef ik hierna mijn zienswijze met als belangrijkste thema's:

- Vermeerder het aantal woningen op UP3 met 48, dit aantal is minder dan 3% van het totale aantal te bouwen woningen (#1700) en is perfect inpasbaar binnen het Beeldkwaliteitsplan van UP3
- Verlaag het hoogteaccent ten zuiden van P6.2 met 6 woonlagen om de negatieve impact van het hoogteaccent van 35m op de omwonenden aan de ooskant te verminderen. Anders gezegd: verplaats het hoogteaccent aan de zuidoostkant van UP4 naar UP3 of naar de westkant van UP4.
- Concentreer de hoogteaccenten bij/in het midden van de Marktweide
- Doe een windonderzoek naar windbeschikbaarheid voor de molen
- Doe een nieuwe verkeersstudie op basis van recente metingen bij de te bouwen brug (overlast) die landt op de Van Rappardstraat en bij de oversteek bij de Jan van Galenstraat (veiligheid)

Ik betoog dat het aantal te bouwen woningen op UP3 vermeerderd moet worden met 48 tot 978 (momenteel 930) woningen o.a. door het verplaatsen van het hoogteaccent gelegen ten zuiden van P6.2, hierna TZ-P6.2 (Ten Zuiden van P6.2) genoemd. De negatieve effecten van dit hoogteaccent op het woongenot van omwonenend zijn groot omdat dit leidt tot een onaanvaardbare vermindering van het aantal bezonningsuren (tot 60%) en uitzicht voor zowel ark- als walbewoners. Daarnaast zal het hoogteaccent zorgen voor een onaanvaardbare wijziging van de molenbiotoop (16% minder wind).

De totale oppervlakte van het perceel van UP3 en UP4 biedt voldoende mogelijkheden voor herziening van het ontwerp. Dit is immers twee keer eerder gedaan met 1. het initiele ontwerp en erna ook met 2. het herontwerp. Het initiele ontwerp is 'volledig op de schop gegaan' en er is een herontwerp geweest waarin 23 woningen verplaatst zijn naar UP3. Daarnaast zijn in een eerder stadium meerdere aanpassingen gedaan op het toekomstige bedrijventerrein: de hoogte is verlaagd van 18m naar 12m. Aanpassingen zijn dus mogelijk. Wat ik lastig vind, is dat ons voortdurend wordt verteld dat aanpassing onmogelijk is en dat alles al vastligt. In de praktijk blijkt aanpassing mogelijk.

Ook in mijn zienswijze op UP3 heb ik geadviseerd hoogteaccenten te verplaatsen van UP4 naar UP3. Ook na aanpassing van UP3 volgens mijn zienswijze, en dientengevolge het verwijderen van de voormalige hoogteaccenten W6.2 en W4.1 van UP4, blijven de ambities van Marktkwartier behouden. Openheid, speelsheid, zoveel mogelijke nieuwe bewoners laten genieten van wonen aan het water en veel groen in een, samen met de bewoners ontworpen, openbare ruimte. Sterker nog, door het verplaatsen van de hoogteaccenten van UP4 naar UP3 zal het gevoel van 'wonen aan het water' versterkt worden omdat het Westelijk Handelskanaal driemaal zo breed is als het Oostelijk Handelskanaal. Anders gezegd: als je aan de westkant woont op 11-hoog, dan kun je in ieder geval het water nog zien. Dat zal bij 11-hoog aan de oostkant niet het geval zijn. Daarnaast zullen meer nieuwe bewoners kunnen genieten van het uitzicht op de groene speeltuin aan de westkant als er meer woningen op UP3 worden gebouwd. Als extra voordeel voor de nieuwe bewoners geldt dat de afstand tot de eerste woning aan de westkant nagenoeg vijf keer (5x) zo groot is als de afstand tot de eerste woning aan de oostkant: 120m resp 25m. Het gevoel van vrijheid, weidsheid en ruimte en de privacy zullen voor de nieuwe bewoners daarmee beter geregeld zijn. Tevens zullen bij vermeerdering van het aantal woningen in UP3 en concreet door het plaatsen ervan ten noordwesten van de 'piramide' op de Jan van Galenstraat nieuwe bewoners minder last hebben van de schaduw die de 'piramide' veroorzaakt in de middaguren.

Voor de huidige omwonenden aan de westkant zal het vermeerderen van het aantal woningen op UP3 geen tot beperkte invloed hebben. Immers, de afstand tot de nieuwe bebouwing gecombineerd is met 120m fors te noemen en het is juist die afstand die de negatieve impact van de nieuwe bebouwing en de hoogteaccenten in het bijzonder beperkt.

Voor de bewoners aan de oostkant alsmede voor het consortium en de Gemeente Amsterdam zal vermeerderen van het aantal woningen op UP3 o.a. door het verwijderen van de hoogteaccenten aan

de oostkant van UP4 leiden tot een snellere doorlooptijd van inspraak en een positieve invulling van participatie. Daarnaast zal het vermeerderen van het aantal woningen op UP3 door het verplaatsen van de hoogteaccenten van UP4 naar UP3 in belangrijke mate bijdragen aan het duurzaamheidsbeleid van de Gemeente Amsterdam doordat de bezonning aan de oostkant minder zal afnemen bij verplaatsing van de hoogteaccenten.

Graag licht ik mijn zienswijze in detail toe.

1. Oost versus West: FACTOR 25 verschil

Als bewoners ten oosten van het huidige FCA uiten we al vanaf 2010 onze zorg over het proces waarin participatie pas aan het einde van het proces plaatsvindt. Sinds een aantal jaren uiten wij geregeld onze zorgen over de geplande hoogbouw. Onze westerburen van de Willem de Zwijgerlaan zeiden het zo mooi 'Ja, jullie hebben er veel meer last van dan wij.' Die 'last' hebben we gekwantificeerd en samengevat in tabel 1.

	West (Willem de Zwijgerlaan)	Oost (Visseringstraat)
# huizen[1]	**22**	**103**
# arken[2]	**0**	**12**
afstand tot 1e woonblok in meters[3]	**120**	**25**
soort bezonning	**ochtend**	**middag/avond**

Tabel 1: cruciale verschillen tussen de effecten van hoogbouw op de huidige bewoners ten westen en ten oosten van de nieuwe woningbouw

De verschillen spreken voor zich en zijn relevant in termen van grootte van de impact van o.a. de hoogbouw. De tabel laat zich als volgt lezen:

- Het aantal bewoners aan de westkant dat last ervaart van de nieuwe woningbouw is 1/5 van het aantal oosterburen
- De last voor de bewoners aan de westkant als gevolg van de nieuwe woningbouw is 1/5 van die van de oosterburen door de grotere afstand tot de nieuwbouw
- We hebben het dus over een factor 25 verschil in last: West versus Oost

Anders gezegd:

de huidige bewoners aan de oostkant van de nieuwe woningbouw zullen een factor 25 meer last ondervinden van de nieuwe woningbouw dan de huidige bewoners aan de westkant.

Het verschil in 'last' van de woningbouw en dan vooral de hoogbouw is mijn eerste argument dat ik wil aanvoeren om het aantal woningen op UP3 te vermeerderen. Juridisch gezien zijn er geen beperkingen om het aantal woningen te vermeerderen aan de westkant als er een even grote vermindering van het

[1] Woningaantal afkomstig van https://allecijfers.nl/buurt/buyskade-en-omgeving-amsterdam/ en https://kadastralekaart.com/woonplaatsen/amsterdam/3594/0363300000005296/adressen

[2] Vanaf nr 2 t/m nr 26 aan de Visseringstraat

[3] Afkomstig uit UP3

aantal woningen aan de oostkant plaatsvindt. Dit laatste vereist een aanpassing van UP4. Plantechnisch is een vermeerdering van het aantal woningen op UP3 te realiseren door het aantal verdiepingen op de wandbebouwingen te vergroten. Of door het toevoegen van meer hoogteaccenten. En, zoals eerder gezegd: meer hoogbouw aan de westkant zal meer mensen in staat stellen echt te genieten van wonen aan het water.

2. Bezonningsreductie tgv hoogbouw: tot 100% minder zon

a. 100% reductie van bezonning resulterend in 0 uur bezonning ten westen van UP3

Ref: UP3 4.12.3 blz 63

Een deel van de bestaande woonbebouwing in de omgeving ondervindt schaduw in de winterperiode (als de schaduwen lang zijn) en in de namiddag van het voor- en najaar (enkele woonboten Oostelijk Marktkanaal). Er wordt echter voldaan aan de 'lichte' TNO-norm, waarbij sprake is van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank van de binnenkant van een raam. De schaduwwerking op bestaande woonbebouwing wordt daarom aanvaardbaar geacht.

U hanteert de lichte TNO-norm, die gedateerd is, nooit primair gemaakt is voor het beoordelen van effecten van schaduw op bestaande woningen en niet vastgelegd in het bouwbesluit. Overigens worden woonboten bij de toepassing van de TNO-norm buiten beschouwing gelaten en wordt gemeten in ramen van vaste bebouwing, huizen dus. Dit betekent concreet dat arkbewoners gediscrimineerd worden ten opzichte van ‘vaste land’ bewoners, omdat er bij arkbewoning immers geen sprake is van woonbebouwing. Uw toepassing van de TNO-norm maakt dat er sprake is van discriminatoir beleid. Dit is onaanvaardbaar.

Onafhankelijk van het wel of niet toepassen van de TNO-norm is het voor huidige omwonenden van belang inzicht te hebben in de reductie van het aantal bezonningsuren over het gehele jaar gemeten. Hierin nemen we expliciet het effect op de buren van de woonarken mee.

Dit geeft een realistischer beeld van de effecten van de beoogde hoogbouw in termen van vermindering van de bezonning op de bestaande bebouwing incl. woonarken. Tabel 2 geeft de gecombineerde data afkomstig uit de bezonningstudies (bijlage 21 UP3) en van het KNMI (url: https://cdn.knmi.nl/ckeditor_assets/attachments/170/Tijden_van_zonopkomst_en_-ondergang_2022.pdf.

		Bezonningsuren huidige situatie							**Vermindering bezonningsuren toekomst**						
		ten westen van FCA				ten oosten van FCA			ten westen van FCA				ten oosten van FCA		
datum		start	einde	totaal		start	einde	totaal	start	einde	**totaal**		start	einde	**totaal**
21-dec		08:46	12:00	03:14		12:00	16:30	04:30	08:46	12:00	**03:14**		14:00	16:30	**02:30**
21-jun		05:20	13:00	07:40		13:00	22:04	09:04	05:20	05:20	**00:00**		17:00	22:04	**05:04**
21-mrt		06:41	12:00	05:19		12:00	18:55	06:55	06:41	10:00	**03:19**		16:00	18:55	**02:55**

		Vermindering bezonning in %			**Toekomstige bezonning in uren**	
		ten westen van FCA	ten oosten van FCA		ten westen van FCA	ten oosten van FCA
datum						
21-dec		100%	56%		00:00	02:00
21-jun		0%	56%		07:40	04:00
21-mrt		62%	42%		02:00	04:00

Tabel 2: Afname in % bezonning tov huidige situatie en toekomstige bezonning in uren, incl. berekeningen

Uit de tabel is af te lezen dat er op 21 december een 100% afname is van bezonning aan de westkant ten gevolge van de hoogbouw. Geen zon dus. 0 bezonningsuren op 21 december. En op 21 maart slechts 2 uur zon. Uit dit laatste valt af te leiden dat bij hanteren van de lichte TNO-norm met peildatum 19 februari op de peildatum minder dan 2 uur zon is. Dit is een overschrijding van de lichte TNO-norm die u hanteert. Een verplaatsing van de hoogbouw W1.1 op UP3 is hierdoor noodzakelijk.

Belangrijker dan wel of niet voldoen aan de lichte of zware TNO-norm is de onaanvaardbare procentuele en absolute reductie van bezonning die aan de oostkant meer dan 50% bedraagt en die de middag- en avondzon betreft. Deze afname is onnodig en is te voorkomen door de hoogteaccenten op een andere locatie tot hun recht te laten komen. Vermeerderen van het aantal woningen op UP3 kan dit rechtzetten. Hierdoor ontstaat ruimte om het speelse effect van laag-, midden- (setbacks) en hoogbouw te behouden met een beperkte aanpassing van het huidige ontwerp.

b. Lagere opbrengst huidige en toekomstige zonnepanelen

De reductie van bezonning heeft directe gevolgen voor de bewoners die momenteel (een deel van) hun energie opwekken door middel van zonnepanelen. Dit effect is onomkeerbaar. Hoogstwaarschijnlijk zullen bewoners hier een procedure starten voor geleden planschade, die door verplaatsing van de hoogteaccenten te voorkomen is. Ook voor bewoners zoals wij, die zonnepanelen willen aanschaffen, zal de terugverdientijd dermate toenemen door de vermindering van direct opvallend zonlicht dat dit de investering zal ontmoedigen.

c. Geen stimulans voor toepassing nieuwe technologieën in zonnepanelen

Verticale zonnepanelen die op de gevel gemonteerd kunnen worden kennen nu nog een beperkte toepassing in de industrie. Het huidige rendement ligt te laag voor grootschalig gebruik door kleine afnemers in de nabije toekomst. Hetzelfde geldt voor de nieuwste generatie transparante zonnepanelen die vooralsnog bij carports wordt gebruikt. Naar verwachting zullen binnen nu en 15 jaar beide typen zonnepanelen ruim beschikbaar komen tegen een prijs die interessant is voor VVE's en individuele eigenaren. Door de substantiële vermindering van effectieve bezonning aan met name de oostkant van het FCA zal investering in deze zonnepanelen daardoor niet tot beperkt rendabel zijn. Dit terwijl de opbrengst van deze typen zonnepanelen ten gevolge van het grotere nuttige oppervlak op termijn in belangrijker mate een bijdrage zal leveren in de energievoorziening dan de meer bekende dakpanelen.

d. Effect van bezonningsreductie op Agenda Duurzaamheid uit 2015 en omgevingsvisie Amsterdam

Duurzaamheid staat hoog op de agenda van de gemeente Amsterdam. In de Agenda wordt o.a. gesproken over duurzame energie, waarbij 'omdenken' de essentie is om te komen tot nieuwe manieren van productie, consumptie en distributie om zo te verduurzamen. Om de diverse doelstellingen te kunnen realiseren zal o.a. meer duurzame energie moeten worden opgewekt. De toekomst laat een beeld zien waarin lokaal energie wordt opgewekt en waarin bewoners, nog meer dan nu het geval is, een actieve rol spelen in het realiseren van een duurzaam en klimaatneutraal Amsterdam. Daarin gestimuleerd door de Gemeente Amsterdam die in 2050 gasvrij wil zijn. Een ambitie die ik, net als mijn buren, ondersteun en waaraan ik graag een bijdrage aan lever. Het 'doordrukken' van hoogbouw op een locatie die niet strookt met verduurzamen van onze buurt is m.i. onwenselijk en onnodig. Ook in de omgevingsvisie van Amsterdam staat het zo mooi. *Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.*

Onze wens tot behoud van woongenot, duurzaamheid, leefomgeving en ruimtelijkheid sluit naadloos aan bij die van Amsterdam. Om die reden opteer ik voor een alternatieve locatie voor de hoogteaccenten aan de oostkant van UP4. Dit is te realiseren door het aantal woningen op UP3 te vermeerderen.

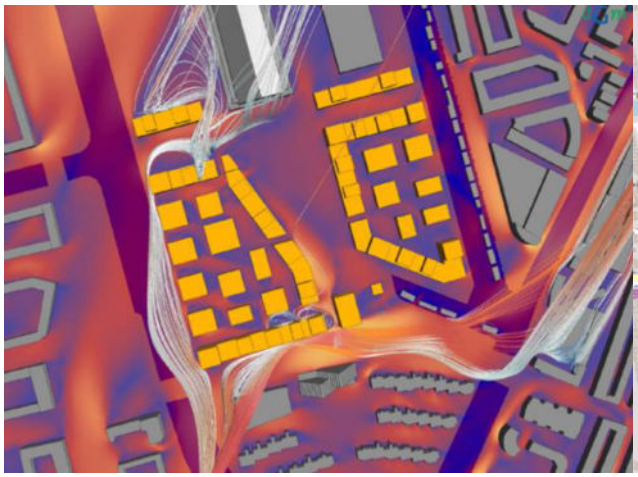
3. Windhinder t.g.v. hoogbouw

a. Valwinden

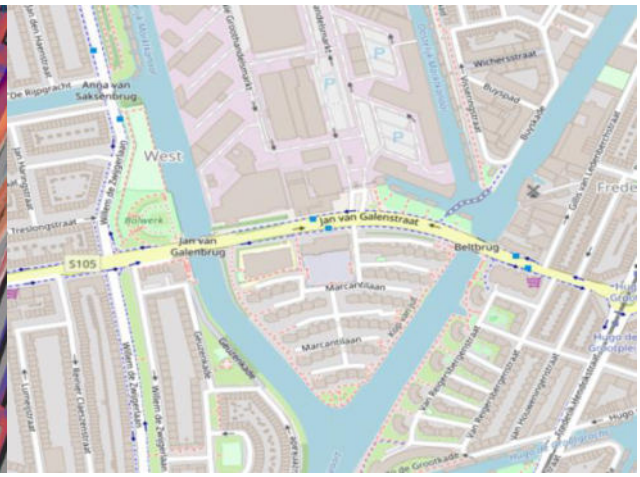
Ref Marktkwartier Hoogbouw Effect Rapportage blz 48

Om in een vroeg stadium een eerste inzicht te verkrijgen in het windklimaat in en rondom het toekomstige woongebied is door DGMR een windhinderonderzoek opgesteld (zie bijlage bij HER[4]). De resultaten zijn beoordeeld volgens de criteria gesteld in de NEN 8100:2006 nl 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Uit het windhinderonderzoek blijkt dat het ontwerp voor het woongebied geen windgevaar oplevert en er in het geheel sprake zal zijn van een goed/acceptabel windhinderklimaat (zie figuur 1). Wel zijn er enkele aandachtspunten, waaronder slenteren aan de westkant. Het is onterecht dat slenteren wordt gezien als gevaarlijk en dat fietsen dat inherent instabieler is dan slenteren niet wordt genoemd. Dit maakt dat ik twijfel aan de gedegenheid van het onderzoek uitgevoerd door DGMR.

DGMR stelt vervolgens dat de windhinder opgelost zou kunnen worden door het aanleggen van bomen of bosschages en bankjes met geïntegreerde afscherming. 'Mosterd na de maaltijd', zoals Blocken (civiel ingenieur en manager windtunnel TUE) stelt.[5]



Figuur 1: Resultaten Windhinderonderzoek (DGMR, B.2017.0640.02.R001 VB/OZU Food Center Amsterdam, d.d. 4 juni 2019)



Figuur 2: Kaart van zuidzijde woongebied

In het windhinderonderzoek uitgevoerd door DGMR is uitgegaan van een overwegend zuidwestelijke windrichting. Echter, in figuur 1 is te zien dat bij de gebruikte simulatie de wind pal uit het zuiden komt en niet uit het zuidwesten, wat mogelijk betekent dat de resultaten van de windhinderstudie niet gebruikt kunnen worden als referentie. Echter, wellicht is er sprake van afbuiging van de wind van zuidwesten naar zuiden tgv hoogbouw ten zuiden/zuidwesten van het nieuwe woongebied. Figuur 2

[4] *Bijlage bij HER ontbreekt*

[5] Uitspraak Bert Blocken, civiel ingenieur en manager van de windtunnel van de TU Eindhoven in bovenstaand Volkskrant artikel

toont de kaart (geen hoogtekaart) en kenners van de omgeving weten dat er behalve de 'piramide' aan de Jan van Galenstraat geen hoge gebouwen ten zuiden van het huidige FCA terrein zijn, die windafbuiging kunnen veroorzaken. De conclusie uit het windonderzoek dat het windklimaat acceptabel/goed is, is mijns inziens een conclusie die op basis van de huidige studie niet kan worden onderbouwd.

Daarnaast valt bij nadere bestudering van figuur 1 op dat er in deze figuur geen wind valt op de oostelijke hoogteaccenten (W6.2 en W4.1). Dit lijkt niet realistisch gezien de hoogte van juist die accenten (37m) en de omliggende bebouwing die overwegend lager dan of gelijk is aan 20m. De genoemde hoogteaccenten zullen wel degelijk wind vangen. Ook dit maakt dat ik het uitgevoerde onderzoek in twijfel trek. Ter vergelijking: in de studie naar de molenbiotoop uitgevoerd door Ingenieursbureau Peutz blijkt dat ook na de woningbouw wind de molen zal bereiken. Met een vlucht van 19,5m is de molen aanzienlijk lager dan de hoogbouw van 37m en het is om die reden niet aannemelijk dat er geen wind zou vallen op de oostelijke hoogbouw en dat er daar geen windhinder zou zijn, zoals gesuggereerd wordt in figuur 1.

Los van mijn bezwaren tegen de wijze waarop de windstudie is uitgevoerd, valt te betwijfelen of windhinder uitsluitend met bosschages en bomen voorkomen kan worden. Een effectievere manier om windhinder te voorkomen, is door losstaande hoogbouw te vermijden. Gemeenten, planologen en projectontwikkelaars zouden windhinder dus kunnen voorkomen door losstaande hoogbouw te vermijden. Het plaatsen van schermen of vegetatie kan helpen bij het tegengaan van windhinder, maar is eigenlijk een beetje mosterd na de maaltijd. [6] De valwinden die veroorzaakt zullen worden door de wind ten gevolge van locatie en ontwerp van de hoogbouw op UP3 en UP4 kunnen leiden tot gevaarlijke situaties[7] [8]. In mijn optiek is het dichter bij elkaar plaatsen van hoogbouw en meer richting Markplein een goed alternatief voor de huidige locaties van de hoogteaccenten. Immers, het aantal woningen blijft behouden en de negatieve impact van de hoogbouw blijft beperkt.

Voorkomen van windrichting per maand

weerplaza

	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Figuur 3: Het aandeel windrichting per maand op basis van de klimatologische periode 1991-2020

b. Venturi effect bij oost-west fietsverbinding

[6] Uitspraak Bert Blocken, civiel ingenieur en manager windtunnel van de TUE in bovenstaand Volkskrant artikel

[7] Hoe zit het met wind en hoge gebouwen? door Karin Broer. Fietsersbond, 27 oktober 2013. URL: https://www.fietsersbond.nl/nieuws/alleen-nederland-heeft-norm-voor-windhinder/

[8] Woeste wind rondom hoogbouw: dit is wat we ertegen kunnen doen. Melle Meijer, 5 november 2020, De Volkskrant

Zelfs met een overwegend zuidwestelijke wind ontstaat er windhinder bij andere windrichtingen. Figuur 3 laat zien hoe verschillende windrichtingen over het jaar heen variëren in sterkte en percentages. Uit de figuur valt af te leiden dat de zuidwestelijke windrichting daadwerkelijk het meeste voorkomt. De oost-west fietsverbinding leidt langs hoge gebouwen (W6.2 en S3) aan de oostkant, waardoor bij westelijke wind een venturi effect kan ontstaan. Fietsers zullen daardoor met hoge snelheid t.g.v. de rugwind naar het oosten fietsen waardoor er niet alleen gevaar ontstaat door de kruising met het beroepsverkeer dat via de zuidelijke ingang het FCA wil bereiken, maar ook bij de landing op de Van Rappardstraat ontstaat een gevaarlijke situatie door de kruising met het Van Bossepad wat een voetgangersgebied is. Beide gevaarlijke situaties kunnen voorkomen worden door de hoogteaccenten op een andere locatie te situeren.

c. Windgeïnduceerde geluiden

In de studies over windhinder staat niet gemeld wat de mogelijke windgeïnduceerde geluiden zullen zijn en hoe die zullen worden voorkomen. Gierende en klepperende delen van het gebouw zullen leiden tot overlast bij nieuwe bewoners en bij huidige bewoners aan de oostkant van het woongebied. Daar gaat immers de wind naartoe.

d. Molenbiotoop

Na jarenlang gesteggel tussen stadsdeel West en de stichting De Otter over verhuizing van deze molen naar een locatie waar de molen meer wind kon vangen, was na oktober 2011 het nieuwe molenbeleid van toepassing op De Otter. In dat nieuwe beleid geldt dat de originele locatie van een molen zwaarder weegt dan het draaiende houden ervan. Op grond daarvan vond de rechter het terecht dat het stadsdeel West de vergunning voor verhuizing weigerde.
Deze inleiding omdat toepassing van nieuw beleid mogelijk is tijdens juridische procedures. Dit betekent dat het toepassen van de Inspraak Nieuwe Stijl of anders gezegd brede participatie die onafhankelijk is van de wettelijke verplichte inspraak ook nu nog mogelijk is in de ontwikkeling van het woongebied en het bedrijventerrein UP1 t/m UP4. De Gemeente Amsterdam is bij machte die keuze te maken. De ruimte die geboden kan worden aan inwoners om hun belangen goed mee te nemen in de ontwikkeling van het gehele gebied en dan met name de locaties van hoogbouw bestaat nog steeds. In de HER[9] staat dat het uitwerkingsplan niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen 'De Otter' aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A. Uit de indicatieve studie van Peutz (let wel: indicatieve studie op basis van extrapolatie van windtunnelstudies van projecten uitgevoerd in het verleden) blijkt dat de geplande bebouwing in het gehele woongebied een belemmering van de windaanvoer kan geven bij wind uit globaal westen tot noordwesten. Dit kan leiden tot een verstoring van 16% van het totale windaanbod wat een onaanvaardbare negatieve invloed is gezien de eerdere windreductie ten gevolge van hoogbouw (piramide aan de Jan van Galenstraat, hoogbouw aan de Visseringstraat en nieuwbouw in Westerpark Zuid, o.a. Gillis van Ledenberchstraat) in het verleden.

Ik pleit ervoor een aanvullende studie te laten uitvoeren, door middel van windtunnelonderzoek met het schaalmodel van UP3 en UP4 gesitueerd in de bestaande omgeving inclusief huidige bebouwing aan west- en oostkant inclusief de molen. Ik kan uit het rapport van Peutz niet snel afleiden of er gebruik is gemaakt van Computational Fluid Dynamics (CFD) technieken en juist vanwege de complexiteit van de windstudie pleit ik voor windtunnelonderzoek. Of zoals Peutz aangeeft ‘In verband met de grote omvang van het plan en de verstorende aanwezigheid van het bestaande 30 meter hoge appartementencomplex op de hoek Buyskade-Visseringstraat kan de werkelijke invloed zowel lager als

[9] Marktkwartier Hoogbouweffectrapportage Amsterdam 26 juni 2019 door Mecanoo, blz 19

ook enigszins hoger uitvallen. Een nauwkeurige vaststelling van de invloed is alleen mogelijk met een aanvullende studie, bijvoorbeeld een windtunnelonderzoek.'[10]

Het argument dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is voor het gebied waarin de molen gelegen is (Westerpark Zuid) en waarbij een molenbiotoop van 50m is opgenomen, kan en mag niet worden meegenomen in UP3 noch UP4 aangezien dat een volledig ander bestemmingsplan is. UP3 en UP4 daarentegen vloeien voort uit hetzelfde bestemmingsplan. Dit betekent dat het niet aanvaardbaar is dat nu al rekening wordt gehouden met een gereduceerde molenbiotoop.

Wat me opvalt, is dat niet alleen verleden ('Er staan al hoge gebouwen dus is de windhinder voor de molenbiotoop beperkt') maar ook de toekomst ('Er komt een nieuw bestemmingplan met een verminderde minimale afstand naar de molen') worden meegenomen in het bepalen van de windhinder ten gevolge van woningbouw op UP3 en UP4. Beide leiden tot drogredeneringen waar het zorgvuldig afwegen van belangen niet meer mogelijk is. Ik vind dit onaanvaardbaar.

Alhoewel in het nieuwe beleid vanaf 2011 geldt dat locatie belangrijk is dan het draaiend houden van de molen, wordt de uniciteit van de molen als openbaar en cultureel erfgoed juist bepaald door de werking ervan. De molen De Otter is een van de weinige operationele en openbaar toegankelijke molens in Amsterdam waardoor deze molen bij uitstek geschikt is het behoud van de cultuur en kennis op het gebied van windbeheersing, iets wat Nederland heeft gemaakt tot de internationaal befaamde kennisstaat die het is op het gebied van wind- en waterbeheersing.
Oftewel: een molen die draait, heeft een intrinsiek grotere waarde dan een molen die stilstaat omdat hij geen wind vangt. Een afname in wind van 16% ten gevolge van nieuwbouw en specifiek de bebouwing aan de oostkant en de hoogbouw TZ-P6.2 is daarmee onaanvaardbaar. Het eerder getoonde winddiagram in figuur 3 laat zien dat dit voornamelijk ontstaat ten gevolge van wind uit westelijke en noordwestelijke richting. Dit is consistent met de locatie van de nieuwbouw incl. hoogteaccenten ten opzichte van de molen die ten noordwesten van de molen zijn voorzien.

Zelfs de architect Mecanoo geeft aan dat verplaatsing van het hoogteaccent meer naar de Jan van Galenstraat mogelijk is. [11] Ik citeer: '*Het gebouw in het oostelijk woondeel in de hoek van de insteekhaven en het oostelijk Marktkanaal heeft een gestippeld zoekgebied voor het hoogteaccent meegekregen. Vanwege de mogelijke invloed op de molenbiotoop kan het hoogteaccent meer naar de Jan van Galenstraat worden geschoven. De situering en maximale afmetingen van de hoogbouwaccenten zijn in het Beeldkwaliteitsplan Marktkwartier vastgelegd en gelden als onderlegger voor de voorliggende HER.'*

4. Hoe de invulling van 'her en der hoogteaccenten' leidt tot een onaanvaardbare locatie ervan

De ontwikkeling van het woongebied en het bedrijvendeel UP1 t/m UP4 kent een geschiedenis die mij bevreemdt en waarvan ik me afvraag waar ik de boot heb gemist. Ter vergelijking de bestemmingsplannen uit 2014[12] en 2016 met delen uit het BKP.

2014: Gestreefd wordt naar bouwhoogten die in lijn zijn met de direct omliggende wijken (circa 16 meter) waarbij hoogteaccenten mogelijk zijn. Het niveau van deze hoogteaccenten dient eveneens in lijn met de hoogteaccenten in de omgeving te zijn, alsmede met de centrale markthal. (blz 9)

2016: De gebouwen in de wand zullen een basishoogte krijgen van zes bouwlagen (18 meter, welke eventueel met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan worden verruimd tot 20 meter). De

[10] Peutz, rapportnummer O 16238-2-RA-004, d.d. 30 november 2020

[11] HER Mecanoo blz 19

[12] Bestemmingsplan Food Center Amsterdam Toelichting (28 januari 2014)

hogere bebouwing in het plan is onderdeel van de wandbebouwing langs de stedelijke wanden. Een doorgaande stedelijke laag van 6 bouwlagen (18-20 meter) hoog vormt de basis. De hoogte van de dakrand is in het gehele plan hetzelfde.

Hoe kan dit? De overwegende bouwhoogte in de omliggende wijken was in 2014 5-laagsbebouwing met een maximum van 17 meter. Hoe de uiteindelijke bouwhoogte van 18+2m tot stand is gekomen en waar de 6-laagsbebouwing van het gewijzigde bestemmingsplan op is gebaseerd, is mij een raadsel.

2014: De voorziene bouwhoogte van de bebouwing varieert per plan maar de overwegende bouwhoogte zal maximaal 18 meter bedragen, met hier en daar mogelijk enkele hoogbouwaccenten in de vorm van maximaal 10-laagse bebouwing. (blz 12)

2016: De stedenbouwkundige koppen en knikken in de bebouwingsstructuur vormen de aanleiding voor hoogteaccenten in het plan. De hoogteaccenten hebben een hoogte van 12 bouwlagen (maximaal 35-37 m). Tussen de hoogteaccenten van twaalf bouwlagen bevinden zich lagere, terugliggende hoogteaccenten: de zogenaamde 'setbacks'. Deze accenten liggen ongeveer 2,5 meter terug ten opzichte van de straatgevel en hebben een hoogte van maximaal 10 bouwlagen.

Hoe kan dit? De maximaal 10-laagse bebouwing is verworden tot de zgn setback met een maximum hoogte van 30 meter en daarnaast zijn er hoogteaccenten bijgekomen met een hoogte tot maximaal 35+2m, oftewel in de praktijk 37m.

5. Verkeer op de oost-westfietsverbinding en risico op windhinder

De meest recente verkeersstudie dateert uit 2020, het jaar dat de wereld volop in de greep was van het corona-virus en we in Nederland een verplichte lock down kregen waardoor veel mensen thuis gingen werken. Gecombineerd met de oorlog in Ukraine en de milieucrisis heeft dit geleid tot een grote toename in fietsverkeer. Met het oog op een veilige fietsroute die:

- doorkruist gaat worden door beroepsverkeer van busjes korter dan 8m vanaf de Jan van Galenstraat naar de zuidelijke ingang van het FCA
- waar duidelijkheid nodig is over het gevaar van verkeershinder tgv hoge woningbouw (30m setbacks en 37m hoogteaccenten)
- het groene voetpad langs het Van Bossepad doorkruist

Meen ik dat het nodig is een nieuwe verkeersstudie uit te voeren alvorens verder te kunnen gaan met de ontwikkeling van UP3.

6. Eigen plannen centraal of is er werkelijk interesse in burgerparticipatie?

Zijn wij als burger vertrekpunt of zijn we alleen doelgroep of richtpunt voor beleid? In het eerste geval is participatie niet mogelijk. Het voldoen aan de minimale verplichte eisen van inspraak volgens de standaardprocedure voldoet dan. Als daarentegen burgers het vertrekpunt vormen is de eerste vraag: welke problemen burgers zelf zien en welke oplossingen zij ervoor hebben. Vervolgens gaat de aandacht uit naar wat burgers zelf kunnen bijdragen aan oplossingen en wat de gemeente (en/ of een andere instantie) kan doen om hen daarbij te ondersteunen. Het gaat hierbij ook om de vraag wat u als gemeente intern moet organiseren om participanten goed in stelling te brengen en te ondersteunen om zaken zelf op te pakken.[13] In hoeverre is Gemeente Amsterdam daadwerkelijk

[13] Wanneer werkt participatie? Een onderzoek bij de gemeenten Dordrecht en Leiden naar de effectiviteit van burgerparticipatie en inspraak, in opdracht van het Stedelijk Innovatieprogramma, Vught, 2006

geïnteresseerd in het invoeren van burgerparticipatie op een hogere trede dan uitsluitend de onderste waarin participatie beperkt is tot informeren?

De locatie van de hoogteaccenten ligt nog niet vast. Juridisch gezien althans. Hoe kan het dan dat de indruk gewekt wordt dat het Beeldkwaliteitsplan al voldoende juridische basis vormt voor het definitief maken van de locaties van de hoogteaccenten? In hoeverre is er echt sprake van meedenken en meeontwerpen door bewoners? We horen alleen over kaders en wat we vooral niet mogen verwachten, er wordt gegoocheld met planologische stukken en gesmeten wordt met juridische uitspraken. Tuurlijk zijn al die zaken nodig. En daar ontbreekt stelselmatig participatie in praktische en constructieve zin in. Blijft over de vraag: wat heeft Gemeente Amsterdam nodig om burgerparticipatie vorm te geven op een manier die recht doet aan waar zij zelf voor zegt te staan?[14]

Uiteraard licht ik mijn zienswijze graag ook mondeling toe indien gewenst.

28 januari 2024

Van Rappardstraat
Amsterdam

[14] https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/invloed/participatie/#h1d2cd9fa-8e12-4d1e-bf81-686346578f65

Van:
Verzonden: Monday, 29 January 2024 12:40
Aan: Foodcenter Amsterdam
Onderwerp: Re: Mijn zienswijze UP4

Mijn Adres gegevens zijn:
Visseringstraat
Amsterdam

Op za 27 jan 2024 om 16:52 schreef
Beste mensen,
Bijgaand stuur ik mijn bezwaar tegen de aanleg van een woontoren van 35 m2 hoog op de hoek van het Oostelijk marktkanaal.

Per email: foodcenter@amsterdam.nl

Aan de Gemeente Amsterdam

Afd Ruimte en duurzaamheid

Datum	27 januari 2024
Inzake	Zienswijze UP 4 Gemeente Amsterdam

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw, mensen

Als eigenaar van de woning gelegen aan de Visseringstraat en belanghebbende bij de ontwikkeling van het Food Centre wil ik graag mijn zienswijze indienen tegen het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam 4e uitwerking Woongebied West.

Helaas is er nog steeds sprake van een hoge woontoren aan het Oostelijk Marktkanaal. Het gaat dan om het hoogte-accent van 35 meter in WG-3.

In een eerder stadium hebben wij te horen gekregen dat het stedenbouwkundig niet mogelijk was om de hoogte accenten te verplaatsen en/of te veranderen. Op alle 4 de hoeken moesten torens komen. Nu is gebleken dat afwijken wel kan. De toren W6.2 is namelijk verplaatst en lager geworden. Veranderingen zijn dus wel mogelijk!

Ook toren W 4.1 is ook verplaatst. Op deze nieuwe plek verzorgt hij nog steeds erg veel last voor de huidige bewoners in de woonboten en appartementen aan de Visseringstraat. Hij neemt ontzettend veel licht weg, is een inbreuk op de privacy en zorgt ook voor een behoorlijke afname van het aantal zonuren. Een zonne studie, uitgevoerd door het Marktkwartier heeft uitgewezen dat sommige woningen maar liefst 40% minder zonuren gaan hebben! Een grote reden van ons woongenot is juist de zonnige locatie en nog meer de energiebesparing die dat oplevert. In het kader van een energietransitie waar de Gemeente voor staat strookt dat niet met de plannen.

UP3 is nog niet definitief dus daar zouden deze woningen naartoe kunnen worden verplaatst. Dit is een ruimer gebied, er liggen geen woonboten, er wonen veel minder mensen aan de Willem de Zwijgerlaan en de afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw is een stuk groter. Er ligt eerst nog een flinke groenstrook en een brede straat. (het geheel bijna zo groot als een voetbalveld)

Ik hoop nogmaals dat u bovenstaand in acht wilt nemen en de woontoren op een andere plek wilt situeren.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,

Visseringstraat

Gemeente Amsterdam
Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Per email: foodcenter@amsterdam.nl

Datum	28 januari 2024
Inzake	Zienswijze UP 4 Gemeente Amsterdam

Zienswijze

Geachte dame, heer,

Als eigenaar van de woning gelegen op de Van Rappardstraat en belanghebbende bij de ontwikkeling van het Food Centre wil ik graag mijn zienswijze indienen tegen het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam 4e uitwerking Woongebied West.

Helaas is er nog steeds sprake van een hoge woontoren aan het Oostelijk Marktkanaal. Het gaat dan om het hoogte-accent van 35 meter in WG-3.
In een eerder stadium hebben wij te horen gekregen dat het stedenbouwkundig niet mogelijk was om de hoogte accenten te verplaatsen en/of te veranderen. Op alle 4 de hoeken moesten torens komen. Nu is gebleken dat afwijken wel kan. De toren W6.2 is namelijk verplaatst en lager geworden. Veranderingen zijn dus wel mogelijk!

Ook toren W 4.1 is ook verplaatst. Op deze nieuwe plek verzorgt hij nog steeds erg veel last voor de huidige bewoners in de woonboten en appartementen aan de Visseringstraat 24. Hij neemt ontzettend veel licht weg, is een inbreuk op de privacy en zorgt ook voor een behoorlijke afname van het aantal zonuren. Een zonnestudie, uitgevoerd door het Markkwartier heeft uitgewezen dat sommige woningen maar liefst 40% minder zonuren gaan hebben! Een grote reden van ons woongenot is juist de zonnige locatie.

Ik wil graag benoemen dat ik zeker niet tegen de bouw van woningen op het terrein ben. Juist integendeel, ik ben mijn bewust van de wooncrisis en vind dat daar iets aan gedaan moet worden. Maar waar ik wel op tegen ben is de plek van deze toren. Deze plek is super nadelig voor de huidige bewoners die er al lange tijd wonen en er zijn tal van mogelijkheden op het terrein waar hij juistgeen overlast bezorgt.

Mijn schatting is dat het om ca 25 appartementen zal gaan. Er moeten immers 6 verdiepingen afgehaald worden. Deze 25 appartementen zouden toch op een andere plek gebouwd kunnen worden op dat immense terrein waar 1700 woningen kunnen worden gebouwd?

UP3 is nog niet definitief dus daar zouden deze woningen naartoe kunnen worden verplaatst. Dit is een ruimer gebied, er liggen geen woonboten, er wonen veel minder mensen aan de Willem de Zwijgerlaan en de afstand naar deze appartementen aan de Willem de Zwijgerlaan is ook een stuk groter. Er ligt immers eerst nog een flinke groenstrook en een brede straat.
Ook zie ik mogelijkheden in UP4 waar deze woningen naartoe kunnen. Architectonisch en stedenbouwkundig is het mijns inziens ook raar dat bij de ingaan naar het Markwartier maar 1 grote toren gepland is. Hier zou ook aan beide kanten een woontoren kunnen worden gebouwd zodat de ingang en het aanzien vanaf de Jan van Galenstraat juist nog indrukwekkender wordt zoals jullie graag willen hebben.

Daarnaast bestaan er ook zorgen om de Molen de Otter. Kan deze wel in werking blijven met zo een massale toren op de geplande plek?

Ik hoop nogmaals dat u bovenstaand in acht wilt nemen en deze 25 appartementen op een andere plek wilt situeren.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Van Rappardstraat ,
Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Per email: foodcenter@amsterdam.nl

Datum	29 januari 2024
Inzake	Zienswijze UP 4 Gemeente Amsterdam

Zienswijze

Geachte dame, heer,

Als eigenaren van de woning gelegen op de Visseringstraat en belanghebbende bij de ontwikkeling van het Food Centre wil ik graag mijn zienswijze indienen tegen het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam 4e uitwerking Woongebied West.

Helaas is er nog steeds sprake van een hoge woontoren aan het Oostelijk Marktkanaal. Het gaat dan om het hoogte-accent van 35 meter in WG-3.
In een eerder stadium hebben wij te horen gekregen dat het stedenbouwkundig niet mogelijk was om de hoogte accenten te verplaatsen en/of te veranderen. Op alle 4 de hoeken moesten torens komen. Nu is gebleken dat afwijken wel kan. De toren W6.2 is namelijk verplaatst en lager geworden. Veranderingen zijn dus wel mogelijk!

Ook toren W 4.1 is ook verplaatst. Op deze nieuwe plek verzorgt hij nog steeds erg veel last voor de huidige bewoners in de woonboten en appartementen aan de Visseringstraat 24. Hij neemt ontzettend veel licht weg, is een inbreuk op de privacy en zorgt ook voor een behoorlijke afname van het aantal zonuren. Een zonnestudie, uitgevoerd door het Markkwartier heeft uitgewezen dat sommige woningen maar liefst 40% minder zonuren gaan hebben! Een grote reden van ons woongenot is juist de zonnige locatie.

Ik wil graag benoemen dat ik zeker niet tegen de bouw van woningen op het terrein ben. Juist integendeel, ik ben mijn bewust van de wooncrisis en vind dat daar iets aan gedaan moet worden. Maar waar ik wel op tegen ben is de plek van deze toren. Deze plek is super nadelig voor de huidige bewoners die er al lange tijd wonen en er zijn tal van mogelijkheden op het terrein waar hij juistgeen overlast bezorgt.

Mijn schatting is dat het om ca 25 appartementen zal gaan. Er moeten immers 6 verdiepingen afgehaald worden. Deze 25 appartementen zouden toch op een andere plek gebouwd kunnen worden op dat immense terrein waar 1700 woningen kunnen worden gebouwd?

UP3 is nog niet definitief dus daar zouden deze woningen naartoe kunnen worden verplaatst. Dit is een ruimer gebied, er liggen geen woonboten, er wonen veel minder mensen aan de Willem de Zwijgerlaan en de afstand naar deze appartementen aan de Willem de Zwijgerlaan is ook een stuk groter. Er ligt immers eerst nog een flinke groenstrook en een brede straat.
Ook zie ik mogelijkheden in UP4 waar deze woningen naartoe kunnen. Architectonisch en stedenbouwkundig is het mijns inziens ook raar dat bij de ingaan naar het Markwartier maar 1 grote toren gepland is. Hier zou ook aan beide kanten een woontoren kunnen worden gebouwd zodat de ingang en het aanzien vanaf de Jan van Galenstraat juist nog indrukwekkender wordt zoals jullie graag willen hebben.

Daarnaast bestaan er ook zorgen om de Molen de Otter. Kan deze wel in werking blijven met zo een massale toren op de geplande plek?

Ik hoop nogmaals dat u bovenstaand in acht wilt nemen en deze 25 appartementen op een andere plek wilt situeren.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Visseringstraat
MH Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Per email: foodcenter@amsterdam.nl

Datum 29 januari 2024
Inzake Zienswijze UP 4 Gemeente Amsterdam

Zienswijze

Geachte dame / heer,

Als eigenaar van de woonark gelegen op de Visseringstraat en belanghebbende bij de ontwikkeling van het Food Centre wil ik graag mijn zienswijze indienen tegen het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam 4e uitwerking Woongebied West.

Helaas is er nog steeds sprake van een hoge woontoren aan het Oostelijk Marktkanaal. Het gaat dan om het hoogte-accent van 35 meter in WG-3 op de zuidpunt. (voorheen hoogteaccent W 4.1)
In een eerder stadium hebben wij te horen gekregen dat het stedenbouwkundig niet mogelijk was om de hoogte accenten te verplaatsen en/of te veranderen. Op alle 4 de hoeken zouden, volgens het architectonisch plan hoogte accenten van 12 bouwlagen komen. Nu is gebleken dat afwijken wel kan. Naar aanleiding van onze ingediende zienswijze op UP3 is het uitwerkingsplan gewijzigd. De toren W6.2 is namelijk verplaatst en lager geworden. Veranderingen zijn dus wel mogelijk!

Ook toren W 4.1 is ook een stukje verplaatst. Op deze nieuwe plek verzorgt hij nog steeds erg veel last voor de huidige bewoners in de woonboten en appartementen aan de Visseringstraat. Hij neemt ontzettend veel licht weg, is een inbreuk op de privacy en zorgt ook voor een behoorlijke afname van het aantal zonuren. Een zonnestudie, uitgevoerd door het Markkwartier heeft uitgewezen dat sommige woonarken maar liefst 40% minder zonuren krijgen. Ik heb enige jaren geleden zonnepanelen aangeschaft. Deze woontoren zorgt voor een aanzienlijke afname in kwh per dag, zeker in de winter.

Ik wijs u ook op de valwinden en ’permanente tocht’ die ontstaat door dit hoogteaccent. De afstand tussen onze woonarken en deze woontoren is gering, wij gaan hier zeer zeker last van krijgen. Als je nu langs de piramides an de Jan van Galenstraat fiets heb je altijd last van hevige windstoten. Dat zal bij deze toren niet anders zijn.

Ik wil graag benoemen dat ik zeker niet tegen de bouw van woningen op het terrein ben. Integendeel, ik ben mij bewust van de wooncrisis en vind dat daar iets aan gedaan moet worden. Maar waar ik wel op tegen ben is de plek van dit hoogteaccent. Deze plek is zeer nadelig voor de huidige bewoners van de Visseringstraat en er zijn tal van mogelijkheden op het terrein waar een gedeelte van deze bouwlagen, namelijk die van 7 t/m 12 naar toe kan zonder voor overlast te zorgen.

Het gaat dan om ca 40 appartementen. Er moeten immers 6 verdiepingen afgehaald worden. Deze appartementen zouden toch op een andere plek gebouwd kunnen worden op dat immense terrein waar 1700 woningen komen?

UP3 is nog niet definitief dus daar zouden deze woningen naartoe kunnen worden verplaatst. Dit is een ruimer gebied, er liggen geen woonarken, er wonen veel minder mensen aan de Willem de Zwijgerlaan en de afstand naar deze appartementen aan de Willem de Zwijgerlaan is ook een stuk groter. Er ligt immers eerst nog een flinke groenstrook en een brede straat.

Daarnaast bestaan er ook zorgen om de Molen de Otter. Kan deze wel blijven met zo een massale toren op de geplande plek?

Ik hoop nogmaals dat u bovenstaand in acht wilt nemen en deze plus minus 40 appartementen op een andere plek wilt situeren.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Visseringstraat
Amsterdam

De Hollandsche Molen
Zeeburgerdijk 139
1095 AA Amsterdam

020 - 623 87 03
dhm@molens.nl
molens.nl

NL71 INGB 0000 1135 90

De Hollandsche Molen

Gemeente Amsterdam
College van B&W
t.a.v. de directeur van Ruimte & Duurzaamheid,
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
foodcenter@amsterdam.nl

Betreft: Zienswijze OUP Food Center Amsterdam, 4e uitwerking
Uw brief:
Uw kenmerk: NL.IMRO.0363.E2301BPGST-OW01
Behandeld door:
Ons kenmerk: Amsterdam/De Otter/20240129

Amsterdam, 29 januari 2024

Geachte College,

Van 21 december 2023 ligt bij u ter inzage het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 4e uitwerking (Woongebied Oost) met de daarop betrekking hebbende stukken. Het ontwerpuitwerkingsplan is een uitwerking van het moederbestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit). Hiertegen willen wij onderstaande zienswijzen indienen. De vereniging De Hollandsche Molen is een belangenbehartigende organisatie voor molens in Nederland.

Bescherming windvang en voorkomen windturbulenties houtzaagmolen De Otter Amsterdam

Bovengenoemd ontwerpuitwerkingsplan moet, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ervoor zorgen dat het uitwerkingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen De Otter aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A. De windsituatie betreft zowel geen achteruitgang van de windvang van de molen, dus geen toename van windbelemmerende obstakels, als geen toename van windturbulenties.

Om de invloed van de ontwikkeling in het plangebied op de houtzaagmolen te onderzoeken, heeft Bureau Peutz in 2020 een indicatieve studie verricht om vast te stellen in hoeverre de ontwikkeling van invloed is op de windsituatie van de molen. Opdrachtgever van het onderzoek was de ontwikkelaar, Marktkwartier CV. Het rapport is bij het uitwerkingsplan opgenomen als bijlage. Het rapport constateert op blz. 16 en 17 het volgende over de invloed op de windvang:

> *De potentiële verstoring gedurende 157 uren per jaar kan in verhouding worden gezien tot 982 benutbare uren per jaar bij alle windrichtingen in de biotoop. Procentueel gezien is dit 16,0% van het huidige benutbare windaanbod. Data van windtunnelmetingen uit het verleden bevestigen dit percentage. In verband met de grote omvang van het plan en de verstorende aanwezigheid van het bestaande 30 meter hoge appartementencomplex op de hoek Buyskade-Visseringstraat kan de werkelijke invloed zowel lager als ook enigszins hoger uitvallen. Een meer nauwkeurige vaststelling van de invloed is alleen mogelijk met een uitvoerig windtunnelonderzoek.*

De Hollandsche Molen heeft al in 1982 een biotoopformule ontwikkeld op basis van wetenschappelijk onderzoek, waarmee zowel een aanvaardbare hoogte van obstakels berekend kan worden als het verlies van wind- (of watertoevoer) door te hoge obstakels. De formule gaat er vanuit dat de maximaal toelaatbare windreductie van een molen 5% is. Bij een reductie van de wind tot 95% neemt het vermogen van een molen al af met 14%. Een nog grotere reductie zorgt als snel

De Hollandsche Molen

voor een reductie in het molenvermogen van 25%. Als we de totale cumulatieve situatie beschouwen, zijn dit overigens percentages die in het geval van Houtzaagmolen De Otter al vele malen zijn overschreden. De potentiële verstoring van 16% ten opzichte van de huidige situatie, zoals naar voren komt uit het onderzoek van Peutz, is op zichzelf al onaanvaardbaar, maar nog meer ten opzichte van de totale molenbiotoopsituatie van De Otter. Immers deze verstoring staat niet op zichzelf. In de loop der tijd heeft de molen al veel draaicapaciteit verloren ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. Als er door nieuwe ontwikkelingen weer een aanzienlijk deel van de (weinige) resterende draaicapaciteit tenietgaat, leidt dit voor de enige resterende rijksmonumentale houtzaagmolen in Amsterdam naar verwachting tot ernstige schade aan de molen. Ook de belevingswaarde van het molenterrein gaat nogmaals aanzienlijk achteruit. Tenslotte zal schade ontstaan door verminderde productiecapaciteit van de molen. Met de uit de molen verkregen houtpulp wordt onder andere zeep gemaakt.

Zelfs al zou er na windverlies van 16 % op dit moment nog voldoende draaicapaciteit overblijven, dan kan dit niet worden geaccepteerd. Dit vormt immers een ongewenste legitimatie voor toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van de houtzaagmolen De Otter die eveneens voor een vergelijkbaar windverlies zorgen. Op een gegeven moment blijft er niets over en heel ver van niets is windvang van de molen al niet vandaan.

Met vriendelijke groet,

directeur-bestuurder

Per e-mail: foodcenter@amsterdam.nl
Burgemeester en wethouders van Amsterdam
p/a: de directeur van Ruimte & Duurzaamheid
t.a.v.

Amsterdam : 30 januari 2024
Onze referentie : DodH/9342/2024
Uw referentie : ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 4e uitwerking
inzake: : **Houthandel Gt. van der Bijl B.V. / B&W van Amsterdam**
E-mail : @labre.nl

Geacht college,

Namens mijn cliënte **Houthandel Gt. van der Bijl B.V.**, statutair zetelend te Amsterdam en gevestigd aan de Gillis van Ledenberchstraat 78, 1052VK Amsterdam, dien ik hierbij tijdig haar zienswijze in tegen het gedurende 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegde **'Ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 4e uitwerking (Woongebied Oost)'** (verder ook genoemd: het ontwerpuitwerkingsplan of OUP).

Het OUP is, aldus de bekendmaking[1] ervan, gebaseerd op de uitwerkingsverplichting uit het (moeder)bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit), vastgesteld op 1 juni 2016. De uit te werken bestemming Woongebied is op basis van de uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan in het OUP uitgewerkt naar eindbestemmingen. Het moederbestemmingsplan staat maximaal 1.700 woningen toe. In het OUP worden maximaal 770 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden enkele voorzieningen mogelijk gemaakt: detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen (totaal 1.550 m2 bvo).

Belangen cliënte

Cliënte heeft het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 e.v. BW ter zake van het Molenterrein 'De Otter' gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A, welk perceel is

[1] Gemeenteblad van Amsterdam 20 december 2023 (2032, 542052).

BEZOEKADRES
Gebouw "De Lairesse"
De Lairessestraat 180C
1075 HM Amsterdam

POSTADRES
Postbus 75727
1070 AS Amsterdam

CONTACT
t +31(0)20 305 20 30
f +31(0)20 305 20 31
info@labre.nl
www.labre.nl
KvK nr. 34375394

member of warwick legal network
an international association
of independent law firms
www.warwicklegal.com

gelegen in het plangebied. De Otter is de oudste houtzaagmolen in Nederland[2]. De molen is in 1631 gebouwd en is tot op de dag van vandaag nog steeds operationeel. De omgeving rondom de molen is in zijn bestaan drastisch veranderd, van landelijk gelegen naar stedelijk gebied. De molen is opgenomen in de lijst van cultureel erfgoed en is een Rijksmonument. Molen De Otter is gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat en de Kostverlorenvaart in Amsterdam. Zie ook https://www.molenterreindeotter.nl/.

Cliënte kan zich om de volgende redenen niet met het ontwerp verenigen.

Uitwerkingsplicht moederplan – bescherming windsituatie houtzaagmolen 'De Otter'.

Ingevolge artikel 11.2 onder c van de regels van het moederplan werken burgemeester en wethouders het plan in één of meer uitgewerkte plannen uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening[3], met in achtneming van onder meer de regel *dat het uitwerkingsplan niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen 'De Otter' aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A.* Het voorliggende OUP moet dus aan die regel voldoen.

Om de invloed van de ontwikkeling in het plangebied op de houtzaagmolen te onderzoeken, heeft Bureau Peutz in opdracht van de ontwikkelaar (Marktkwartier CV) een indicatieve studie verricht om vast te stellen in hoeverre de ontwikkeling van invloed is op de windsituatie van de molen. Peutz heeft op 6 mei 2020 haar rapport uitgebracht. Dit rapport is aangehecht als bijlage 19 van de toelichting van het OUP. In het rapport wordt over de invloed op de windvang op p. 16/17 geconcludeerd:

> *De potentiële verstoring gedurende 157 uren per jaar kan in verhouding gezien worden tot 982 benutbare uren per jaar bij alle windrichtingen in de biotoop. Procentueel gezien is dit 16,0% van het huidige benutbare windaanbod. Data van windtunnelmetingen uit het verleden bevestigen dit percentage. In verband met de grote omvang van het plan en de verstorende aanwezigheid van het bestaande 30 meter hoge appartementencomplex op de hoek Buyskade-Visseringstraat kan de werkelijke invloed zowel lager als ook enigszins hoger uitvallen. Een meer nauwkeurige vaststelling van de invloed is alleen mogelijk met een uitvoerig windtunnelonderzoek.*

Zoals cliënte ook in haar zienswijze van 30 januari 2023 (**bijlage 1**), gericht tegen het Ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 3e uitwerking' naar voren heeft gebracht, acht een verstoring van 16 % ten opzichte van de huidige situatie onaanvaardbaar. Daarbij speelt mee dat deze verstoring niet op zichzelf staat. In de loop der tijd heeft de molen al veel draaicapaciteit verloren ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. Als er door nieuwe ontwikkelingen ook nog weer een deel van de (weinige) resterende draaicapaciteit tenietgaat, zal de enige resterende Rijksmonumentale houtzaagmolen in Amsterdam naar

[2] De Otter heeft in 2021 de Molenprijs gewonnen.
[3] Omdat het OUP voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het plan van kracht is.

verwachting dit tot (ernstige) materiële schade aan de molen en belevingswaarde van het molenterrein opleveren. Ook zal schade ontstaan door verminderde productiecapaciteit van de molen. Thans wordt met gebruik van uit de molen verkregen houtpulp onder meer zeep gemaakt.

Zelfs al zou er na windverlies van 16 % op dit moment nog voldoende draaicapaciteit zou overblijven, dan kan dit niet worden geaccepteerd. Dit zou immers een ongewenste legitimatie vormen voor toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van De Otter die eveneens voor een vergelijkbaar windverlies zorgen. Op een gegeven moment blijft er niets over.

In paragraaf 4.11.1 van de toelichting van het ontwerp wordt naar de mening van cliënte ten onrechte gesuggereerd dat enkele tientallen draaiuren per maand genoeg zijn voor De Otter:

> *'Voor de afweging van de aanvaardbaarheid van de gevolgen voor de windsituatie bij Molen de Otter van de bebouwing die in het voorliggende uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt, is van belang de vraag hoeveel uur de molen moet draaien om deze als werkend monument te kunnen behouden. 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. Volgens het onderzoek van Peutz (d.d. 30 november 2020) heeft de molen 982 benutbare draaiuren per jaar. Dat is gemiddeld 82 uur per maand. Hiermee wordt dus ruim voldaan aan het geadviseerde minimum aantal draaiuren. Gelet hierop is de potentiele verstoring van 157 uur per jaar (gemiddeld 13 uur per maand) dan ook niet onaanvaardbaar negatief, mede gezien het feit de molen geen commercieel bedrijf is dat moet zagen voor de houtmarkt en de molen gelegen is in een stedelijke omgeving.*
>
> *In deze afweging houdt het college ook rekening met het belang van de woningbouw voor maximaal 1.700 woningen op het Food Center terrein en dat een alternatieve stedenbouwkundige invulling van het terrein zonder gevolgen voor de molen niet mogelijk is'.*

Cliënte is gelet op het hierna volgende van oordeel dat de raad echter niet kan volstaan met de verwijzing naar het advies van de Rijksdienst uit 2011. De heer G. Mensink van cliënte heeft hierover een actuele opinie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gevraagd:

In een e-mail van 26 januari 2024 heeft de RCE hierop als volgt gereageerd:

> **Van:** @cultureelerfgoed.nl>
> **Datum:** vrijdag, 26 januari 2024 om 11:45
> **Aan:** @gedachtegoed.info>
> **CC:** @cultureelerfgoed.nl>,
> @cultureelerfgoed.nl>
> **Onderwerp:** RE: Visiedocument Molenterrein de Otter in Amsterdam
>
> Beste ,
>
> Hierbij doe ik je onze reactie toekomen.
> In de bijlage de twee inhoudelijke stukken die wij in 2011 opgesteld hebben als antwoord op vragen van de rechtbank. In de brief van 10-03-2011 staat onder punt 2 het aantal draaiuren waar jij op doelde. Ook heb ik een brief d.d. 16-06-2011 bijgevoegd die in

dezelfde periode is verstuurd aan het stadsdeel en laat zien dat de RCE in die procedure tegen verplaatsing was en voor behoud op de huidige locatie. Pagina 2 is met name relevant.

In de stukken zul je lezen dat wij veel waarde hechten aan het zagen met de molen, maar dat het kwantificeren in uren eigenlijk niet mogelijk is. Vandaar de 'tientallen uren per maand'. Wij stellen ook dat het aantal uren afhankelijk is van de ambitie van de eigenaar / molenaar. Die is in de afgelopen jaren duidelijk toegenomen. Het aantal draai- en zaaguren, maar ook de ontwikkeling van het molenterrein zijn hier het bewijs van. Wij juichen deze ambities toe en komen de instandhouding van de molen ten goede.
Wij staan nog steeds achter de inhoud van deze reactie, en ik verwacht dat je met deze drie brieven voldoende inhoud en context hebt om je bezwaar kracht bij te zetten.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben ingelicht, succes met jullie zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Specialist molens en waterbouwkundige werken

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort

Afschrift van de e-mail van de RCE met de bijbehorende stukken treft u aan als **bijlage 2**.

Uit de e-mail volgt dat de RCE het aantal draaiuren in 2011 eigenlijk niet goed kwantificeerbaar achtte, en van daaruit tot een raming van tientallen draaiuren per maand is gekomen. Verder volgt uit de bijbehorende stukken dat deze raming alleen zag op het aantal draaiuren en niet ook op het aantal zaaguren. Van belang is verder dat de RCE erop wijst dat het aantal (benodigde) draai- en zaaguren door de ambitie van de eigenaar / molenaar en de ontwikkeling van het molenterrein de afgelopen jaren zijn toegenomen.

Dat De Otter, zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, geen commerciële molen is die niet zaagt voor de houtmarkt, doet hier niet aan af. Vanzelfsprekend staat bij een monumentale paltrokmolen van bijna 400 jaar oud de productiecapaciteit niet voorop. Dit doet niet af aan de grote culturele waarde van dit rijksmonument, waarmee overigens wel degelijk producten worden wordt geproduceerd (houtpulp ten behoeve van handgemaakte zeep) – in de toekomst wordt de molen bezocht door bezoekers die betalen om het draaiende monument te zien.

Tot slot kan cliënte ook de volgende afweging in de toelichting niet volgen:

> *In deze afweging houdt het college ook rekening met het belang van de woningbouw voor maximaal 1.700 woningen op het Food Center terrein en dat een alternatieve stedenbouwkundige invulling van het terrein zonder gevolgen voor de molen niet mogelijk is'.*

Cliënte is niet tegen woningbouw op het Food Center terrein, maar wel tegen woningbouw die De Otter in gevaar brengt. Niet valt in te zien waarom er geen alternatieve stedenbouwkundige invulling van het Food Center terrein mogelijk zou zijn. Het gaat om een groot gebied waarin ontegenzeggelijk alternatieven bestaan ter zake van bouwhoogtes en bouwvolumes. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar van dit gebied en de gemeente om te zoeken naar varianten waarbij er geen 16% windverlies optreedt. Een voorbeeld hiervan kan zijn om meer woningen toe te voegen aan het westelijke deel van de ontwikkeling *foodcentre* ter hoogte van de centrale markthal.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht en wacht uw verdere berichten af. Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van deze zienswijze.

Hoogachtend,

Advocaat

BIJLAGE 1

Per aangetekende post
Burgemeester en wethouders van Amsterdam
p/a: de directeur van Ruimte & Duurzaamheid
t.a.v.
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Tevens verzonden per e-mail: foodcenter@amsterdam.nl

Amsterdam : 30 januari 2023
Onze referentie : DodH/9342/2023/
Uw referentie : ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 3e uitwerking
Inzake : **Houthandel Gt. van de Bijl BV / B&W van Amsterdam**
E-mail : @labre.nl

Geacht college,

1. Namens mijn cliënte **Houthandel Gt. van der Bijl B.V.**, statutair zetelend te Amsterdam en gevestigd aan de Gillis van Ledenberchstraat 78, 1052VK Amsterdam, dien ik hierbij tijdig haar zienswijze in tegen het gedurende 22 december 2022 t/m 1 februari 2023 ter inzage gelegde ***'Ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 3e uitwerking'*** (verder ook genoemde: het ontwerpuitwerkingsplan of OUP).

2. Het OUP is, aldus de bekendmaking[1] ervan, gebaseerd op de uitwerkingsverplichting uit het (moeder)bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit), vastgesteld op 1 juni 2016. De uit te werken bestemming Woongebied is op basis van de uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan in het OUP uitgewerkt naar eindbestemmingen. Het moederbestemmingsplan staat maximaal 1.700 woningen toe. In het OUP worden maximaal 904 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden enkele voorzieningen mogelijk gemaakt: detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen (totaal 3.000 m2 bvo), en een brede school (3.500 m2 bvo).

3. Cliënte heeft het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 e.v. BW ter zake van het Molenterrein 'De Otter' gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A. De Otter is de oudste houtzaagmolen in Nederland[2]. De molen is in 1631 gebouwd en is tot op de dag

[1] Gemeenteblad van Amsterdam 21 december 2022 (2022, 564229)
[2] De Otter heeft in 2021 de Molenprijs gewonnen.

van vandaag nog steeds operationeel. De omgeving rondom de molen is in zijn bestaan drastisch veranderd, van landelijk gelegen naar stedelijk gebied. De molen is opgenomen in de lijst van cultureel erfgoed en is een Rijksmonument. Molen De Otter is gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat en de Kostverlorenvaart in Amsterdam.

4. Cliënte kan zich om de volgende reden niet met het ontwerp verenigen.

<u>Uitwerkingsplicht moederplan – bescherming windsituatie houtzaagmolen 'De Otter'.</u>

5. Ingevolge artikel 11.2 onder c van de regels van het moederplan werken burgemeester en wethouders het plan in één of meer uitgewerkte plannen uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met in achtneming van onder meer de regel *dat het uitwerkingsplan niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen 'De Otter' aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A.* Het voorliggende OUP moet dus aan die regel voldoen.

6. Om de invloed van de ontwikkeling in het plangebied op de houtzaagmolen te onderzoeken, heeft Bureau Peutz in opdracht van de ontwikkelaar (Marktkwartier CV) een indicatieve studie verricht om vast te stellen in hoeverre de ontwikkeling van invloed is op de windsituatie van de molen. Peutz heeft op 6 mei 2020 haar rapport uitgebracht. Dit rapport is aangehecht als bijlage 19 van de toelichting van het OUP. In het rapport wordt over de invloed op de windvang op p. 16/17 geconcludeerd:

> *De potentiële verstoring gedurende 157 uren per jaar kan in verhouding gezien worden tot 982 benutbare uren per jaar bij alle windrichtingen in de biotoop. Procentueel gezien is dit 16,0% van het huidige benutbare windaanbod. Data van windtunnelmetingen uit het verleden bevestigen dit percentage. In verband met de grote omvang van het plan en de verstorende aanwezigheid van het bestaande 30 meter hoge appartementencomplex op de hoek Buyskade-Visseringstraat kan de werkelijke invloed zowel lager als ook enigszins hoger uitvallen. Een meer nauwkeurige vaststelling van de invloed is alleen mogelijk met een uitvoerig windtunnelonderzoek.*

7. Cliënte acht een verstoring van 16,0% ten opzichte van de huidige situatie onaanvaardbaar. Deze verstoring staat niet op zich. In de loop der tijd heeft de molen al veel draaicapaciteit verloren ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (54%, zie verderop genoemd onderzoek Windsafe). Als er door nieuwe ontwikkelingen ook nog weer een deel van de (weinige) resterende draaicapaciteit tenietgaat, zal de enige resterende Rijksmonumentale houtzaagmolen in Amsterdam naar verwachting dit tot (ernstige) materiele schade aan de molen en belevingswaarde van het molenterrein opleveren. Ook zal schade ontstaan door verminderde productiecapaciteit van de molen. Thans wordt met gebruik van uit de molen verkregen hout voor meubels, bouwmaterialen en/of decoratie en houtpulp onder meer zeep gemaakt.

8. Cliënte heeft ook zelf onderzoek laten doen naar de invloed van de geplande bebouwing op het aantal bruikbare draai/zaaguren van de molen. Dit onderzoek is uitgevoerd door de firma Windsafe (www.windsafe.nl).

9. In een rapport van 1 april 2022 (**bijlage 1**) heeft Windsafe een vergelijking gemaakt tussen de 'vroegere' situatie (periode 1900 t/m 2000), de 'huidige' situatie (periode 2000 t/m 2022) en een (mogelijk) toekomstige situatie (periode na oplevering van het toekomstige ontwikkelingsplan Marktkwartier). Uit dit onderzoek is gebleken dat het voorgestelde ontwikkelingsplan Marktkwartier een nadelig effect heeft op het aantal bruikbare draai/zaaguren van molen De Otter, vooral bij westelijke wind en deels voor westzuidwestelijke wind. Bij realisatie van het toekomstige ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' neemt het aantal draai/zaaguren verhoudingsgewijs met 15.1% af ten opzichte van de huidige situatie in alle windrichtingen. Op basis van een door Windsafe berekend totaal van 2.172 benutbare draaiuren per jaar, komt dit neer op een verlies van 327 draaiuren.

10. De grootste windafname is vastgesteld in de windrichting 265° waar het Marktkwarlier gerealiseerd moet gaan worden. De windafname van het aantal draaiuren is hier 236 draai-/zaaguren. Dit staat verhoudingsgewijs gelijk aan een afname van 43,3%.

11. In een aanvullend rapport van 25 oktober 2022 (**bijlage 2**) concludeert Windsafe dat het aantal benutbare draai- en zaaguren zal afnemen met 291 uren (i.p.v. 327 uren), wat overeenkomt met een afname van 40,5% bij westenwind (265°) en 9,6% voor west-zuidwestenwind (245°) en 13,4% in alle windrichtingen. Op basis van een door Windsafe berekend totaal van 2.172 benutbare draaiuren per jaar, zal de molen dus 291 tot 347 draaiuren verliezen. Voor cliënte is dit onaanvaardbaar om de hiervoor genoemde redenen. Cliënte acht dit in strijd met zowel voornoemde uitwerkingsregel als het beginsel van een goede ruimtelijke ordening alsmede het evenredigheidsbeginsel.

12. In het aanvullend rapport van Windsafe worden ook alternatieven voor de voorziene bebouwing beschreven om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het aantal draai- en zaaguren van de molen en de daarmee verband houdende schade te mitigeren.

13. Cliënte is thans met de ontwikkelaar(s) van Marktkwartier in overleg om mogelijke aanpassingen van het bouwplan te onderzoeken ten behoeve van de windsituatie van de molen.

14. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht en wacht uw verdere berichten af. Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van deze zienswijze.

Hoogachtend

Advocaat

BIJLAGE 1

Concept CFD molenonderzoek

Paltrokmolen De Otter

Amsterdam

P21821462e106

1 april 2022

Revisie 6

SIMSTUDIO

WINDSAFE
Specialist bij windhinder

Project	**Paltrokmolen De Otter**
Locatie	Amsterdam
Onderwerp	**CFD Windklimaat onderzoek**
Document	P21821462e106
Revisie	6
Datum	1 april 2022
Status	definitief
Opdrachtgever	**GT van der Bijl** Transformatorweg 102 1014 AK Amsterdam
Stromingsleer expert	**Windsafe Projects** Poeldonkweg 5 5216 JX 's-Hertogenbosch sales@windsafe.nl www.windsafe.nl
CFD expert	**SIMSTUDIO International Consultants** Baron de Coubertinlaan 6 2719 EL Zoetermeer info@simstudio-ic.com www.simstudio-ic.com

VERKLARENDE WOORDENLIJST 3

SAMENVATTING 4

1 INLEIDING 6
1.1 Algemeen 6
1.2 Wind in stedelijke omgeving 6
1.3 Onderzoeksdoel 6
1.4 Molenbiotoop 7

2 UITGANGSPUNTEN EN AANNAMEN 8
2.1 Geometrie 8
2.2 Bebouwing/inrichting omgeving 11
2.2.1 Molenbiotoop Huidig 11
2.2.2 Molenbiotoop vroeger 13
2.2.3 Molenbiotoop Toekomstige situatie 13
2.3 Weerdata 14
2.3.1 Weerdata analyse 16
2.4 Windprofiel 18
2.4.1 Wind snelheden 19
2.5 CFD-modellering 19

3 BEREKENDE DRAAI/ZAAGUREN 20
3.1 Verandering draai/zaaguren 20
3.2 Beschouwing verandering aantal draai/zaaguren 23

4 STROMINGSANALYSE 24
4.1 Ontvangen wind bij zuidwestenwind (225°) 24
4.2 Ontvangen wind bij westzuidwestenwind (245°) 26
4.2.1 Vergelijking vroeger en huidige situatie 26
4.2.2 Vergelijking huidig en toekomstige situatie (245°) 28
4.3 Ontvangen wind bij westenwind (265°) 32
4.3.1 Vergelijking vroegere en huidige situatie 32
4.3.2 Vergelijking huidige en toekomstige situatie (265°) 34

5 CONCLUSIE 38

6 VERWIJZINGEN 39

Verklarende woordenlijst

CFD – Computational Fluid Dynamics:
De studie van de stroming van een fluïdum (gas of vloeistof) via het numeriek oplossen van de stromingsvergelijkingen. Computers worden gebruikt om de iteratieve berekeningen uit te voeren die nodig zijn om de interacties te simuleren van vloeistoffen en gassen onderling en met oppervlakken. Deze methode wordt onder andere gebruikt voor het uitvoeren van wind simulaties.

Beschikbare wind:
De windrichtingen waaruit Molen de Otter in de huidige situatie wind kan ontvangen. Door de bebouwing rondom de molen kan Molen de Otter niet draaien bij andere windrichtingen conform opgaaf van de eigenaar GT van der Bijl en de betrokken molenaars. De beschikbare wind voor Molen de Otter komt uit windrichting ZW (225º), ZWW (245º) en W (265º).

Windprofiel:
Door de ruwheid van de aarde ontstaat een grenslaag waardoor de luchtsnelheid in de hoogte veranderd. Voor de studie is een logaritmisch windprofiel gehanteerd conform de uitgangspunten omschreven in de NEN8100 (Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving).

Operationeel bereik:
Een combinatie van de beschikbare windrichting en de benodigde minimale en maximale windsnelheid waarbij Molen de Otter, conform opgaaf van de eigenaar GT van der Bijl en de betrokken molenaars, gebruikt kan worden om te zagen.

Molenbiotoop 'Vroeger':
Dit heeft in deze studie en rapportage enkel betrekking op de omliggende bebouwing en begroeiing. De molenbiotoop 'vroeger' is de ingeschatte situatie conform de periode van 1990 t/m 2000 (conform opgaaf van de eigenaar GT van der Bijl).

Molenbiotoop 'Huidig':
Dit heeft in deze studie en rapportage enkel betrekking op de omliggende bebouwing en begroeiing. De molenbiotoop 'huidig' is de situatie conform de periode van 2000 t/m 2022.

Molenbiotoop 'Toekomst'
Dit heeft in deze studie en rapportage enkel betrekking op de omliggende bebouwing en begroeiing. De molenbiotoop 'toekomstig' is de situatie wanneer het ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' volledig gerealiseerd is met als basis de huidige situatie. De indeling van 'Marktkwartier' is gebaseerd op het pan van Mecanoo Architecten in overleg met de eigenaar GT van der Bijl.

Samenvatting

De Otter is de oudste houtzaagmolen in Nederland. De molen is in 1631 gebouwd en is tot op de dag van vandaag nog steeds operationeel. De omgeving rondom de molen is in zijn bestaan drastisch veranderd, van landelijk gelegen naar stedelijk gebied. De molen is opgenomen in de lijst van cultureel erfgoed en is een Rijksmonument.

Molen De Otter is gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat en de Kostverlorenvaart in Amsterdam. De stad Amsterdam heeft zich 'rondom' molen De Otter in de laatste eeuwen gevormd. Hierbij is het windklimaat ter hoogte van de molen telkens veranderd, waarbij het potentieel aantal draai/zaaguren drastisch is afgenomen.

Een onderzoek naar het effect van de bebouwing op het aantal draai/zaaguren van de molen is uitgevoerd gebruikmakend van Computational Fluid Dynamics (CFD). Het onderzoek richt zich op de verandering tussen vroeger en huidig en op huidig en toekomstig. Er zijn namelijk ontwikkelingsplannen ten westen van de molen, dit is één van de belangrijkste windrichtingen waarbij de molen operationeel is.

Allereerst is er een weerdata analyse uitgevoerd waarbij de theoretische potentiële draaiuren van de molen is berekend. Hierbij worden de uren waarbij een bruikbare windsnelheid optreedt per beschikbare windrichting opgeteld. In een ideale situatie, ongehinderde molenbiotoop, zonder bebouwing kan de molen 78% van het jaar operationeel zijn dan wel draaien.

In de huidige situatie, waarbij de molen enkel nog kan draaien bij wind uit ZW (225º), ZWW (245º) en W (265º) kan de molen 23,8% van het jaar draaien/zagen. Ten opzichte van de ideale situatie ,dan wel molenbiotoop, is het theoretisch potentieel aantal draaiuren afgenomen met 54%. Verhoudingsgewijs ten opzicht van het aantal mogelijke draaiuren in de ideale situatie is dit een afname van 69,4%.

Vervolgens zijn CFD simulaties uitgevoerd waarbij omgevingseffecten tot uiting komen. Bebouwing kan resulteren in luwten, maar ook in windversnellingen. Aan de hand van de uitkomsten van de CFD berekeningen is een nieuwe frequentietabel opgesteld waarbij het bereik om met de molen te zagen aangepast is naar de lokale windsnelheid ten opzichte van de referentie windsnelheid. Hiermee zijn de volgende mogelijke draaiuren per jaar berekend:

- Vroeger: 24,1% (2.114 uren van de 8.760 uren)
- Huidig: 24,8% (2.172 uren van de 8.760 uren)
- Toekomst: 21,1% (1.845 uren van de 8.760 uren)

Er is een vergelijking gemaakt tussen het aantal draai/zaaguren bij de molenbiotoop Vroeger, Huidig en Toekomstig. Hierin is de procentuele verandering berekend met als basis de mogelijke draai/zaaguren voor de molenbiotoop Huidig zoals met de CFD simulatie berekend, te weten 2.172 uur.

Door de bebouwing aan de Jan van Galenstraat en de Buyskade zijn het aantal draai/zaaguren verhoudingsgewijs toegenomen met 2,8% wat overeenkomt met 58 uur per jaar (verschil vroeger ten opzichte van huidig).

Bij realisatie van het toekomstige ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' neemt het aantal draai/zaaguren verhoudingsgewijs met 15.1% af ten opzichte van de huidige situatie, wat overeenkomt met 327 uur per jaar.

De grootste afname bij realisatie van het toekomstige ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' treedt op bij een westelijke windrichting, namelijk: 265°. Daar is de afname van het aantal draaiuren tussen huidig en toekomst 236 uur. In de huidige omgeving heeft molen de Otter uit de windrichting 544 draaiuren. In de toekomstige omgeving, dan wel na oplevering van het Marktkwartier heeft de Otter nog maar 309 draaiuren uit de westelijke windrichting. Dit is een verhoudingsgewijze afname, bij deze windrichting, van 43,3% ten opzichte van de huidige molenbiotoop.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Otter is de oudste houtzaagmolen in Nederland. De molen is in 1631 gebouwd en is tot op de dag van vandaag nog steeds operationeel. Iedere dinsdag zijn vrijwillige molenaars aanwezig om de molen te draaien indien er voldoende wind aanwezig is. De omgeving rondom de molen is in zijn bestaan drastisch veranderd, van landelijk gelegen naar stedelijk gebied. De molen is opgenomen in de lijst van cultureel erfgoed en is een Rijksmonument. Momenteel wordt de molen door de eigenaar GT van der Bijl b.v. (hierna GT vd Bijl) gerestaureerd en toekomstbestendig gemaakt voor een museum. Het is daarbij van belang dat de molen voldoende wind ontvangt om te kunnen blijven zagen. Het zagen voor een houtzaagmolen is van cruciaal belang voor het behoudt ervan. Molens en houtzaagmolens in het bijzonder zijn “levende” monumenten.

Molen De Otter is gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat en de Kostverlorenvaart in Amsterdam. De stad Amsterdam heeft zich ‘rondom’ molen De Otter in de laatste eeuwen gevormd. Hierbij is het windklimaat ter hoogte van de molen telkens veranderd, waarbij het aantal potentiële aantal draai/zaaguren drastisch is afgenomen.

Op verzoek van GT vd Bijl is een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de bebouwing op het aantal bruikbare draai/zaaguren van molen De Otter. Hierbij is gekeken naar de ‘vroegere’ situatie (periode 1900 t/m 2000), de ‘huidige’ situatie (periode 2000 t/m 2022) en een (mogelijk) toekomstige situatie (periode na oplevering van het toekomstige ontwikkelingsplan Marktkwartier).

Gebruikmakend van een Computational Fluid Dynamics (CFD) simulaties wordt de wind op de molen voor verschillende omgevingen en verschillende windcondities berekend. De uitkomsten geven inzicht in het effect van de bebouwing op de door de molen ontvangen wind. Op basis daarvan kan het effect op de mogelijke gebruikstijd van de molen om te zagen berekend.

1.2 Wind in stedelijke omgeving

Bebouwing heeft tot gevolg dat de wind een aangepast pad volgt. De hoeveelheid wind (luchtstroom) is niet anders voor een open vlakte en een stad. Bebouwing zorgt voor blokkade waar windversnellingen en creëert luwten worden gecreëerd. In de stad is de wind dan ook vaak vlageriger en veranderd meer van richting, zowel in tijd als plaats. Als wind tegen een obstructie aanstroomt (zoals een gebouw) dan stroomt 2/3 van de wind naar beneden, welke vervolgens weer op grondniveau om het gebouw stroomt.

Het verschil tussen een open vlakte en een stad is niet dat er in de stad minder wind staat. Op een open vlakte is deze constant van richting en kracht waar dit in een stad van locatie tot locatie anders is en fluctueert in tijd. Bebouwing kan er dan ook voor zorgen dat de molen meer of minder wind aangeboden krijgt. Daarnaast kan de windsnelheid ook sterker gaan fluctueren, waardoor de molen niet constant draait.

1.3 Onderzoeksdoel

Bebouwing heeft impact op de door de molen ontvangen wind. Volgens wet en regelgeving betreffende de molenbiotoop, dient de impact van gebouwen binnen een invloedsfeer van 400

meter te worden onderzocht. Het molenbiotoop houdt in dat de uitstraling, functie, locatie en omgeving als een geheel is wat niet uit balans mag komen. Het onderhavige onderzoek beschouwd enkel de door de molen ontvangen wind.

Het doel van het onderzoek is om te kwantificeren wat het effect van de veranderde omgeving is op het aantal potentiële draai/zaaguren van molen De Otter. Het onderzoek is uitgevoerd voor de omgeving met huidige bebouwing, geplande toekomstige bebouwing en een door GT vd Bijl ingeschatte vroegere bebouwing. De drie modellen verschillen enkel qua bebouwing van zuidwest tot noord gezien vanuit de molen. De overige bebouwing is gelijk gehouden.

Het onderzoek beperkt zich tot 3 windrichtingen, namelijk:

1. 225º
2. 245º
3. 265º

Deze drie windrichtingen zijn de windrichting van zuid naar west, de richtingen waarin de verandering in bebouwingen zijn beschouwd. Door het aantal potentiële draai/zaaguren vanuit deze drie windrichtingen te berekenen en te vergelijken voor de drie verschillende bebouwingen, wordt de impact van de bebouwing meetbaar gemaakt.

Om het effect van de bebouwing op het aantal draai/zaaguren van de molen te kwantificeren is voor de 3 windrichtingen het aantal draaiuren berekend. Op basis hiervan kan de toe- of afname van effectieve draaiuren berekend worden. Door hieraan toe te voegen de verschillende tijdscenario's, namelijk 'vroeger', 'huidig' en 'toekomst' ontstaat er een duidelijk en helder beeld wat de gevolgen van de toenemende bebouwing in de biotoop van molen de Otter zijn op het aantal draai/zaaguren van de molen.

1.4 Molenbiotoop

Voor het goed in stand houden van (historische) windmolens is, naast (onderhoud aan) de molen zelf, de molenbiotoop (de omgeving rondom een molen) van belang. De molenbiotoop heeft betrekking op de omgeving van de molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Aangezien molens "levende" monumenten betreffen, dienen zij regelmatig te draaien ten behoeve van instandhouding. Voor een goed functionerende molen is vrije windvang van essentieel belang; gebouwen, bouwwerken, solitaire bomen, boomgroepen en houtopstanden kunnen de windvang van een molen nadelig beïnvloeden. Bij windbelemmeringen in de molenbiotoop wordt de windtoevoer diffuus, onvoorspelbaar fluctuerend en turbulent en wordt de aan- en afvoer van wind negatief beïnvloed. Gevolgen hiervan zijn een verminderde draaivaardigheid, een toename van zeilslag en een sterk wisselende belasting van de wieken (roeden, hekwerk etc.) die grote schade kan veroorzaken. Daarnaast leidt een belemmerde afvoer van de wind tot drukopbouw van de wind tegen de achterzijde van de wieken, waardoor extra druk op het de wieken en het wiekenkruis ontstaat, wat schade aan de molen in de hand werkt.

2 Uitgangspunten en aannamen

2.1 Geometrie

Het 3-dimensionale CFD-model is gebaseerd op de aanzicht tekeningen van de molen.

De Otter is een paltrokmolen en staat dus niet op een stelling. De kaphoogte van de molen is 13m, de as hoogte 12m en de wieken zijn 9m lang. De totale hoogte van de molen is 21m. De molen is, inclusief de uitstekende zaagvloer, 17m breed.

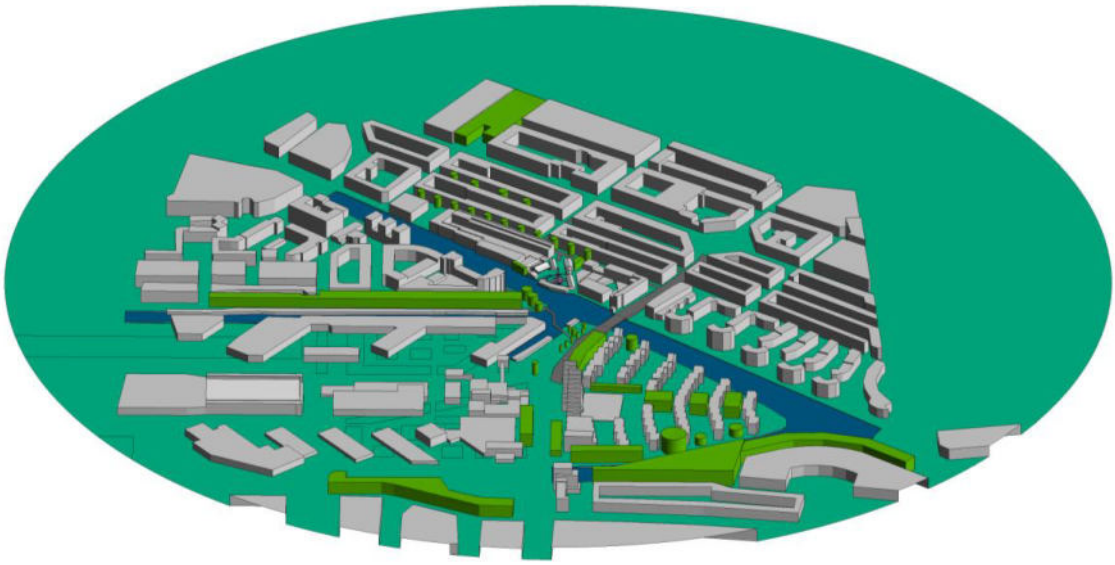
Rondom om het gebouw staan verschillende schuren en gebouwen. In de westelijke aanstroom richting staan twee droogschuren met een hoogte van 5m.

De huidige omgeving is geconstrueerd aan de hand van Google Earth Pro en CadMapper. De omgeving is voor alle windrichting binnen een straal van 400m van de molen meegenomen. Voor de zuidelijk tot westelijke windrichting, meest voorkomend, is de omgeving binnen een straal van 650m meegenomen.

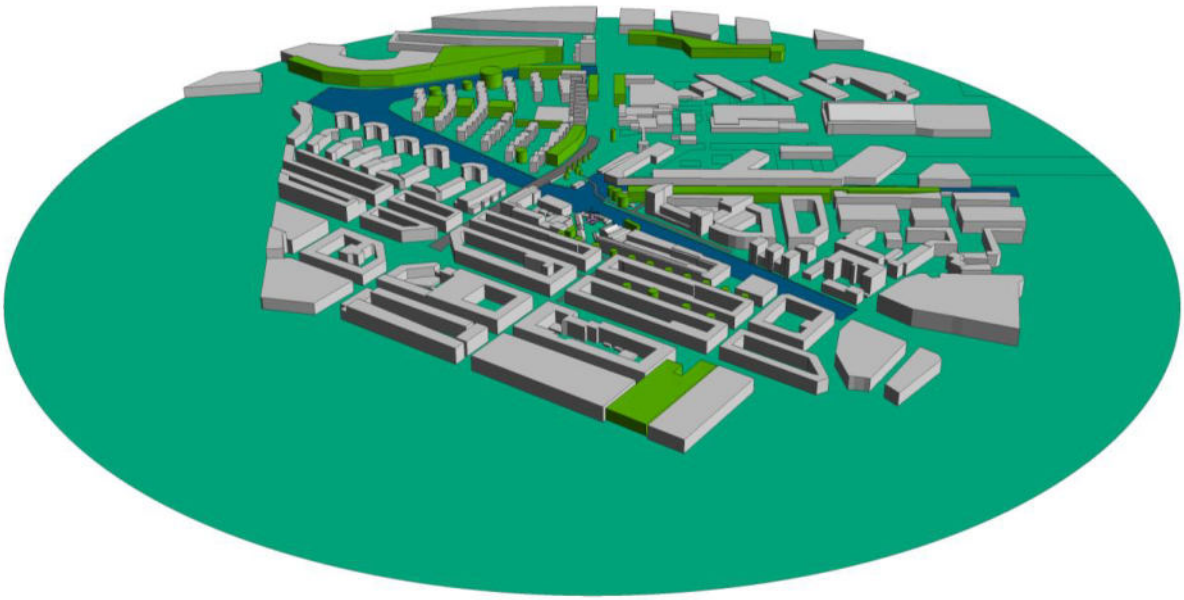
Figuur 1 toont het de huidige vorm van de molen. Figuur 2 en Figuur 3 tonen een overzicht van het volledige 3D simulatiemodel uit verschillende richtingen. Figuur 4 en Figuur 5 een detail van de molen in het 3D CFD model.



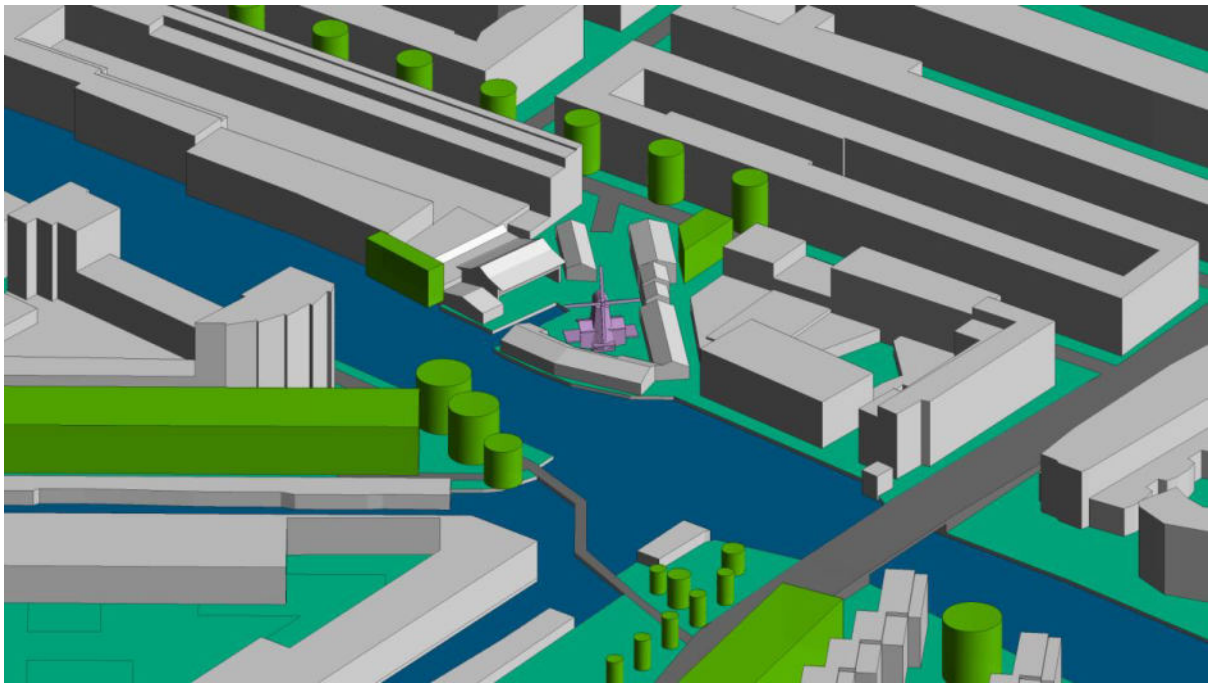
Figuur 1: Foto van zaagmolen De Otter, Jan-jaap Hubeek



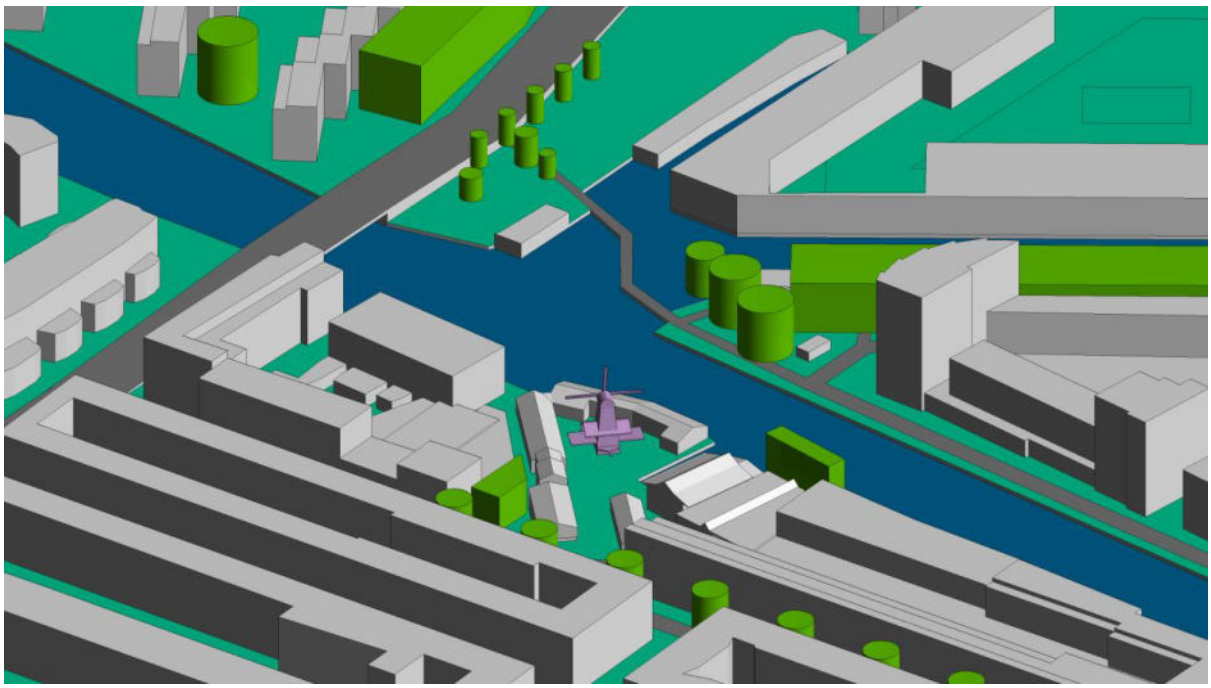
Figuur 2: 3D CFD model, aanzicht vanuit west



Figuur 3: 3D CFD model, aanzicht vanuit oost.



Figuur 4: 3D CFD model De Otter, detail aanzicht 1.



Figuur 5: 3D CFD model De Otter, detail aangezicht 2.

2.2 Bebouwing/inrichting omgeving

2.2.1 Molenbiotoop Huidig

Het plangebied voor molen De Otter is gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat en de Kostverlorenvaart in Amsterdam. Waar de molen vroeger gelegen was aan de rand van de Haarlemmermeerpolder is het inmiddels volledig omringt door stedelijk gebied. Wat een effect heeft op de molenbiotoop.

De bebouwing in de omgeving stroomopwaarts van De Otter voor de meest voorkomende windrichtingen (zuid tot west) varieert in hoogte, vorm en oriëntatie.

Het hoogste gebouw ligt in de westelijke richting en staat op 250 meter afstand van de molen. Het gebouw bestaat uit twee piramides van 55 meter hoog. De omgeving in de westelijke richting bestaat verder uit gebouwen tussen 7 meter en 32 meter (Buyskade). De Jan van Galenstraat (s105) creëert voor westelijke wind een vrije aanstroom op molen De Otter.

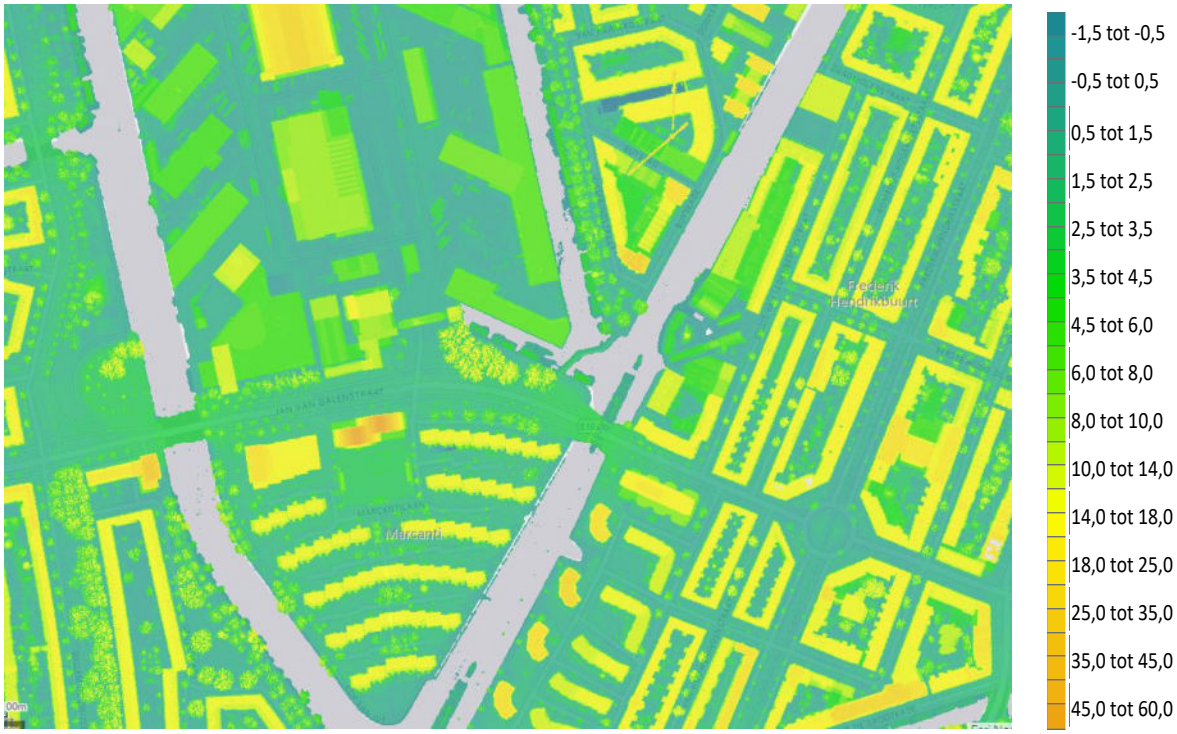
In zuidwestelijke richting zijn de gebouwen voornamelijk circa 15 meter hoog. In zuidelijke richting varieert de hoogte van de gebouwen tussen de 12 meter en 19 meter.

De bebouwing in het gebied ten noordoosten tot zuidoosten van de molen bestaat voornamelijk uit 16 meter hoge woningen.

Een luchtfoto van het gebied is weergegeven in Figuur 6. Molen De Otter is paars omlijnd en het hoogste gebouw is geel omcirkelt. Figuur 7 geeft een hoogtekaart weer van de omgeving.



Figuur 6: Luchtfoto locatie De Otter, Amsterdam.



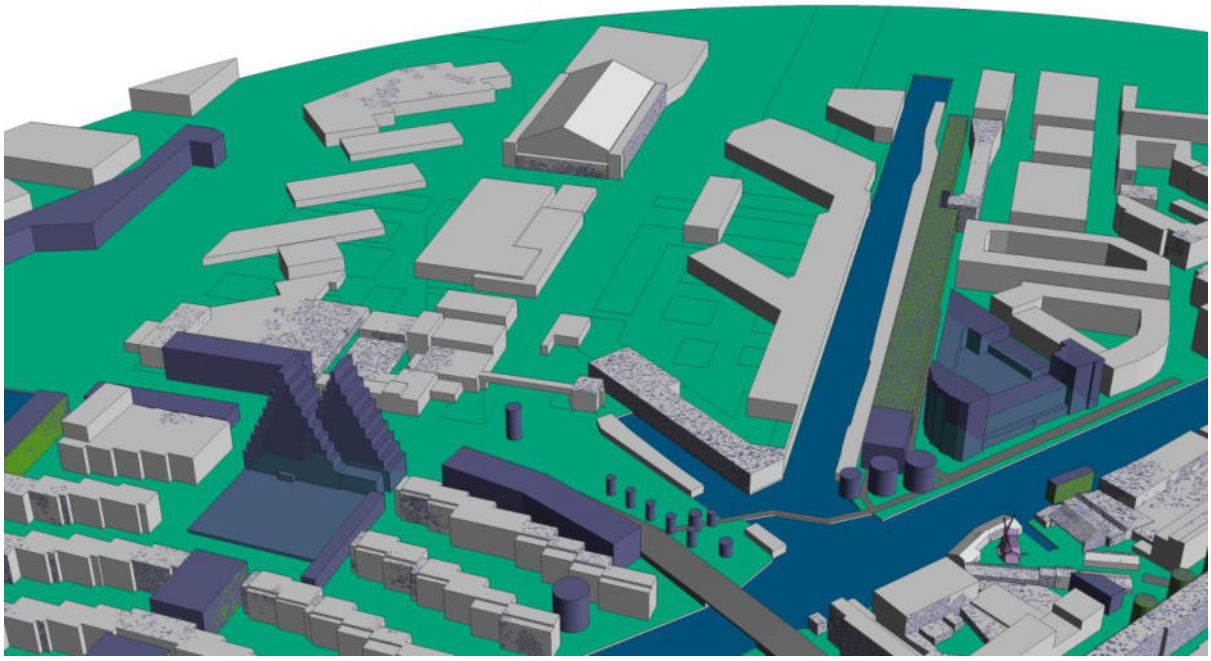
Figuur 7: Hoogte kaart omgeving De otter, Amsterdam.

2.2.2 Molenbiotoop Vroeger

Om de omgeving van vroeger na te bootsen zijn de volgende gebouwen en bomen weggehaald uit het model van de huidige omgeving:

- De twee piramide vormige gebouwen aan de Jan van Galenstraat
- Bebouwen op de hoek van de Buyskade
- Bomen langs de Jan van Galenstraat
- Bomen langs de Buyskade

Hiermee wordt een situatie gerealiseerd die lijkt op de omgeving die er tussen het jaar 1990 en 2000 was. In Figuur 8 zijn gebouwen van de vroegere omgeving weergegeven in grijs en de huidige bebouwing en bomen in paars. Hieruit blijken de grote verschillen in één oogopslag.



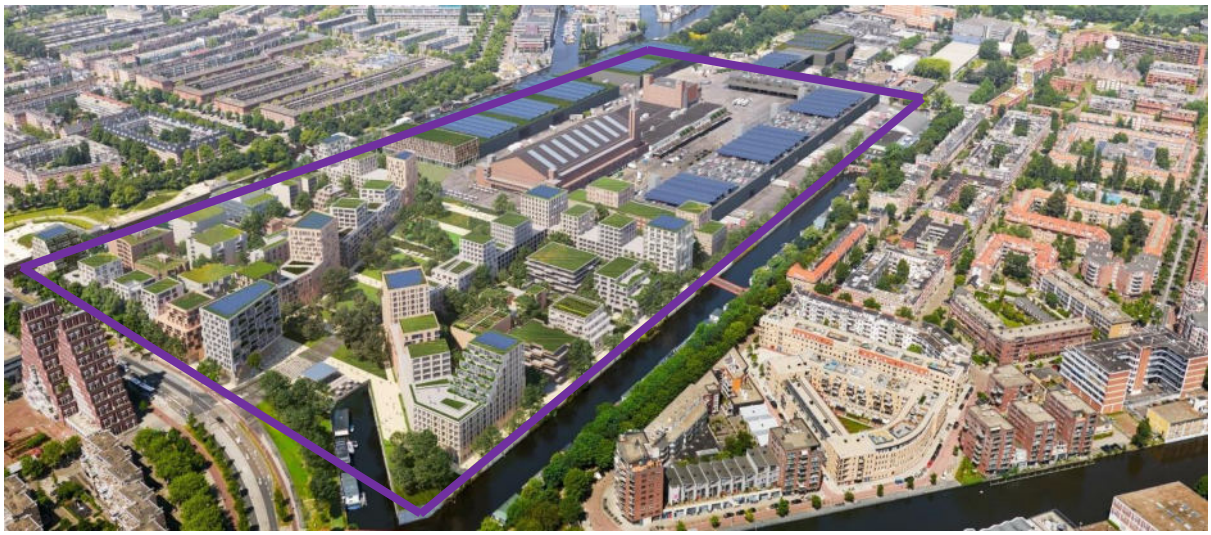
Figuur 8: Omgeving vergelijking vroeger en huidige situatie, huidig is paars

2.2.3 Molenbiotoop Toekomstige situatie

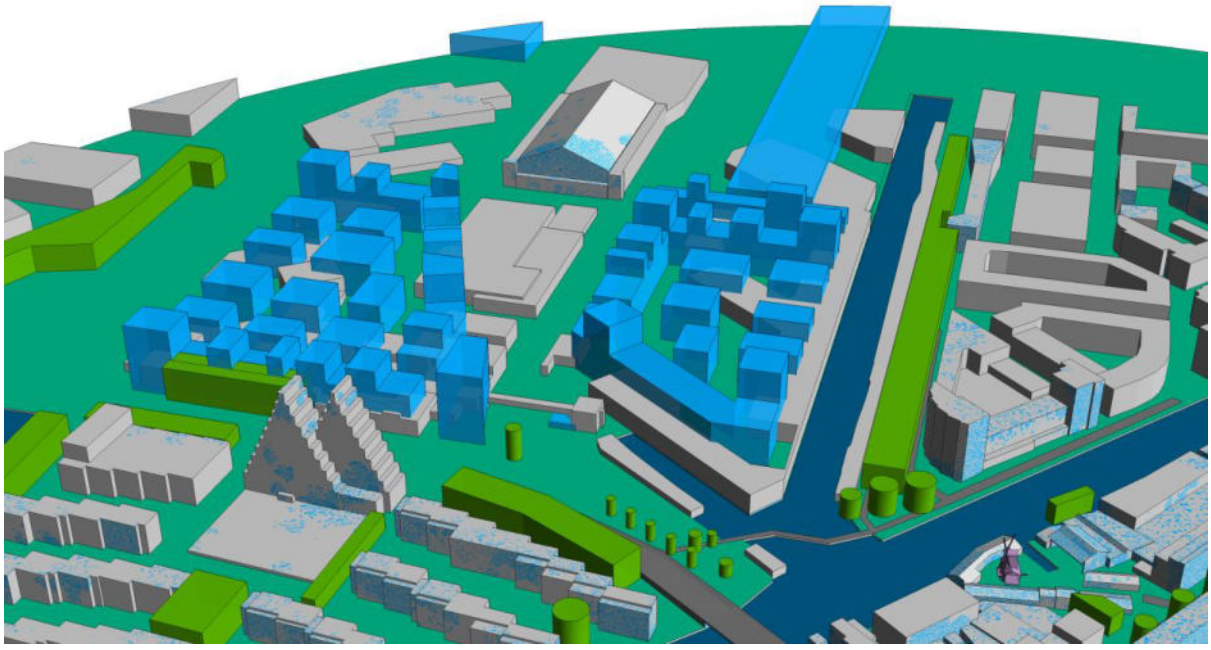
Het model voor de toekomstige omgeving is gebaseerd op de omgeving huidig plus het ontwikkelingsplan 'Marktkwartier'. Dit plan bestaat deels uit woontorens tussen de 20 meter en 35 meter en deels het verhogen van de huidige gebouwen tot 15 meter

Figuur 9 laat een impressie van Mecanoo Architecten zien van de mogelijke toekomstige ontwikkeling.

In Figuur 10 zijn gebouwen van de huidige omgeving weergegeven in grijs en de toekomstige bebouwing en bomen in blauw. Hieruit blijken de grote verschillen in één oogopslag.



Figuur 9: Omgeving toekomstige situatie, Mecanoo



Figuur 10: Omgeving vergelijking tussen huidige en toekomstige situatie, toekomstig is blauw.

2.3 Weerdata

Voor de analyse is de weerdata van Amsterdam gebruikt over de jaren 08-2001 t/m 08-2021. De data is samengesteld door MeteoBleu van verschillende weerstations in de buurt en met de omgevingsruwheid van Amsterdam. Van deze weerdate wordt een gemiddeld/statistisch windjaar gemaakt.

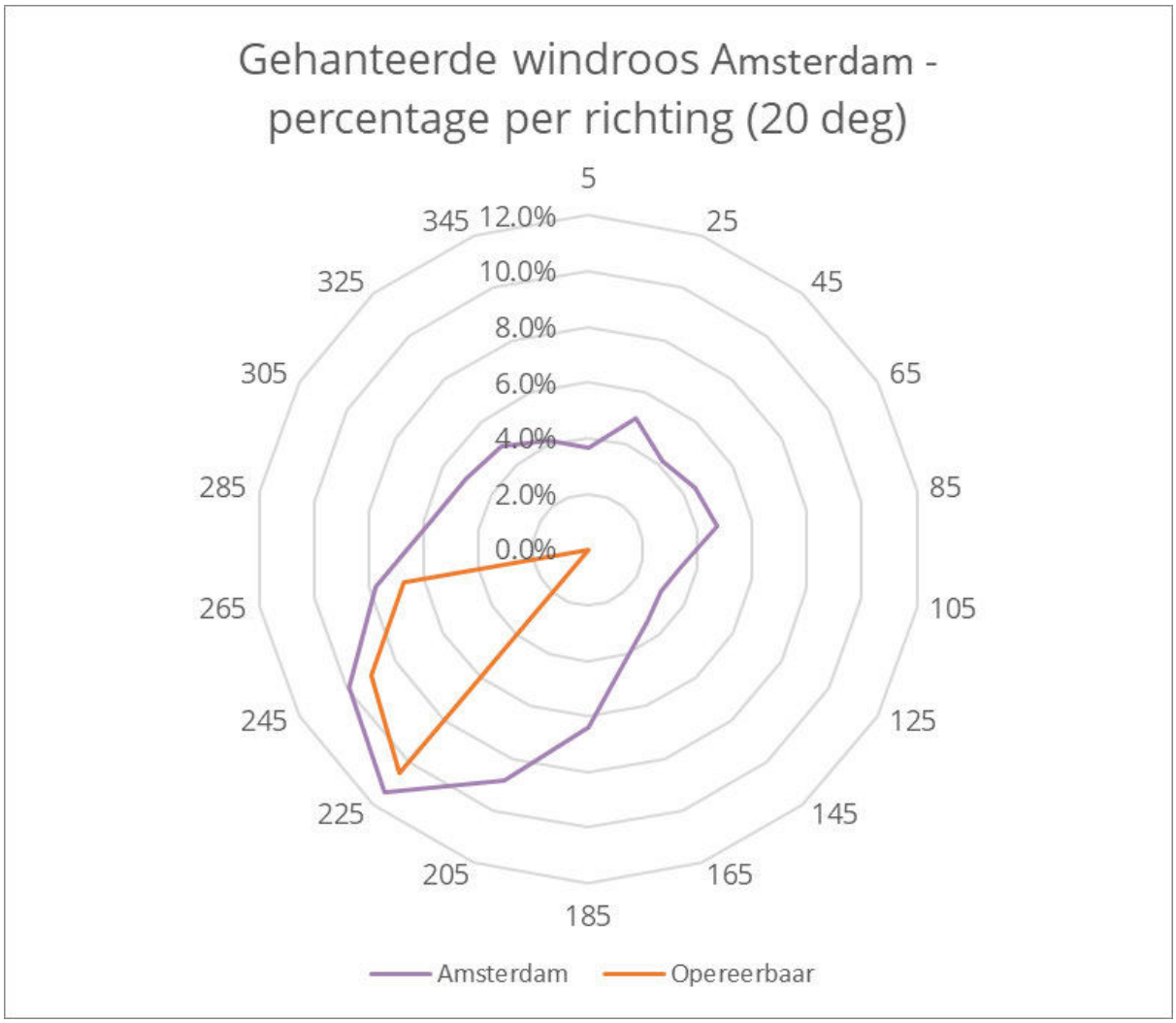
De windroos is weergegeven in Figuur 11, deze is opgebouwd met gegeven per 20 graden. Conform opgaaf, is er een minimale windsnelheid nodig van 2 beaufort (bft) om de molen te laten draaien en 3bft om te zagen. Verder kan er gezaagd worden tot 7 bft. Het CFD onderzoek is uitgevoerd voor 225°, 245° en 265° als representatieve windrichtingen waarbij de molen effectief

wind kan vangen. Deze windrichtingen zijn gekozen gebaseerd op de beschikbare wind en het gebied waar de bebouwing veranderd.

De molen is voor een groot gedeelte omringt door gebouwen. Hierdoor kan de molen alleen draaien bij een wind uit zuidwest en/of westelijke richting dan wel tussen de 230° t/m 270° graden. Daarom zijn deze windrichtingen onderdeel van het CFD onderzoek en de andere windrichtingen maken geen onderdeel uit van dit CFD onderzoek.

De Marcanti Piramides en het ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' liggen beide in zuidwest tot westelijke richting van de molen.

Figuur 11 toont zowel de windroos van Amsterdam (paarse lijn) en de voor de molen beschikbare windroos (oranje lijn) voor het onderzochte bereik.



Figuur 11: Gehanteerde windroos.

2.3.1 Weerdata analyse

Een analyse is gemaakt van de beschikbare winddata om inzicht te krijgen in het theoretische aantal uren per jaar waarbij de molen kan draaien. Tabel 1 toont een frequentietabel van het aantal uren per windrichting per jaar. Hierin is het gebied tussen de minimale en maximale windsnelheden weergegeven in zalm roze (hierna: zalm). De geanalyseerde windrichtingen zijn weergegeven in groen met omkaderd het theoretische draaibereik. Uit deze analyse kan het volgende worden afgeleid:

1. In een situatie zonder bebouwing rondom de molen kan de molen 78% van het jaar draaien/zagen.
2. In de huidige situatie, waarbij de molen enkel kan draaien bij wind uit ZW (225º), ZWW (245º) en W (265º) kan de molen 23,8% van het jaar draaien/zagen.
3. Ervan uitgaande dat de molen gebouwd is met geen of minimale bebouwing in de omgeving heeft de ontstane bebouwing 54% van de beschikbare wind, dan wel molenbiotoop, afgenomen.
4. Verhoudingsgewijs ten opzicht van het aantal mogelijke draaiuren in de ideale molenbiotoop is dit een afname van 69,4%.

Let op; dit betreft het theoretisch aantal uren, omgevingseffecten zijn hierin niet meegenomen.

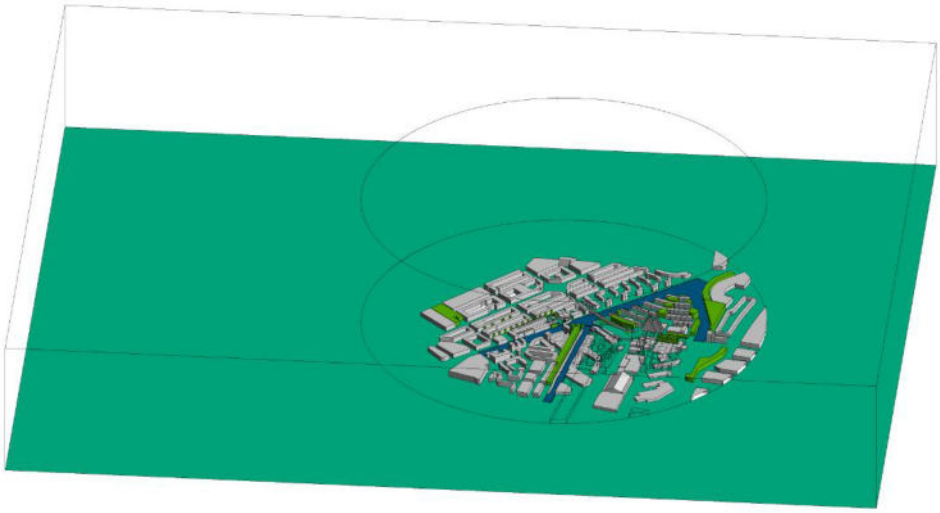
Wind	N	NNO	NO	ONO	O	OZO	ZO	ZZO		Z	ZZW	ZW	ZWW	W	WNW	NW	NNW	
[m/s]	5	25	45	65	85	105	125	145	165	185	205	225	245	265	285	305	325	345
0	1.5	0.3	0.5	0.1	1.2	0.3	0.2	0.5	0.0	2.6	0.3	0.4	0.1	1.6	0.6	0.4	0.1	0.0
1	14.0	12.3	9.4	9.3	13.5	9.9	9.3	9.7	7.8	15.3	9.8	9.2	9.7	15.1	10.4	11.6	10.3	9.1
2	33.1	41.6	27.8	31.5	33.9	29.7	30.1	28.9	28.7	35.5	34.3	33.3	34.0	38.5	33.0	32.0	33.0	28.6
2.5	24.3	31.0	23.6	24.6	28.2	26.5	26.9	22.9	22.1	32.7	27.8	30.0	29.9	33.4	24.4	22.6	24.4	24.6
3	31.2	35.5	29.5	30.1	36.9	32.1	29.8	27.7	26.6	36.9	38.3	36.3	36.5	39.1	30.7	26.8	29.4	28.6
3.5	29.3	42.5	38.6	42.8	41.8	29.6	29.0	25.3	28.2	40.3	40.7	43.7	42.4	36.5	30.6	28.3	27.2	31.2
4	25.6	42.0	33.3	36.9	37.7	31.0	23.7	25.1	28.4	40.5	47.6	44.8	50.5	42.9	31.6	30.7	31.4	30.6
4.5	27.7	41.8	34.4	32.2	34.9	28.6	22.7	25.2	27.2	36.9	51.2	53.6	46.2	38.1	30.6	30.9	32.4	28.9
5	27.7	36.6	31.6	29.9	29.2	22.8	23.5	28.0	29.4	38.7	53.4	60.2	52.4	41.3	34.6	34.5	31.5	28.5
5.5	22.8	32.6	30.5	28.7	25.2	19.9	18.9	22.4	23.6	36.4	48.2	62.5	51.4	41.9	37.8	31.8	32.5	28.3
6	22.3	28.8	24.0	21.9	24.6	16.5	14.7	18.8	23.5	30.8	47.1	58.7	51.5	38.9	32.7	28.6	28.3	24.6
6.5	17.2	24.7	22.0	21.4	24.7	15.7	12.5	17.1	18.9	31.3	42.6	60.1	54.4	40.2	30.2	26.4	23.5	21.3
7	15.5	19.8	14.1	18.4	20.1	10.4	9.8	11.2	18.0	29.0	42.3	59.1	52.6	38.3	27.8	22.5	22.2	19.8
7.5	10.7	16.2	10.8	14.4	14.6	9.1	8.6	9.4	15.0	27.0	39.6	55.1	47.3	35.6	26.0	18.5	20.8	15.5
8	10.4	13.6	9.9	9.7	12.6	5.8	6.2	7.8	13.0	22.5	31.4	52.6	39.6	30.1	19.5	17.6	16.4	12.7
8.5	7.0	7.7	6.0	9.8	9.3	5.2	5.1	5.2	11.5	19.2	30.6	47.0	34.9	27.8	19.2	14.2	15.1	10.5
9	4.7	4.2	4.5	8.2	6.3	4.9	3.6	4.4	10.9	18.2	27.6	43.9	31.0	22.1	15.4	12.1	9.3	6.5
9.5	2.5	4.8	3.5	5.3	4.3	4.4	3.5	4.1	7.9	13.9	26.7	37.3	29.0	18.4	12.8	10.6	7.7	6.9
10	2.1	3.5	3.1	3.2	3.9	2.9	1.9	3.3	6.1	12.1	22.2	33.0	24.9	14.6	8.6	8.8	5.0	3.8
10.5	2.6	2.2	1.7	2.5	3.3	2.5	1.1	2.5	3.4	10.3	15.9	26.6	21.7	12.9	7.1	6.6	4.1	2.9
11	1.5	1.8	0.8	2.3	2.8	1.6	0.6	1.0	2.5	7.7	12.8	19.9	20.3	10.3	7.6	4.8	3.2	1.9
11.5	0.2	2.2	1.2	1.2	2.8	1.1	0.3	0.7	2.6	5.1	12.3	19.3	15.9	9.3	5.2	3.8	2.8	1.3
12	0.4	1.8	1.7	0.8	2.3	0.4	0.1	0.6	1.7	4.5	12.7	13.9	15.4	9.5	6.2	3.6	3.0	0.8
12.5	0.2	0.9	0.9	0.9	2.2	0.3	0.1	0.3	2.2	4.8	10.1	12.4	10.5	8.8	4.0	3.4	2.4	0.7
13	0.2	0.8	0.8	0.9	1.4	0.3	0.0	0.4	1.3	2.2	6.7	11.4	9.0	6.4	3.4	2.4	2.3	0.3
13.5	0.1	0.7	0.5	0.7	1.1	0.3	0.0	0.0	0.7	2.2	5.7	10.2	7.1	5.8	2.6	1.4	1.4	0.3
14	0.0	0.2	0.3	0.8	1.3	0.1	0.0	0.0	0.4	1.1	3.3	8.1	5.9	4.5	2.3	1.6	0.7	0.1
14.5	0.0	0.3	0.5	0.2	0.8	0.2	0.0	0.1	0.4	1.0	2.5	4.5	4.3	2.7	1.6	2.0	0.7	0.1
15	0.0	0.3	0.3	0.4	0.2	0.1	0.0	0.1	0.2	1.2	1.1	3.5	3.2	2.6	1.7	1.5	0.5	0.1
15.5	0.0	0.0	0.7	0.9	0.6	0.2	0.0	0.0	0.2	0.7	1.2	1.6	2.4	2.2	1.3	1.1	0.1	0.0
16	0.0	0.0	0.1	0.3	0.9	0.0	0.0	0.0	0.1	0.9	0.9	1.5	2.2	1.0	0.7	0.5	0.2	0.1
16.5	0.0	0.0	0.1	0.3	0.8	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.7	1.2	1.4	0.9	0.5	0.2	0.2	0.0
17	0.0	0.0	0.0	0.4	0.6	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.5	0.7	0.9	0.8	0.4	0.2	0.0	0.0
17.5	0.0	0.0	0.0	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.6	0.5	1.5	1.1	0.1	0.1	0.0	0.0
18	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.4	0.5	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0
18.5	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3	0.3	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
19	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.1	0.3	0.1	0.0	0.1	0.0
19.5	0.0	0.0	0.0	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.1	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
>20	0.1	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.7	0.8	0.5	0.0	0.0	0.0
uren/jaar	335	452	367	393	425	313	283	303	363	563	750	958	842	676	502	443	423	369
%/jaar	3.8%	5.2%	4.2%	4.5%	4.9%	3.6%	3.2%	3.5%	4.1%	6.4%	8.6%	10.9%	9.6%	7.7%	5.7%	5.1%	4.8%	4.2%
Draaiuren	231	330	275	293	307	214	186	213	277	435	631	833	714	534	396	343	324	278
% draai/jaar	2.6%	3.8%	3.1%	3.3%	3.5%	2.4%	2.1%	2.4%	3.2%	5.0%	7.2%	9.5%	8.1%	6.1%	4.5%	3.9%	3.7%	3.2%

Tabel 1: Windrichting en snelheid frequentie tabel locatie De Otter, Amsterdam. Waarbij het aantal winduren 8.760 per jaar is en de draaiuren 78 % per jaar ervan is.

2.4 Windprofiel

Het simulatiemodel is aan de randen, van waaruit de wind het model instroomt, voorzien van een windprofiel. De windsnelheid is dichter bij het maaiveld lager, door de invloed van bijvoorbeeld bebouwing en begroeiing. De mate van invloed wordt beschreven door de ruwheidlengte (Troen & Petersen, 1991). De ruwheidlengte voor het gebied rondom de molen is vastgesteld op 1,2 m. Bij het definiëren van het windprofiel is rekening gehouden met de verandering van de omgeving van het weerstation naar het gebied van interesse.

Om de windstroom realistisch te kunnen simuleren is om de gemodelleerde bebouwing een box geplaatst, waar ook lucht doorheen kan stromen. De afmetingen van de box worden bepaald op basis van de hoogte (H) van het hoogste gebouw. De randen van de box bevinden zich tenminste op 5H vanaf de rand van het gemodelleerde gebied en de hoogte van de box is 6H. Stroomopwaarts is de box eveneens 5H lang en stroomafwaarts 15H. De box om het gemodelleerde gebied heen is weergegeven in Figuur 12. De box kan gezien worden als een digitale windtunnel.



Figuur 12: Box om het gemodelleerde gebied heen, ten behoeve van het windprofiel (digitale windtunnel).

Aan de hand van de referentie windsnelheid, referentie hoogte en ruwheidlengte kan het windprofiel worden opgesteld. Het windprofiel wordt berekend met onderstaande logaritmische vergelijking.

$$v_{wind} = v_{ref} \cdot \left(\frac{\ln\left(\frac{z}{z_0}\right)}{\ln\left(\frac{z_{ref}}{z_0}\right)} \right)$$

Waar,

v_{wind}	Windsnelheid	[m/s]
v_{ref}	Referentie snelheid	[m/s]
z	Hoogte boven de grond	[m]
z_0	Ruwheidslengte	[m]
z_{ref}	Referentiehoogte	[m]

2.4.1 Wind snelheden

Voor de wind in deze berekeningen zijn drie verschillende snelheden gesimuleerd. De gesimuleerde snelheden zijn de mini- en maximale windsnelheid om te kunnen zagen met de molen en de gemiddelde snelheid van windkracht 3bft en 7bft. Dit betekend dat er simulaties zijn uitgevoerd met een snelheid van: 3,4 m/s, 8,55m/s en 13,8 m/s. Met de verschillende snelheden wordt het effect van de omgeving op de wind zichtbaar.

2.5 CFD-modellering

De simulatie is uitgevoerd met behulp van het softwarepakket ANSYS CFX. Dit softwarepakket is geschikt voor vele toepassingen en in ruime mate gevalideerd.

Het 3D CFD-model is opgedeeld in een grote hoeveelheid rekencellen. De standaard differentiaalvergelijkingen voor de stroming van fluïda worden voor elke cel opgelost. In Tabel 2 staan de belangrijkste toegepaste randvoorwaarden beschreven.

Parameter	Beschrijving
Cel type	Hybride, combinatie van hexaëders, tetraëders, piramides en prismalagen
Cel grootte	Dynamisch, variërend tussen 0,025 tot 2,0 m in de omgeving (vlakken) groeiend met een factor 1,05 tot maximaal 15 m in het vrije volume
Aantal cellen	92.3 miljoen
Simulatie type	Steady state gevolgd door tijdsafhankelijk
Convergentie criteria	RMS maximaal $1 \cdot 10^{-4}$
Tijdstap	1 s
Aantal iteraties	500
Fluïde	Lucht met constante eigenschappen
Turbulentie model	Shear Stress Transport model RANS
Wanden	Glad met stilstaande lucht (no slip)
Grondvlak	Ruw met stilstaande lucht (no slip)
Inlet	Snelheids- en turbulentieprofiel

Tabel 2: CFD-modellering eigenschappen.

3 Berekende draai/zaaguren

3.1 Verandering draai/zaaguren

Het aantal beschikbare draai/zaaguren van de molen is afhankelijk van de volumestroom door het wiekenblad. Deze paragraaf geeft getalsmatig de verandering in het aantal draai/zaaguren per situatie per windrichting aan. Hierin zijn percentages weergegeven ten opzichte van een jaar, een jaar heeft 8760 uren.

Met de aangeleverde gegevens van de molen en de simulatie resultaten is een minimale en maximale benodigde volumestroom vastgesteld. De ondergrens is vastgesteld op 258,7 m^3/s en de bovengrens op 1.445,6 m^3/s. De ondergrens is gebaseerd op zuidwestenwind (225°) bij 3,4 m/s en de bovengrens west-zuidwestenwind (245°) bij 13.8 m/s.

Met de resultaten van de CFD simulaties is berekend bij welke windsnelheid de minimale en de maximale volumestroom behaald worden. Met de berekende windsnelheden per jaar en de frequentietabel is het aantal mogelijke effectieve draaiuren berekend voor de beschouwde windrichtingen.

In tegenstelling tot de analyse gepresenteerd in 2.3.1 zijn de in deze analyse omgevingseffecten meegenomen. Bebouwing kan een negatieve maar ook een positief effect hebben op het aantal draai/zaaguren van de molen. Door bebouwing treden luwten op en versnellingen. Hierdoor wijken de in deze analyse gepresenteerde waarden af van de in 2.3.1 gepresenteerde theoretische waarden.

Tabel 3, Tabel 4 en Tabel 5 geven per windrichting per situatie weer:

- Volumestroom per windsnelheid
- Benodigde windsnelheid voor minimale en maximale volumestroom
- Percentage effectieve draaiuren t.o.v. een heel jaar (8.760 uren)

Tabel 6 geeft de frequentietabel gelijk aan die gepresenteerd in 2.3.1, enkel hier met het aangepaste windsnelheid bereik waarbij de molen kan draaien conform de CFD berekening. Hierin zijn de beschikbare draaiuren in de vroegere situatie grijs gekleurd. Voor de huidige en toekomstige situatie zijn de extra uren in groen aangegeven en de minder uren in rood. Hiermee wordt inzicht gegeven in hoe de verschuiving plaatsvindt. Het aantal draaiuren bij lagere windsnelheden is hoger dan bij hogere windsnelheden.

Uit het vergelijk blijken de volgende totale beschikbare draaiuren per jaar:

- Molenbiotoop Vroeger: 24,1% (2.114 uren van de 8.760 uren)
- Molenbiotoop Huidig: 24,8% (2.172 uren van de 8.760 uren)
- Molenbiotoop Toekomst: 21,1% (1.845 uren van de 8.760 uren)

Bij realisatie van toekomstige ontwikkelingsplan ‘Marktkwartier’ neemt het aantal draaiuren per jaar met 3,7%, oftewel met 327 uur af. Wanneer dit verhoudingsgewijs wordt genomen van het aantal huidige draaiuren komt dit neer op een procentuele afname van 15,1%. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de al forse beperking in het aantal draaiuren door de overige

omliggende bebouwing. Wanneer verhoudingsgewijs de afname wordt berekend ten opzichte van het theoretische maximum (geen bebouwing) is de afname binnen de molenbiotoop 72,9%.

Bij realisatie van het toekomstige ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' is de grootste afname in draaiuren is waar te nemen in windrichting 265°. Daar is de afname van het aantal draaiuren tussen huidig en toekomst 236 uur. In de huidige omgeving heeft molen de Otter uit de windrichting 544 draaiuren. In de toekomstige molenbiotoop dan wel na oplevering van het Marktkwartier heeft molen de Otter nog 309 draaiuren uit deze windrichting. Dit is een afname van 2,7% op jaarbasis en verhoudingsgewijs een afname van 43,3%.

Windrichting: zuidwest (225°)							
Wind	**Volume stroom [m3/s]**				**Benodigde windsnelheid [m/s]**		
[m/s]	**Vroeger**	**Huidig**	**Toekomst**		**Vroeger**	**Huidig**	**Toekomst**
3.4	219.0	225.3	126.7	Min	4	3.4	3.6
8.55	570.4	572.4	189.0	Max	21.8	19.3	17.9
13.8	913.5	904.7	307.9				
					Beschikbare draai/zaag uren		
				%/jaar	9.2%	9.7%	9.7%

Tabel 3: Volumestroom, windsnelheid voor zuidwesten wind (225º)

Windrichting: west-zuidwest (245°)							
Wind	**Volume stroom [m3/s]**				**Benodigde windsnelheid [m/s]**		
[m/s]	**Vroeger**	**Huidig**	**Toekomst**		**Vroeger**	**Huidig**	**Toekomst**
3.4	276.5	341.7	222.5	Min	3.2	2.6	3.9
8.55	677.3	634.3	574.1	Max	18.4	13.8	21.7
13.8	1086.4	1445.6	916.4				
					Beschikbare draai/zaag uren		
				%/jaar	8.8%	8.9%	7.9%

Tabel 4: Volumestroom, windsnelheid voor zuidwesten wind (245º)

Windrichting: west (265°)							
Wind	**Volume stroom [m3/s]**				**Benodigde windsnelheid [m/s]**		
[m/s]	**Vroeger**	**Huidig**	**Toekomst**		**Vroeger**	**Huidig**	**Toekomst**
3.4	273.4	258.7	241.6	Min	3.3	3.6	6.4
8.55	675.7	674.0	688.7	Max	15.7	17.0	39.3
13.8	1075.9	1036.1	1106.0				
					Beschikbare draai/zaag uren		
				%/jaar	6.2%	6.2%	3.5%

Tabel 5: Volumestroom, windsnelheid voor zuidwesten wind (265º)

Frequentie tabel vroegere- en huidige situatie									
	Draaiuren Vroeger			Draaiuren Huidig			Draaiuren Toekomst		
Wind	ZW	ZWW	W	ZW	ZWW	W	ZW	ZWW	W
[m/s]	225	245	265	225	245	265	225	245	265
0	0.4	0.1	1.6	0.4	0.1	1.6	0.4	0.1	1.6
1	9.2	9.7	15.1	9.2	9.7	15.1	9.2	9.7	15.1
2	33.3	34.0	38.5	33.3	34.0	38.5	33.3	34.0	38.5
2.5	30.0	29.9	33.4	30.0	29.9	33.4	30.0	29.9	33.4
3	36.3	36.5	39.1	36.3	36.5	39.1	36.3	36.5	39.1
3.5	43.7	42.4	36.5	43.7	42.4	36.5	43.7	42.4	36.5
4	44.8	50.5	42.9	44.8	50.5	42.9	44.8	50.5	42.9
4.5	53.6	46.2	38.1	53.6	46.2	38.1	53.6	46.2	38.1
5	60.2	52.4	41.3	60.2	52.4	41.3	60.2	52.4	41.3
5.5	62.5	51.4	41.9	62.5	51.4	41.9	62.5	51.4	41.9
6	58.7	51.5	38.9	58.7	51.5	38.9	58.7	51.5	38.9
6.5	60.1	54.4	40.2	60.1	54.4	40.2	60.1	54.4	40.2
7	59.1	52.6	38.3	59.1	52.6	38.3	59.1	52.6	38.3
7.5	55.1	47.3	35.6	55.1	47.3	35.6	55.1	47.3	35.6
8	52.6	39.6	30.1	52.6	39.6	30.1	52.6	39.6	30.1
8.5	47.0	34.9	27.8	47.0	34.9	27.8	47.0	34.9	27.8
9	43.9	31.0	22.1	43.9	31.0	22.1	43.9	31.0	22.1
9.5	37.3	29.0	18.4	37.3	29.0	18.4	37.3	29.0	18.4
10	33.0	24.9	14.6	33.0	24.9	14.6	33.0	24.9	14.6
10.5	26.6	21.7	12.9	26.6	21.7	12.9	26.6	21.7	12.9
11	19.9	20.3	10.3	19.9	20.3	10.3	19.9	20.3	10.3
11.5	19.3	15.9	9.3	19.3	15.9	9.3	19.3	15.9	9.3
12	13.9	15.4	9.5	13.9	15.4	9.5	13.9	15.4	9.5
12.5	12.4	10.5	8.8	12.4	10.5	8.8	12.4	10.5	8.8
13	11.4	9.0	6.4	11.4	9.0	6.4	11.4	9.0	6.4
13.5	10.2	7.1	5.8	10.2	7.1	5.8	10.2	7.1	5.8
14	8.1	5.9	4.5	8.1	5.9	4.5	8.1	5.9	4.5
14.5	4.5	4.3	2.7	4.5	4.3	2.7	4.5	4.3	2.7
15	3.5	3.2	2.6	3.5	3.2	2.6	3.5	3.2	2.6
15.5	1.6	2.4	2.2	1.6	2.4	2.2	1.6	2.4	2.2
16	1.5	2.2	1.0	1.5	2.2	1.0	1.5	2.2	1.0
16.5	1.2	1.4	0.9	1.2	1.4	0.9	1.2	1.4	0.9
17	0.7	0.9	0.8	0.7	0.9	0.8	0.7	0.9	0.8
17.5	0.5	1.5	1.1	0.5	1.5	1.1	0.5	1.5	1.1
18	0.4	0.5	0.6	0.4	0.5	0.6	0.4	0.5	0.6
18.5	0.3	0.3	0.4	0.3	0.3	0.4	0.3	0.3	0.4
19	0.3	0.1	0.3	0.3	0.1	0.3	0.3	0.1	0.3
19.5	0.2	0.1	0.5	0.2	0.1	0.5	0.2	0.1	0.5
20	0.4	0.7	0.8	0.4	0.7	0.8	0.4	0.7	0.8
Uren/jaar	957.7	841.9	676.0	957.7	841.9	676.0	957.7	841.9	676.0
% van jaar	10.9%	9.6%	7.7%	10.9%	9.6%	7.7%	10.9%	9.6%	7.7%
Draaiuren/jaar	805	767	542	848	780	544	847	689	309
% van jaar	9.2%	8.8%	6.2%	9.7%	8.9%	6.2%	9.7%	7.9%	3.5%
	Draaiuren/jaar		24.1%	Draaiuren/jaar		24.8%	Draaiuren/jaar		21.1%
	Zaag uren in vroegere situatie			Toegenomen zaag uren			Afgenomen zaaguren		

Tabel 6: Frequentietabel vroegere, huidige en toekomstige molenbiotoop.

3.2 Beschouwing verandering aantal draai/zaaguren

Door de bebouwing aan de Jan van Galenstraat en de Buyskade zijn het aantal draaiuren toegenomen. De wind uit 225º wordt meer naar molen De Otter geleidt waardoor er 0,7% meer draaiuren per jaar worden gerealiseerd. verhoudingsgewijs ten opzichte van het huidig aantal beschikbare draaiuren is dit een toename van 2,8%.

Met het toekomstige ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' neemt het operationele bereik af tot 21,1%. Dit is een afname van 3,7% per jaar ten opzichte van de huidige situatie. verhoudingsgewijs ten opzichte van het huidig aantal beschikbare draaiuren is dit een afname van 15,1%. Wanneer verhoudingsgewijs de afname wordt berekend ten opzichte van het theoretische maximum (geen bebouwing) is de afname 72,9%.

Bij realisatie van het toekomstige ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' is de grootste afname in draaiuren is waar te nemen in windrichting 265°. Daar is de afname van het aantal draaiuren tussen huidig en toekomst 236 uur. In de huidige omgeving heeft molen de Otter uit de windrichting 544 draaiuren. In de toekomstige omgeving, dan wel na oplevering van het Marktkwartier heeft molen de Otter nog 309 draaiuren uit deze windrichting. Dit is een afname van 2,7% op jaarbasis en verhoudingsgewijs een afname ten opzichte van de huidige molenbiotoop van 43,3%.

In hoofdstuk 4 worden de veranderingen verder toegelicht aan de hand van de CFD simulatie resultaten.

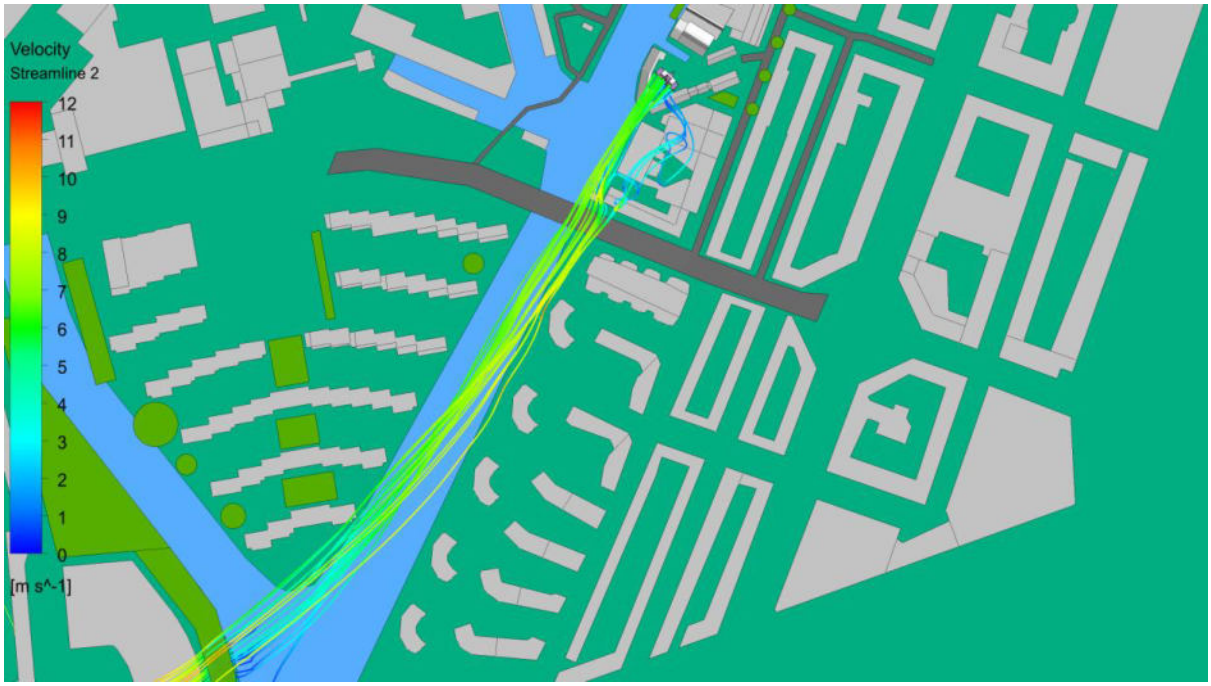
4 stromingsanalyse

Na het uitvoeren van de getalsanalyse volgt in dit hoofdstuk de stromingsanalyse. Per windrichting wordt met figuren de verandering inzichtelijk gemaakt.

4.1 Ontvangen wind bij zuidwestenwind (225°)

Bij een zuidwestenwind wordt in elke situatie een vergelijkbaar aantal draaiuren behaald. Figuur 13 tot Figuur 15 tonen de stroomlijnen voor alle drie de situaties. De wind komt in elke situatie over de Kostverlorenvaart aan. Hier stroomt het vrij onverstoord in de richting van de molen.

Het aantal mogelijke draaiuren neemt in de huidige situatie met 0,7% toe. In de toekomstige situatie blijft deze gelijk aan de vroegere. Door de toegevoegde bebouwing aan de Jan van Galenstraat en de Buyskade wordt er relatief meer wind naar de molen geduwd.



Figuur 13: stroomlijnen vanuit molen, vroegere situatie, bovenaanzicht (225°)



Figuur 14: stroomlijnen vanuit molen, huidige situatie, bovenaanzicht (225°)



Figuur 15: stroomlijnen vanuit molen, toekomstige situatie, bovenaanzicht (225°)

4.2 Ontvangen wind bij westzuidwestenwind (245°)

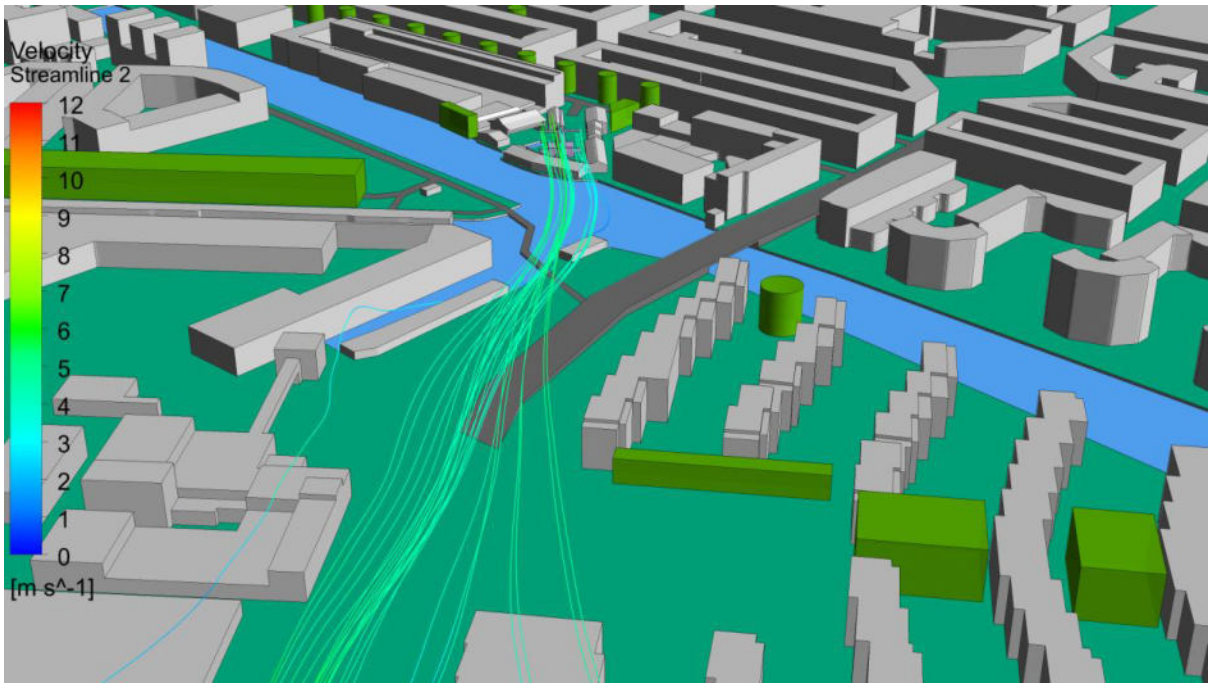
Het voorland in bij een westzuidwestenwind is door de jaren heen veranderd. Aan de Jan van Galenstraat zijn verschillende gebouwen en bomen bijgekomen. In de volgende twee sub-paragraven wordt de vergelijking gemaakt tussen de vroegere en huidige situatie en de huidige en toekomstige situatie.

4.2.1 Vergelijking vroeger en huidige situatie

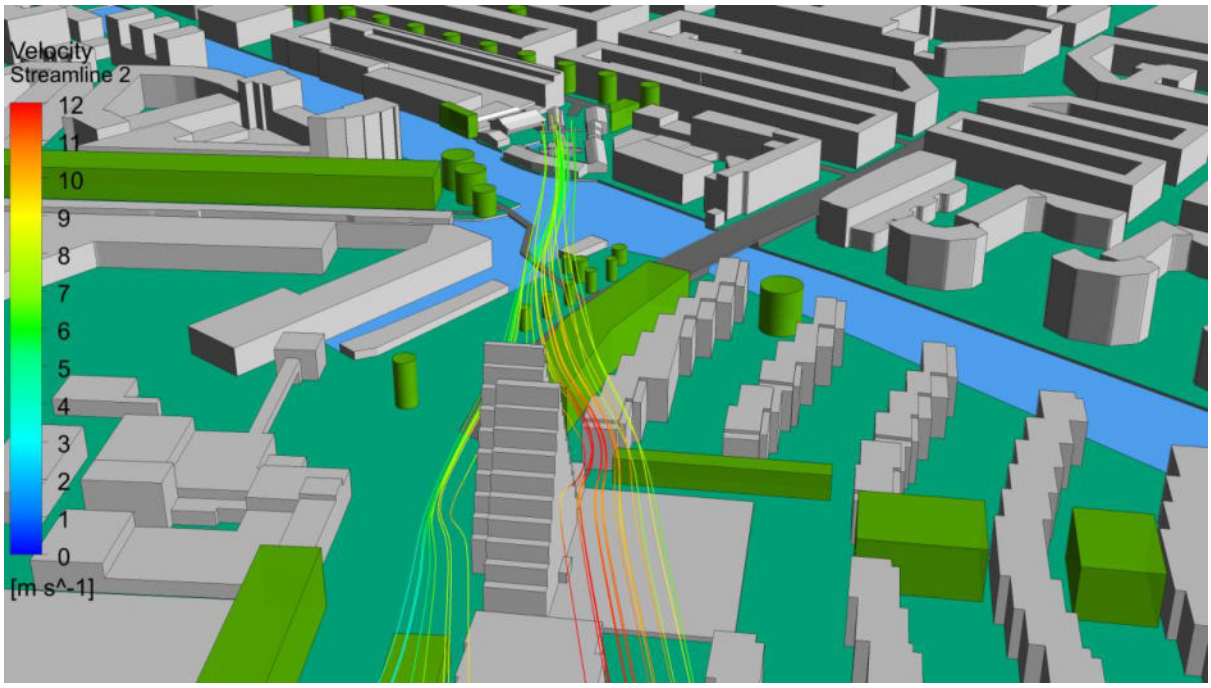
Het aantal draai/zaaguren tussen de vroegere en huidige situatie blijft nagenoeg hetzelfde, ondanks de twee piramide vormige gebouwen.

In Figuur 16 en Figuur 17 wordt het aanstroomgebied van beide situaties weergegeven. In de huidige situatie staan de twee piramide vormige gebouwen midden in het aanstroomgebied. Doordat het gebouw met de korte zijde in de stromingsrichting staat is het verschil in door de molen ontvangen wind laag. De wind omstroomt het gebouw, komt weer samen en stroomt dan in de richting van de molen.

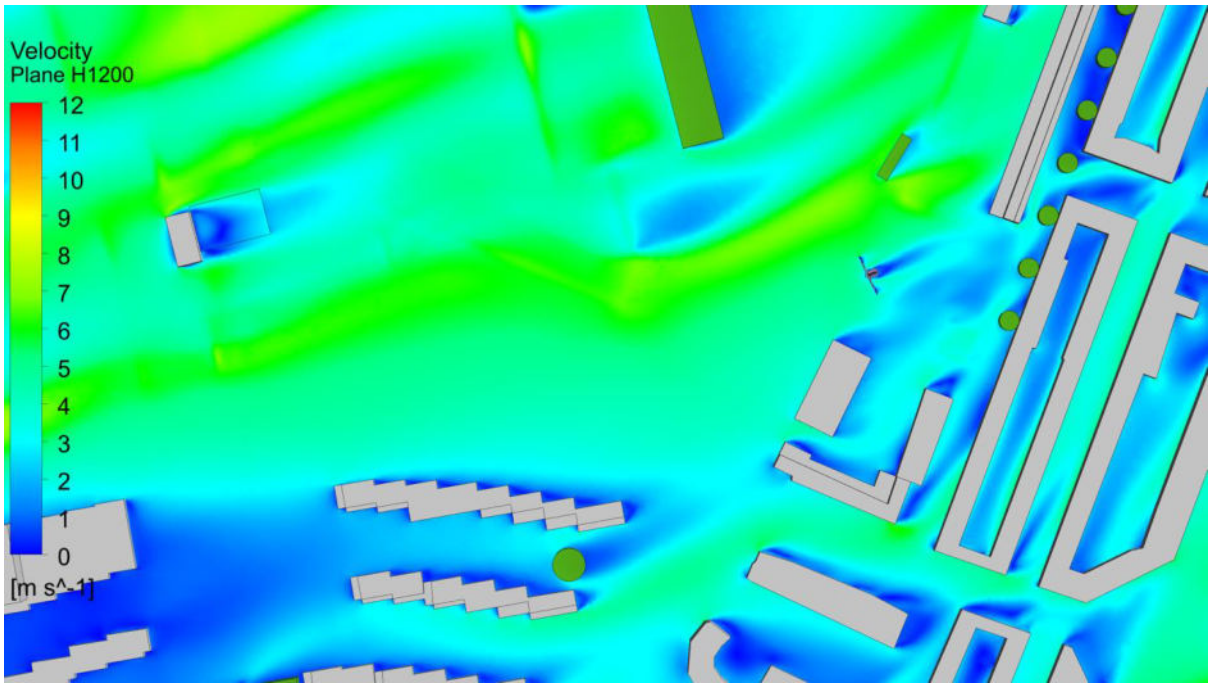
Figuur 18 en Figuur 19 geven de snelheid weer ten hoogte van de molen as. Door de verandering in het voorland wordt de wind meer in stroken verdeeld. De ontvangen wind door de molen blijft ongeveer gelijk.



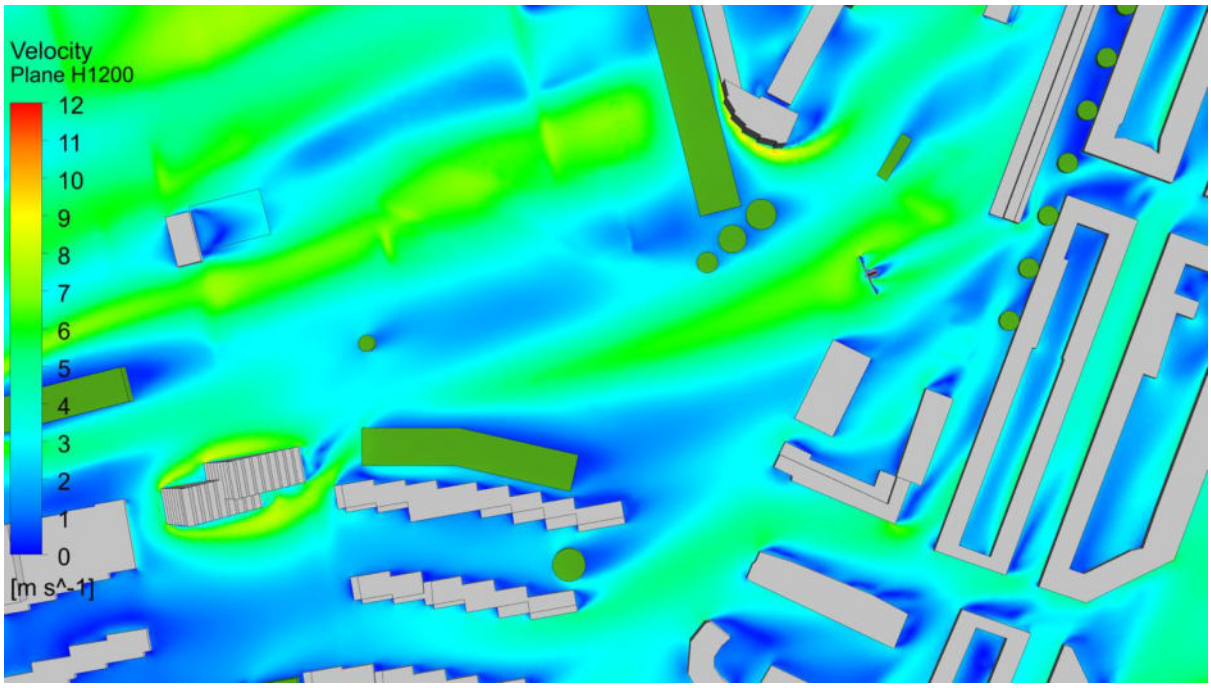
Figuur 16: stroomlijnen vanuit molen, vroegere situatie, zonder piramide vormige gebouwen (245°)



Figuur 17: stroomlijnen vanuit molen, huidige situatie, effect piramide vormige gebouwen (245°)



Figuur 18: snelheid ter hoogte van de as, vroegere situatie (245°)



Figuur 19: snelheid ter hoogte van de as, huidige situatie (245°)

4.2.2 Vergelijking huidig en toekomstige situatie (245°)

Het aantal draai/zaaguren neemt, tussen de huidige en toekomstige situatie, met 1% (conform tabel 6) af ten opzicht van een jaar en met 11,7% verhoudingsgewijs aan het huidig aantal draaiuren. Deze afname wordt veroorzaakt door het Marktkwartier.

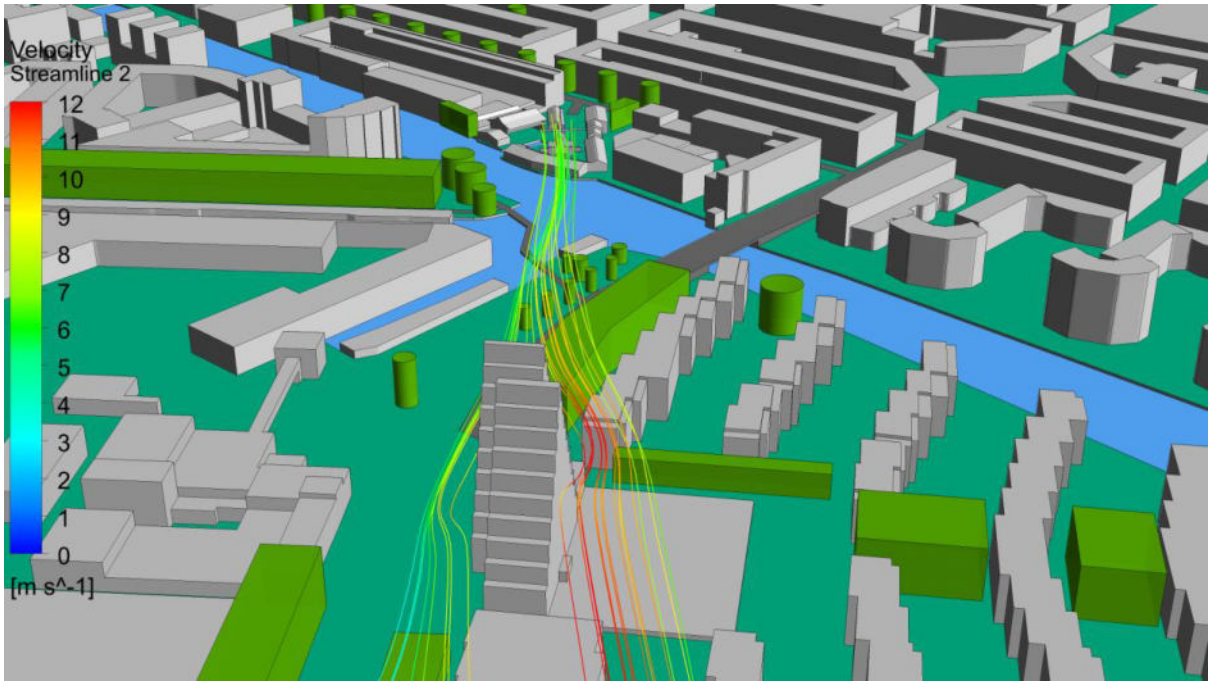
Het Marktkwartier zorgt ervoor dat de wind in de toekomstige situatie meer vanuit de zuidelijke richting naar de molen stroomt. Deze verschuiving wordt veroorzaakt doordat het bouwvolume van het Marktkwartier aanzienlijk groter en hoger is. In de huidige situatie stroomt de wind over het foodcenter heen in de richting van de molen. In de toekomstige situatie stroomt de wind die over het Marktkwartier heen stroomt niet meer naar de molen maar er overheen. De beschikbare wind voor de molen komt in de toekomstige situatie meer vanuit zuidelijke richting. De verschuiving van de wind is weergegeven in Figuur 20 en Figuur 21.

Figuur 22 en Figuur 23 geven de snelheid ter hoogte van de as weer. Hierin is het goed zichtbaar dat de hoogte van het Marktkwartier toeneemt. In de huidige situatie stoomt de wind nog over het foodcenter naar de molen toe. In de toekomstige situatie is dat niet meer mogelijk. Achter de toekomstege ontwikkeling is dan ook een luwte te zien.

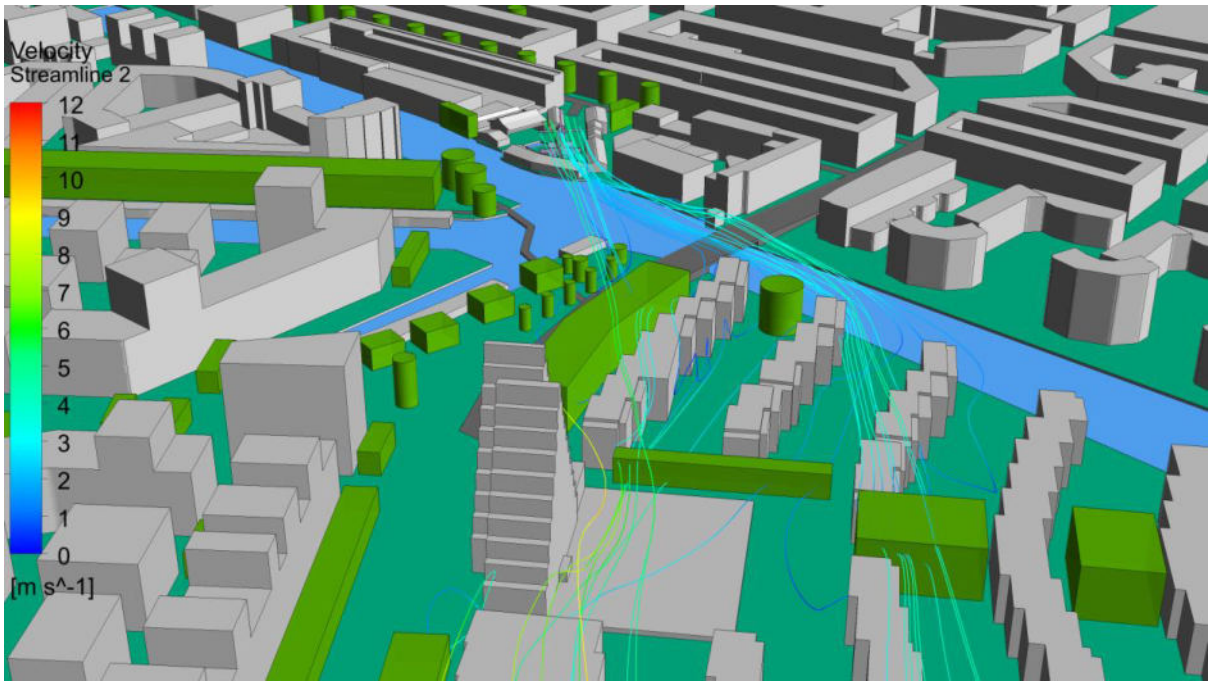
Door de toenamen in hoogte stroomt de wind op deze hoogte alleen nog maar door de Jan van Galenstraat. Door het smalle doorstroom oppervlak zijn hier verschillende windversnellingen zichtbaar.

Om de afname in de snelheid weer te geven zijn in Figuur 24 en Figuur 25 twee snelheidsdoorsneden weergegeven. Dit laat zien dat de wind in de huidige situatie voor de molen naar beneden komt voordat het de molen bereikt. Hierdoor is de snelheid bij de molen

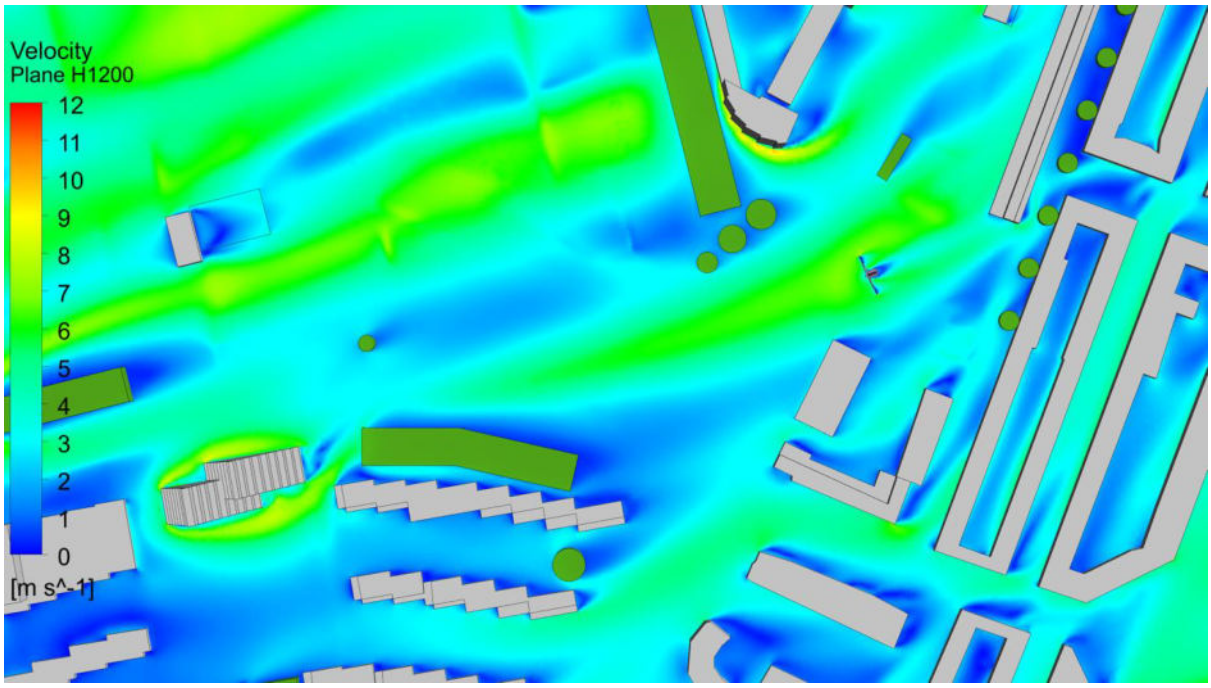
hoger. In de toekomstige situatie stroomt de wind in horizontale richting aan op de molen. Het gebied met (zeer) lage snelheid reikt nu tot vlak voor de molen.



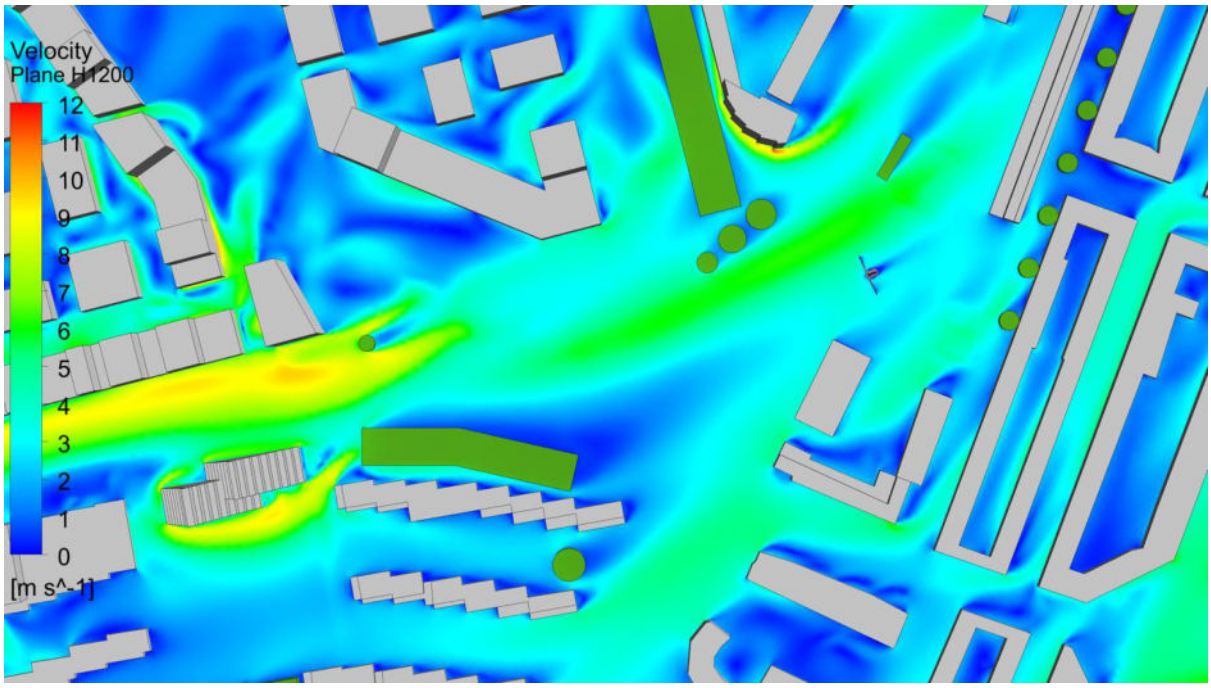
Figuur 20: stroomlijnen vanuit de molen, huidige situatie (245°)



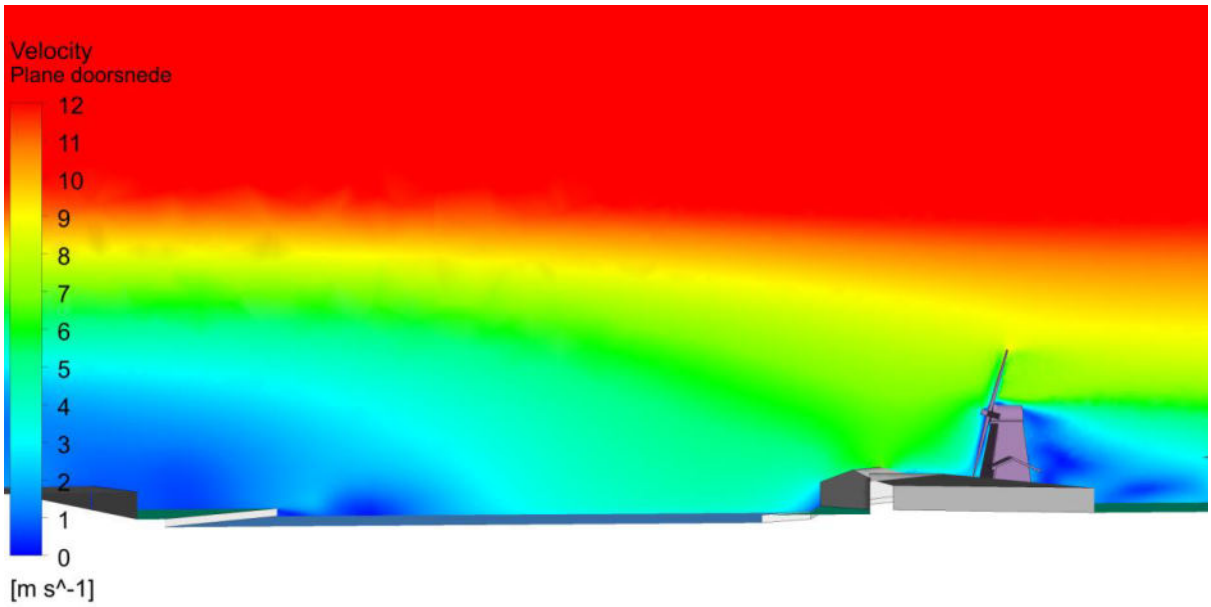
Figuur 21: stroomlijnen vanuit de molen, toekomstige situatie (245°)



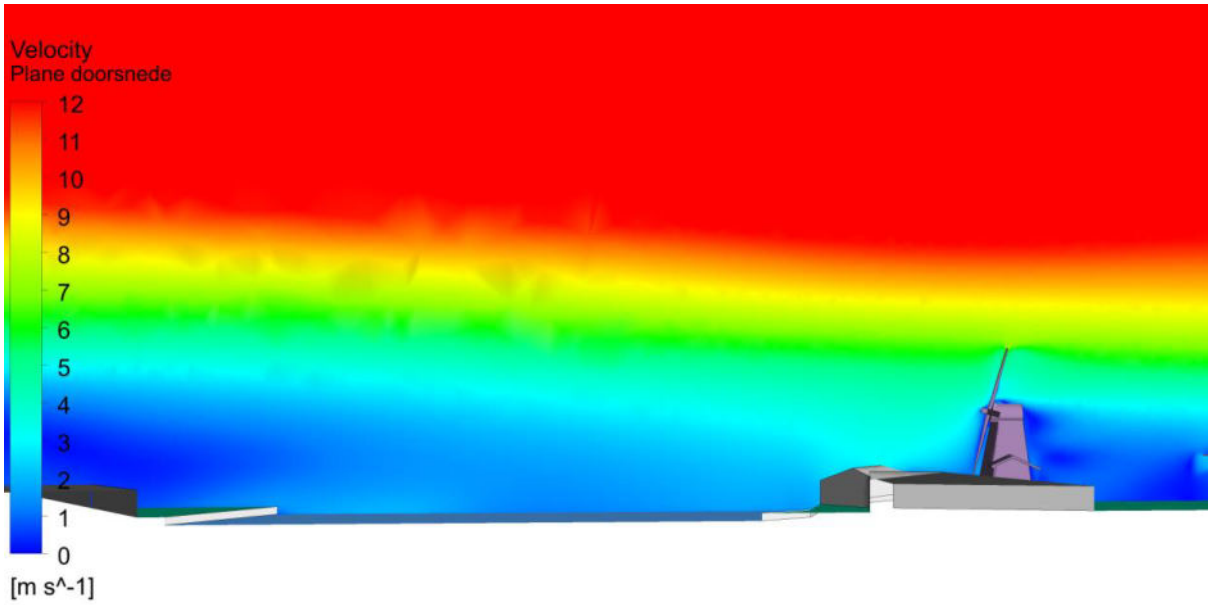
Figuur 22: snelheid ter hoogte van de as, huidige situatie (245°)



Figuur 23: snelheid ter hoogte van de as, toekomstige situatie (245°)



Figuur 24: snelheidsdoorsnede over de hoogte van de molen, huidige situatie (245°)



Figuur 25: snelheidsdoorsnede over de hoogte van de molen, toekomstige situatie (245°)

4.3 Ontvangen wind bij westenwind (265°)

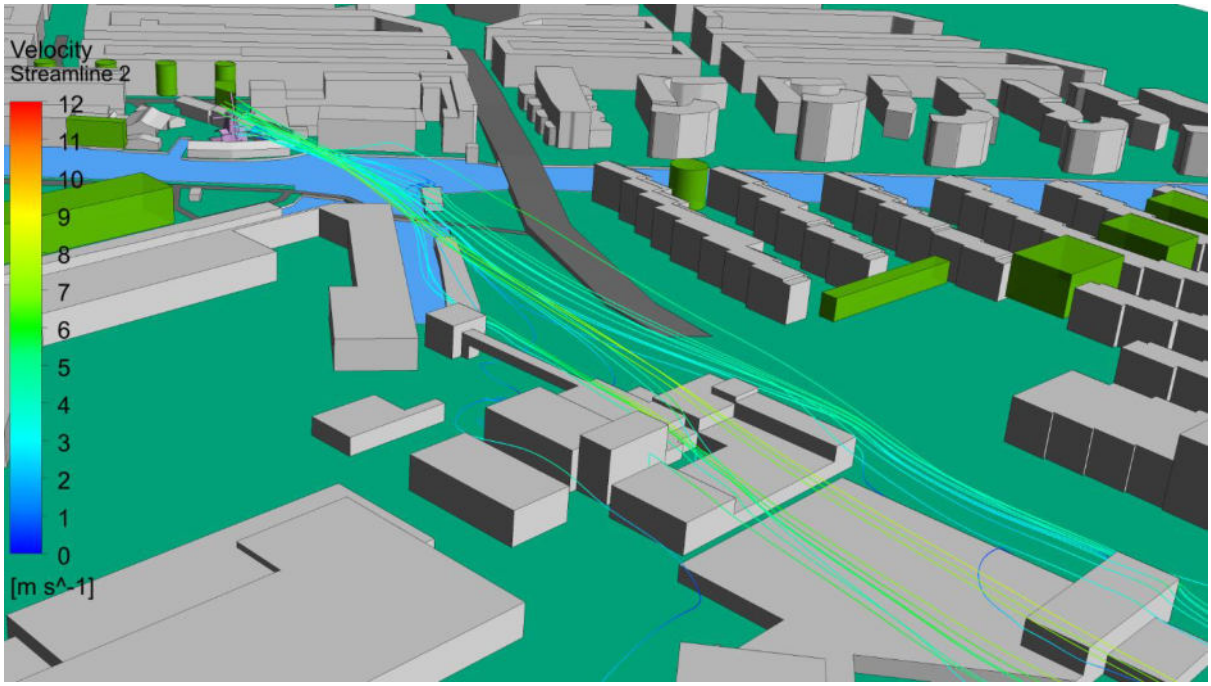
De grootste verandering in het aantal draai/zaaguren treedt op bij een westenwind in de windrichting 265°. Bij deze windrichting ligt het toekomstige ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' in het aanstroomgebied. In de volgende paragraven wordt uitgelegd waar deze veranderingen optreden en waardoor ze ontstaan.

4.3.1 Vergelijking vroegere en huidige situatie

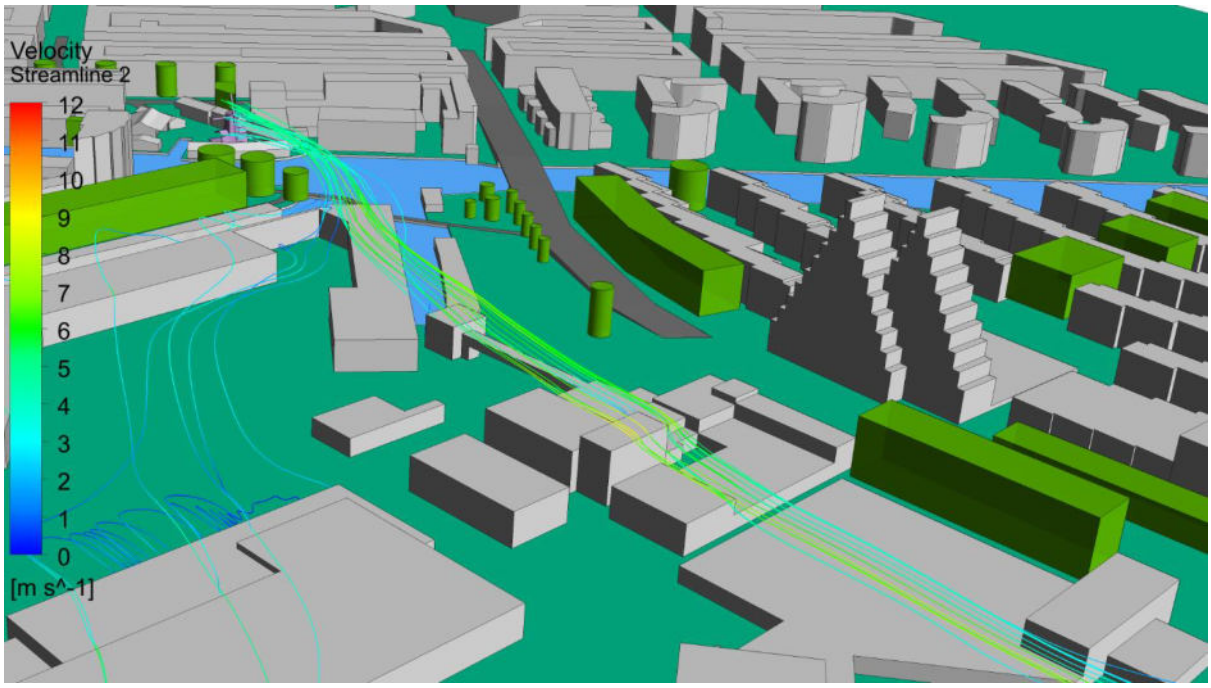
Er is nagenoeg geen verschil tussen de vroegere en huidige situatie in het aantal draai/zaaguren.

Bij een westenwind heeft de wind in de vroegere en huidige situatie een zelfde aanstroomgebied. Figuur 26 en Figuur 27 laten met stroomlijnen zien dat de wind over het foodcenter naar de molen stroomt. Het foodcenter veranderd niet tussen de vroegere en huidige situatie.

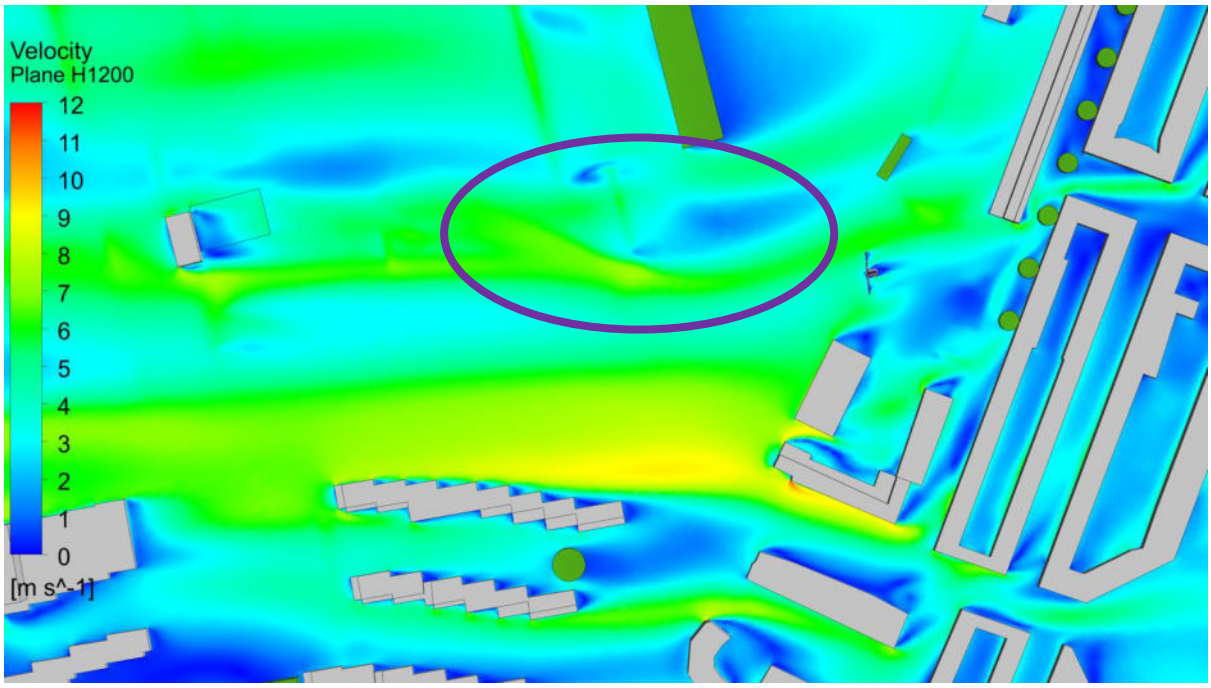
Figuur 28 en Figuur 29 onderstrepen dat het aanstroomgebied van de molen niet veel veranderd. Zichtbaar is dat, ondanks dat de gebouwen en bomen aan de Buyskade weg zijn, in de vroegere situatie de wind op de hoek van foodcenter afbuigt naar het open water. In de huidige situatie is dit ook zichtbaar.



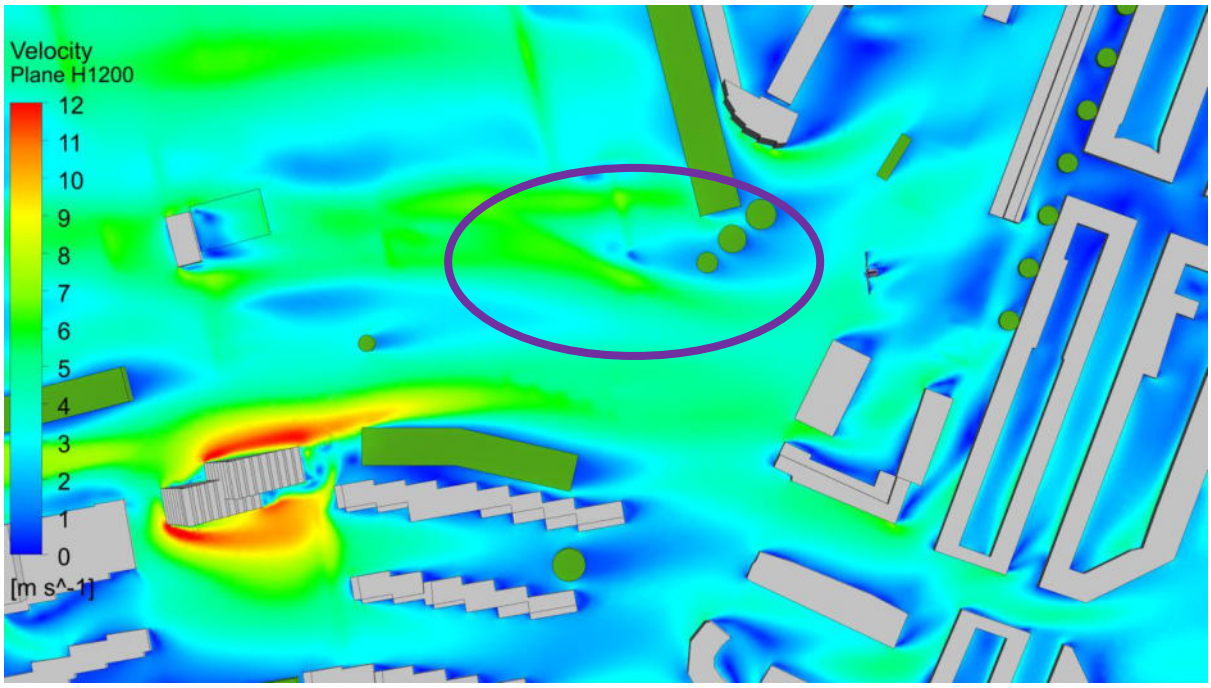
Figuur 26: stroomlijnen vanuit molen, vroegere situatie, windrichting 265°



Figuur 27: stroomlijnen vanuit molen, huidige situatie, windrichting 265°



Figuur 28: snelheid ter hoogte van de as, vroegere situatie, windrichting 265°



Figuur 29: snelheid ter hoogte van de as, huidige situatie, windrichting 265°

4.3.2 Vergelijking huidige en toekomstige situatie (265°)

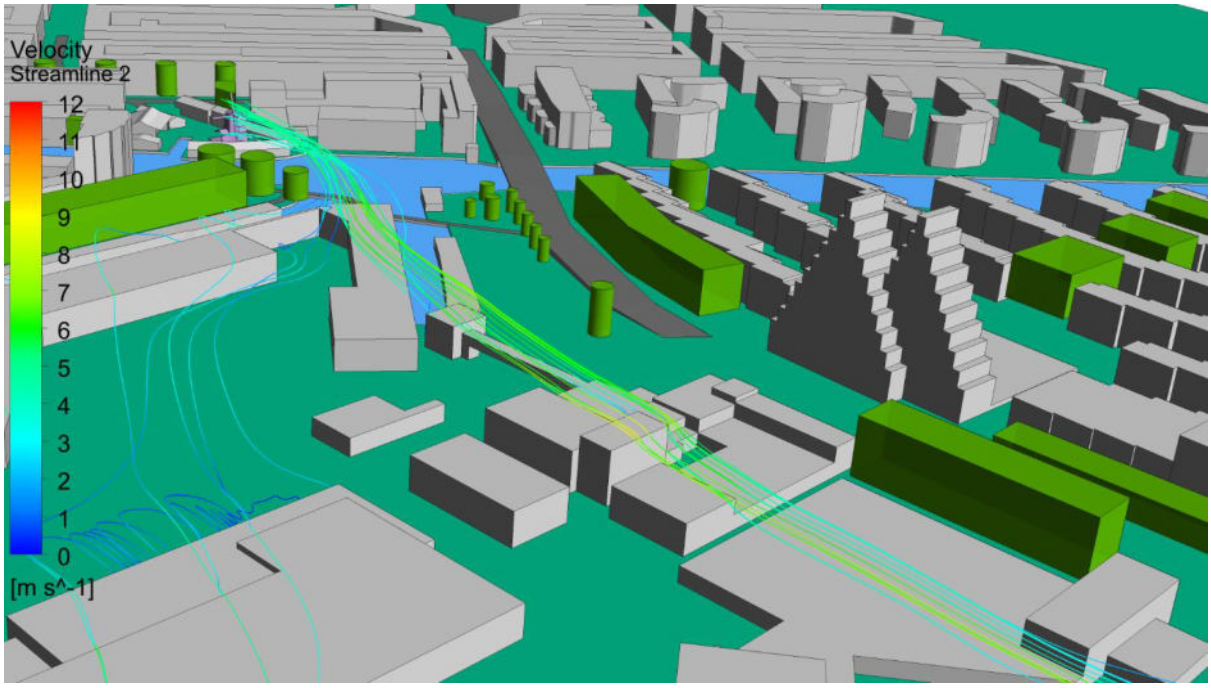
Het grootste verlies in het aantal draai/zaaguren treedt op tussen de huidige en toekomstige situatie. De afname in afgenomen wind bij deze windrichting zorgt voor een vermindering van 236 draaiuren per jaar. In de huidige omgeving heeft molen de Otter uit deze windrichting 544 draaiuren. In de toekomstige omgeving, dan wel na oplevering van het Marktkwartier heeft de Otter 309 draaiuren uit deze windrichting. Dit is een afname van 2,7% op jaarbasis en een verhoudingsgewijze afname ten opzichte van de huidige molenbiotoop van 43,3% voor windrichting 265°. Deze vermindering van beschikbare wind wordt veroorzaakt door het Marktkwartier wat in het aanstroomgebied ligt.

Figuur 30 en Figuur 31 laten het aanstroomgebied zien bij een westen wind. In de huidige situatie stroomt de wind over het foodcenter naar de molen. Net zoals bij een westzuidwesten wind komt de beschikbare wind voor de molen nu meer uit zuidwesten richting, i.p.v. het westen. Deze verschuiving wordt veroorzaakt door de hoge gebouwen aan de rand van het Marktkwartier. De wind wordt door deze gebouwen opgetild en stroomt niet meer naar de molen toe maar er overheen. Hierdoor ontstaat een grote luwte achter het Marktkwartier. Deze is nog groter dan bij de westzuidwestenwind.

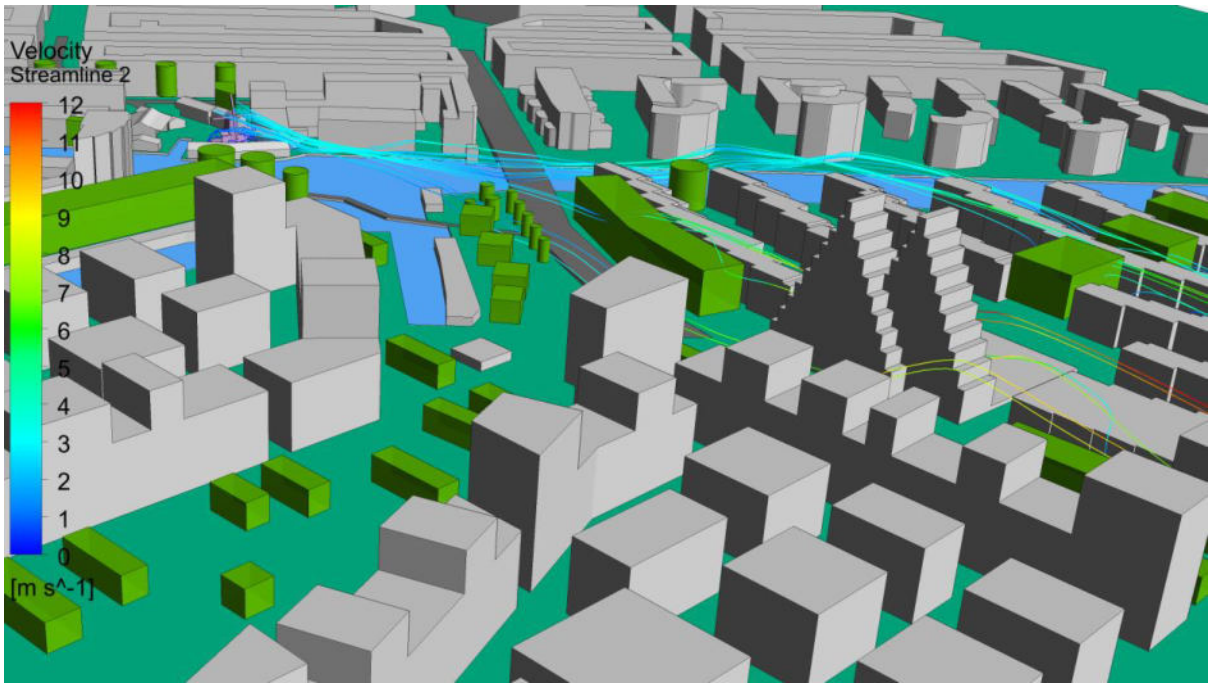
Het optillen van de wind door de hoge gebouwen wordt weergegeven in Figuur 32. De rode kleur, t.o.v. de groene en blauwe kleur, geeft een hogere snelheid aan. De stroomlijnen laten zien dat deze snelheid daarna niet meer veranderd. Dit geeft aan dat de wind na de hoge gebouwen niet meer naar beneden stroomt. Op hogere hoogte stroomt de wind namelijk harder.

De luwte die ontstaat achter het Marktkwartier wordt inzichtelijker gemaakt met Figuur 33 en Figuur 34. Het verschil in snelheid tussen de twee situaties is aanzienlijk. Waar het bovenste

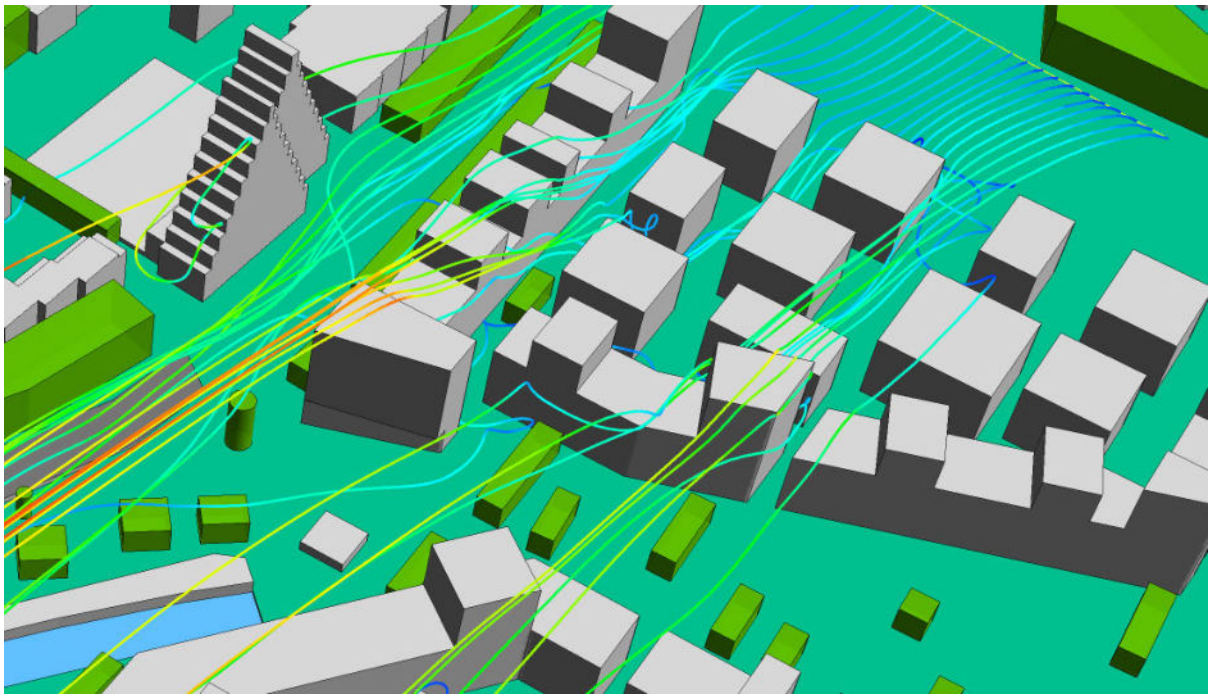
gedeelte van de molen eerst nog een redelijke snelheid had, is de snelheid in de toekomstige situatie met ongeveer twee derde afgenomen. Door de snelheidsafname moet het harder waaien om de benodigde volumestroom te behalen. Zoals Tabel 6 laat zien treden deze snelheden minder op waardoor de het aantal draai/zaaguren aanzienlijk verminderd.



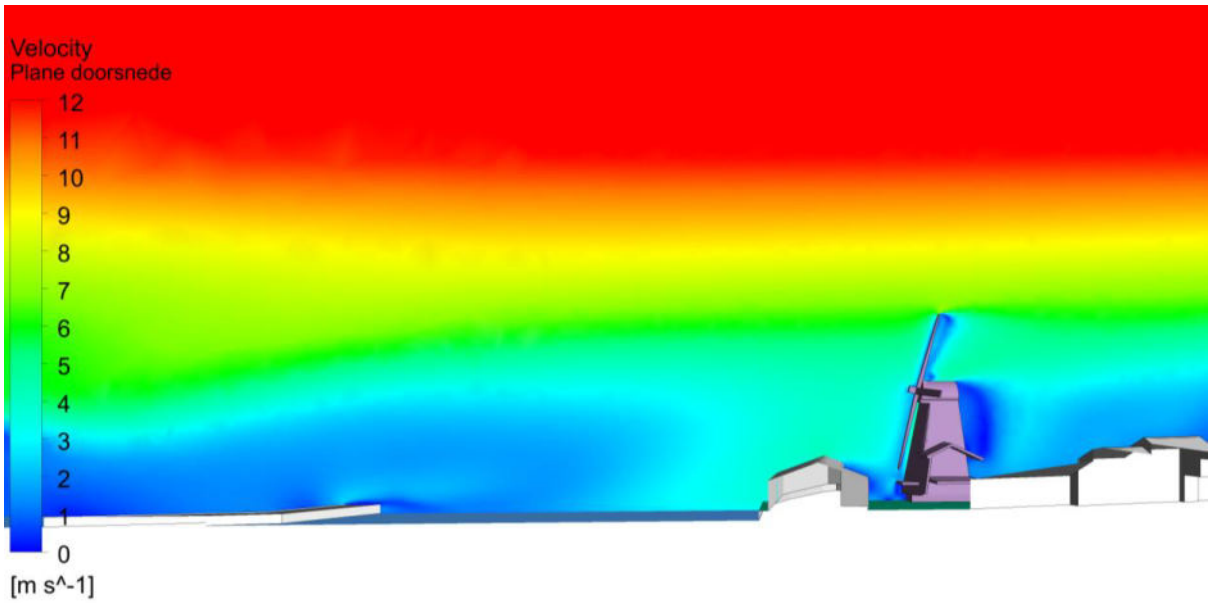
Figuur 30: stroomlijnen vanuit molen, huidige situatie, windrichting 265°



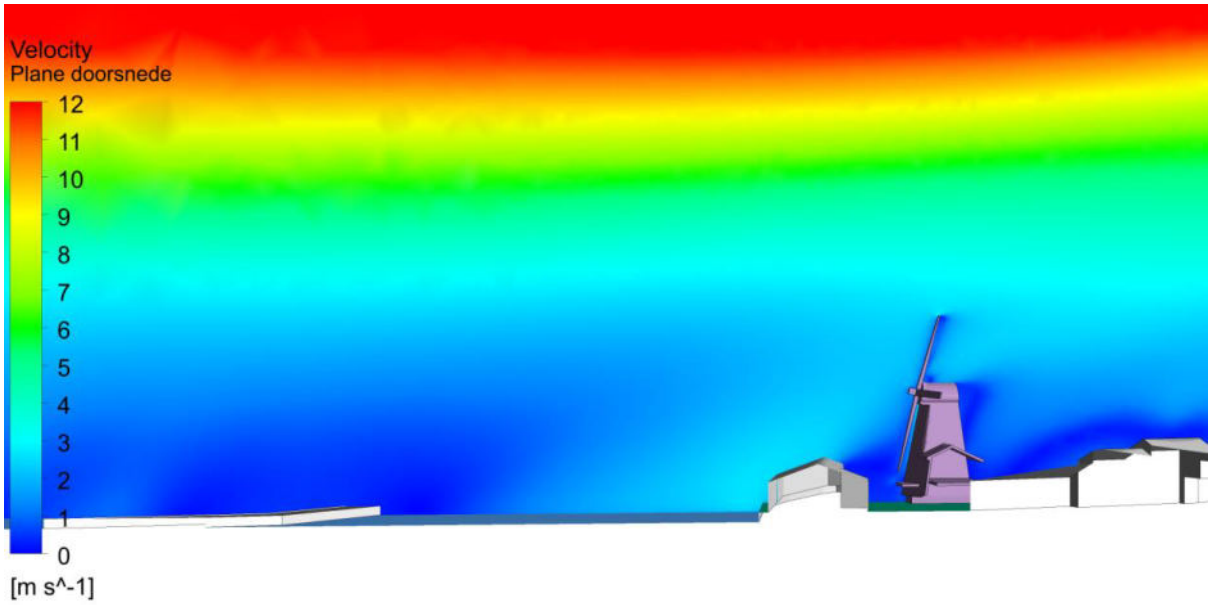
Figuur 31: stroomlijnen vanuit molen, toekomstig situatie, windrichting 265°



Figuur 32: stroomlijnen vanuit molen, toekomstig situatie, windrichting 265°



Figuur 33: snelheidsdoorsnede over de hoogte van de molen, huidige situatie windrichting 265°.



Figuur 34: snelheidsdoorsnede over de hoogte van de molen, toekomstige situatie windrichting 265°

5 Conclusie

Allereerst is er een weerdata analyse uitgevoerd waarbij de theoretische potentiële draaiuren van de molen is berekend. Hierbij worden de uren waarbij een bruikbare windsnelheid optreedt per beschikbare windrichting opgeteld. De bevindingen hiervan zijn hieronder opgesomd. Let op; dit betreft het theoretisch aantal uren, omgevingseffecten zijn hierin niet meegenomen.

1. In een situatie zonder bebouwing rondom de molen kan de molen 78% van het jaar draaien/zagen.
2. In de huidige situatie, waarbij de molen enkel kan draaien bij wind uit ZW (225º), ZWW (245º) en W (265º) kan de molen 23,8% van het jaar draaien/zagen.
3. Ervan uitgaande dat de molen gebouwd is met geen of minimale bebouwing in de omgeving heeft de ontstane bebouwing 54% van de beschikbare wind afgenomen. Relatief ten opzicht van het aantal mogelijke draaiuren in de ideale situatie is dit een afname van 69,4%.

Vervolgens zijn CFD simulaties uitgevoerd waarbij omgevingseffecten tot uiting komen. Bebouwing kan resulteren in luwten, maar ook in windversnellingen. Aan de hand van de uitkomsten van de CFD berekeningen is een nieuwe frequentietabel opgesteld waarbij het bereik om met de molen te zagen aangepast is naar de lokale windsnelheid ten opzichte van de referentie windsnelheid. Hiermee zijn de volgende mogelijke draaiuren per jaar berekend:

- Vroeger: 24,1% (2.114 uren van de 8.760 uren)
- Huidig: 24,8% (2.172 uren van de 8.760 uren)
- Toekomst: 21,1% (1.845 uren van de 8.760 uren)

Er is een vergelijking gemaakt tussen het aantal draai/zaaguren bij de molenbiotoop Vroeger, Huidig en Toekomstig. Hierin is de procentuele verandering berekend met als basis de mogelijke draai/zaaguren voor de molenbiotoop Huidig zoals met de CFD simulatie berekend, te weten 2.172 uur.

Door de bebouwing aan de Jan van Galenstraat en de Buyskade zijn het aantal draai/zaaguren verhoudingsgewijs toegenomen met 2,8% wat overeenkomt met 58 uur per jaar (verschil vroeger ten opzichte van huidig).

Bij realisatie van het toekomstige ontwikkelingsplan ‘Marktkwartier’ neemt het aantal draai/zaaguren verhoudingsgewijs met 15.1% af ten opzichte van de huidige situatie, wat overeenkomt met 327 uur per jaar.

De grootste afname bij realisatie van het toekomstige ontwikkelingsplan ‘Marktkwartier’ treedt op bij een westelijke windrichting, namelijk: 265°. Daar is de afname van het aantal draaiuren tussen huidig en toekomst 236 uur. In de huidige omgeving heeft molen de Otter uit de windrichting 544 draaiuren. In de toekomstige omgeving, dan wel na oplevering van het Marktkwartier heeft de Otter nog maar 309 draaiuren uit de westelijke windrichting. Dit is een verhoudingsgewijze afname, bij deze windrichting, van 43,3% ten opzichte van de huidige molenbiotoop.

6 Verwijzingen

[NL], K. (. (sd). Opgehaald van https://www.knmi.nl/nederland-nu/klimatologie/uurgegevens

NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. (2006, februari). Delft: Nederlands Normalisatie-instituut.

Troen, I., & Petersen, E. L. (1991). *Roughness Classes and Roughness Length Table in "European Wind Atlas".* Risoe , Denmark: Risoe National Laboratory.

BIJLAGE 2

CFD molenonderzoek

Paltrokmolen De Otter

Amsterdam

P32422593e101

25 oktober 2022

Revisie 1

SIMSTUDIO

WINDSAFE
Specialist bij windhinder

Project	**Paltrokmolen De Otter**
Locatie	Amsterdam
Onderwerp	**CFD molenonderzoek**
Document	P32422593e101
Revisie	1
Datum	25 oktober 2022
Status	Definitief
Opdrachtgever	**GT van der Bijl** Transformatorweg 102 1014 AK Amsterdam
Stromingsleer expert	**Windsafe Projects** Poeldonkweg 5 5216 JX 's-Hertogenbosch sales@windsafe.nl www.windsafe.nl
CFD expert	**SIMSTUDIO International Consultants** Baron de Coubertinlaan 6 2719 EL Zoetermeer info@simstudio-ic.com www.simstudio-ic.com

VERKLARENDE WOORDENLIJST 3

SAMENVATTING 4

1 INLEIDING 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Onderzoeksdoel 5
1.3 Molenbiotoop 5
1.4 Verfijnde beoordelingsmethodiek 5

2 UITGANGSPUNTEN EN AANNAMEN 7
2.1 Geometrie 7
2.2 Bebouwing/inrichting omgeving 10
2.2.1 Molenbiotoop Huidig 10
2.2.2 Molenbiotoop Toekomstige situatie 12
2.2.3 Aanpassing molenbiotoop Toekomstige situatie 13
2.3 Windprofiel 17
2.4 CFD-modellering 18

3 BEREKENDE DRAAI/ZAAGUREN 19
3.1 Westenwind (265°) 19
3.2 West-zuidwestenwind (245°) 20

4 CONCLUSIE 21

5 VERWIJZINGEN 22

BIJLAGE A – STROMINGSAANZICHTEN VERSCHILLENDE REVISIES 23

Verklarende woordenlijst

CFD – Computational Fluid Dynamics:
De studie van de stroming van een fluïdum (gas of vloeistof) via het numeriek oplossen van de stromingsvergelijkingen. Computers worden gebruikt om de iteratieve berekeningen uit te voeren die nodig zijn om de interacties te simuleren van vloeistoffen en gassen onderling en met oppervlakken. Deze methode wordt onder andere gebruikt voor het uitvoeren van wind simulaties.

Beschikbare wind:
De windrichtingen waaruit Molen de Otter in de huidige situatie wind kan ontvangen. Door de bebouwing rondom de molen kan Molen de Otter niet draaien bij andere windrichtingen conform opgaaf van de eigenaar GT van der Bijl en de betrokken molenaars. De beschikbare wind voor Molen de Otter komt uit windrichting ZW (225º), ZWW (245º) en W (265º).

Windprofiel:
Door de ruwheid van de aarde ontstaat een grenslaag waardoor de luchtsnelheid in de hoogte veranderd. Voor de studie is een logaritmisch windprofiel gehanteerd conform de uitgangspunten omschreven in de NEN8100 (Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving).

Operationeel bereik:
Een combinatie van de beschikbare windrichting en de benodigde minimale en maximale windsnelheid waarbij Molen de Otter, conform opgaaf van de eigenaar GT van der Bijl en de betrokken molenaars, gebruikt kan worden om te zagen.

Molenbiotoop 'Vroeger':
Dit heeft in deze studie en rapportage enkel betrekking op de omliggende bebouwing en begroeiing. De molenbiotoop 'vroeger' is de ingeschatte situatie conform de periode van 1990 t/m 2000 (conform opgaaf van de eigenaar GT van der Bijl).

Molenbiotoop 'Huidig':
Dit heeft in deze studie en rapportage enkel betrekking op de omliggende bebouwing en begroeiing. De molenbiotoop 'huidig' is de situatie conform de periode van 2000 t/m 2022.

Molenbiotoop 'Toekomst'
Dit heeft in deze studie en rapportage enkel betrekking op de omliggende bebouwing en begroeiing. De molenbiotoop 'toekomstig' is de situatie wanneer het ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' volledig gerealiseerd is met als basis de huidige situatie. De indeling van 'Marktkwartier' is gebaseerd op het pan van Mecanoo Architecten in overleg met de eigenaar GT van der Bijl.

Samenvatting

De Otter is de oudste houtzaagmolen in Nederland. De molen is in 1631 gebouwd en is tot op de dag van vandaag nog steeds operationeel. De omgeving rondom de molen is in zijn bestaan drastisch veranderd, van landelijk gelegen naar stedelijk gebied. De molen is opgenomen in de lijst van cultureel erfgoed en is een Rijksmonument.

Molen De Otter is gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat en de Kostverlorenvaart in Amsterdam. De stad Amsterdam heeft zich 'rondom' molen De Otter in de laatste eeuwen gevormd. Hierbij is het windklimaat ter hoogte van de molen telkens veranderd, waarbij het potentieel aantal draai/zaaguren drastisch is afgenomen.

Op verzoek van GT vd Bijl is in april 2022 een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de bebouwing op het aantal bruikbare draai/zaaguren van molen De Otter. In dat onderzoek is een vergelijk gemaakt tussen de 'vroegere' situatie (periode 1900 t/m 2000), de 'huidige' situatie (periode 2000 t/m 2022) en een (mogelijk) toekomstige situatie (periode na oplevering van het toekomstige ontwikkelingsplan Marktkwartier). De resultaten van dit onderzoek zijn gepubliceerd in het rapport met documentnummer P21821462e106 met datum 1 april 2022.

Uit dat onderzoek is gebleken dat het voorgestelde ontwikkelingsplan Marktkwartier een nadelig effect heeft op het aantal bruikbare draai/zaaguren van molen De Otter, vooral bij westelijke wind en deels voor westzuidwestelijke wind.

Een vervolgonderzoek is uitgevoerd met als doel inzichtelijk maken welke aanpassingen aan het ontwikkelingsplan Marktkwartier de vermindering van het aantal bruikbare draai/zaaguren kan beperken en in welke mate.

Voor deze analyse is de methodiek om het aantal bruikbare uren te berekenen verfijnd. Deze verfijning resulteert in een geringe verandering van het in het voorgaande rapport gepresenteerde aantal draaiuren.

Het originele ontwerp Marktkwartier resulteert in een afname van 40,5% bij een westenwind (265º) en 9,6% voor west-zuidwestenwind (245º), t.o.v. de huidige situatie.

Uit het onderzoek blijkt dat de toren op de zuidwesthoek van het oostelijke deelplan de meeste invloed heeft op de door molen De Otter te ontvangen bruikbare wind.

Bij verlaging van 6m van deze toren wordt de vermindering van bruikbare wind teruggebracht naar 7,9% en 4,9% voor respectievelijk westenwind en west-zuidwestenwind.

Met het verlagen van de toren met 18m kan het effect tot een minimum worden teruggedrongen, namelijk 0,7% en 3,4% voor respectievelijk westenwind en west-zuidwestenwind.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op verzoek van GT vd Bijl is in april 2022 een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de bebouwing op het aantal bruikbare draai/zaaguren van molen De Otter. In dat onderzoek is een vergelijk gemaakt tussen de 'vroegere' situatie (periode 1900 t/m 2000), de 'huidige' situatie (periode 2000 t/m 2022) en een (mogelijk) toekomstige situatie (periode na oplevering van het toekomstige ontwikkelingsplan Marktkwartier). De resultaten van dit onderzoek zijn gepubliceerd in het rapport met documentnummer P21821462e106 met datum 1 april 2022.

Uit dat onderzoek is gebleken dat het voorgestelde ontwikkelingsplan Marktkwartier een nadelig effect heeft op het aantal bruikbare draai/zaaguren van molen De Otter, vooral bij westelijke wind en deels voor westzuidwestelijke wind.

1.2 Onderzoeksdoel

Een vervolgonderzoek is uitgevoerd met als doel inzichtelijk maken welke aanpassingen aan het ontwikkelingsplan Marktkwartier de vermindering van het aantal bruikbare draai/zaaguren kan beperken en in welke mate.

Voor deze analyse is de methodiek om het aantal bruikbare uren te berekenen verfijnd. Deze verfijning resulteert in een geringe verandering van het in het voorgaande rapport gepresenteerde aantal draaiuren.

1.3 Molenbiotoop

Voor het goed in stand houden van (historische) windmolens is, naast (onderhoud aan) de molen zelf, de molenbiotoop (de omgeving rondom een molen) van belang. De molenbiotoop heeft betrekking op de omgeving van de molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Aangezien molens "levende" monumenten betreffen, dienen zij regelmatig te draaien ten behoeve van instandhouding. Voor een goed functionerende molen is vrije windvang van essentieel belang; gebouwen, bouwwerken, solitaire bomen, boomgroepen en houtopstanden kunnen de windvang van een molen nadelig beïnvloeden. Bij windbelemmeringen in de molenbiotoop wordt de windtoevoer diffuus, onvoorspelbaar fluctuerend en turbulent en wordt de aan- en afvoer van wind negatief beïnvloed. Gevolgen hiervan zijn een verminderde draaivaardigheid, een toename van zeilslag en een sterk wisselende belasting van de wieken (roeden, hekwerk etc.) die grote schade kan veroorzaken. Daarnaast leidt een belemmerde afvoer van de wind tot drukopbouw van de wind tegen de achterzijde van de wieken, waardoor extra druk op het de wieken en het wiekenkruis ontstaat, wat schade aan de molen in de hand werkt.

1.4 Verfijnde beoordelingsmethodiek

Voor dit onderzoek is de methodiek voor het berekenen van het aantal beschikbare draai/zaaguren te berekenen verfijnd. In het voorgaande molenonderzoek is de winddata voor Amsterdam opgedeeld in stappen van 0,5 m/s. Bij de berekening van het aantal draai/zaag uren zijn de minimale en maximale snelheid tevens afgerond per 0,5 m/s.

Voor het onderhavige onderzoek is de berekening methodiek verfijnt om kleinere verschillen meetbaar te maken. Dit is gedaan door een lineaire interpolatie toe te passen op de beschikbare gegevens.

Bij het toepassen van de verfijnde methodiek zijn de resultaten van het vorige onderzoek iets veranderd, deze zijn weergegeven in Tabel 1.

Omschrijving	Origineel resultaat	Verfijnde methodiek resultaat
Afname huidig naar toekomst 265° wind	43.3%, 236 uren	40,5%, 217 uren
Afname huidig naar toekomst 245° wind	11.7%, 91 uren	9,6%, 74 uren

Tabel 1: Vergelijk resultaat verfijnde methodiek.

2 Uitgangspunten en aannamen

2.1 Geometrie

Het 3-dimensionale CFD-model is gebaseerd op de aanzicht tekeningen van de molen.

De Otter is een paltrokmolen en staat dus niet op een stelling. De kaphoogte van de molen is 13m, de as hoogte 12m en de wieken zijn 9m lang. De totale hoogte van de molen is 21m. De molen is, inclusief de uitstekende zaagvloer, 17m breed.

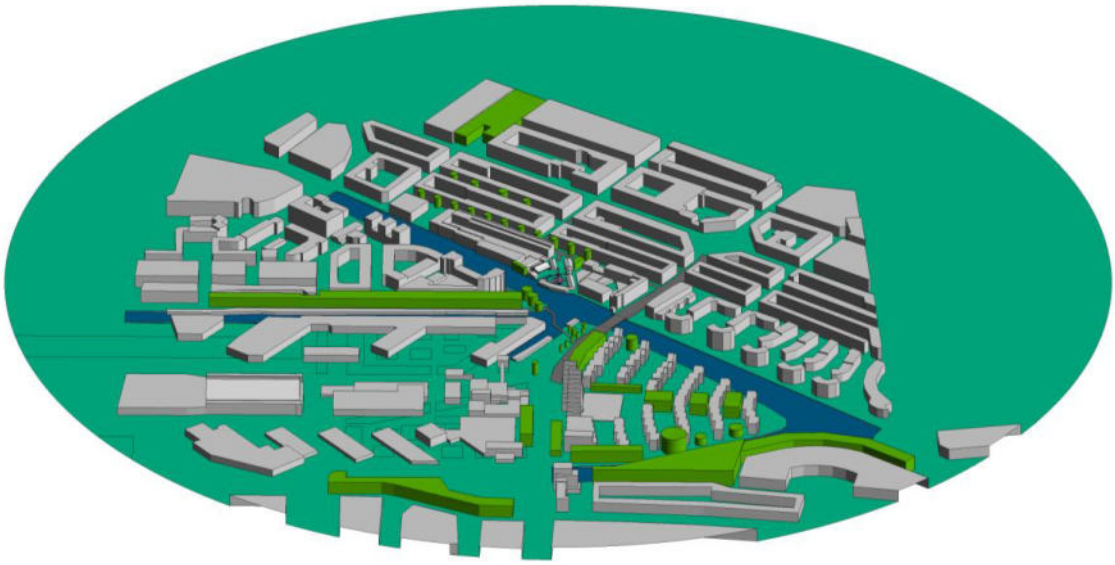
Rondom om het gebouw staan verschillende schuren en gebouwen. In de westelijke aanstroom richting staan twee droogschuren met een hoogte van 5m.

De huidige omgeving is geconstrueerd aan de hand van Google Earth Pro en CadMapper. De omgeving is voor alle windrichting binnen een straal van 400m van de molen meegenomen. Voor de zuidelijk tot westelijke windrichting, meest voorkomend, is de omgeving binnen een straal van 650m meegenomen.

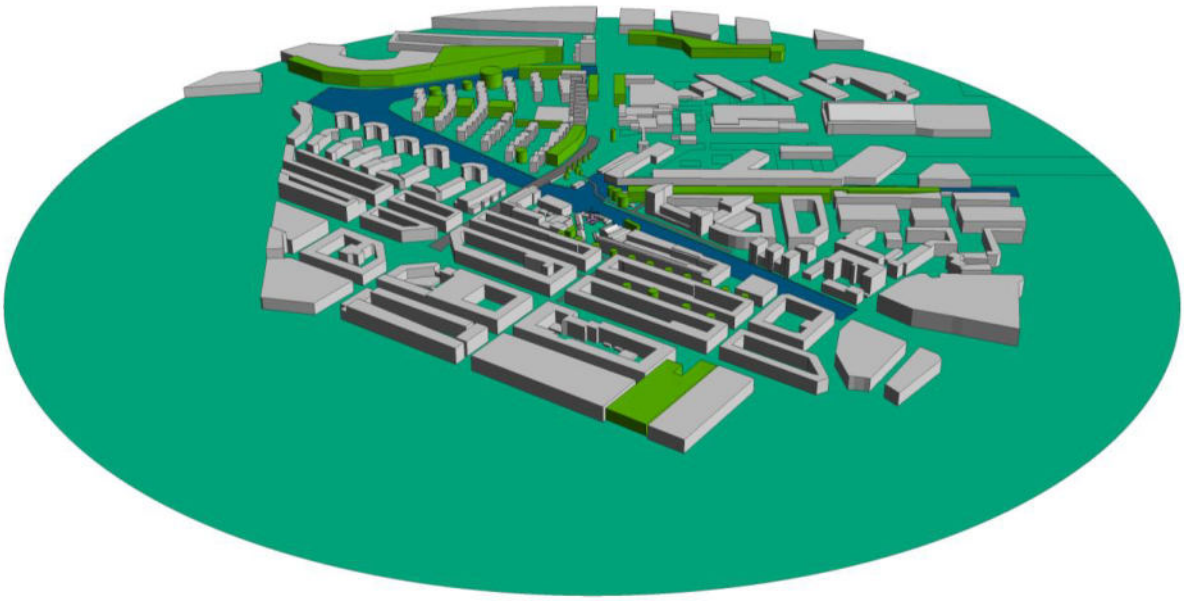
Figuur 1 toont het de huidige vorm van de molen. Figuur 2 en Figuur 3 tonen een overzicht van het volledige 3D simulatiemodel uit verschillende richtingen. Figuur 4 en Figuur 5 een detail van de molen in het 3D CFD model.



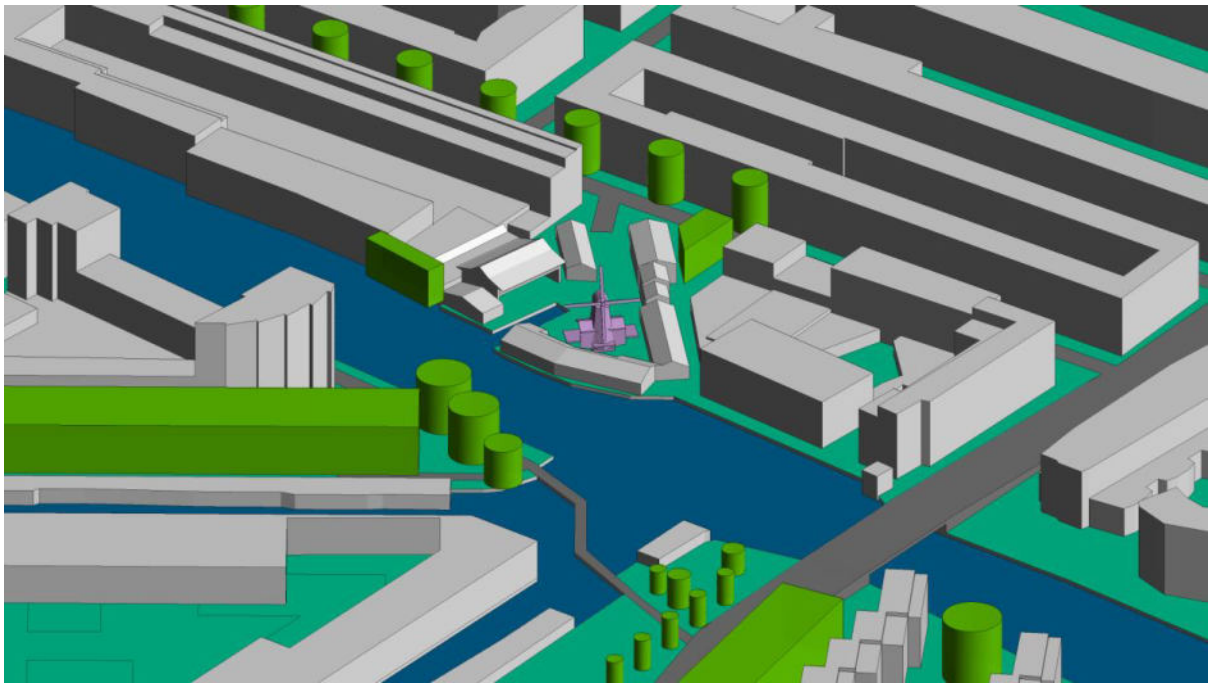
Figuur 1: Foto van zaagmolen De Otter, Jan-jaap Hubeek



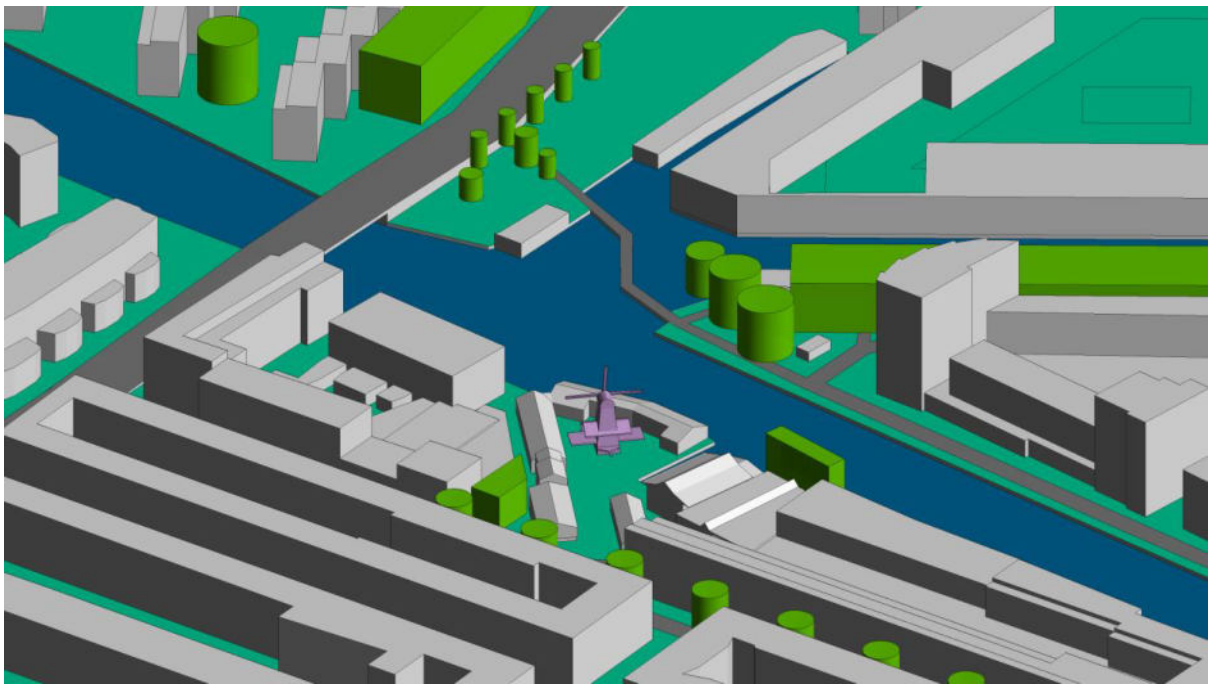
Figuur 2: 3D CFD model, aanzicht vanuit west



Figuur 3: 3D CFD model, aanzicht vanuit oost.



Figuur 4: 3D CFD model De Otter, detail aanzicht 1.



Figuur 5: 3D CFD model De Otter, detail aangezicht 2.

2.2 Bebouwing/inrichting omgeving

2.2.1 Molenbiotoop Huidig

Het plangebied voor molen De Otter is gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat en de Kostverlorenvaart in Amsterdam. Waar de molen vroeger gelegen was aan de rand van de Haarlemmermeerpolder is het inmiddels volledig omringt door stedelijk gebied. Wat een effect heeft op de molenbiotoop.

De bebouwing in de omgeving stroomopwaarts van De Otter voor de meest voorkomende windrichtingen (zuid tot west) varieert in hoogte, vorm en oriëntatie.

Het hoogste gebouw ligt in de westelijke richting en staat op 250 meter afstand van de molen. Het gebouw bestaat uit twee piramides van 55 meter hoog. De omgeving in de westelijke richting bestaat verder uit gebouwen tussen 7 meter en 32 meter (Buyskade). De Jan van Galenstraat (s105) creëert voor westelijke wind een vrije aanstroom op molen De Otter.

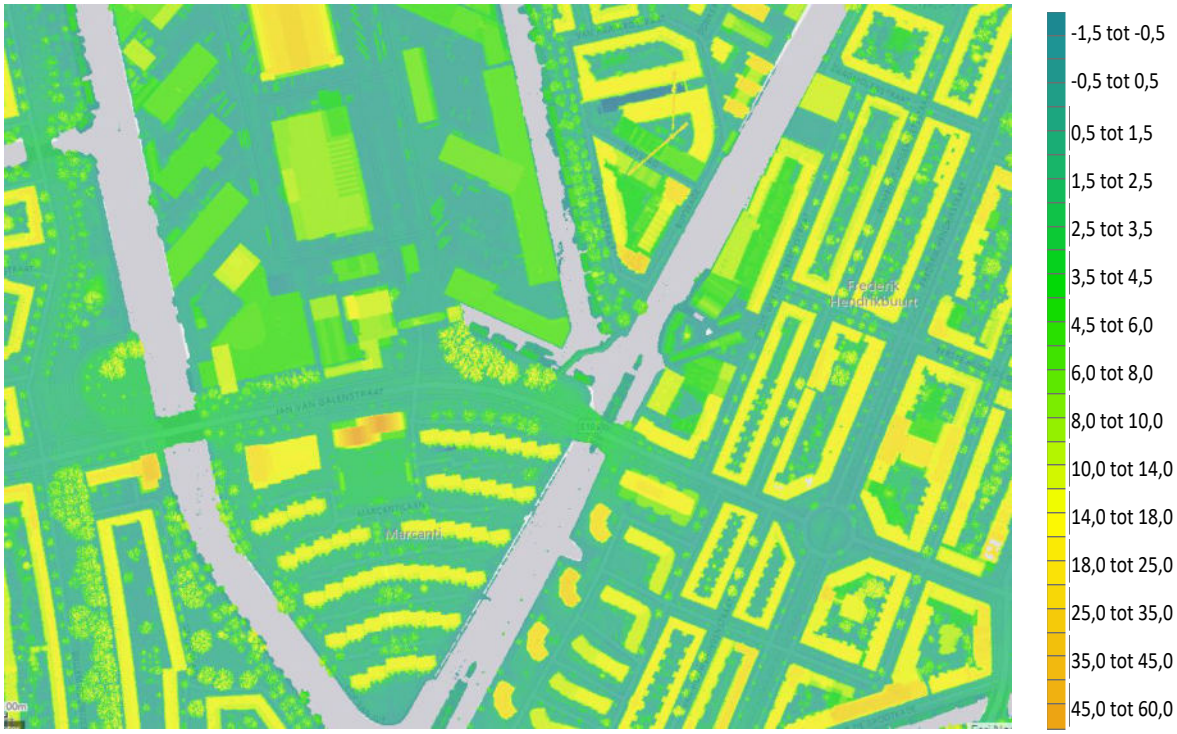
In zuidwestelijke richting zijn de gebouwen voornamelijk circa 15 meter hoog. In zuidelijke richting varieert de hoogte van de gebouwen tussen de 12 meter en 19 meter.

De bebouwing in het gebied ten noordoosten tot zuidoosten van de molen bestaat voornamelijk uit 16 meter hoge woningen.

Een luchtfoto van het gebied is weergegeven in Figuur 6. Molen De Otter is paars omlijnd en het hoogste gebouw is geel omcirkelt. Figuur 7 geeft een hoogtekaart weer van de omgeving.



Figuur 6: Luchtfoto locatie De Otter, Amsterdam.



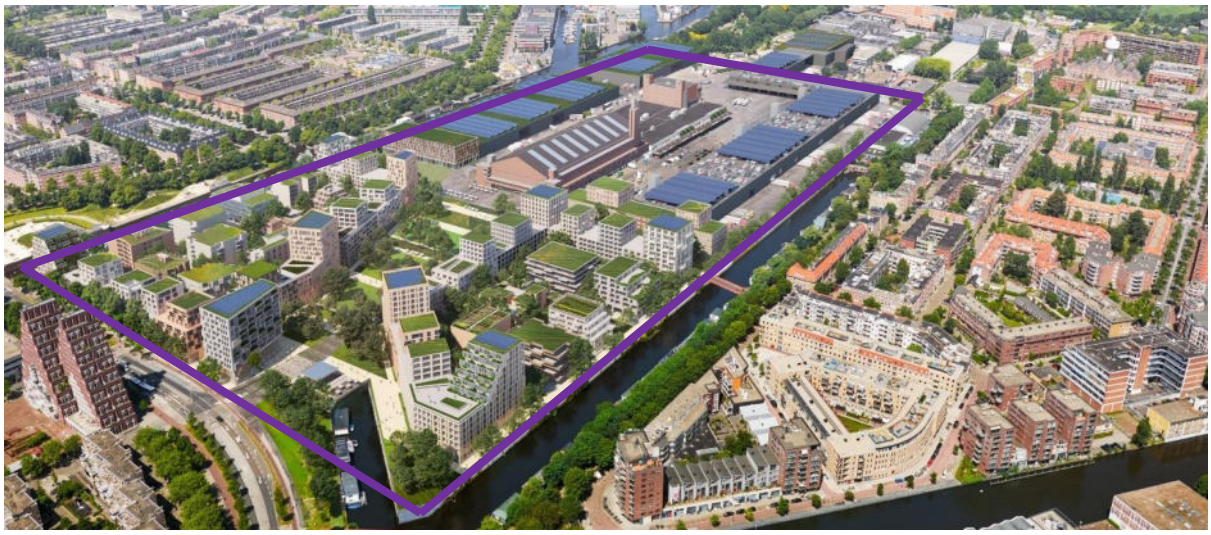
Figuur 7: Hoogte kaart omgeving De otter, Amsterdam.

2.2.2 Molenbiotoop Toekomstige situatie

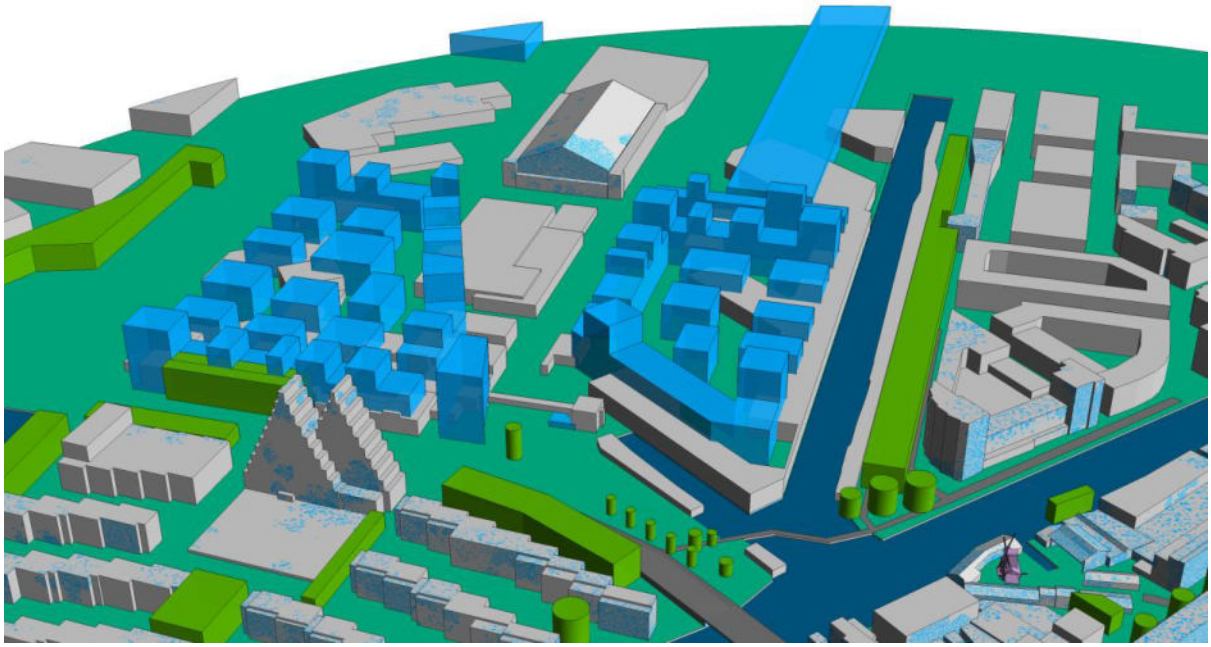
Het model voor de toekomstige omgeving is gebaseerd op de omgeving huidig plus het ontwikkelingsplan 'Marktkwartier'. Dit plan bestaat deels uit woontorens tussen de 20 meter en 35 meter en deels het verhogen van de huidige gebouwen tot 15 meter.

Figuur 8 laat een impressie van Mecanoo Architecten zien van de mogelijke toekomstige ontwikkeling.

In Figuur 9 zijn gebouwen van de huidige omgeving weergegeven in grijs en de toekomstige bebouwing en bomen in blauw. Hieruit blijken de grote verschillen in één oogopslag.



Figuur 8: Omgeving toekomstige situatie, Mecanoo



Figuur 9: Omgeving vergelijking tussen huidige en toekomstige situatie, toekomstig is blauw.

2.2.3 Aanpassing molenbiotoop Toekomstige situatie

Voor het huidige onderzoek zijn in totaal zes verschillende versies van het toekomstige ontwikkelingsplan Marktkwartier gebruikt. Figuur 10 geeft de drie gebieden aan die in de verschillende versies van hoogte zijn veranderd.

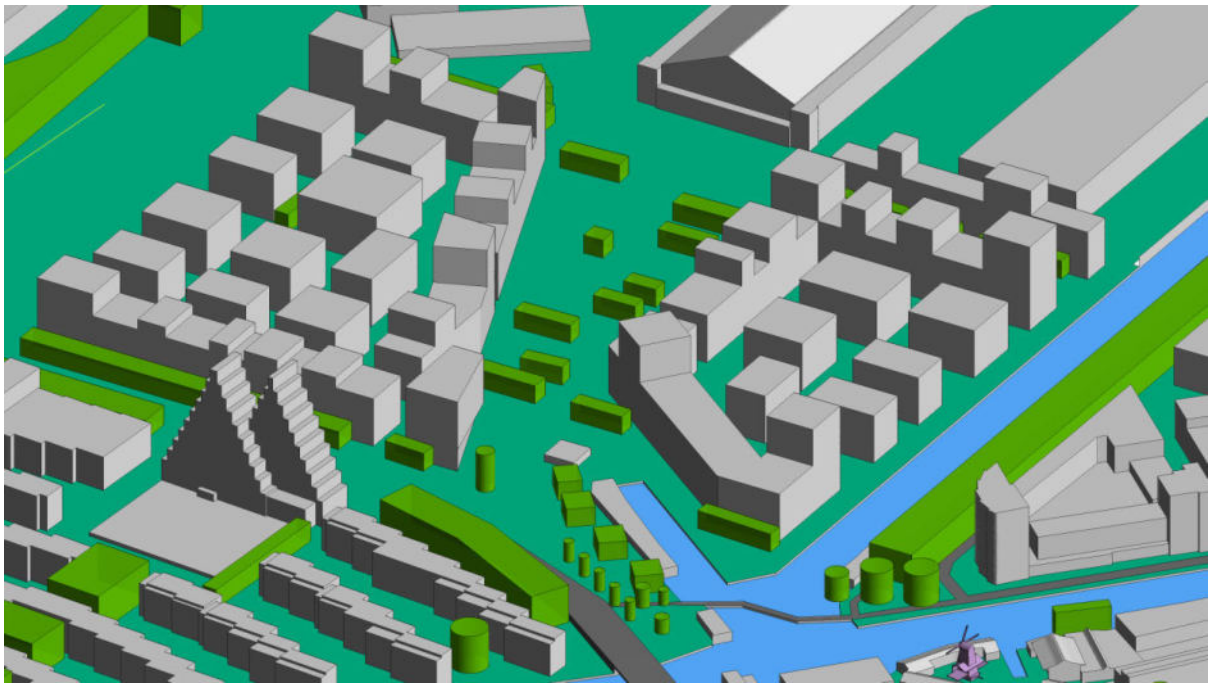
Tabel 2 geeft de bouwhoogte aan van het originele ontwerp binnen de verschillende gebieden en de hoogte afname bij de aangepaste ontwerpen. Figuur 11 tot en met Figuur 16 geven de verschillende revisies weer van het toekomstige ontwikkelingsplan Marktkwartier.



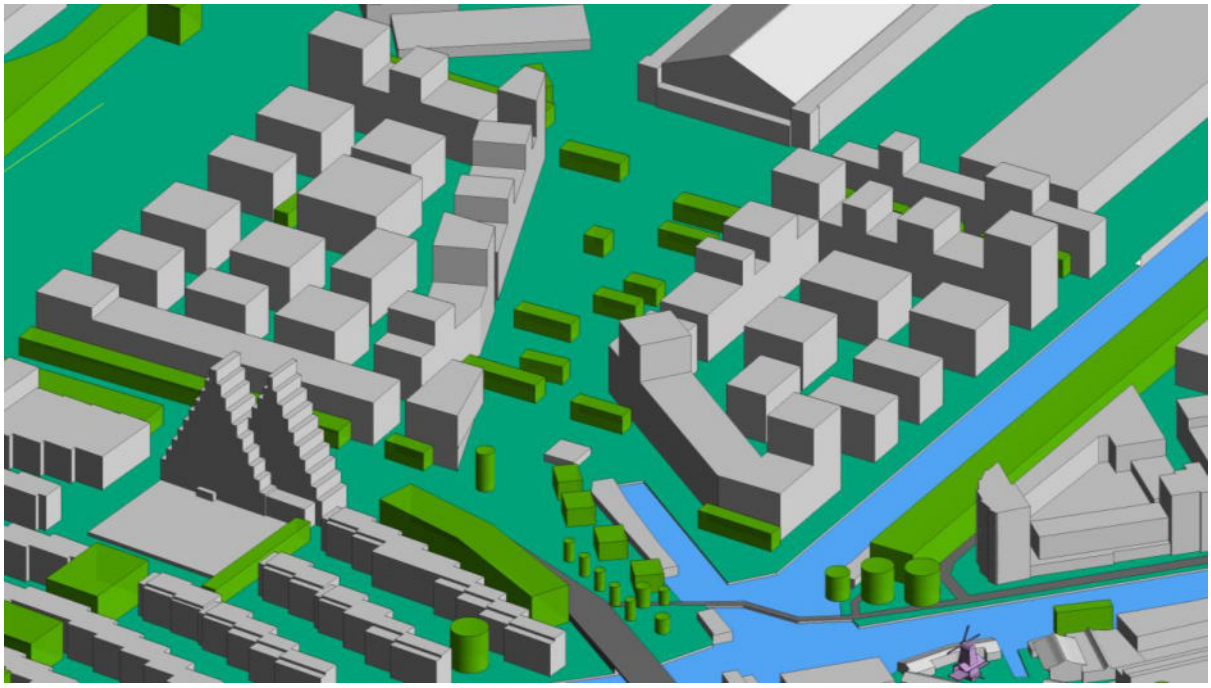
Figuur 10: Indeling van aanpassingsgebieden voor toekomstige situatie Marktkwartier.

Variant	Gebied		
	A	B	C
Originele ontwerp	19,8m tot 35m	35m	19,8m tot 35m
1e revisie	- 6m	- 6m	
2e revisie	- 12m	- 12m	
3e revisie			- 6m
4e revisie		- 6m	
5e revisie		- 12m	
6e revisie		- 18m	

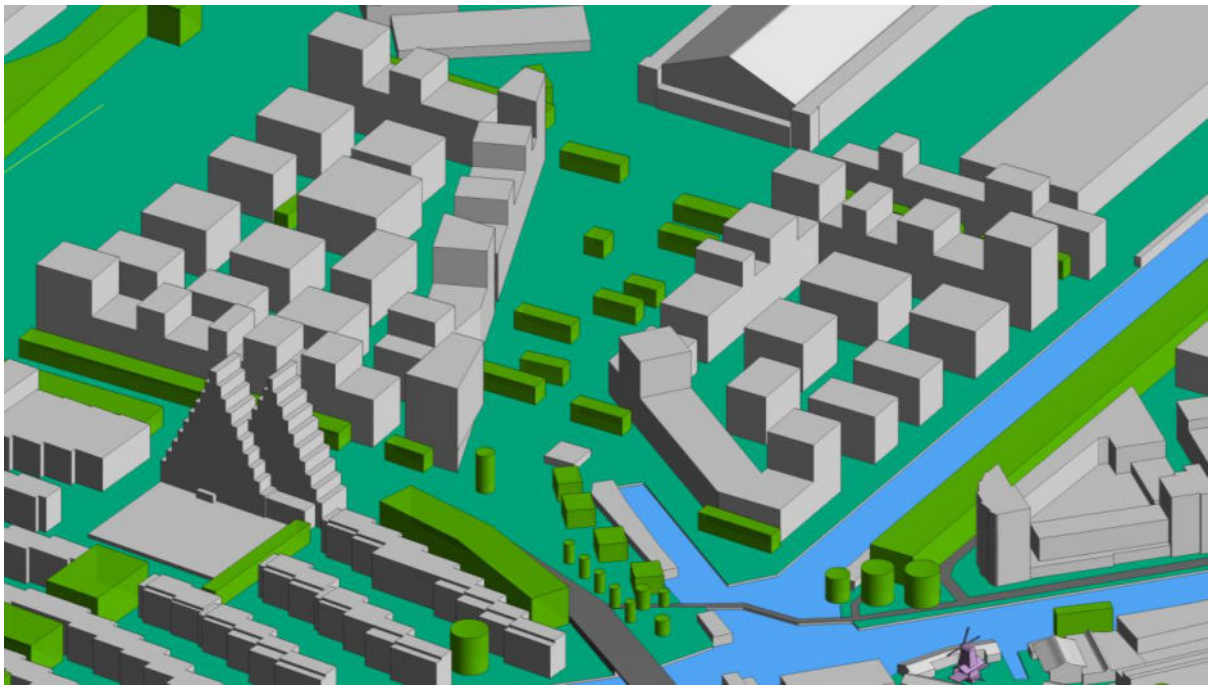
Tabel 2: Originele bouwhoogte en aangepaste bouwhoogtes voor toekomstige situatie Marktkwartier



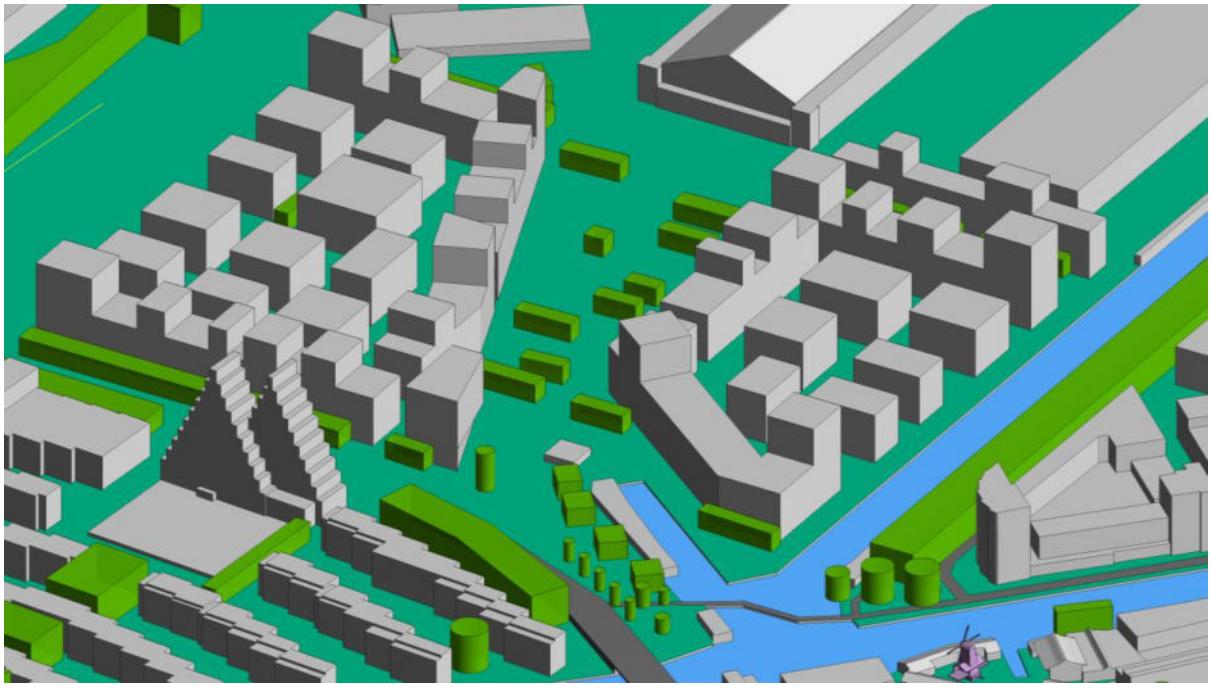
Figuur 11: Toekomstige situatie Marktkwartier, eerste revisie.



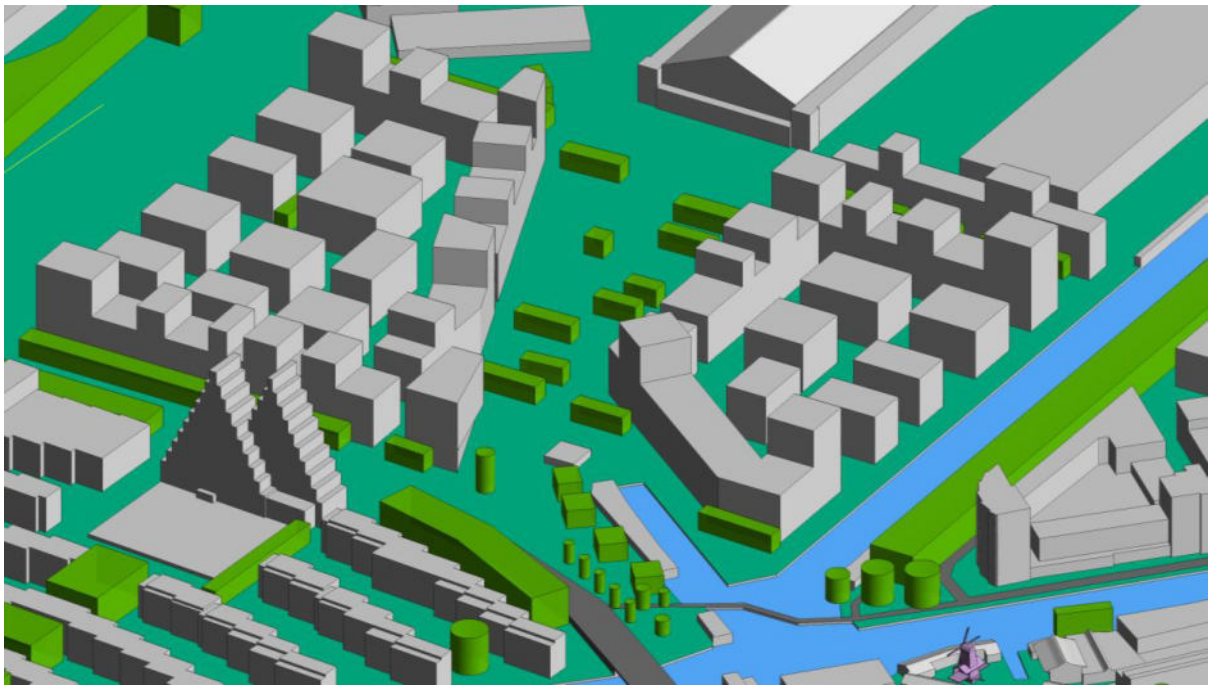
Figuur 12: Toekomstige situatie Marktkwartier, tweede revisie.



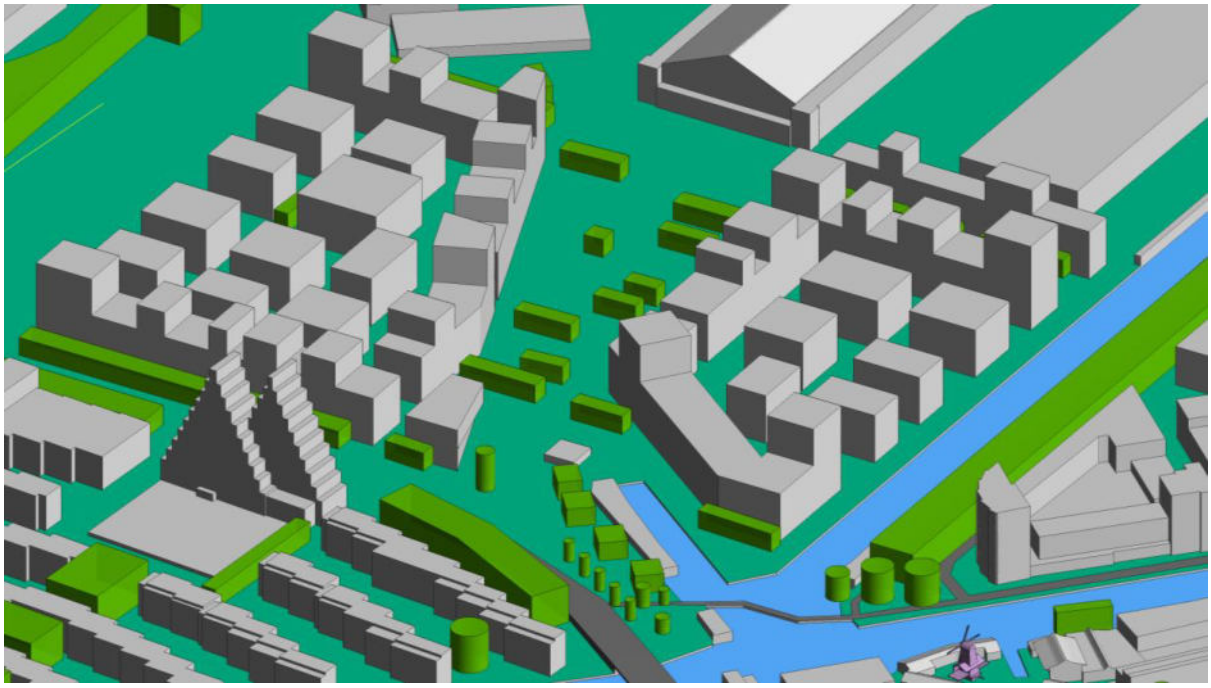
Figuur 13: Toekomstige situatie Marktkwartier, derde revisie.



Figuur 14: Toekomstige situatie Marktkwartier, vierde revisie.



Figuur 15: Toekomstige situatie Marktkwartier, vijfde revisie.

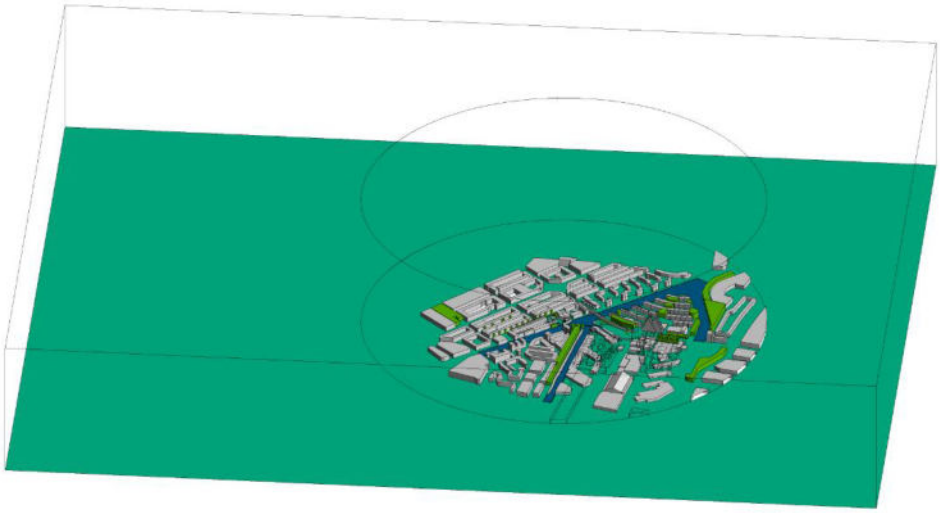


Figuur 16: Toekomstige situatie Marktkwartier, zesde revisie.

2.3 Windprofiel

Het simulatiemodel is aan de randen, van waaruit de wind het model instroomt, voorzien van een windprofiel. De windsnelheid is dichter bij het maaiveld lager, door de invloed van bijvoorbeeld bebouwing en begroeiing. De mate van invloed wordt beschreven door de ruwheidlengte (Troen & Petersen, 1991). De ruwheidlengte voor het gebied rondom de molen is vastgesteld op 1,2 m. Bij het definiëren van het windprofiel is rekening gehouden met de verandering van de omgeving van het weerstation naar het gebied van interesse.

Om de windstroom realistisch te kunnen simuleren is om de gemodelleerde bebouwing een box geplaatst, waar ook lucht doorheen kan stromen. De afmetingen van de box worden bepaald op basis van de hoogte (H) van het hoogste gebouw. De randen van de box bevinden zich tenminste op 5H vanaf de rand van het gemodelleerde gebied en de hoogte van de box is 6H. Stroomopwaarts is de box eveneens 5H lang en stroomafwaarts 15H. De box om het gemodelleerde gebied heen is weergegeven in Figuur 17. De box kan gezien worden als een digitale windtunnel.



Figuur 17: Box om het gemodelleerde gebied heen, ten behoeve van het windprofiel (digitale windtunnel).

Aan de hand van de referentie windsnelheid, referentie hoogte en ruwheidlengte kan het windprofiel worden opgesteld. Het windprofiel wordt berekend met onderstaande logaritmische vergelijking.

$$v_{wind} = v_{ref} \cdot \left(\frac{\ln\left(\frac{z}{z_0}\right)}{\ln\left(\frac{z_{ref}}{z_0}\right)} \right)$$

Waar,

v_{wind}	Windsnelheid	[m/s]
v_{ref}	Referentie snelheid	[m/s]
z	Hoogte boven de grond	[m]
z_0	Ruwheidslengte	[m]
z_{ref}	Referentiehoogte	[m]

2.4 CFD-modellering

De simulatie is uitgevoerd met behulp van het softwarepakket ANSYS CFX. Dit softwarepakket is geschikt voor vele toepassingen en in ruime mate gevalideerd.

Het 3D CFD-model is opgedeeld in een grote hoeveelheid rekencellen. De standaard differentiaalvergelijkingen voor de stroming van fluïda worden voor elke cel opgelost. In Tabel 3 staan de belangrijkste toegepaste randvoorwaarden beschreven.

Parameter	Beschrijving
Cel type	Hybride, combinatie van hexaëders, tetraëders, piramides en prismalagen
Cel grootte	Dynamisch, variërend tussen 0,025 tot 2,0 m in de omgeving (vlakken) groeiend met een factor 1,05 tot maximaal 15 m in het vrije volume
Aantal cellen	92.3 miljoen
Simulatie type	Steady state gevolgd door tijdsafhankelijk
Convergentie criteria	RMS maximaal $1 \cdot 10^{-4}$
Tijdstap	1 s
Aantal iteraties	500
Fluïde	Lucht met constante eigenschappen
Turbulentie model	Shear Stress Transport model RANS
Wanden	Glad met stilstaande lucht (no slip)
Grondvlak	Ruw met stilstaande lucht (no slip)
Inlet	Snelheids- en turbulentieprofiel

Tabel 3: CFD-modellering eigenschappen.

3 Berekende draai/zaaguren

Het aantal beschikbare draai/zaaguren van de molen is afhankelijk van de volumestroom door het wiekenblad. Deze paragraaf geeft getalsmatig de verandering in het aantal draai/zaaguren per situatie per windrichting aan. Hierin zijn percentages weergegeven ten opzichte van een jaar, een jaar heeft 8760 uren.

In reeds uitgevoerde onderzoek is de minimale en maximale benodigde volumestroom vastgesteld. De ondergrens is vastgesteld op 258,7 m^3/s en de bovengrens op 1.445,6 m^3/s. De ondergrens is gebaseerd op zuidwestenwind (225°) bij 3,4 m/s en de bovengrens west-zuidwestenwind (245°) bij 13.8 m/s.

Met de resultaten van de CFD simulaties is berekend bij welke windsnelheid de minimale en de maximale volumestroom behaald worden. Met de berekende windsnelheden per jaar en de frequentietabel is het aantal mogelijke effectieve draaiuren geïnterpoleerd voor de beschouwde windrichtingen.

3.1 Westenwind (265°)

Er is onderzocht welke aanpassing aan het ontwikkelingsplan Marktkwartier zorgt voor een minimale verandering in de beschikbare wind van molen De Otter. Hiervoor zijn een aantal situaties doorgerekend en de verlaging van de toren (B) komt naar boven als het onderdeel met de meeste impact.

Tabel 4 geeft het verschil in de minimale en maximale windsnelheid, het aantal draai uren en het verschil in draaiuren t.o.v. de huidige en toekomstige situatie weer voor de verschillende versies van het ontwikkelingsplan Marktkwartier.

Een verlaging tussen 6m en 18m in gebied (toren) B heeft meer effect dan een verlaging 6m van gebied A & B of gebied C. Met een verlaging van de toren (B) tussen de 15 en 18 meter is er geen hoogte verschil meer tussen gebied A en B. Waar wind eerst tegen de toren aan stroomde, ondervindt het bij de verlaging van vanaf 6m minder hinder tot 18m geen hinder van gebied A. Met een verlaging van 6m is de vermindering t.o.v. de huidige situatie nog maar 7,9%. Bij een verlaging van 12m of 18m is het zelfs mogelijk om vermindering terug te dringen tot 3,8% en 0,7%. Kortom de CFD simulaties concludeert dat bij een verlaging van toren B met 18m er nagenoeg geen wind en draai/zaaguren verlies optreedt.

Bij een verlaging van gebied A & B wordt niet dezelfde impact vastgesteld als wanneer alleen gebied B wordt verlaagd. Bij deze aanpassing is het hoogte verschil tussen gebied A en de toren nog steeds aanwezig. Het verlagen van gebied C heeft het minste effect op de beschikbare wind van molen De Otter.

Hiermee wordt aangetoond worden dat als de hoogte van de toren wordt teruggebracht tot laagbouw dat het effect op de beschikbare wind minimaal is.

Situatie	Minimale windsnelheid [m/s]	Maximale windsnelheid [m/s]	Aantal draaiuren per jaar	Percentage van geheel jaar	Vermindering in draaiuren t.o.v. huidige situatie	Relatief verschil t.o.v. huidige situatie
Huidig	3,60	17,03	536,3	6,1%	-	-
Toekomst	6,36	39,29	319,1	3,6%	217,2	- 40,5%
A & B: -6m	4,27	23,80	487,5	5,6%	48,7	- 9,1%
A & B: -12m	3,97	21,39	512,8	5,9%	23,5	- 4,4%
C: -6m	5,05	34,15	425,9	4,9%	110,4	- 20,6%
B: -6m	4,20	24,42	493,9	5,6%	42,4	- 7,9%
B: -12m	3,93	20,22	516,1	5,9%	20,1	- 3,8%
B: -18m	3,68	17,51	532,5	6,1%	3,8	- 0,7%

Tabel 4: Geïnterpoleerde getalsmatige analyse van de verschillende versies toekomstig ontwikkelingsplan Marktkwartier. Westenwind (265°)

3.2 West-zuidwestenwind (245°)

Voor de volledigheid is de verlaging van de toren ook doorgerekend voor een west-zuidwestenwind (245°) richting.

Tabel 5 geeft het verschil in de minimale en maximale windsnelheid, het aantal draai uren en het verschil in draaiuren t.o.v. de huidige en toekomstige situatie weer voor de verschillende versies van het ontwikkelingsplan Marktkwartier.

Het verlagen van de toren (B) zorgt ook bij deze windrichting voor een kleiner verschil in het aantal beschikbare draai/zaag uren t.o.v. de huidige situatie.

Situatie	Minimale windsnelheid [m/s]	Maximale windsnelheid [m/s]	Aantal draaiuren per jaar	Percentage van geheel jaar	Vermindering in draaiuren t.o.v. huidige situatie	Relatief verschil t.o.v. huidige situatie
Huidig	2,62	13,80	767,1	8,8%	-	-
Toekomst	3,94	21,73	693,4	7,9%	73,7	- 9,6%
B: -6m	3,42	15,56	729,2	8,3%	37,9	- 4,9%
B: -12m	3,41	15,74	730,0	8,3%	37,1	- 4,8%
B: -18m	3,36	15,73	741,4	8,5%	25,7	- 3,4%

Tabel 5: Geïnterpoleerde getalsmatige analyse van de verschillende versies toekomstig ontwikkelingsplan Marktkwartier. Westzuidwestenwind (245°)

4 Conclusie

Op verzoek van GT vd Bijl is in april 2022 een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de bebouwing op het aantal bruikbare draai/zaaguren van molen De Otter. In dat onderzoek is een vergelijk gemaakt tussen de 'vroegere' situatie (periode 1900 t/m 2000), de 'huidige' situatie (periode 2000 t/m 2022) en een (mogelijk) toekomstige situatie (periode na oplevering van het toekomstige ontwikkelingsplan Marktkwartier). De resultaten van dit onderzoek zijn gepubliceerd in het rapport met documentnummer P21821462e106 met datum 1 april 2022.

Uit dat onderzoek is gebleken dat het voorgestelde ontwikkelingsplan Marktkwartier een nadelig effect heeft op het aantal bruikbare draai/zaaguren van molen De Otter, vooral bij westelijke wind en deels voor westzuidwestelijke wind.

Een vervolgonderzoek is uitgevoerd met als doel inzichtelijk maken welke aanpassingen aan het ontwikkelingsplan Marktkwartier de vermindering van het aantal bruikbare draai/zaaguren kan beperken en in welke mate.

Het originele ontwerp Marktkwartier resulteert in een afname van 40,5% bij een westenwind (265º) en 9,6% voor west-zuidwestenwind (245º), t.o.v. de huidige situatie.

Uit het onderzoek blijkt dat de toren op de zuidwesthoek van het oostelijke deelplan de meeste invloed heeft op de door molen De Otter te ontvangen bruikbare wind.

Bij verlaging van 6m van deze toren wordt de vermindering van bruikbare wind teruggebracht naar 7,9% en 4,9% voor respectievelijk westenwind en west-zuidwestenwind.

Met het verlagen van de toren met 18m kan het effect tot een minimum worden teruggedrongen, namelijk 0,7% en 3,4% voor respectievelijk westenwind en west-zuidwestenwind.

Wanneer binnen het ontwikkelingsplan Markwartier toren (B), gelegen in de zuidwesthoek van het oostelijke deelplan, verlaagd wordt kan het effect van deze ontwikkeling tot een minimum worden teruggebracht. CFD simulaties concludeert dat bij een verlaging van toren B met 18m er nagenoeg geen wind en draai/zaaguren verlies optreedt. Er wordt dan ook aanbevolen om het plan aan te passen waarbij de toren zo ver mogelijk wordt teruggebracht.

Indien er andere delen van het ontwikkelingsplan veranderen qua vorm en of hoogte dient er een nieuw onderzoek uitgevoerd te worden. De hoeveelheid beschikbare wind voor molen De Otter is afhankelijk van het samenstel van gebouwen binnen het plan.

Naast de invloed van de bebouwing kan ook de landschapsarchitectuur invloed hebben op de beschikbare wind voor molen De Otter. Het is dan ook belangrijk om hier in het ontwerp rekening mee te houden. Het is dan ook aanbevolen op het effect van de landschapsarchitectuur op de beschikbare wind te toetsen.

5 Verwijzingen

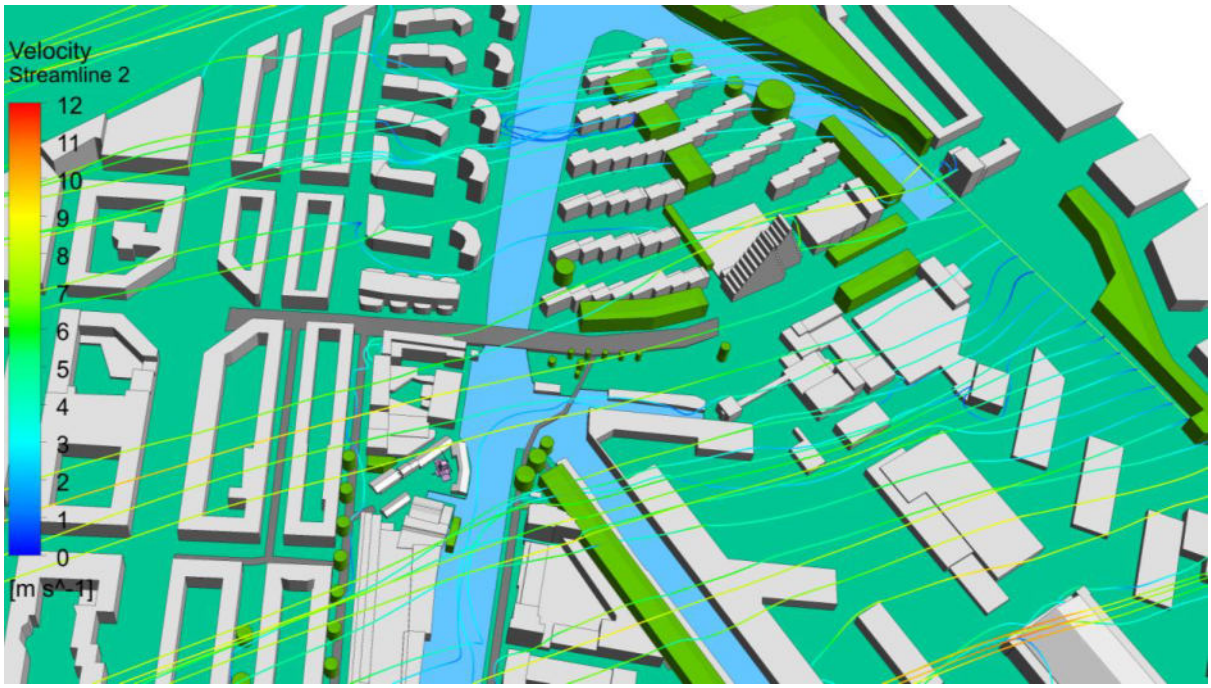
[NL], K. (. (sd). Opgehaald van https://www.knmi.nl/nederland-nu/klimatologie/uurgegevens

NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. (2006, februari). Delft: Nederlands Normalisatie-instituut.

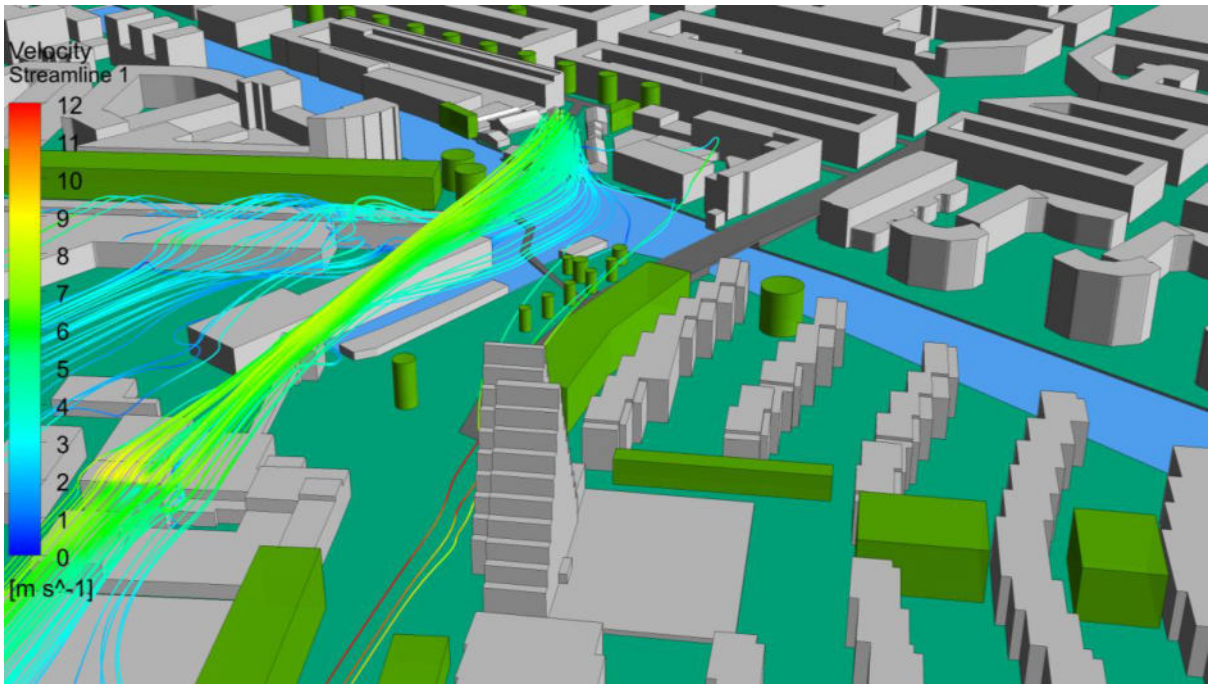
Troen, I., & Petersen, E. L. (1991). *Roughness Classes and Roughness Length Table in "European Wind Atlas".* Risoe , Denmark: Risoe National Laboratory.

Bijlage A – stromingsaanzichten verschillende revisies

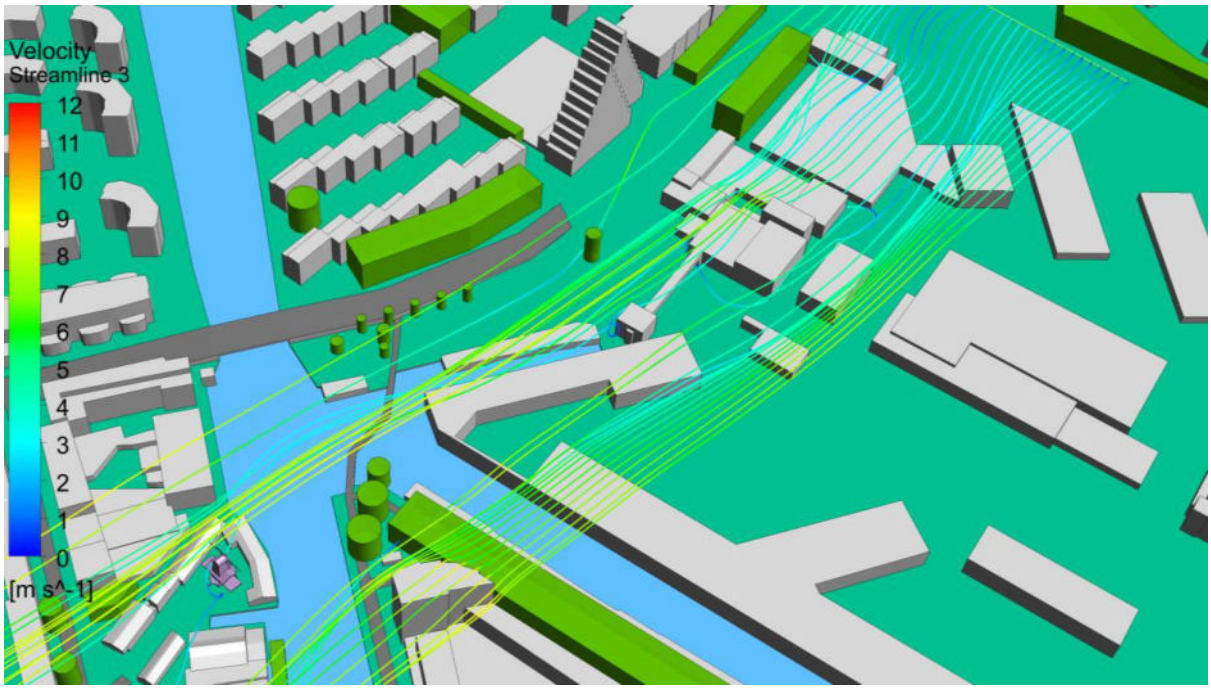
Huidige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



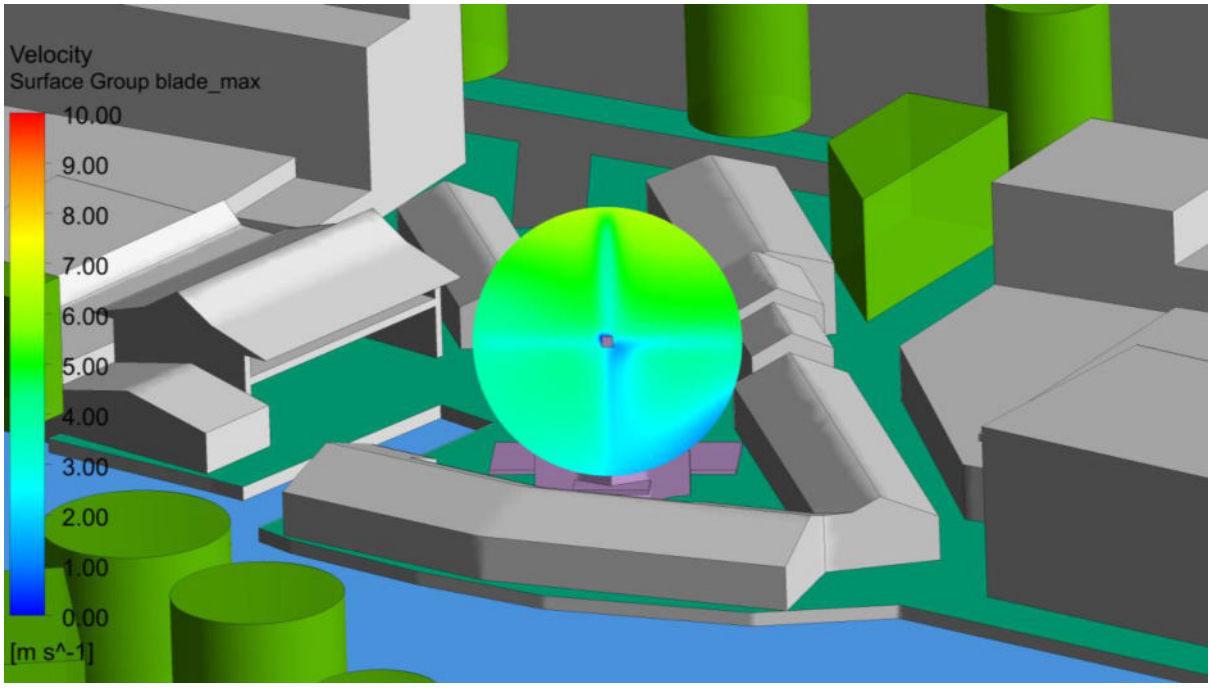
Figuur 18: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, huidige situatie



Figuur 19: Stroomlijnen vanuit de molen, huidige situatie



Figuur 20: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, huidige situatie

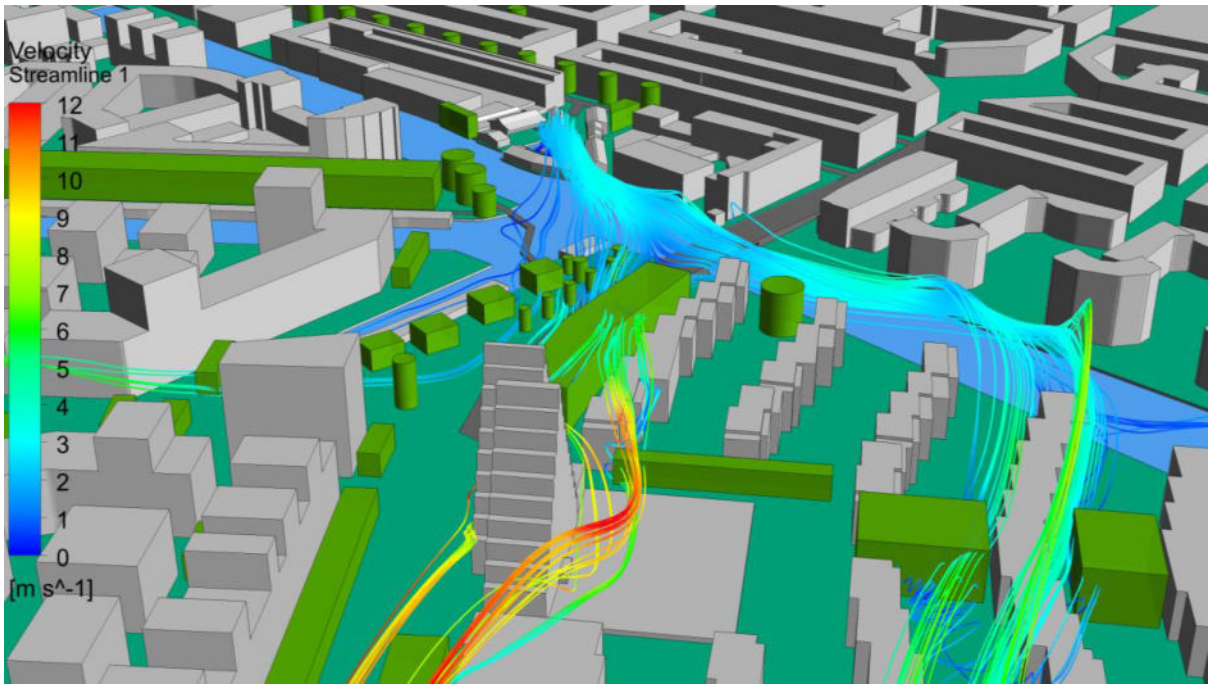


Figuur 21: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, huidige situatie

Toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



Figuur 22: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, toekomstige situatie



Figuur 23: Stroomlijnen vanuit de molen, toekomstige situatie



Figuur 24: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, toekomstige situatie

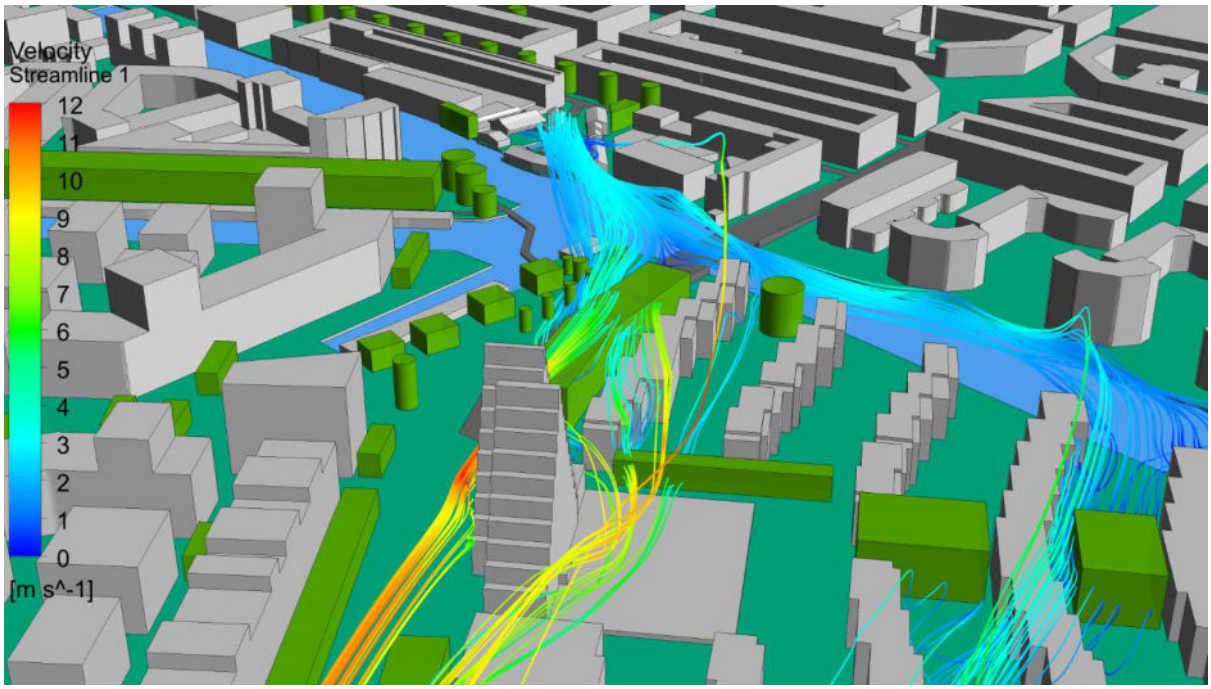


Figuur 25: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, toekomstige situatie

Eerste aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



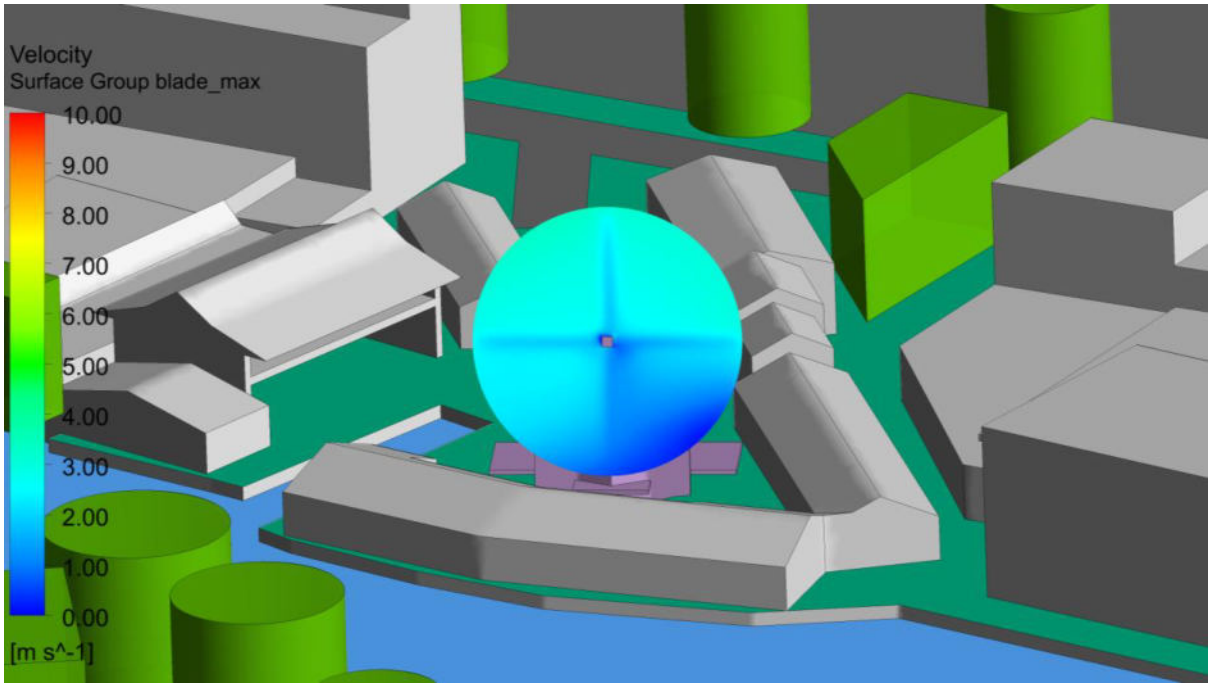
Figuur 26: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, eerste aanpassing toekomstige situatie



Figuur 27: Stroomlijnen vanuit de molen, eerste aanpassing toekomstige situatie

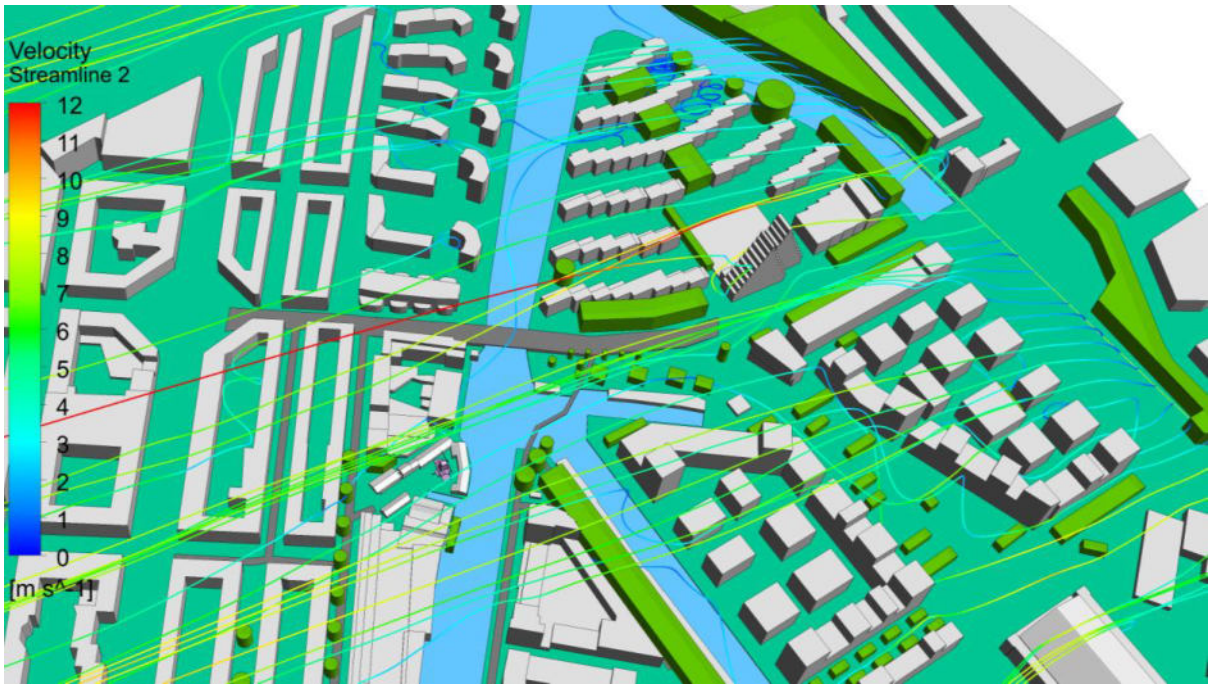


Figuur 28: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, eerste aanpassing toekomstige situatie

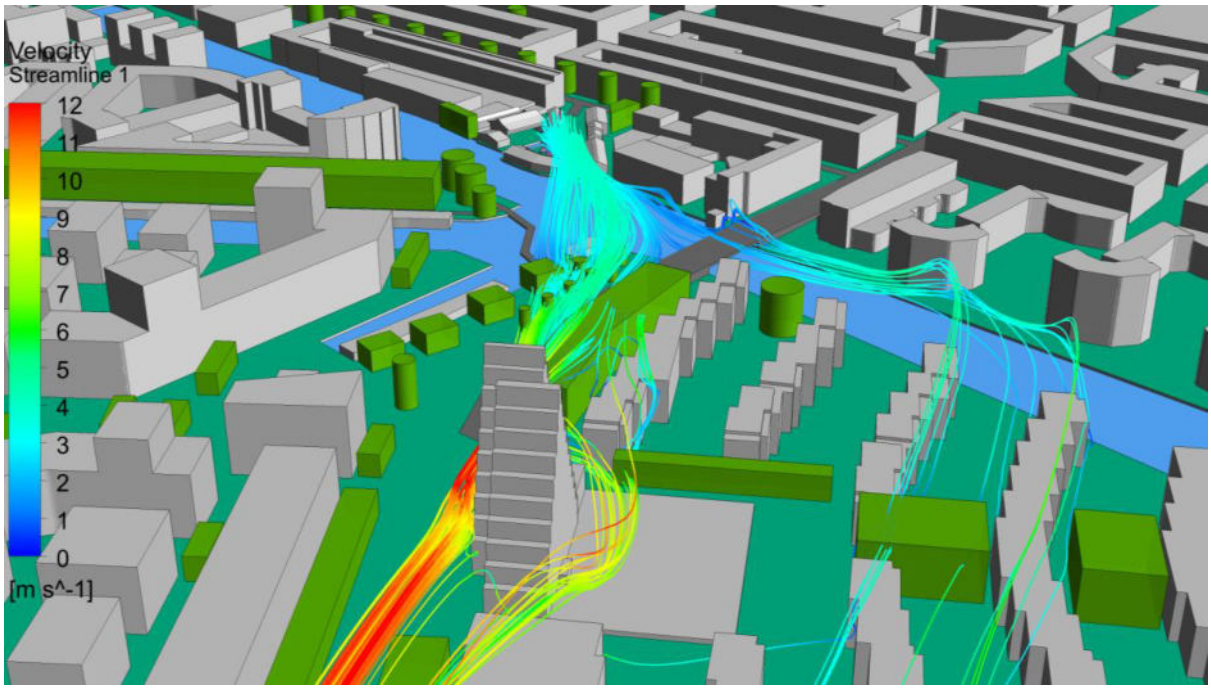


Figuur 29: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, eerste aanpassing toekomstige situatie

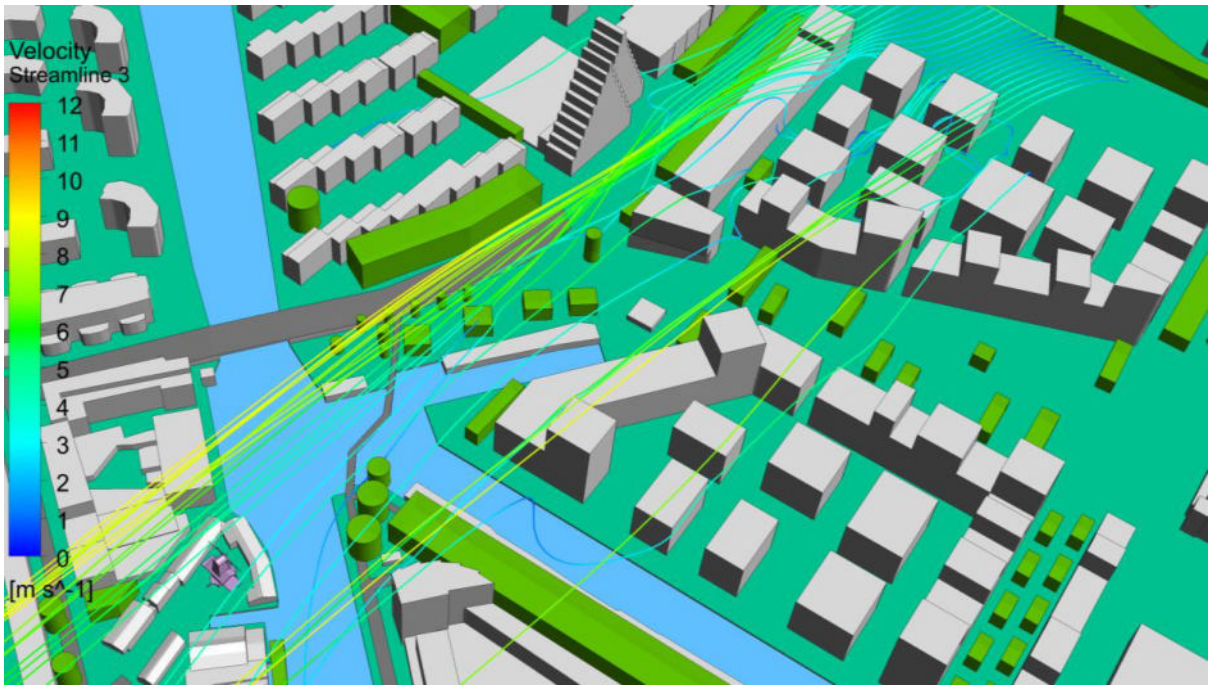
Tweede aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



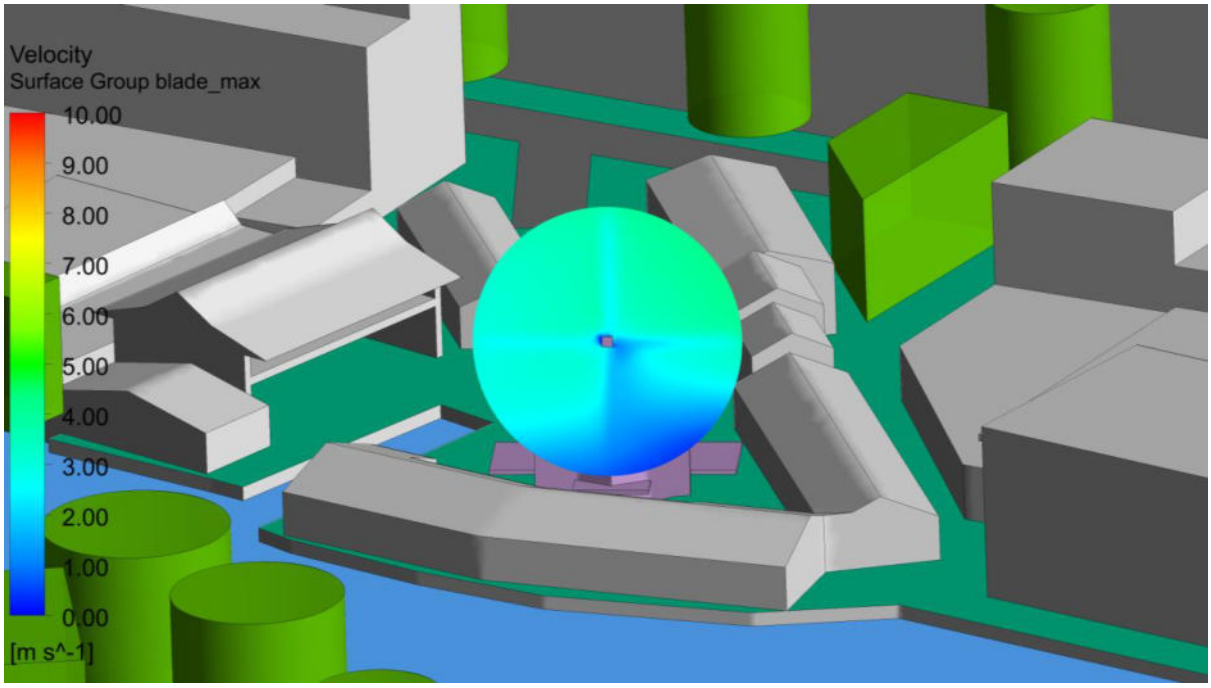
Figuur 30: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, tweede aanpassing toekomstige situatie



Figuur 31: Stroomlijnen vanuit de molen, tweede aanpassing toekomstige situatie



Figuur 32: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, tweede aanpassing toekomstige situatie

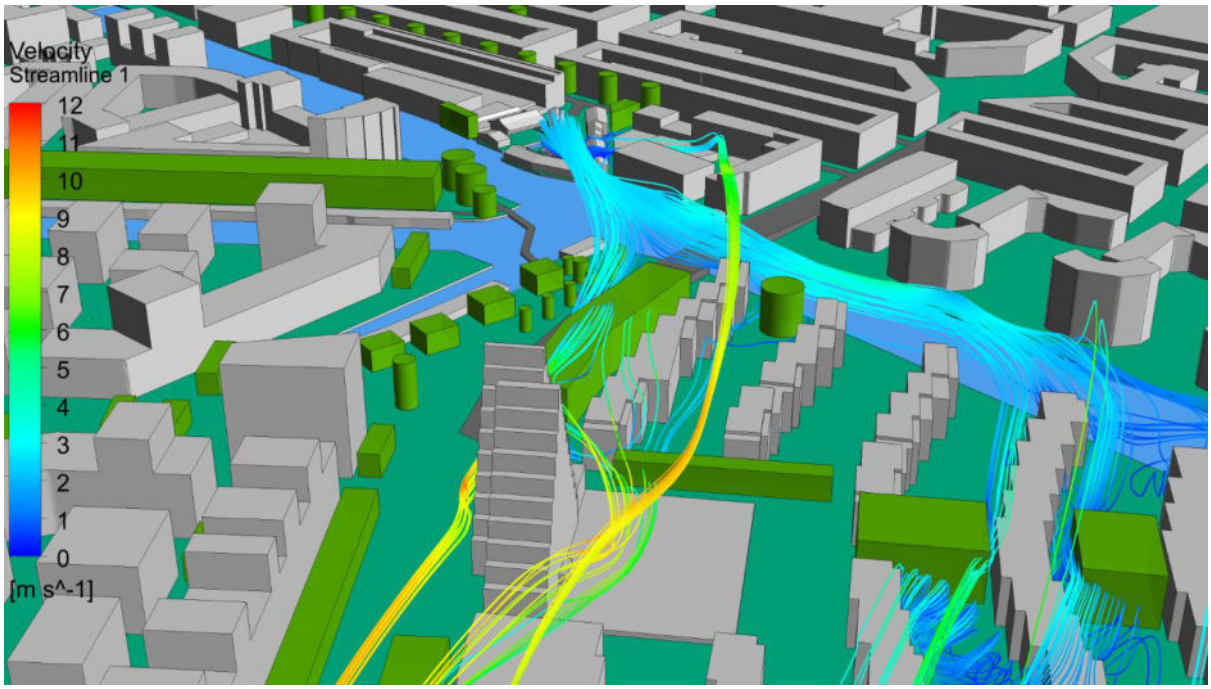


Figuur 33: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, tweede aanpassing toekomstige situatie

Derde aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



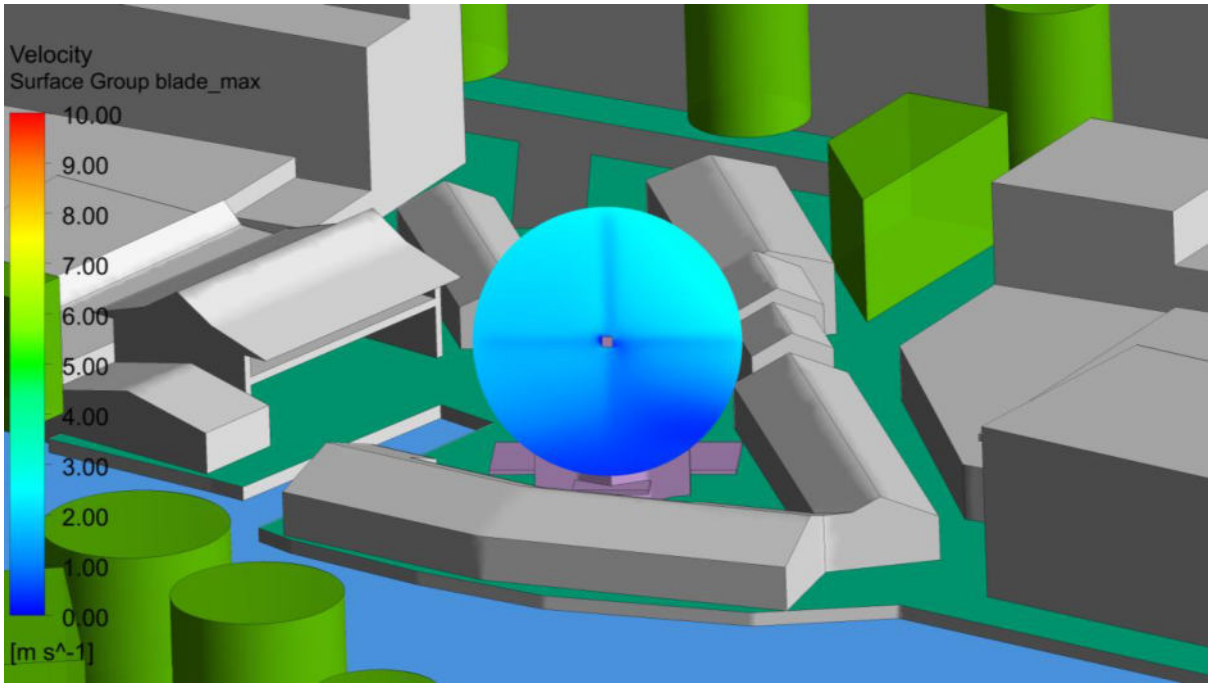
Figuur 34: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, derde aanpassing toekomstige situatie



Figuur 35: Stroomlijnen vanuit de molen, derde aanpassing toekomstige situatie

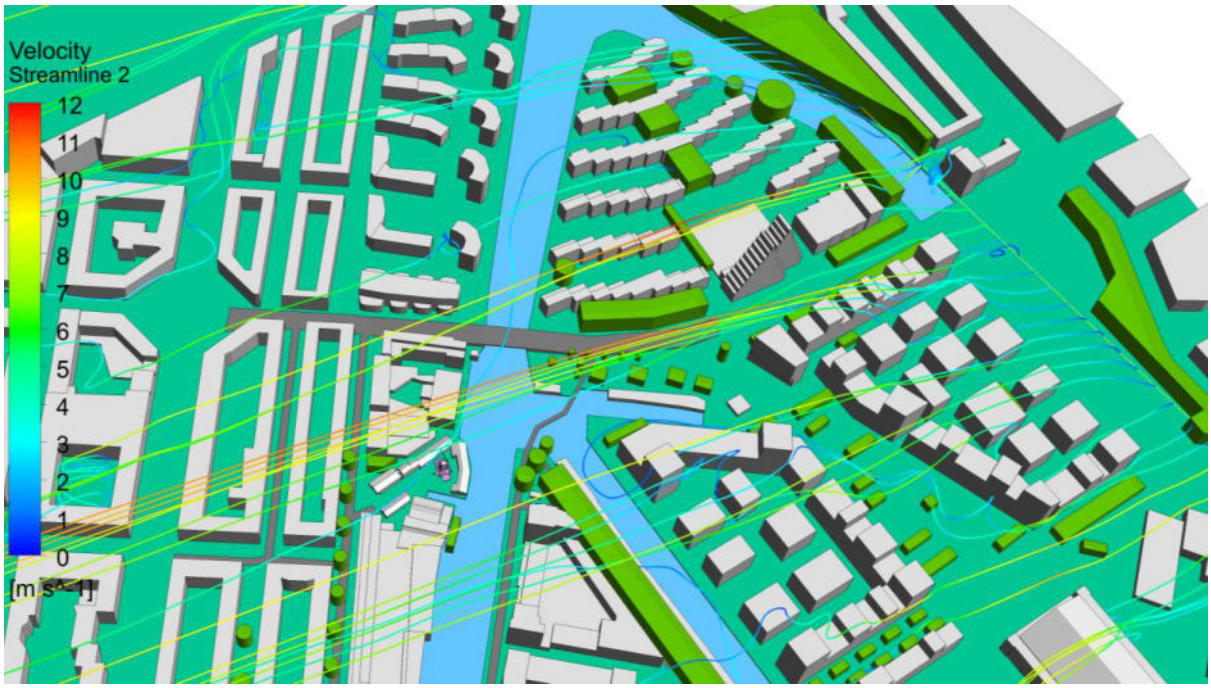


Figuur 36: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, derde aanpassing toekomstige situatie

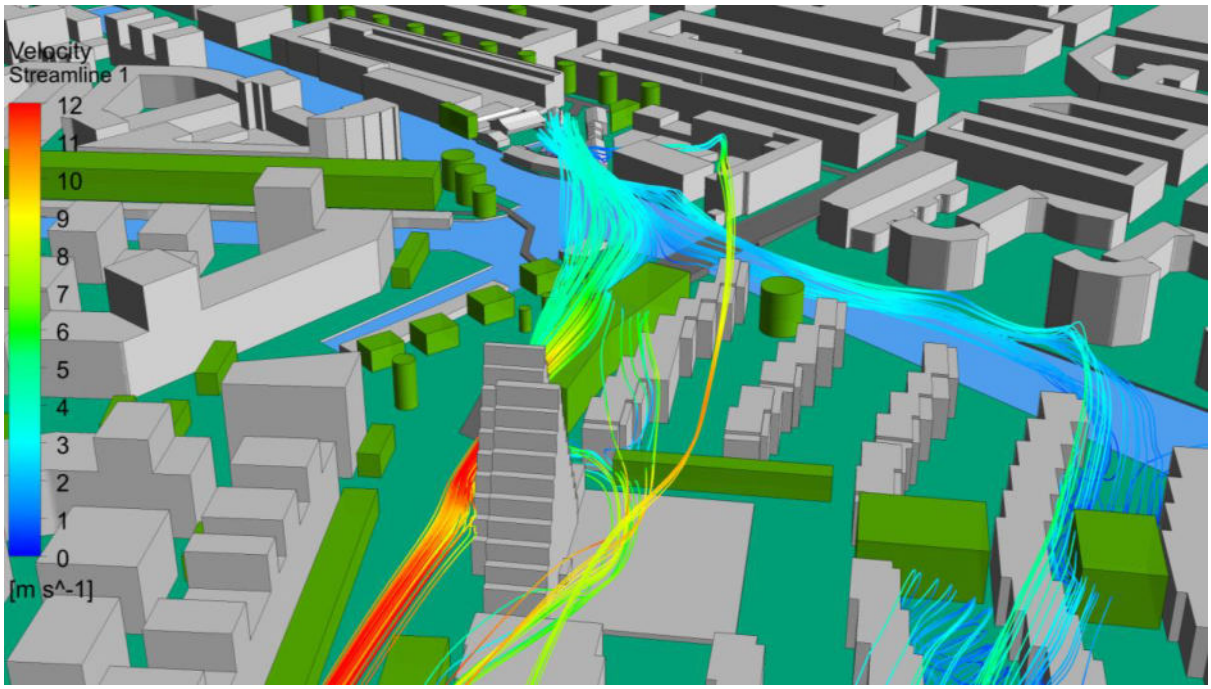


Figuur 37: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, derde aanpassing toekomstige situatie

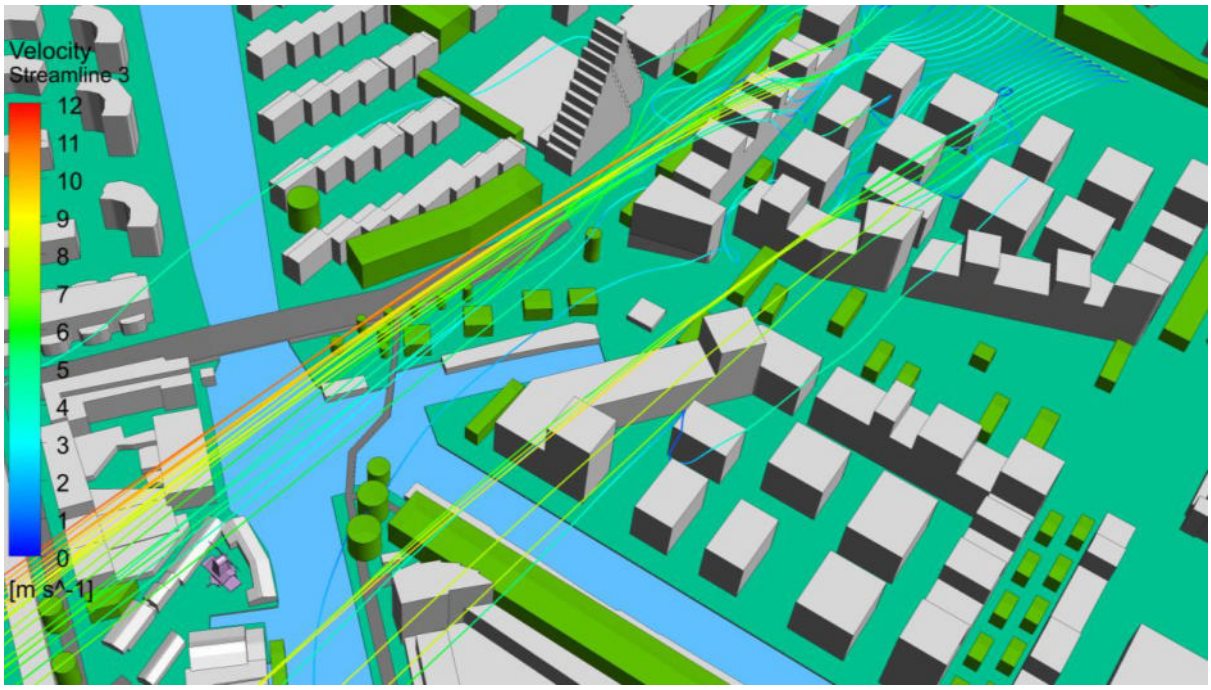
Vierde aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



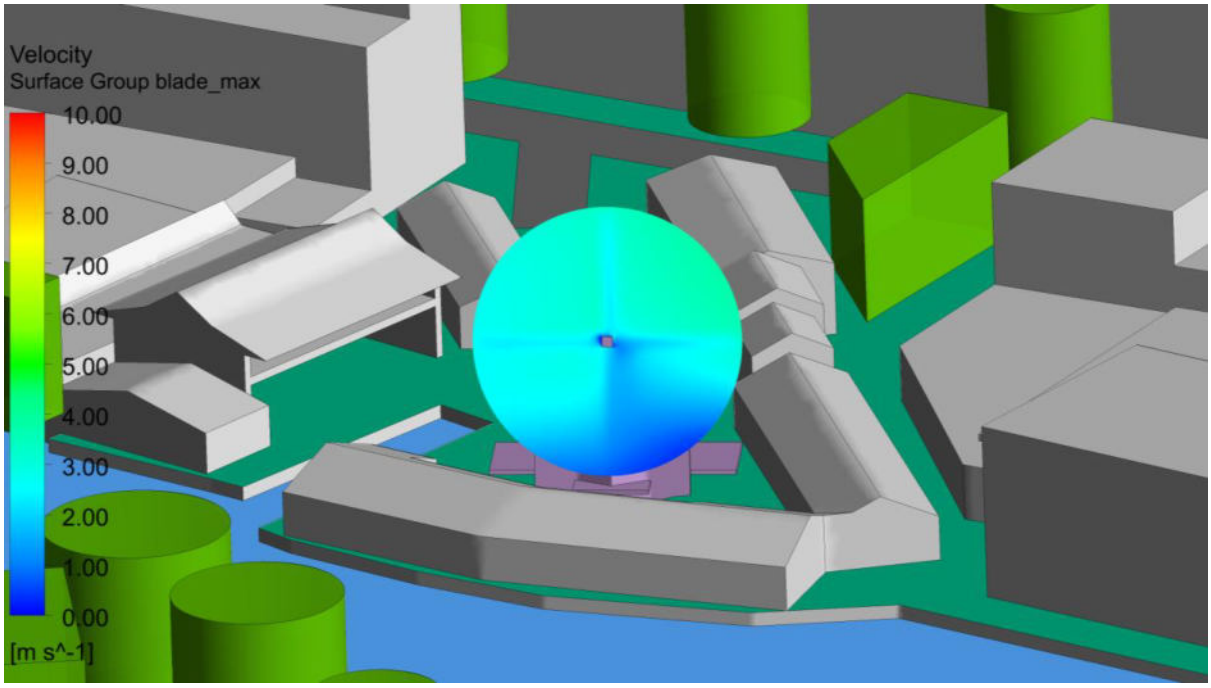
Figuur 38: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, vierde aanpassing toekomstige situatie



Figuur 39: Stroomlijnen vanuit de molen, vierde aanpassing toekomstige situatie



Figuur 40: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, vierde aanpassing toekomstige situatie

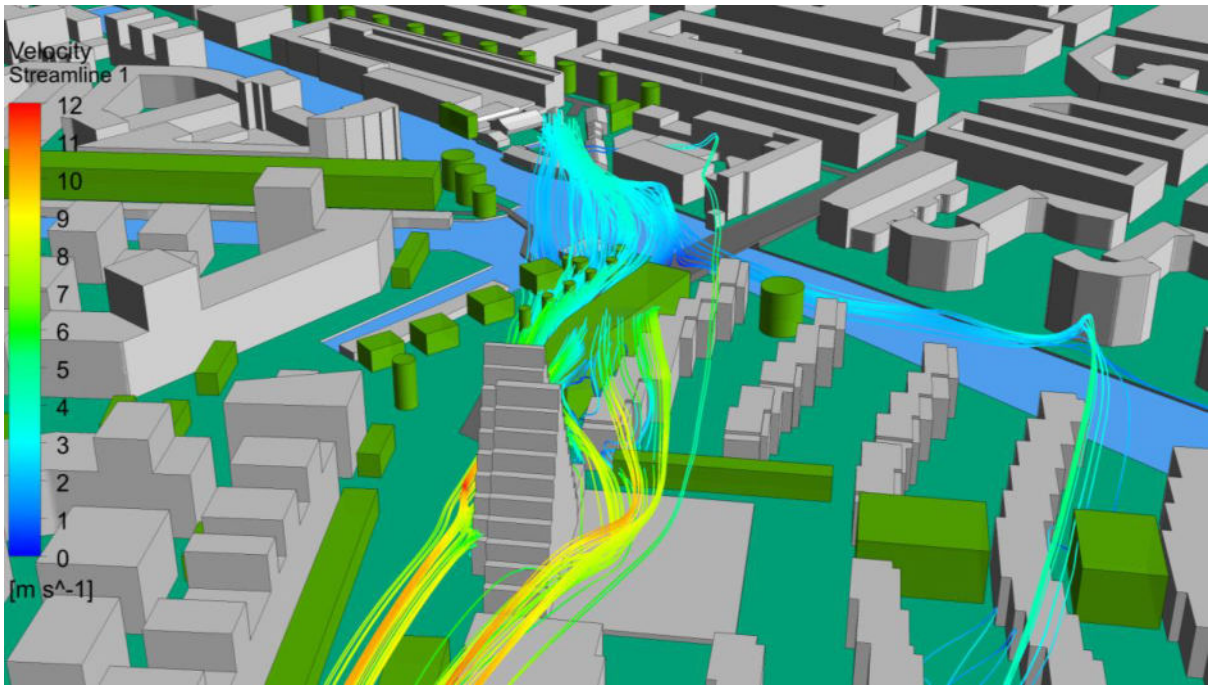


Figuur 41: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, vierde aanpassing toekomstige situatie

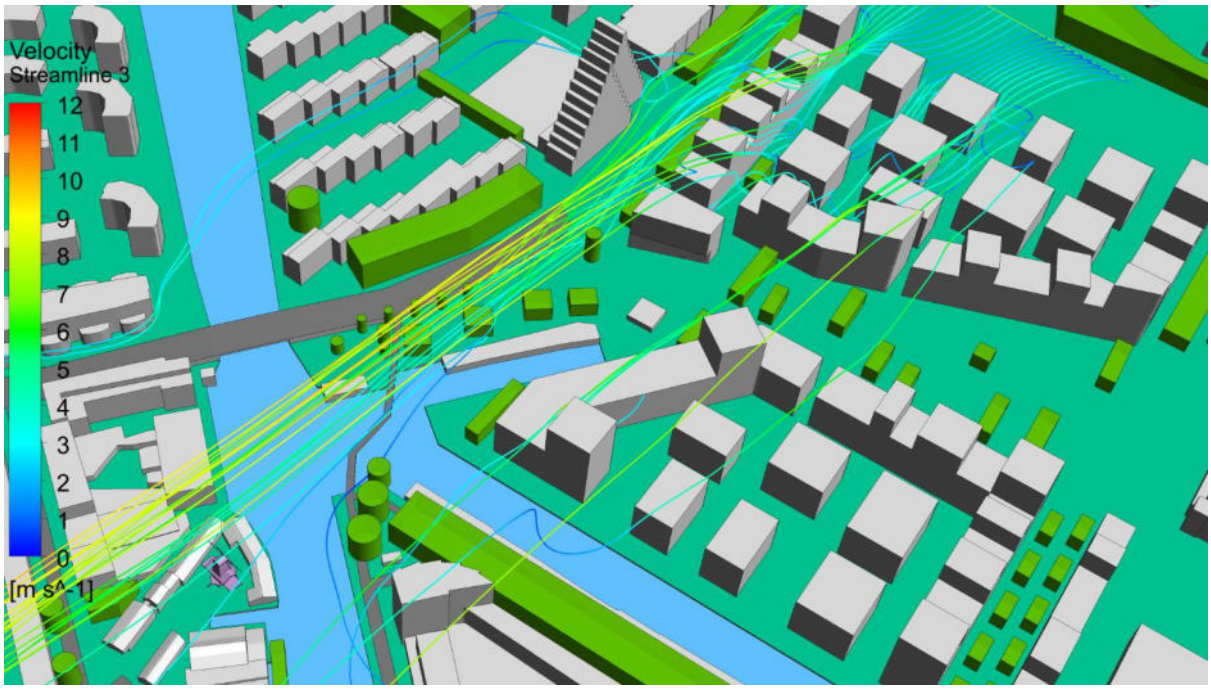
Vijfde aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



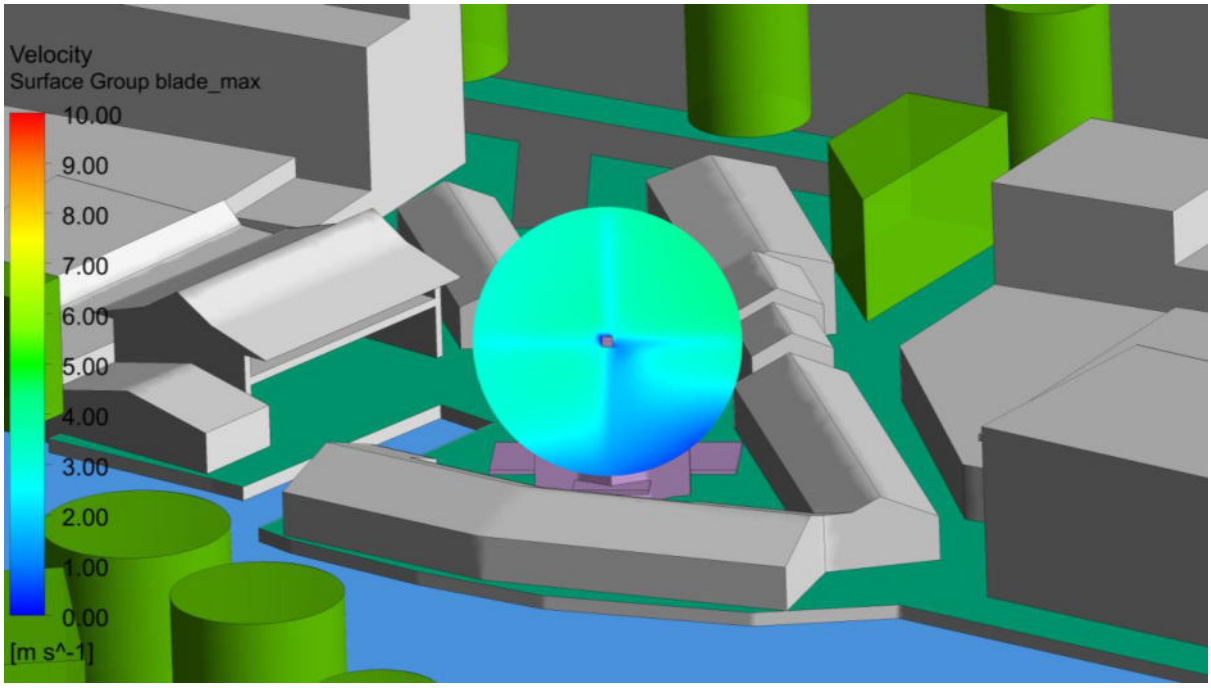
Figuur 42: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, vijfde aanpassing toekomstige situatie



Figuur 43: Stroomlijnen vanuit de molen, vijfde aanpassing toekomstige situatie



Figuur 44: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, vijfde aanpassing toekomstige situatie

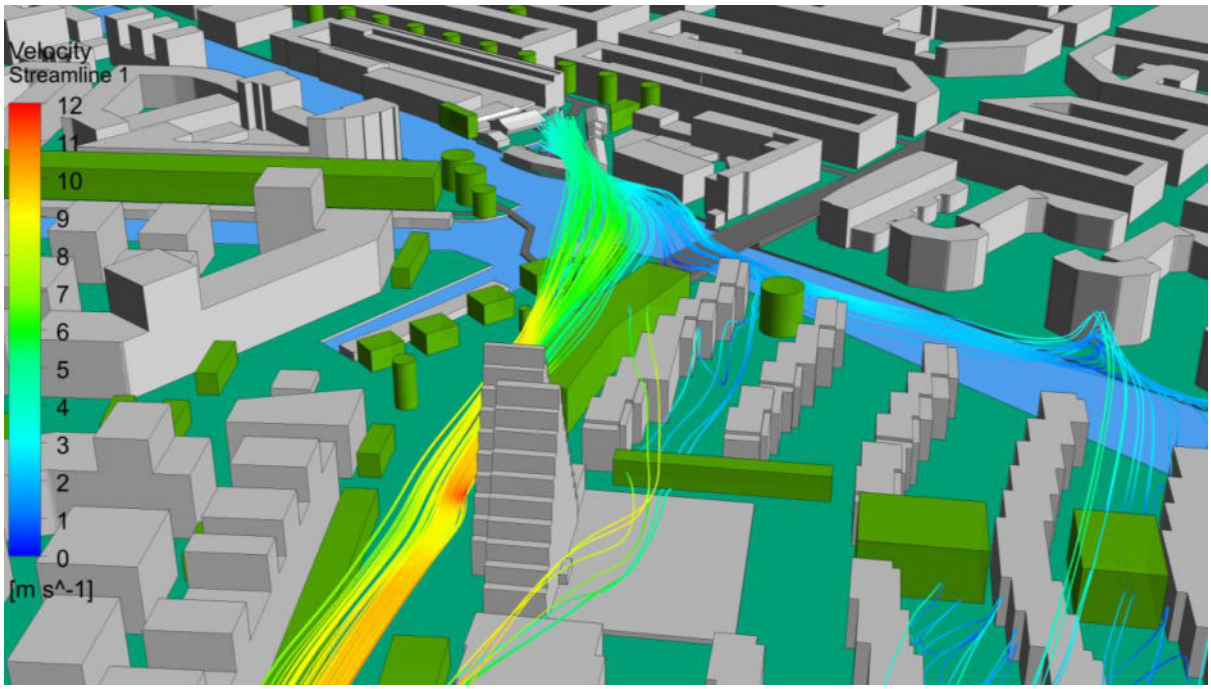


Figuur 45: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, vijfde aanpassing toekomstige situatie

Zesde aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



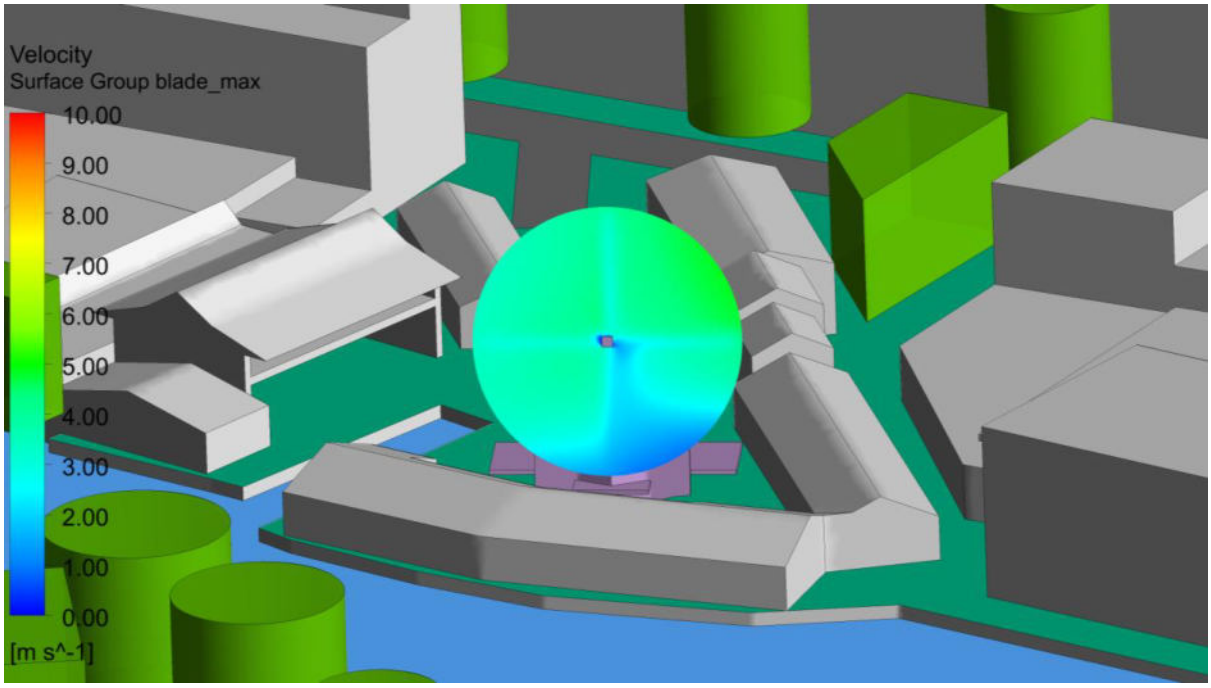
Figuur 46: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, zesde aanpassing toekomstige situatie



Figuur 47: Stroomlijnen vanuit de molen, zesde aanpassing toekomstige situatie



Figuur 48: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, zesde aanpassing toekomstige situatie



Figuur 49: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, zesde aanpassing toekomstige situatie

BIJLAGE 2

| Labré Advocaten

Van: @labre.nl
Onderwerp: FW: Visiedocument Molenterrein de Otter in Amsterdam
Bijlagen: 300pandarchief_1198_16062011_it3.pdf; Commentaarstuk.RCE.7.02.2011.pdf; Advies.RCE.10.03.2011.pdf

---

Van: @cultureelerfgoed.nl>
Datum: vrijdag, 26 januari 2024 om 11:45
Aan: | Gedachtegoed <g @gedachtegoed.info>
CC: @cultureelerfgoed.nl>,
<W. @cultureelerfgoed.nl>
Onderwerp: RE: Visiedocument Molenterrein de Otter in Amsterdam

Beste ,

Hierbij doe ik je onze reactie toekomen.
In de bijlage de twee inhoudelijke stukken die wij in 2011 opgesteld hebben als antwoord op vragen van de rechtbank. In de brief van 10-03-2011 staat onder punt 2 het aantal draaiuren waar jij op doelde. Ook heb ik een brief d.d. 16-06-2011 bijgevoegd die in dezelfde periode is verstuurd aan het stadsdeel en laat zien dat de RCE in die procedure tegen verplaatsing was en voor behoud op de huidige locatie. Pagina 2 is met name relevant.

In de stukken zul je lezen dat wij veel waarde hechten aan het zagen met de molen, maar dat het kwantificeren in uren eigenlijk niet mogelijk is. Vandaar de 'tientallen uren per maand'. Wij stellen ook dat het aantal uren afhankelijk is van de ambitie van de eigenaar / molenaar. Die is in de afgelopen jaren duidelijk toegenomen. Het aantal draai- en zaaguren, maar ook de ontwikkeling van het molenterrein zijn hier het bewijs van. Wij juichen deze ambities toe en komen de instandhouding van de molen ten goede.
Wij staan nog steeds achter de inhoud van deze reactie, en ik verwacht dat je met deze drie brieven voldoende inhoud en context hebt om je bezwaar kracht bij te zetten.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben ingelicht, succes met jullie zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Specialist molens en waterbouwkundige werken

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
.....
@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Van: | Gedachtegoed @gedachtegoed.info>
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 17:29
Aan: @cultureelerfgoed.nl>
Onderwerp: Re: Visiedocument Molenterrein de Otter in Amsterdam

Dag

Ik wil graag weten wat jullie standpunt als Rijksdienst is ten aanzien van het minimale aantal draaiuren van molens zoals De Otter. Een molen die (te veel) stilstaat, raakt in verval. Bijvoorbeeld door uitdroging en knaagkevers. Hoeveel uren zou een molen als De Otter idealiter gemiddeld per dag moeten draaien om aantasting te voorkomen? Volgens de gemeente (onderzoek Peutz 2020) is 2,25 uur per dag voldoende (in totaal 825 draaiuren per jaar). Dat aantal resteert volgens de gemeente na ontwikkeling van het nabijgelegen bestemmingsplan Food Center. Persoonlijk vind ik 2,25 uur per dag (minder dan 10% van de totale dag) wel erg weinig, niet alleen vanwege het onderhoudstechnische aspect, maar ook gelet op de sterke museale functie van De Otter in het licht van de exploitatie van het gehele molenterrein. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk bezoekers te trekken, een molen die voornamelijk stilstaat helpt daarbij niet.

Ik ken jullie advies uit 2011 inhoudelijk niet, maar uit de genoemde rechterlijk uitspraak over De Otter blijkt dat een medewerkers van de Rijksdienst in een brief van 17 maart 2011 heeft geschreven dat op basis van ervaringsgegevens gemiddeld een minimum van enkele tientallen uren per maand noodzakelijk is om de molen te kunnen behouden. De Rijksdienst was in die procedure voor het verplaatsen van De Otter en was het dus niet eens met de gemeente. Het is mij niet duidelijk wat in jullie advies uit 2011 wordt bedoeld met 'een minimum van enkele tientallen uren per maand' dus ik kan daar moeilijk iets over zeggen. Dit laat namelijk nogal wat ruimte voor interpretatie qua aantal uur. In ieder geval komt dit advies (enkele tientallen uren per maand) op mij over als erg weinig. Onze molenaars zijn van mening dat De Otter per dag ten minste 6 uren zou moeten draaien, hetgeen volgens onze eigen deskundige (Windsafe) ook mogelijk is qua benutbare wind.

Ik zou graag van jou vernemen hoe de Rijksdienst daar tegenwoordig over denkt. Lukt het jou om mij volgende week van antwoord te voorzien?

Met vriendelijke groet,

Gedachtegoed

Urbanisator

Transformatorweg
(7e verdieping)
AMSTERDAM

www.gedachtegoed.info

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen dan wel te verspreiden. Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht onmiddellijk te verwijderen. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van of voortvloeiende uit dit e-mailbericht, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

000-049
16062011

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Het Dagelijks Bestuur van het
Stadsdeel West
t.a.v.
Postbus 57239
1040 BC AMSTERDAM

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

T 033 421 73 18
F 033 421 77 99

cultureelerfgoed.nl

1.121129030004

Datum 16 JUNI 2011
Betreft Houtzaagmolen De Otter, monumentennummer 1198 te Amsterdam

Geacht stadsdeelbestuur,

Telefonisch en persoonlijk verzocht mevrouw van het Bureau Monumenten en Archeologie mijn dienst u nadere informatie te verschaffen over de situatie rond de verplaatsing van houtzaagmolen De Otter in relatie tot de herziening van het molenbeleid.

Allereerst ga ik in op het proces van herziening van het molenbeleid. Het huidige molenbeleid is in gang gezet door een notitie van de Rijkscommissie voor de Monumentenzorg uit 1966 aan de toenmalige Rijksdienst. Dit beleid als zodanig is nooit officieel gepubliceerd, maar de reikwijdte ervan is wel in bijvoorbeeld het *Restauratievademecum* wereldkundig gemaakt. De herziening van dit beleid is gestart medio 2007, tijdens symposia van The Internationale Molinological Society en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (destijds RACM). Daar is uitgedragen dat het Rijk van uitgangsprincipe wil veranderen: niet de draaiende en werkende molen is het belangrijkste beleidsdoel, maar de cultuurhistorische waarde van de plek wordt leidend. De jaren daarna heeft de RCE deze voorgenomen koerswijziging nog meermalen aangekondigd, bijvoorbeeld tijdens een symposium in Gent (2009) en een artikel in het eigen kwartaaltijdschrift (zomer 2010). In 2009 en 2010 volgden ook twee buitenlandse oriëntatiereizen waarbij zowel medewerkers van de RCE als professionals uit het molenveld aanwezig waren. Vereniging de Hollandsche Molen organiseerde een discussie op internet en publiceerde een voorlopige visie in 2009. Tot slot organiseerde de RCE inspraakavonden op vijf plaatsen in het land, waarbij vele moleneigenaren en -professionals aanwezig waren. Een neerslag van al deze activiteiten en publicaties is te vinden via de website www.cultureelerfgoed.nl. Hiermee geef ik aan dat de molenwereld langs allerlei kanalen is geïnformeerd en is betrokken bij de herziening van het beleid. Op 9 juni van dit jaar vond een laatste externe raadpleging plaats, dit maal op basis van een concepttekst. Nu kan besluitvorming plaatsvinden die hopelijk in september of oktober leidt tot publicatie van 'Een toekomst voor molens. Uitgangspunten voor de omgang met monumentale molens.' Het is de bedoeling dat de concepttekst één dezer

dagen op de website wordt geplaatst. Tot zover de weergave van het proces. U ziet dat er is gestreefd naar optimale transparantie en betrokkenheid.

Vervolgens de kwestie van De Otter. Formeel was mijn dienst betrokken via advisering over de verplaatsing (2005) en een daaropvolgende rechtszaak (medio 2007). Toen is er geadviseerd vóór verplaatsing. Tussentijds is mijn dienst informeel benaderd om na te denken over een oplossing, een vorm van mediation, die echter niet leidde tot een voor alle betrokkenen aanvaardbare oplossing. Immers, de kwestie is principieel: wordt het monument wel of niet verplaatst? In zijn algemeenheid is de RCE geen voorstander van het verplaatsen van monumenten. Een gebouw staat niet voor niets op een bepaalde plek want locatie en monument vullen elkaar aan in ruimtelijke context, historische gelaagdheid en culturele zeggingskracht. Vandaar dat de Tweede Kamer het nieuwe monumentenbeleid 'Modernisering Monumentenzorg' in 2010 breed heeft omarmd – en één van de pijlers van het beleid is nu juist het meewegen van cultuurhistorie bij ruimtelijke planvorming. Molens vormden decennialang een uitzondering op het beleid, want de functie, het kunnen draaien en werken van het instrument waren leidend. Die eigenschappen vind ik ook nog steeds van grote waarde. Dat heeft mijn dienst juist in deze zaak onlangs nog aan u gemeld, met een zo goed mogelijke specificatie van het minimum aantal te draaien uren. (Iets waarvan overigens geen harde data beschikbaar zijn.). Alleen, zoals gezegd, is het kunnen draaien en werken niet meer de enige doorslaggevende waarde.

Over de verbinding van het herziene beleid en de zaak van De Otter meld ik het volgende. Ik citeer hiervoor uit de voorlopige beleidstekst versie juni 2011: 'Het uitgangsprincipe van de RCE is dat molens niet worden verplaatst. (...) De enige uitzonderingen op het uitgangsprincipe om niet te verplaatsen zijn grote infrastructurele weken van nationaal of internationaal belang wanneer die een molen in zijn voortbestaan bedreigen, of wanneer de maalvaardigheid in het geding komt van een molen met een overwegend economische functie en met een beroepsmolenaar voor wie inkomstenderving dreigt.' Indien deze uitgangspunten op De Otter zou worden toegepast, zou dat leiden tot een negatief advies ten aanzien van verplaatsing.

Ik zeg hier meteen bij dat de uitgangspunten voor het Rijk leidend zijn, maar dat gemeentebesturen bij vergunningaanvragen een beslissing moeten nemen. Met andere woorden, de RCE kan met het beleid helderheid geven over eigen keuzes en voorkeuren, maar de finale beslissing is conform de wet in wijzigingsprocedures aan de gemeentes.

Ik hoop u hiermee helderheid te geven over zowel het proces, de status als de waarschijnlijke inhoud van het nieuwe beleid en de relatie met de casus van De Otter. Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met de heer van de afdeling Instandhouding.

Hoogachtend,
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

1.121129030005

De vraagstelling.

De algemene vraag die nog niet beantwoord is, hoeveel draai- en zaaguren minimaal benodigd is voor het behoud van de molen De Otter op lange termijn, waarbij niet een optimale molenbiotoop tot uitgangspunt genomen mag worden.

We kunnen ons voorstellen dat veel aspecten hierop van invloed kunnen zijn.
Kunt in uw beantwoording, ter verduidelijking van de vraagstelling, deze aspecten los van elkaar beschouwen, zoals beheer, draaien en het zagen?

Hoewel het moeilijk is het beheer, het draaien en het zagen los van elkaar te zien, zullen wij het in onze beantwoording zoveel mogelijk los van elkaar proberen te beschouwen.

Wellicht zijn nog andere factoren aanvoeren die van belang zijn voor het behoud.

1. Kunt u aangeven welke aspecten van belang zijn voor de instandhouding van de molen?

Planmatig onderhoud en een planmatig beheerplan zijn voor monumenten in het algemeen en voor molens in het bijzonder zeer aan te raden en wenselijk.
Periodieke inspectie door mensen/bedrijven met de specifieke ervaring en kennis van molenzaken, het opstellen van een periodiek instandhoudingplan, het aanvragen van onderhoudssubsidie bij het rijk (Brim) en eventueel de provincie Noord-Holland zijn de basisvoorwaarden van een goed onderhoudsplan.
Het opstellen en uitvoeren van een beheerplan staat of valt met de inzet van de eigenaar, de vrijwillige molenaar en eventuele andere vrijwilligers.
Praktisch gezien is een deskundig beheer en bediening door een goede molenaar die met de molen kan/wil draaien, indien mogelijk zagen en op niet-draaibare uren de molen kan onderhouden (smeren lagers, schilderen, op de wind kruien, luchten etc.) en toezicht kan houden, van het grootste belang.
Bij een regelmatig werkende molen wordt klein onderhoud automatisch uitgevoerd, worden kleine (en grote) gebreken tijdig onderkend en verholpen zodat men grote restauratiekosten in de toekomst voor kan zijn. Bijvoorbeeld het constateren en het monitoren van potentiële bedreigingen en degradatie zoals houtaantasters, corrosie, schimmel- en algenvorming.
Een molen die onder het beheer van een –vrijwillige- molenaar valt, en dus regelmatig in bedrijf is, heeft over de jaren aanwijsbaar minder restauratiekosten.
Bij een geheel houten molen als De Otter moet men zorgen dat al het staande- en gaande werk binnen de wanden, het gehele jaar door droog wordt gehouden.
Waterdicht houden is een van de kleine onderhoudswerkzaamheden van de molenaar.
Aangezien de paltrokmolens aan de achterkant compleet open gebouwd zijn, is het raadzaam om de molen zo goed mogelijk op de wind te houden zodat de regen niet kan binnendringen en de wind de molen kan drogen.
Voor De Otter en het gehele grotendeels houten complex is minimale toetreding- en afvoermogelijkheden van de wind in het algemeen gunstig voor het onderhoud (een open biotoop of molenlandschap). Dit laatste is bij De Otter de afgelopen jaren steeds moeilijker geworden door de toename van bebouwing rondom de molen.

2. Kunt u aangeven hoeveel draaiuren minimaal benodigd zijn voor het behoud van de molen De Otter?

Het minimum aantal draaiuren is moeilijk te noemen. Gebaseerd op ervaringsgegevens en niet op gericht onderzoek kan gemiddeld een minimum van enkele tientallen uren per maand gesteld worden.

3. Is het noodzakelijk voor het behoud van de molen dat deze kan zagen?

Het zagen op windkracht is een vereiste voor behoud van het eeuwenoude mechaniek van De Otter. Molens werden met minimale middelen sober en doelmatig gebouwd voor optimaal bedrijfsresultaat. Op en aan molens zitten nagenoeg geen onnodige onderdelen en versieringen. In dat kader kan men stellen dat alle onderdelen bepalend zijn bij de zaagvaardigheid van een paltrokmolen.
Men kan er vanuit gaan dat alle molenonderdelen hun specifieke taak/taken hebben, en permanent en/of periodiek meer of minder belast worden.

Bij De Otter vormen alle onderdelen één groot compleet werkend geheel en zijn van het grootste belang voor het voortbestaan van de molen. Exterieur is even belangrijk als interieur; zonder interieur geen exterieur en andersom.

4. Zo ja, kunt u aangeven hoeveel uren minimaal benodigd zijn?

Het aantal zaaguren is wederom moeilijk aan te geven want dat heeft te maken met de weersomstandigheden en de beschikbaarheid van de molenaar(s) op de uren dat er een zaagwind staat.

5. Indien zagen noodzakelijk is, kunt dan ook aangeven in hoeverre het te zagen materiaal (kwaliteit, soort en afmetingen) en de hoeveelheid zaagramen hiervoor van belang zijn?

Het beperkt zagen op windkracht, bijvoorbeeld één maal per maand, is vereist voor de instandhouding van het mechaniek en het intact houden van de zaagfunctie van De Otter. De vraag is 'hoe groot en dik is de boom/zijn de bomen die je wilt zagen'? En 'met hoeveel zaagramen en zagen wil je tegelijk zagen'? Het regelmatig benutten van alle zaagopties van De Otter, zodra daar de omstandigheden gunstig voor zijn, is van belang en moet zo nu en dan plaatsvinden ook nu de molen zijn economische functie heeft verloren.

6. Kunt u aangeven of zagen op windkracht een vereiste is voor het behoud van de molen of dat er ook andere alternatieve mogelijkheden ingezet kunnen worden?

Het zagen op windkracht is een vereiste voor behoud van het mechaniek van De Otter en alternatieve mogelijkheden kunnen hiervoor niet ingezet worden. Het machinaal aandrijven van het gaande werk zeker niet. Dit kan zorgen voor een verkeerde krachtwerking op het gaande werk en gevaarlijke situaties.

7. Heeft optimaal gebruik van de molen gevolgen voor historisch waardevolle onderdelen? (N.B. volgens het restauratieplan uit 1991, zijn veel bewegende onderdelen toen niet vervangen, maar gangbaar gemaakt)

Deze vraag is niet eenduidig te beantwoorden.
Bij werkende molens treedt slijtage op maar bij stilstaande molens treedt verval in. Dat laatste is ten lange leste veel destructiever en leidt uiteindelijk tot een toestand die restauratie noodzakelijk maakt.
De houten onderdelen worden tijdens het zagen zwaarder belast dan tijdens het vrij draaien.
Extreem gebruik geeft ook weer meer slijtage. Omdat molens hun economische functie grotendeels verloren hebben, komt dit extreme gebruik nagenoeg niet meer voor en is ook niet nodig.
Indien de molenonderdelen qua materiaaleigenschappen goed zijn toegepast en gedimensioneerd, respectievelijk de gehele molen goed in elkaar is gezet, goed onderhouden blijft en verstandig beheerd en verantwoord bediend wordt, zal het met eventuele slijtage meevallen.
Onderdelen die echt vervangen moeten worden, zijn in verband met de technische staat veelal niet meer te redden. Dit zijn vaak oude degradatie processen in het materiaal welke zover gevorderd zijn dat krachtsoverdracht niet meer plaats kan vinden. Het gaat in het bijzonder over de technische staat van de hoofdonderdelen van het gaande werk (krukas, wuifelaars, zaagramen of wielen) welke alleen door jaarlijks onderhoud en bescherming tegen degradatie behouden kunnen worden. Aan slijtage onderhevige onderdelen (kammen, lagers of strijkplaten) zijn in het verleden en worden in de toekomst te allen tijde vervangen.
De praktijk leert dat het draaien of zagen voor beweging, stof en luchtstromen zorgt wat houtaantasters, algengroei en vervuiling in zekere mate afremt of voorkomt. Vastgezet vocht op de onderdelen van het gaandewerk van de molen (raderen, assen, wieken) worden door het draaien aan de lucht gedroogd door de beweging en de luchtstromen.

In 2009 is een windonderzoek ter plaatse uitgevoerd.
Uitgangspunt was hierbij de vuistregel, van De Vereniging De Hollandse Molen, een windkracht tussen de 5 m/s en 15 m/s waarbij een molen moet functioneren.
Aan het eind is een draaipotentieel van 282 uur vastgesteld, waarbij 163 uur tussen 9.00 en 18.00 uur viel.

8. Wij zijn zeer benieuwd naar uw opinie over de resultaten van het onderzoek.

Het onderzoek stelt zichzelf ter discussie. De kern van de zaak is wat het verwachtingspatroon van een molen is. Wordt er van de molen verwacht dat hij professioneel werkt of dat hij af en toe draait en zaagdemonstraties geeft? En wat waren de referentie gegevens bij dit onderzoek?
Het rapport merkt op dat het aantal uren sterk afhankelijk is van de gehanteerde analysemethode. Vooral het instellen van de gehanteerde parameters is erg gevoelig waardoor het gestelde aantal uren draaipotentieel in twijfel te trekken is. Dit is te wijten aan onvoldoende afstemming tussen praktijk en analysemethode oftewel, de molen heeft te weinig gezaagd tijdens de metingen. Tenminste zeven dagen meten en zagen tegelijk had wellicht een beter beeld opgeleverd. Daarbij kan men zich ook nog afvragen: "Hoe groot en dik was de boom die de molen moest doorzagen"? Daarnaast was het windaanbod in de onderzoeksperiode niet representatief voor een gemiddeld jaar. De vraag rijst of het ook mogelijk was dat er gezaagd kon worden wanneer er vastgesteld draaipotentieel was volgens het onderzoek.
De RCE heeft te weinig te maken gehad met de totstandkoming en uitvoering van dit windonderzoek om daar een goede onderbouwde uitspraak over te doen.

9. Is het volgens u mogelijk uitgaande van het onderzoek te bepalen of de molen voldoende kan draaien, en/of zagen?

Nee, uitgaande van de vele variabelen in het onderzoek, kan er onvoldoende worden bepaald of De Otter het potentieel aantal zaaguren haalt en of hij voldoende "voor de prins kan draaien" m.a.w. kan draaien zonder te zagen.

Mocht u nog andere aspecten over het behoud van deze molen onder de aandacht willen brengen houden wij ons aanbevolen. Wij danken u bij voorbaat voor het beantwoorden van de vragen.

Houtzaagmolen De Otter is één van de vijf overgebleven molens in Nederland van het type paltrok en met zijn bouwjaar 1631 tevens de oudste. Door het uiterlijk, de manier van bedienen en de specifieke bouw voor houtzagen vormen de paltrokmolens een markant groepje binnen het Nederlandse molenbestand met een hoge cultuurhistorische waarde. De Eenhoorn in Haarlem, De Held Jozua en De Gekroonde Poelenburg in Zaandam en Het Spinnewiel/Mijn Genoegen in Arnhem en De Otter vormen een bijzondere, zeldzame categorie molens. Bijzonder aan De Otter is dat het gehele ensemble met de omliggende schuren en balkengat nog geheel aanwezig is, als complex als rijksmonument te boek staat en dat de molen nog op de oorspronkelijke locatie staat.
Door te draaien en te zagen met de molen, onderhoud te plegen en toezicht te houden, zorgt de –vrijwillige- molenaar werkende wijs voor het behoud van dit rijksmonument.

RCE – Amersfoort, 10 maart 2011

De Otter

Wij willen BMA als deskundige organisatie vragen ons advies te geven c.q. van antwoord(en) te voorzien over onderhoud van houtzaagmolen De Otter in relatie tot draai- en zaagvaardigheid. Uw advies willen we inbrengen als deskundigenrapportage bij de Rechtbank Amsterdam.

Toelichting
De Raad van State heeft op 30 mei 2007 het hoger beroep van stichting Houtzaagmolen De Otter gegrond verklaard. Feitelijk is de beslissing op bezwaar van stadsdeel Westerpark weer naar het stadsdeel terug verwezen. Op 20 april 2010 heeft het stadsdeel een (hernieuwde) beslissing op bezwaar genomen. Tegen die beslissing op bezwaar (20 april 2010) is door de stichting beroep ingesteld bij de Rechtbank Amsterdam (21 juni 2010). Het stadsdeel heeft een verweerschrift ingediend (27 juli 2010) en daarin onder punt 33 aangegeven in een later stadium nog op enkele technische punten terug te komen.

Deze technische punten komen voort uit de uitspraak van de Raad van State.

Wij willen BMA als deskundige organisatie vragen ons – in dat licht - van antwoord(en) te voorzien. Uw advies willen we inbrengen als deskundigenrapportage.

1. Houtzaagmolen De Otter onderhoud en beheer
De Otter is een paltrokmolen uit begin 17e eeuw. De molen heeft in de 20e eeuw lange tijd zonder wieken gestaan en is halverwege de jaren negentig van de 20e eeuw gerestaureerd.

Vraag 1a
Wat is vanuit uw expertise van belang bij het onderhoud en beheer van dit rijksmonument?

Houtzaagmolen De Otter is één van de vijf overgebleven molens in Nederland van het type paltrok en met zijn bouwjaar 1631 tevens de oudste. Door het uiterlijk, de manier van bedienen en de specifieke bouw voor houtzagen vormen de paltrokmolens een markant groepje binnen het Nederlandse molenbestand met een hoge cultuurhistorische waarde. De Eenhoorn in Haarlem, De Held Jozua en De Gekroonde Poelenburg in Zaandam en Het Spinnewiel/Mijn Genoegen in Arnhem en De Otter vormen een bijzondere, zeldzame categorie molens.
Bijzonder aan De Otter is dat het gehele ensemble met de omliggende schuren en balkengat nog geheel aanwezig is en als complex als rijksmonument te boek staat.
Door zoveel mogelijk te draaien en te zagen met de molen, onderhoud te plegen en toezicht te houden zorgt de –vrijwillige- molenaar werkende wijs voor het behoud van dit rijksmonument.

Vraag 1b
Kunt u toelichten wat belangrijke elementen in een onderhouds- en beheerplan van dit rijksmonument zouden moeten zijn?

Planmatig onderhoud en een planmatig beheerplan zijn voor monumenten in het algemeen en voor molens in het bijzonder zeer aan te raden en wenselijk. Periodieke inspectie door mensen/bedrijven met de specifieke ervaring en kennis van molenzaken, het opstellen van een periodiek instandhoudingplan, het aanvragen van onderhoudssubsidie bij het rijk (Brim) en eventueel de provincie Noord-Holland zijn de basisvoorwaarden van een goed onderhoudsplan.

Het opstellen en uitvoeren van een beheerplan staat of valt met de inzet van de eigenaar, de vrijwillige molenaar en eventuele andere vrijwilligers.
Praktisch gezien is een deskundig beheer en bediening door een goede molenaar die met de molen kan/wil draaien, indien mogelijk zagen en op niet-draaibare uren de molen kan onderhouden (smeren lagers, schilderen, op de wind kruien, luchten etc.) en toezicht kan houden, van het grootste belang.
Bij een regelmatig werkende molen wordt klein onderhoud automatisch uitgevoerd, worden kleine (en grote) gebreken tijdig onderkend en verholpen zodat men grote restauratiekosten in de toekomst voor kan zijn. Bijvoorbeeld het constateren en het monitoren van potentiële bedreigingen en degradatie zoals houtaantasters, corrosie, schimmel- en algenvorming.
Een molen die onder het beheer van een -vrijwillige- molenaar valt, en dus regelmatig in bedrijf is, heeft over de jaren aanwijsbaar minder restauratiekosten.
Bij een geheel houten molen als De Otter moet men zorgen dat al het staande- en gaande werk binnen de wanden, het gehele jaar door droog wordt gehouden. Waterdicht houden is een van de kleine onderhoudswerkzaamheden van de molenaar. Aangezien de paltrokmolens aan de achterkant compleet open gebouwd zijn, is het raadzaam om de molen zo goed mogelijk op de wind te houden zodat de regen niet kan binnendringen en de wind de molen kan drogen.
Voor De Otter en het gehele grotendeels houten complex is minimale toetreding- en afvoermogelijkheden van de wind in het algemeen gunstig voor het onderhoud (een open biotoop of molenlandschap). Dit laatste is bij De Otter de afgelopen jaren steeds moeilijker geworden door de toename van bebouwing rondom de molen.

2. Zaagvaardigheid tegen het licht van onderhoud en beheer
In bijlage treft u afbeeldingen in doorsnede aan van een paltrokmolen en ook de technische gegevens van De Otter. In het licht van het "instandhoudingsbeleid" (RDMZ) is de zaagvaardigheid een belangrijk gegeven.

Vraag 2a
Kunt u aan de hand van deze afbeeldingen en gegevens ons toelichten welke onderdelen (meest) bepalend zijn bij de zaagvaardigheid van een paltrokmolen, meer in het bijzonder De Otter?

Molens werden met minimale middelen sober en doelmatig gebouwd voor optimaal bedrijfsresultaat. Op en aan molens zitten nagenoeg geen onnodige onderdelen en versieringen. In dat kader kan men stellen dat alle onderdelen bepalend zijn bij de zaagvaardigheid van een paltrokmolen.

Vraag 2b
Kunt u aangeven welke betekenis de werkende (onder)delen hebben bij onderhoud en voortbestaan van De Otter?

De wedervraag kan gesteld worden wat hier onder "werkende onderdelen" wordt verstaan. Men kan er vanuit gaan dat alle molenonderdelen hun specifieke taak/taken hebben, en permanent en/of periodiek meer of minder belast worden. Bij De Otter vormen alle onderdelen één groot compleet werkend geheel en zijn van het grootste belang voor het voortbestaan van de molen (zie ook 1a). Exterieur is even belangrijk als interieur; zonder interieur geen exterieur en andersom.

Vraag 2c

Kunt u toelichten hoe draaien, zagen, mogelijke slijtage van bewegende of vaste delen of het eventueel vervangen daarvan, zich tot elkaar verhouden?

Deze vraag is niet eenduidig te beantwoorden.
Bij werkende molens treedt slijtage op maar bij stilstaande molens treedt verval in. Dat laatste is ten lange leste veel destructiever en leidt uiteindelijk tot een toestand die restauratie noodzakelijk maakt.
De houten onderdelen worden tijdens het zagen zwaarder belast dan tijdens het vrij draaien.
Extreem gebruik geeft ook weer meer slijtage. Omdat molens hun economische functie grotendeels verloren hebben, komt dit extreme gebruik nagenoeg niet meer voor en is ook niet nodig.
Indien de molenonderdelen qua materiaaleigenschappen goed zijn toegepast en gedimensioneerd, respectievelijk de gehele molen goed in elkaar is gezet, goed onderhouden blijft en verstandig beheerd en verantwoord bediend wordt, zal het met eventuele slijtage meevallen.
Onderdelen die echt vervangen moeten worden, zijn in verband met de technische staat veelal niet meer te redden. Dit zijn vaak oude degradatie processen in het materiaal welke zover gevorderd zijn dat krachtsoverdracht niet meer plaats kan vinden. Het gaat in het bijzonder over de technische staat van de hoofdonderdelen van het gaande werk (krukas, wuifelaars, zaagramen of wielen) welke alleen door jaarlijks onderhoud en bescherming tegen degradatie behouden kunnen worden. Aan slijtage onderhevige onderdelen (kammen, lagers of strijkplaten) zijn in het verleden en worden in de toekomst te allen tijde vervangen.
De praktijk leert dat het draaien of zagen voor beweging, stof en luchtstromen zorgt wat houtaantasters, algengroei en vervuiling in zekere mate afremt of voorkomt. Vastgezet vocht op de onderdelen van het gaandewerk van de molen (raderen, assen, wieken) worden door het draaien aan de lucht gedroogd door de beweging en de luchtstromen.

3. Vuistregel, uitkomsten windonderzoek in-situ en kritische ondergrens

Het windonderzoek in-situ is, met medewerking van appelante - stichting Houtzaagmolen De Otter -, uitgevoerd en heeft (mee) als basis gediend voor de hernieuwde beslissing op bezwaar door het stadsdeel. Hiermee werd uitvoering gegeven aan de uitspraak/aanwijzing van de Raad van State.

Uitspraak Raad van State 30 mei 2007.

"het dagelijks bestuur had dan ook aanleiding moeten zien om te laten onderzoeken of, gegeven de thans gerealiseerde bebouwing rond de molen, de hoeveelheid en de kwaliteit van de wind die de molen bereikt nog voldoende is om de voor het behoud van de molen als werkend monument noodzakelijke jaarlijkse draai- en zaaguren te realiseren.

Het dagelijks bestuur dient met inachtneming van deze uitspraak opnieuw op het bezwaar te beslissen. Daartoe zal alsnog met medewerking van appellante een windonderzoek ter plaatse dienen te worden verricht." (p. 6 en 7.)

Het windonderzoek in-situ (zie bijlage) wordt door de advocaat van de stichting, hoewel met medewerking van appellante uitgevoerd én ook voorzien van een second opinion, bekritiseerd in het beroepschrift.

Onder verwijzing naar enerzijds de uitspraak van de Raad van State (bijgevoegd) en anderzijds de beslissing op bezwaar met het bijbehorende rapport windonderzoek in-situ (ook bijgevoegd), verzoeken wij u ons antwoord te bieden op de volgende vraagpunten.

De Vereniging De Hollandsche Molen hanteert als vuistregel dat een molen moet kunnen functioneren bij wind tussen de 5 meter per seconde en 15 meter per seconde. Bij het windonderzoek in-situ is deze vuistregel uitgangspunt geweest. Daarnaast zijn de aspecten turbulentie en windrichting verwerkt. Aan het eind van de onderzoeksperiode is een draaipotentieel van 282 uur vastgesteld. Hiervan viel 163 uur binnen "werktijd", dat wil zeggen tussen 9.00 en 18.00 uur.

Vraag 3a

Kunt u – vanuit uw deskundigheid - bevestigen dat daarmee ook het potentieel aantal zaaguren is bepaald en De Otter in de onderzoeksperiode, conform de vuistregel van Vereniging De Hollandsche Molen, heeft kunnen "functioneren"?

Nee, dat kan niet worden bevestigd.

Vraag 3b
Zo nee, kunt u dan gemotiveerd aangeven waarom niet en hoe de zaagvaardigheid/functionaliteit van De Otter dan wel vastgesteld kan worden?

Het onderzoek stelt zichzelf ter discussie. De kern van de zaak is wat het verwachtingspatroon van een molen is. Wordt er van de molen verwacht dat hij professioneel werkt of dat hij af en toe draait en zaagdemonstraties geeft. En wat waren de referentie gegevens bij dit onderzoek?
Het rapport merkt op dat het aantal uren sterk afhankelijk is van de gehanteerde analysemethode. Vooral het instellen van de gehanteerde parameters is erg gevoelig waardoor het gestelde aantal uren draaipotentieel in twijfel te trekken is. Dit is te wijten aan onvoldoende afstemming tussen praktijk en analysemethode oftewel, de molen heeft te weinig gezaagd tijdens de metingen. Tenminste zeven dagen meten en zagen tegelijk had wellicht een beter beeld opgeleverd. Daarbij kan men zich ook nog afvragen: "Hoe groot en dik was de boom die de molen moest doorzagen"? Daarnaast was het windaanbod in de onderzoeksperiode niet representatief voor een gemiddeld jaar. De vraag rijst of het ook mogelijk was dat er gezaagd kon worden wanneer er vastgesteld draaipotentieel was volgens het onderzoek.
De RCE heeft te weinig te maken gehad met de totstandkoming en uitvoering van dit windonderzoek om daar een goede onderbouwde uitspraak over te doen.

De Raad van State geeft aan "dat het voldoende aannemelijk kan worden geacht dat, zoals door de (toenmalige) RDMZ is gesteld, de molen voor behoud op lange termijn met enige regelmaat en gedurende een minimum aantal uren op wind moet kunnen draaien en zagen". (p.6.)

Vraag 3c
Kunt u - vanuit uw deskundigheid – gemotiveerd aangeven wat het aantal draai- c.q. zaaguren is dat minimaal benodigd is voor behoud van De Otter ook op lange termijn?

Het antwoord is op te delen in drie onderdelen: regulier onderhoud, draaiuren en zaaguren.
Regulier onderhoud – het gaat hier niet alleen om draai- en zaaguren maar ook om de mensen op de molen.

Om de molen op lange termijn te behouden is onderhoud nodig. Zoals al eerder opgemerkt vallen onder deze werkzaamheden onder andere ook het smeren en schoonhouden van de molen. Door de molen op de wind te kruien en met het draaien of zagen op de wind komt de molen in beweging en komen luchtstromen op gang. Dit is de reden dat een molen een minimum aantal uren op de wind moet kunnen draaien.
Daarnaast is het behoud op lange termijn zeer afhankelijk van de verantwoordelijkheid en bereidwilligheid van de molenaar en eigenaar.
Draaiuren – het minimum aantal draaiuren is moeilijk te noemen. Gebaseerd op ervaringsgegevens en niet op gericht onderzoek kan gemiddeld een minimum van enkele tientallen uren per maand gesteld worden.
Zaaguren – het aantal zaaguren is wederom moeilijk aan te geven want dat heeft te maken met de weersomstandigheden en de vraag 'hoe groot en dik is de boom/zijn de bomen die je wilt zagen'? En 'met hoeveel zaagramen en zagen wil je tegelijk zagen'?

Vraag 3d
Kunt u – vanuit uw deskundigheid – aangeven of zagen op windkracht een vereiste is voor behoud van De Otter of dat ook alternatieve mogelijkheden ingezet kunnen worden?

Het zagen op windkracht is een vereiste voor behoud van het eeuwenoude mechaniek van De Otter en alternatieve mogelijkheden kunnen hiervoor niet echt ingezet worden. Het machinaal aandrijven van het gaande werk zeker niet. Dit zorgt voor een verkeerde krachtswerking op het gaande werk en gevaarlijke situaties.

RCE Amersfoort 10 februari 2011

Gemeente Amsterdam
Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Per email: foodcenter@amsterdam.nl

Datum	30-1-2024
Inzake	Zienswijze UP 4 Gemeente Amsterdam

Zienswijze

Geachte dame, heer,

Als eigenaren van de woning aan de Visseringstraat en belanghebbende bij de ontwikkeling van het Food Centre wil ik graag mijn zienswijze indienen tegen het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam 4e uitwerking Woongebied West.

Wij zien dat er sprake is van een hoge woontoren aan het Oostelijk Marktkanaal, namelijk de WG 3 met hoogte-accent van maar liefst 35 meter! Deze toren heeft niet de aanpassing gekregen die we wel hebben gezien bij andere voorheen geplande torens.
In een eerder stadium hebben wij te horen gekregen dat het stedenbouwkundig niet mogelijk was om de hoogte accenten te verplaatsen en/of te veranderen.
Op alle 4 de hoeken moesten torens komen. Nu is gebleken dat afwijken wel kan.
De toren W6.2 is namelijk verplaatst en lager geworden.
Aanpassingen zijn dus wel degelijk mogelijk.

Ook toren W 4.1 is ook verplaatst. Op deze nieuwe plek verzorgt hij nog steeds veel last voor de huidige bewoners in de woonboten en appartementen aan de Visseringstraat.
Hij neemt ontzettend veel licht weg, is een inbreuk op de privacy en zorgt ook voor een behoorlijke afname van het aantal zonuren. Een zonnestudie, uitgevoerd door het Markkwartier heeft uitgewezen dat sommige woningen maar liefst 40% minder zonuren gaan hebben! Dit zorgt voor een permanente daling in de opbrengst van onze zonnepanelen. Daarnaast heeft het een negatieve impact op ons woongenot.

De schatting is dat het om ca 25 appartementen zal gaan. Er moeten immers 6 verdiepingen afgehaald worden. Deze 25 appartementen zouden toch op een andere plek gebouwd kunnen worden op dat immense terrein waar 1700 woningen kunnen worden gebouwd?

UP3 is nog niet definitief dus daar zouden deze woningen naartoe kunnen worden verplaatst. Dit is een ruimer gebied, er liggen geen woonboten, er wonen veel minder mensen aan de Willem de Zwijgerlaan en de afstand naar deze appartementen aan de Willem de Zwijgerlaan is ook een stuk groter. Er ligt immers eerst nog een flinke groenstrook en een brede straat.
Ook zie ik mogelijkheden in UP4 waar deze woningen naartoe kunnen.
Architectonisch en stedenbouwkundig is het mijns inziens ook raar dat bij de ingaan naar het Markwartier maar 1 grote toren gepland is. Hier zou ook aan beide kanten een woontoren kunnen worden gebouwd zodat de ingang en het aanzien vanaf de Jan van Galenstraat juist nog indrukwekkender wordt zoals jullie graag willen hebben.

Daarnaast bestaan er ook zorgen om de Molen de Otter. Kan deze wel in werking blijven met zo een massale toren op de geplande plek?

Ik hoop nogmaals dat u bovenstaand in acht wilt nemen en deze 25 appartementen op een andere plek wilt situeren.

Met vriendelijke groet,

Visseringstaat Amsterdam

College van B&W van de
Gemeente Amsterdam
T.a.v. de directeur van Ruimte & Duurzaamheid
T.a.v.
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Doorkiesnummer: 020 – 30 50 120
iskander@hemwood.nl

Dossier: 20244660

Tevens per mail: foodcenter@amsterdam.nl

Amsterdam, 30 januari 2024

Betreft: zienswijzen ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 4e uitwerking (Woongebied Oost)

Geachte ,

Namens cliënte, de besloten vennootschap **Bidfood B.V.,** gevestigd te Ede, dien ik hierdoor zienswijzen in tegen het Ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 4e uitwerking (Woongebied Oost). Bidfood heeft zoals bekend zelf een vestiging op het terrein van het FCA en is in zoverre direct betrokken bij alle mogelijke ontwikkelingen binnen dit plangebied.

De vestiging van Bidfood ligt in het bestemmingsvlak – Bedrijventerrein – van het op 1 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit). De planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsvlak waarbinnen Bidfood ligt worden door het ontwerpuitwerkingsplan niet gewijzigd, maar het ontwerpuitwerkingsplan heeft wel diverse praktische gevolgen voor Bidfood. Daarop wordt in deze zienswijzen ingegaan. Daarbij speelt een rol dat het voornemen bestaat om het nieuwe bedrijventerrein planologische gestalte te geven in ruimtelijke plannen die een uitwerking zijn van het moederplan en een nieuw plan voor het conserverende bestemmingsvlak Bedrijventerrein.

Het ligt daardoor voor de hand dat het onderhavige ontwerpuitwerkingsplan zo niet juridisch/beleidsmatig, dan toch feitelijk bepalend zal zijn voor die toekomstige plannen en daarmee ook voor het perceel van Bidfood, althans voor de gronden waarop Bidfood kan worden geherhuisvest. Daar komt bij dat in de toelichting op het ontwerpuitwerkingsplan veelvuldig wordt verwezen naar de samenhang met de overige deelgebieden van het nieuwe FCA. Zie voor één en ander het slot van paragraaf 1.1 van de toelichting.

De zienswijzen richten zich tegen de regels, de toelichting en de verbeelding van het ontwerpuitwerkingsplan en betreffen alle ruimtelijke gevolgen van het ontwerpuitwerkingsplan, waaronder de gevolgen voor luchtkwaliteit en milieu. Ik licht inhoudelijk specifieker toe als volgt.

I. Volgordelijkheid, integrale gebiedsontwikkeling

1. Bidfood wijst er nogmaals op, dat het beleidsmatig uitgangspunt van de herontwikkeling van het FCA altijd is geweest, dat er een integrale gebiedsontwikkeling zou worden uitgevoerd. Dat voornemen wordt stelselmatig doorkruist doordat er steeds deelplannen in procedure worden gebracht. Bidfood herhaalt, dat zij er op mag vertrouwen, dat er pas tot verdere planontwikkeling wordt overgegaan, als duidelijk is dat Bidfood een plek krijgt binnen het "nieuwe" FCA en waar die plaats dan is.

2. Bidfood tast wat dat betreft nog steeds in het duister en heeft weinig andere opties dan stelselmatig opkomen tegen de deelplannen die in procedure worden gebracht. Bidfood had ook liever gezien dat er inderdaad één integrale gebiedsontwikkeling in procedure was gebracht, waarbij voor alle betrokken ondernemers een plek zou worden aangewezen in de nieuwe situatie, in ieder geval voor Bidfood. Dat die integrale gebiedsontwikkeling vervolgens gefaseerd wordt uitgevoerd, zou een minder groot probleem zijn geweest, omdat Bidfood dan zekerheid zou hebben gehad over de mogelijkheden om het activiteiten binnen het FCA voor te zetten.

3. Echter, door nu al een uitwerkingsplan vast te stellen zonder dat zicht bestaat op de manier waarop alle betrokken ondernemers, in ieder geval Bidfood, in de nieuwe situatie zullen worden gehuisvest, wordt zowel feitelijk als juridisch een beperking aangebracht in de mogelijkheden waarop aan deze opgave kan worden voldaan.

4. Bidfood maakt zich nog steeds ernstige zorgen over haar voortbestaan op het FCA en de toekomst van haar werknemers. In dit verband wordt verwezen naar rechtsoverweging 4.1. van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 21 april 2021 (202004685/1), waarin de Afdeling begrip toont voor het feit dat Bidfood zekerheid wenst dat haar bedrijf na de herontwikkeling wordt hergevestigd op het noordelijke deel van het FCA-terrein. Aan die wens tot zekerheid is tot nu toe op geen enkele manier tegemoetgekomen door de gemeente en/of Marktkwartier. Bidfood is van mening dat het in procedure brengen van dit ontwerpuitwerkingsplan in strijd is met het beleid van de gemeente en de gemaakte afspraken en om die reden onrechtmatig.

5. Daarnaast sorteert het ontwerpuitwerkingsplan ook voor op heel veel andere onderwerpen waarover het Marktkwartier en de Vereniging Herstructurering Food Center Amsterdam (**VH**) – welke vereniging de belangen van de op het FCA gevestigde ondernemers bij de herontwikkeling behartigt - nog geen overeenstemming hebben. Door het College van B&W van de Gemeente Amsterdam te verzoeken om het ontwerpuitwerkingsplan in procedure te brengen geeft Marktkwartier geeft daardoor geen goede uitvoering aan de overeenkomsten die zij met betrekking tot de herontwikkeling van het FCA heeft gesloten met de Gemeente Amsterdam en met VH. Een en ander is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het ontwerpuitwerkingsplan is om die reden niet uitvoerbaar.

6. Tot slot wordt in dit verband nog gewezen op paragraaf 2.7.5 "Fasering en transitie". Kort gezegd wordt daar toegelicht dat door de herontwikkeling van het noorden van het FCA-terrein en het verschuiven van bedrijven, er ruimte ontstaat om in het zuidelijk deel gefaseerd het nieuwe woongebied te realiseren. Ook hier geldt weer, dat er naar de mening van Bidfood alleen kan worden overgegaan tot

het realiseren van het zuidelijk deel tot woongebied, als zeker is dat Bidfood in het noordelijk deel kan blijven zitten.

II. Parkeren

7. In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt ingegaan op de parkeervraag in de eindsituatie en in de realisatiefase. Zonder tot in detail op alle berekeningen in te gaan, wordt namens Bidfood wel aangevoerd, dat uit de toelichting blijkt dat er tijdens de bouwfase onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Er zouden tijdelijke parkeerplaatsen worden aangelegd die al gauw komen te vervallen. Het gaat om in beginsel 659 parkeerplaatsen.

8. Onduidelijk is welke gevolgen dit heeft voor de parkeerplaatsen die Bidfood zelf nodig heeft voor bezoekers en personeel, nu niet kan worden uitgesloten dat die parkeerplaatsen ook als "tijdelijke" parkeerplaats zullen worden gebruikt. In dat geval komt Bidfood zelf parkeerplaatsen tekort.

III. Geluid

9. In paragraaf 4.4. wordt uitgebreid stilgestaan bij het aspect van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen door onder meer de bestaande bedrijven. In paragraaf 4.4.2 wordt stilgestaan bij het geluid van de bedrijven op het nieuwe FCA. Daar blijkt, dat de berekende geluidsbelasting ten gevolge van FCA hoger is dan de richtwaarden van het beoordelingskader in de handreiking van de VNG.

10. Duidelijk is, dat de geluidsbelasting van bestaande en nieuwe bedrijven op FCA op de woningen eigenlijk te hoog is. Onduidelijk is wat dit betekent voor de huidige bedrijfsvoering van Bidfood, de uitbreidingsmogelijkheden van Bidfood en de situatie na eventuele herlocatie van Bidfood. Dat moet nader worden uitgezocht. In zoverre is de motivering in de plantoelichting niet toereikend.

IV. SUMP en SULP, logistiek

11. Het nieuwe FCA wordt een belangrijke logistieke hub. Op nationaal niveau is de wettelijke basis voor verkeer- en vervoersbeleid vastgelegd in de Planwet Verkeer- en Vervoer uit 1998, waarmee het mobiliteitsbeleid op verschillende bestuursniveaus met elkaar verweven wordt. Op gemeentelijk niveau bepaalt artikel 8 van de Planwet dat van B&W van gemeenten wordt verwacht dat ze in elk geval zorgdragen voor het voeren van een zichtbaar, samenhangend en uitvoerend beleid met betrekking tot beslissingen over verkeer en vervoer. Hierbij neemt ze onderdelen uit de plannen van de nationale en provinciale overheid in beschouwing. De Europese Commissie heeft met het Urban Mobility Package (2013) een handleiding gepubliceerd om te komen tot een duurzaam mobiliteitsplan voor de stad: Sustainable Urban Mobility Plan (SUMP).

12. Bidfood mist een onderbouwing hoe het ontwerpuitwerkingsplan past in het SUMP-beleid van de Gemeente Amsterdam. Hetzelfde geldt, mutatis mutandis, voor de onderbouwing van de wijze waarop het ontwerpuitwerkingsplan past in het Sustainable Urban Logistics Plan (SULP) van de Gemeente Amsterdam. Het plan is daardoor ondeugdelijk gemotiveerd althans in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

V. Financiële uitvoerbaarheid, gevolgen Didam-arrest

13. In paragraaf 5.1.2 van toelichting wordt vermeld dat de gronden in het plangebied met toepassing van de REOK in erfpacht zullen worden uitgegeven. Op 24 mei 2014 hebben de gemeente enerzijds en Ballast Nedam en Volker Wessels anderzijds (inmiddels opgegaan in Marktkwartier en in de overeenkomst aangeduid als "Opdrachtnemer") de Realisatie- en Exploitatieovereenkomst FCA (datum 19 december 2013) ondertekend. In artikel 25.1 van deze overeenkomst (de REOK) is bepaald, dat de gemeente alle ondergrond van al het in het Plangebied nieuw te realiseren Vastgoed met aanhorigheden in erfpacht uitgeeft aan de door de Opdrachtnemer aan te wijzen partij. Deze afspraak is in strijd met de wet, waardoor de uitvoerbaarheid van alle ruimtelijke plannen die voor het FCA worden vastgesteld onmogelijk is geworden. Dat geldt ook voor onderhavig Uitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 4e uitwerking. Toegelicht wordt als volgt.

14. Bij verdere vertraging van de herontwikkeling het FCA zal de gemeente het project moeten heraanbesteden. In artikel 7 van de REOK zijn een aantal data vastgelegd waarop de opdrachtnemer een in de REOK bij de desbetreffende datum omschreven mate van voortgang in herontwikkeling van het FCA en in de realisatie van het conform de REOK te realiseren metrage nieuwe bedrijfsruimte moet hebben gerealiseerd ("**Mijlpaaldata**"). De in artikel 7.1 sub c bedoelde Mijlpaaldatum is inmiddels met twee jaar en bijna zes maanden (derhalve in totaal bijna 30 maanden) verstreken, terwijl er volgens opgave van de Gemeente in reactie op een daartoe strekkend verzoek op grond van de Wet open overheid (**Woo**) slechts een verlenging van zes maanden en twee dagen is verleend.

15. Een verdere verlenging van de Mijlpaaldata die in de REOK zijn opgenomen betekent een nieuwe wijziging van de na openbare aanbesteding aan Marktkwartier verleende concessie. Indien deze wijzigingen van de Mijlpaaldata afzonderlijk of met elkaar het economisch evenwicht van de REOK op niet-voorziene wijze zouden wijzigen in het voordeel van Marktkwartier, is daarmee sprake van een wezenlijke wijziging en dat is op grond van het aanbestedingsrecht niet toegestaan. Bidfood is van oordeel dat deze omstandigheid zich voordoet. Het rechtsgevolg daarvan is dat er een heraanbesteding zal dienen plaats te vinden. Daar zal Bidfood de Gemeente ook op aanspreken.

16. Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het veelbesproken "Didam-arrest" gewezen (ELCI:NL:HR:2021:1778). In het kort heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, aan potentiële gegadigden ruimte moet bieden om mee te dingen (rechtsoverweging 3.1.4). Verder moet het overheidslichaam een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van die onroerende zaak (rechtsoverweging 3.1.5). Deze verplichtingen gelden ook voor de uitgifte van gronden door de gemeente in erfpacht.

17. De gemeente mag niet overeenkomen, dat de Opdrachtnemer partijen aanwijst aan wie de gemeente gronden in erfpacht uitgeeft, zie nogmaals artikel 25.1. De gemeente moet als overheidslichaam alle potentiële gegadigden de ruimte bieden om mee te dingen naar de erfpachtrechten die worden uitgegeven op het FCA. De gemeente moet verder openbaarheid verzekeren met betrekking tot de uitgifte in

erfpacht. In de praktijk wordt aan deze verplichting inmiddels invulling gegeven door publicatie op de website van de gemeente en/of lokale nieuwsbladen.

18. De overeengekomen wijze van aanwijzing van gegadigden door de Opdrachtnemer en de uitgifte van erfpacht door de gemeente aan deze gegadigden is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het beginsel van transparantie, dit zijn beide algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze afspraak is wegens strijd met de wet nietig-, dan wel vernietigbaar en als gevolg daarvan is de gehele gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein onuitvoerbaar. Dat geldt in ieder geval ook voor het Uitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 4e uitwerking. De gemeente handelt bovendien onrechtmatig als zij op deze wijze uitvoering geeft aan de Realisatieovereenkomst, want die is in strijd met de wet.

VI. Tot slot

19. Bidfood herhaalt dat zij zich zorgen maakt over haar positie in de toekomst op het FCA. Om die reden heeft zij geen andere optie dan voor de zekerheid rechtsmiddelen aanwenden tegen de ruimtelijke plannen die in procedure worden gebracht, omdat die plannen nu eenmaal geen rekening houden met de wens van Bidfood om gehervestigd te worden op het FCA.

20. Bidfood zou graag zien dat zij eindelijk zekerheid krijgt over haar toekomstige plaats op het FCA. Zolang er ruimtelijke plannen in procedure worden gebracht zonder dat Bidfood zeker weet dat zij gevestigd kan blijven op het FCA, zal Bidfood zich tegen die plannen blijven verzetten.

Met vriendelijke groet,

akl.
ADVOCATEN

Nieuwe Haven 143-D
3117 AA Schiedam

010 - 307 05 17
info@akladvocaten.nl
@akladvocatuur
www.akladvocaten.nl

PER AANGETEKENDE POST
Gemeente Amsterdam
Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Per email: foodcenter@amsterdam.nl

Datum 30 januari 2024
Onze referentie D22607
Uw referentie
Inzake / Gemeente Amsterdam

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend, wonende aan de Visseringstraat I) te Amsterdam (hierna te noemen: cliënte). Cliënte wenst gebruik te maken van haar recht als belanghebbende om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam 4e uitwerking (Woongebied Oost) (hierna te noemen: het ontwerpuitwerkingsplan). De officiële bekendmaking van het ontwerpuitwerkingsplan treft u aan als **bijlage 1.**

Cliënte wenst allereerst kenbaar te maken dat zij erg blij is, dat de gemeente tot op heden de ontvangen kritieken en ideeën heeft meegewogen in haar besluitvorming. Echter, merkt cliënte op dat er nog steeds aan het Oostelijke Marktkanaal een enorm hoogteaccent wordt gebouwd, bestaande uit een woontoren van 35 meter hoogte precies tegenover de woning van cliënte. Eerder is haar medegedeeld dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het niet mogelijk was om hoogte accenten te verplaatsen en/of te veranderen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is gebleken dat de woontorens wel degelijk kunnen worden verplaatst en lager kunnen worden gebouwd. De woontoren 6.2 is bijvoorbeeld verplaatst en lager geworden.

Bouwhoogte, privacy en schaduwwerking
In het uitwerkingsplan wordt de toren W4.1 gesitueerd tegenover de woonark van cliënte. Cliënte stelt zich op het standpunt dat de genoemde toren van 35 meter hoogte een inbreuk zal maken op haar privacy, haar heel nietig zal voelen, veel licht en veel zonuren zal wegnemen. Uit de bezonningsstudie, uitgevoerd door het Markkwartier is gebleken dat cliënte in de zomer 38% minder zonuren zal hebben. Door de afname van het aantal zonuren twijfelt de cliënte nu of ze wel moet overgaan tot te aanschaf van zonnepanelen. Dit druist natuurlijk helemaal in tegen de verduurzaming van de stad welke van groot belang is. Cliënte stelt dat zij onevenredig wordt benadeeld door de hoogte van de gesitueerde woontoren 4.1.

Molen de Otter
Cliënte stelt zich op het standpunt dat door de plaatsing van de hoge woontoren 4.1 onvoldoende onderzoek is verricht naar de windsituatie van de molen de Otter. Volgens het vigerende bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het uitwerkingsplan niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij de molen.

Uit het onderzoek van Peutz volgt de volgende conclusie; *"In verband met de grote omvang van het plan en de verstorende aanwezigheid van het bestaande 30 meter hoge appartementencomplex op de hoek Buyskade-Visseringstraat kan de werkelijke invloed zowel lager als ook enigszins hoger*

De op onze dienstverlening toepasselijke algemene voorwaarden zijn in te zien op de website www.akladovocatuur.nl.
Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt gedekt door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de behandelende advocaat, vemeerderd met het eigen risico.

akl.
ADVOCATEN

uitvallen. Een meer nauwkeurige vaststelling van de invloed is alleen mogelijk met een uitvoerig windtunnelonderzoek."
Cliënte verzoekt u nader onderzoek te verrichten naar de plaatsing van de woontoren 4.1 in verhouding tot molen de Otter en zo nodig maatregelen te treffen door eventueel de woontoren 4.1 te verplaatsen of de woningen te verdelen in het gehele plan.

Verzoek verplaatsing woontoren 4.1
Cliënte verzoekt u nader te onderzoeken of de geplande hoogteaccenten (naar schatting 25 appartementen – zes woonlagen van woontoren 4.1) van het uitwerkingsgebied kan worden verplaatst naar het 3e uitwerkingsgebied, welke nog niet definitief is vastgesteld, of elders kunnen worden verwerkt in het uitwerkingsplan. Cliënte stelt zich op het standpunt dat, indien het naar schatting 25 appartementen betreft, het slechts om 1,4% van het gehele uitwerkingsgebied betreft, omdat het gehele plan 1700 woningen omvat.

Zoals hierboven is gesteld, is het 3e Uitwerkingsplan nog niet definitief vastgesteld, dus daar zouden deze woningen naartoe kunnen worden verplaatst. Dit is een ruimer gebied, er liggen geen woonboten en de afstand naar de appartementen aan de Willem de Zwijgerlaan is ook een stuk groter. Er ligt immers eerst nog een flinke groenstrook en een brede straat.

Cliënte stelt dat er ook mogelijkheden zijn in het 4e uitwerkingsplan waar de genoemde woningen, van woontoren 4.1, naartoe kunnen. Architectonisch en stedenbouwkundig is het cliënte haar inziens ook vreemd dat bij de ingang naar het Marktkwartier maar één hoge woontoren gepland is. Cliënte stelt dat ook aan beide kanten een woontoren kunnen worden gebouwd zodat de ingang en het aanzien vanaf de Jan van Galenstraat nog indrukwekkender wordt wat juist belangrijk is voor de gemeente en de projectontwikkelaar.

Met vriendelijke groet,
AKL Advocatuur

Jurist

Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 542052
20 december
2023

Ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 4e uitwerking (Woongebied Oost) en ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 110c van de Wet geluidhinder het volgende bekend:

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 5 december 2023 het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 4e uitwerking (Woongebied Oost) en het bijbehorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, vrijgegeven voor terinzagelegging.

Ontwerp uitwerkingsplan

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

Het ontwerpuitwerkingsplan is gebaseerd op de uitwerkingsverplichting uit het moederbestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit). De uit te werken bestemming Woongebied is op basis van de uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan uitgewerkt naar eindbestemmingen. Het moederbestemmingsplan staat maximaal 1.700 woningen toe. In dit 4e uitwerkingsplan worden maximaal 770 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden enkele voorzieningen mogelijk gemaakt: detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen (totaal maximaal 1.55o m2 bvo).

Ontwerpbesluit hogere waarden

Het ontwerp uitwerkingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk. Dit zijn geluidgevoelige functies. De voorkeurswaarden voor geluid, zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, worden voor de geprojecteerde woningen overschreden ten aanzien van het wegverkeer op de Jan van Galenstraat. Omdat geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of aan de ontvangzijde onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen voor maximaal 167 woningen. In het uitwerkingsplan wordt een stille zijde verplicht gesteld.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is vanwege de omvang van programma op dit uitwerkingsplan van toepassing. Dat heeft procedurele versnellingen tot gevolg.

Terinzagelegging

Het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 4e uitwerking (Woongebied Oost) ligt met de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met ingang van **donderdag 21 december 2023** gedurende een termijn van zes weken ter inzage bij het Stadsloket West, Bos en Lommerplein 250, te Amsterdam. Zie voor de openingstijden: https://www.amsterdam.nl/contact/stadsloket-west.

Het ontwerpuitwerkingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden, met de daarop betrekking hebbende stukken is tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) van het uitwerkingsplan is: NL.IMRO.0363.E2301BPGST-OW01.

Inloop- en informatiebijeenkomst

Op **maandag 15 januari 2024** wordt **van 19.00 uur tot 21.30 uur** een inloop- en informatiebijeenkomst gehouden in de Centrale Markthal op het Food Center terrein aan de Jan van Galenstraat 4 te Amsterdam. Medewerkers van de gemeente Amsterdam en van de ontwikkelaar Marktkwartier zijn hier aanwezig om het plan toe te lichten en vragen te beantwoorden. U kunt langskomen wanneer u wilt. Omdat het terrein nog niet openbaar toegankelijk is, worden bezoekers met een treintje vanaf de ingang van het Food Center naar de Centrale Markthal gereden. In verband met de beperkte capaciteit van het treintje,

is het prettig voor u en voor ons als u zich vooraf aanmeldt. Dat kan op www.omgevingmarktkwartier-west.nl.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden een zienswijze over het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 4e uitwerking en over het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Schriftelijke zienswijzen over het ontwerp-uitwerkingsplan en ontwerp hogere waarden kunnen worden ingebracht bij burgemeester en wethouders van Amsterdam, per adres: de directeur van Ruimte & Duurzaamheid, t.a.v. Ronald de Graaf, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam, of per e-mail via: foodcenter@amsterdam.nl (o.v.v. onderwerp en uw adres).

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen over het ontwerpuitwerkingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden kan contact worden opgenomen met Ruimte & Duurzaamheid, team juridische plan-vorming, d e f tel. 14020).

Uw gegevens worden in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Op deze verwerking van persoonsgegevens is een privacyreglement van toepassing. Dit re-glement kunt u raadplegen op de website van de gemeente Amsterdam.

Amsterdam, 20 december 2023

Burgemeester en wethouders

Femke Halsema

Burgemeester

Peter Teesink

Gemeentesecretaris

Gemeente Amsterdam
Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Per email: foodcenter@amsterdam.nl

Datum	31 januari 2024
Inzake	Zienswijze UP 4 Gemeente Amsterdam

Zienswijze

Geachte dame, heer,

Als eigenaar van een woonark in het oostelijk marktkanaal en dus rechtstreeks belanghebbende bij de ontwikkeling van het Food Centre wil ik graag mijn zienswijze indienen op het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam 4e, uitwerking Woongebied West.

Als eerste wil graag benadrukken en dat ik zeker niet tegen de bouw van woningen op het terrein ben. Juist integendeel, ik ben mij bewust van de wooncrisis en vind dat daar iets aan gedaan moet worden. Ik heb zelf een dochter die te zijnertijd ook ergens in de stad een plek wil vinden om te wonen.

Helaas is in de voorliggende plannen, die onlangs zijn aangepast, nog steeds sprake van een hoge woontoren aan het Oostelijk Marktkanaal. Het gaat dan om het hoogte-accent van 35 meter in WG-3. In een eerder stadium hebben wij te horen gekregen dat het stedenbouwkundig niet mogelijk was om de hoogte accenten te verplaatsen en/of te veranderen. Op alle 4 de hoeken moesten torens komen. Dat plan leek in beton gegoten. Nu is gebleken dat afwijken wel kan, de plannen zijn gedeeltelijk aangepast. De toren W6.2 is namelijk verplaatst en lager geworden. Veranderingen zijn dus wel mogelijk gebleken!

Ook toren W 4.1 is ook verplaatst. Maar ook op deze nieuwe plek verzorgt hij nog steeds erg veel last voor de huidige bewoners in de woonboten en appartementen aan de Visseringstraat. Graag verwijs ik u naar de zienswijze van onze buurvrouw mevrouw Jennifer van Horn die dit uitgebreid doorrekent en toelicht. Zij berekent dat de locatie van deze geplande woontoren op de geplande locatie onevenredig veel overlast oplevert voor de bewoners ten oosten van het FCA. Er is sprake van een factor 25 meer overlast vanwege de dichte bestaande bebouwing in de Visseringstraat, het ontbreken van een tussenliggende groenstrook (zoals ten westen van het FCA aanwezig is) en het feit dat het oostelijk marktkanaal vele malen smaller is dan het westelijk marktkanaal. Praktisch gezien gaat de toren ons veel zonlicht ontnemen, windhinder geven, extra drukte en geluidsoverlast en wordt onze privacy beperkt. Een zonnestudie, uitgevoerd door het Markkwartier heeft uitgewezen dat sommige woningen maar liefst 40% minder zonuren gaan hebben! Een grote reden van ons woongenot is juist de zonnige locatie. Daarnaast bestaan er ook zorgen om de Molen de Otter. Kan deze wel in werking blijven met zo een massale toren op de geplande plek?

Kan het dan anders? Het antwoord op deze vraag is overduidelijk ‘ja’. Het is mogelijk het geplande aantal woningen op het FCA te behouden. Het aftoppen van het hoogte accent tot de hoogte van de overige geplande woongebouwen, lost alle problemen voor ons op. UP3 is nog niet definitief dus daar zouden deze woningen naartoe kunnen worden verplaatst. Dit is een ruimer gebied, er liggen geen woonboten, er wonen veel minder mensen aan de Willem de Zwijgerlaan en de afstand naar deze appartementen aan de Willem de Zwijgerlaan is ook een stuk groter. Er ligt immers eerst nog een flinke groenstrook en een brede straat. Ook zie ik mogelijkheden in UP4 waar deze woningen naartoe kunnen. Architectonisch en stedenbouwkundig is het mijns inziens ook raar dat bij de ingaan naar het Markwartier maar 1 grote toren gepland is. Hier zou ook aan beide kanten een woontoren kunnen worden gebouwd zodat de ingang en het aanzien vanaf de Jan van Galenstraat juist nog indrukwekkender wordt zoals jullie graag willen hebben.

Het oostelijk marktkanaal is erg smal. Het is dan ook onwenselijk en mogelijk gevaarlijk dat de kade van het FCA in de toekomst gaat dienen als aanlegplek. Ik pleit er dan ook voor om een aanlegverbod toe te passen op deze kade. De praktijk in de stad leert dat ook hoge kades gebruikt worden om bootje aan te leggen. Omdat er al bebouwing is de vorm van woonarken, zal pleziervaart vanaf de kade van het FCA gevaar gaan opleveren. Het is bovendien een extra inbreuk op de nu bestaande privacy van de huidige bewoners. Herhaaldelijk verzoeken om zo’n aanlegverbod toe te passen zijn tot nu toe niet gehonoreerd, om voor ons onduidelijke redenen. Ons motto is: voorkomen is beter dan genezen.

De te verplaatsen woningen zijn een fractie van het totaal van 1700 te bouwen woningen. Het gaat waarschijnlijk om slechts 25 appartementen als de woontoren wordt afgetopt tot hoogte van de omliggende gebouwen. Deze appartementen kunnen zonder grote ingrepen elders op het FCA gerealiseerd worden. Aanpassing zal de gemeente en het consortium veel tijd, geld en energie besparen die anders gaat zitten in vertragingen, extra procedures en claims die bewoners mogelijk nog kunnen indienen.

Ik hoop nogmaals dat u bovenstaand in acht wilt nemen.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Visseringstaat
Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Directeur Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Per email: foodcenter@amsterdam.nl

Datum 31 januari 2024
Inzake Zienswijze UP 4 Gemeente Amsterdam

Zienswijze

Geachte lezer,

Als eigenaar en bewoner van het appartement aan de Visseringstraat volg ik met belangstelling de ontwikkeling van het Food Centre. Hierbij dien ik mijn zienswijze in op het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam 4e uitwerking Woongebied Oost.

Mijn voornaamste zorg in dit plan gaat over de geplande hoge woontoren op de zuidoost hoek van het FCA gebied, aan het Oostelijk Marktkanaal. Deze toren wordt 37 meter hoog en gaat heel veel uitzicht en zonlicht wegnemen voor de bestaande bewoners van de Visseringstraat, zowel in de bestaande woningen als voor de bewoners van de woonboten. De zonurenstudie die eind 2023 in opdracht van het marktkwartier is uitgevoerd door OMRT, toont aan dat de afname van zonlicht in mijn geval wel 30% is. Een groot aantal buren in de woonboten zal zelfs 40% minder zon hebben. Sec genomen valt dit alles weliswaar binnen wettelijke minimale kaders, maar vanuit gewoon menselijk oogpunt betekent dit een substantiële afname van ons woongenot!
Behalve afname van licht en zon, zal de hoge woontoren ook geluidsoverlast met zich meebrengen voor de huidige bewoners vanwege de geplande balkons te opzichte van de slaapkamers van de woningen aan de Visseringstraat .
Tot slot zal de hoge woontoren op deze locatie de reeds moeilijke windsituatie op de ronde hoek bij de overgang van de Buyskade naar de Visseringstraat nog verder verergeren. Bij de steeds vaker optredende harde zuid/westenwind creëert de geplande hoge toren een nog grote windtrek dan er nu reeds is op winderige dagen. Fietsers en voetgangers komen dan amper tegen de trekwind op.

In een eerder stadium hebben wij als omwonenden steeds te horen gekregen dat het niet mogelijk was om de hoogte accenten uit het ontwerp te verplaatsen en/of te veranderen. Op alle 4 de hoeken moesten torens komen conform de stedenbouwkundige visie.
Naar aanleiding van eerder ingediende zienswijzen door mij en andere belanghebbenden heeft het college van B&W het bouwconsortium verzocht aanpassingen te doen in de geplande hoogteaccenten. Met succes, want de eerder geplande toren aan de noordoostzijde in UP4 is daardoor verlaagd zodat de hoogte beter aansluit bij de bestaande bouw. Bij deze mijn dank hiervoor.
Veranderingen zijn dus wel degelijk mogelijk! Partijen hebben gelukkig ingezien dat je een visie kunt herzien of aanpassen als voortschrijdend inzicht daartoe aanleiding geeft.

Ik vraag u dringend het bouwconsortium te verzoeken de geplande hoge woontoren W 4.1 op de zuidoost hoek van UP4 eveneens te verlagen van 37 meter naar maximaal 18 meter of lager. De wegvallende woningen, slechts circa 25 vermoed ik, kunnen makkelijk elders in het marktkwartier gerealiseerd worden. Het westelijk deel van het marktkwartier biedt mijns inziens nog steeds voldoende ruimte om een klein aantal extra woningen te realiseren. Daar is simpelweg veel meer bouwruimte, de nieuw te bouwen woningen staan veel verder weg van de bestaande bouw en vormen op die locatie geen zon en licht belemmering voor bestaande bewoners, en ook niet voor toekomstige bewoners van de nieuwbouw.

Zonder woontoren op de zuidoosthoek heeft het gehele oostelijk marktkwartier straks bovendien veel meer verbinding met de bestaande omgeving en vooral met de bestaande bouw richting het stadscentrum, met de staatsliedenbuurt en met de gebouwen aan de zuidzijde van de Jan van Galenstraat.
Het verlagen van de bouwhoogte van de nu nog geplande woontoren zal bovendien gunstig effect hebben op de windsituatie.

Tot slot wil ik hier benadrukken dat ik als omwonende blij ben dat het marktkwartier ontwikkeld wordt tot woonwijk. Het is goed dat er op deze locatie nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden. Ik verzoek u echter de afwegingen die gemaakt zijn bij de keuze voor het huidig ontwerp te heroverwegen. Zoals is gebleken bij de aanpassing van UP3 kan ook het plan voor UP4 nog net iets beter! Ik hoop van harte dat u het consortium wilt verzoeken de plannen voor UP4 aan te passen.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Visseringstraat
Amsterdam

Van:
Verzonden: Wednesday, 31 January 2024 19:06
Aan: Foodcenter Amsterdam
CC:
Onderwerp: 3 Zienswijzen of het Marktkwartier / voormalig Food center

Goedendag,

Mijn naam is en ik woon tegenover het foodcenter in het Piramide gebouw.
Ik zou graag via deze mail drie 'zienswijzen' willen delen over de geplande bebouwing van het food center:

1. Van woonwijk naar Gemeenschap
Op dit moment worden er gebouwen gepland, maar er is te weinig aandacht voor hoe wij hier een gemeenschap creëren, en hoe de verschillende elementen samenwerken.
Bijvoorbeeld: Het koffiehuis zit aan de markthal gepland, en daarvoor zit een (waarschijnlijk druk) fietspad, met bovendien elektrische fietsen. Als je als ouder een kop koffie gaat drinken, en tegen je kinderen zegt: ga maar op het plein spelen, dan moeten zij dat fietspad oversteken. De school zit ook op het midden van het plan, dus als je op je kind wacht in het koffiehuis, dan komt je kind naar je toegerend over het drukke fietspad heen. We moeten dus kijken naar de interacties tussen de elementen.
Het geplande fitness centrum zit weer dicht tegen de straat aan, waar de auto's het terrein op rijden. Dus als je daar als ouder wacht, dan komt je kind ook niet veilig aan.

Het ideaal is dat we meer interactie tussen mensen stimuleren (gemeenschap bouwen) en dat we gezond gedrag stimuleren.

Ik zou graag voorstellen om de school inderdaad in het midden te houden, maar direct daarnaast het koffie huis, en een afbakening naar het fietspad (zodat je een veilig speelveld creëert voor de school). De fitness club zou ook aan dit veld moeten grenzen. Wanneer we in de school ook een paar multifunctionele ruimtes creëren (zoals de gymzaal, of een muziek lokaal) dan zorg dit voor kansen voor de naschoolse opvang, een 'rijke schooldag', waarbij kinderen niet naar de andere kant van Amsterdam hoeven te fietsen, om te sporten of muziekles te krijgen. In het weekend, kunnen ouders bovendien een Franse les volgen op de school, terwijl je kind in de sportzaal karate les krijgt (kijk hier dus naar dubbelfuncties!). Of je drinkt een kop koffie, terwijl je partner aan fitness doet. Zo bouwen we aan een gemeenschap, stimuleren wij de zelfontwikkeling van ouders, kinderen, en bewoners, en creëren we wat meer 'soul' in de wijk.

2. Van woonwijk naar statement / icoon: Groene Venetië
Dit is nu een woonwijk die ook in Amersfoort had kunnen staan – maar het is Amsterdam. En er zijn maar zo weinig momenten dat je kan denken aan een complete woonwijk, aan een complete gemeenschap bouwen. Dit had de eerste woonwijk van hout kunnen zijn. Dit had de eerste woonwijk kunnen zijn met sportieve straatnamen, en veel sport mogelijkheden. Dit had… maar nu is het een gewone wijk.
Als ik verder bouw op de huidige plannen, dan kunnen we de groene daken verbinden met bruggetjes en zo het eerste groene park creëren op hoogte. New York heeft dan de skyline, wij hebben dan "groen Venetië". De kosten kunnen door toegang gedekt worden, en zo kunnen we ook het aantal bezoekers controleren. Bewoners hebben vrij toegang, via een eigen ingang.

3. Gezond gedrag: Hardloop parcours
Het is wetenschappelijk bewezen dat als wij anderen zien sporten, wij zelf ook eerder geneigd zijn om te sporten. Daarom stel ik voor om rond het volledige project een hardloop baan te creëren met zo'n verende ondergrond. Dat is leuk voor mensen om naar te kijken, en inspireert om sportief aan de slag te gaan. We kunnen hiervoor eventueel de

samenwerken zoeken met een merk als Nike of Apple, en naast de baan led verlichting installeren. Wanneer deze led verlichting de interactie aangaat met je telefoon, dan kan je bijvoorbeeld een snelheid instellen, en kan een kleur lichtje in de lampjes naast de baan, jouw tempo begeleiden. Een sportieve wereld primeur – en dat zijn de krantenkoppen die we graag over Amsterdam willen zien. Soms kan je beter investeren in iets, en op gratis publiciteit inzetten, dan budget voor een campagne in te boeken (Ik ben een Professor in merkstrategie, dus dat kan ik met grote zekerheid zeggen).

Ik kijk uit naar uw reactie op deze drie zienswijzen, en vind het geen probleem om hier verder over door te praten. Samen komen je immers op nog betere ideeën.

Met vriendelijk groeten,



Brand Strategy | Nation Branding | Executive Education

Mail: g
Connect:
Prive Adres: Jan van Galenstraat , Amsterdam

Prins Frederiklaan 30, 3818 KD AMERSFOORT

College van burgemeester en wethouders
directeur Ruimte & Duurzaamheid
t.a.v. de
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Tevens per e-mail: foodcenter@amsterdam.nl

E. Roos Exploitatie b.v.
Prins Frederiklaan 30
3818 KD AMERSFOORT
E. e.roos-exploitatie@eedr.nl
M. 06 – 53721677

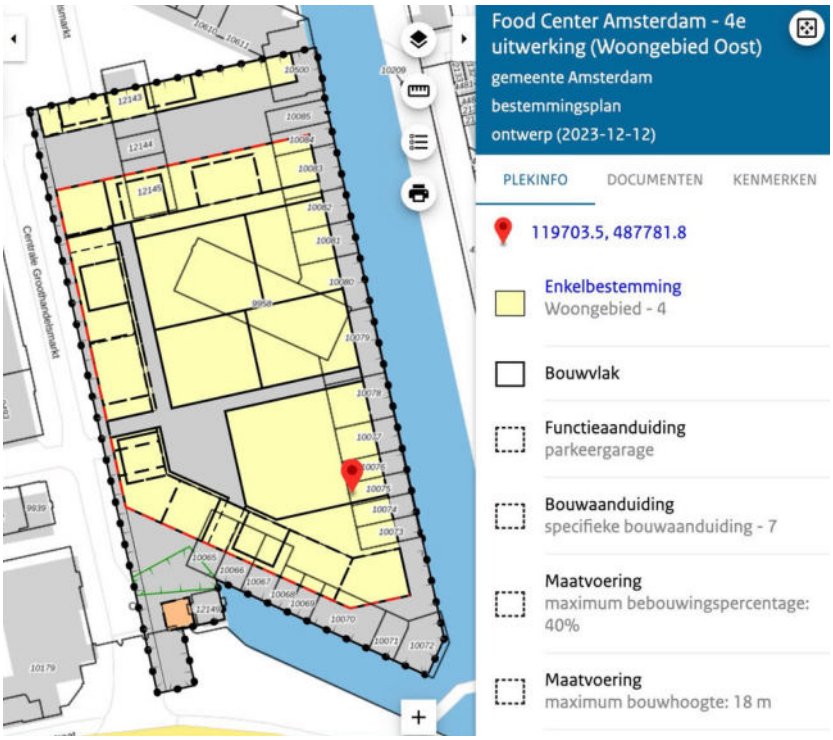
BTW nr. NL009094222B01
KvK 33215402

Uw referentie	Mijn referentie	Uw brief van	Mijn brief van	Datum
				30/01/2024

Betreft: zienswijze ontwerp uitwerkingsplan FCA - 4e uitwerking (woongebied Oost)

Geachte ,

Per 21 december 2023 ligt het ontwerp-uitwerkingsplan “Food Center Amsterdam – 4e uitwerking (woongebied Oost)” met planidentificatienummer NL.IMRO.0363.E2301BPGST-OW01 voor een periode van 6 weken ter inzage. Binnen dit plan ligt een aan de vennootschap toebehorende perceel (zie kaart) kadastraal bekend als sectie C, nummer 10075, (verder te noemen: het perceel). Het genoemde ontwerp-plan kent aan het perceel de enkelbestemming “woongebied – 4” met de aanduidingen “bouwvlak” en “specifieke bouwaanduiding -7 ” en de enkelbestemming “Verkeer – 2” toe.



E. Roos Exploitatie B.V.
Prins Frederiklaan 30
3818 KD AMERSFOORT

Het perceel is sinds tientallen jaren in gebruik voor de groothandel in met name groente en fruit en is op basis van het moederplan uit 2016, voor zover hier relevant, onder andere bestemd voor detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca categorie 3 en 4. Dit toegestane gebruik komt in het nu ter inzage liggende plan niet terug. Het feitelijk gebruik wordt daarmee strijdig met het bestemmingsplan hetgeen een forse beperking met zich meebrengt.

De wijziging van het bestemmingsplan in de huidige vorm is mijn inziens op dit moment en onder de gegeven omstandigheden in strijd met een goede ruimtelijk ordening, het recht van erfpacht als afgeleide van het eigendomsrecht alsmede de rechtszekerheid. Om die reden dien ik middels deze brief een zienswijze in over genoemd plan.

Strijd met goede ruimtelijke ordening

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en dan met name met de doelen voor woningbouw. Ten onrechte wordt er geen uitwerking gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er wordt in de toelichting volstaan met een verwijzing naar de toelichting van het moederplan uit 2016. De laddertoets uit het moederplan was summier en niet onderbouwd met relevante rapportages. Deze laddertoets is bovendien inmiddels acht jaar oud en achterhaald door de actualiteit en kan niet langer dienen als basis voor dit uitwerkingsplan. De in het moederplan gehanteerde cijfers en uitgangspunten zijn, blijkens de toelichting van het uitwerkingsplan, fors gewijzigd. Zo wordt in het moederplan bij de laddertoets nog uitgegaan van een afwijkend aantal woningen van circa 1.200, terwijl het plan dat ter uitwerking is opgesteld uitgaat van 1.700. Een verschil van 42%. De toezegging in de toelichting van het moederplan van 2016 dat er nog nader zal worden ingegaan op dit verschil is bij het uitwerkingsplan niet gestand gedaan. Daarmee is het huidige uitwerkingsplan, ten aanzien van de woningbouw onvoldoende gemotiveerd. Deze toezegging uit het moederplan bleek boterzacht en biedt onvoldoende borging en rechtszekerheid die noodzakelijk is om het uitwerkingsplan te kunnen beoordelen op haar doelstellingen.

Volledigheidshalve kan nog worden opgemerkt dat er ook in de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan "Food Center Amsterdam - 3e uitwerking (westelijk woongebied)" een deugdelijke onderbouwing van het totale aantal nieuwe woningen ontbreekt.

Door tijdsverloop hebben zich op het gebied van woningbouw diverse ontwikkelingen voorgedaan. Onder andere zijn in de afgelopen acht jaar meerdere woningbouwprojecten gerealiseerd of planologisch mogelijk gemaakt in de gemeente Amsterdam. De actuele woningbouwbehoefte in dit plangebied kan dus niet langer worden gebaseerd op de summiere onderbouwing uit het moederplan. In dit ontwerp-uitwerkingsplan zal derhalve alsnog uitgebreid moeten worden ingegaan op de beschrijving van de woningbouwbehoefte binnen het verzorgingsgebied.

Daarnaast is noch in het moederplan noch in het 3e en 4e uitwerkingsplan ingegaan op de woningbouwbehoefte per woningcategorie (sociaal, middelduur en duur, koop en huur). Nu in dit ontwerp-uitwerkingsplan de woningbouwplannen worden geconcretiseerd is een deugdelijke onderbouwing van de woningbehoefte qua aantal en typologie noodzakelijk om de juiste type woning op de juiste plek te bouwen.

Ook de onderbouwing van die woningbouwdifferentiatie is echter onvoldoende. Er wordt volstaan met een summiere verwijzing naar een niet-openbare realisatieovereenkomst. Dit is natuurlijk volstrekt onvoldoende. Een niet openbaar stuk kan nimmer dienen als motivering voor een ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien is het gehanteerde percentage van 25% sociale woningbouw dat kennelijk in de overeenkomst is opgenomen in flagrante strijd met het beleid van de gemeente Amsterdam. Er valt daarbij te verwijzen naar de volgende bronnen:

a. de woningbouwverdeling uit de Woonvisie 2012-2016 van het Stadsdeel West,
b. het uitgangspunt van minimaal 30% uit het ambitiedocument Food Center Amsterdam (dat aan de basis ligt van de aanbesteding van de herontwikkeling van het FCA)
c. de taakstelling van 40% sociale woningbouw zoals opgenomen in de Amsterdamse Woonagenda 2025.

Het handelen van de gemeente Amsterdam is daarmee willekeurig en volstrekt onbegrijpelijk.

Dat er een percentage wordt genoemd in de toelichting doet niet af aan het feit dat dit percentage niet is geborgd in de regels en de verbeelding van het moederplan uit 2016 of het (3e en) 4e uitwerkingsplan. Daarmee is dit percentage geen onderdeel van het publiekrechtelijk toetsingskader. Daarnaast ontbreekt in de regels en de verbeelding een koppeling met de Amsterdamse doelgroepenverordening, waarin de sociale woningbouw wordt gereguleerd. Hiermee handelt de gemeente in strijd met haar eigen woonbeleid en -regelgeving. En is bovendien sprake van het schenden van het beginsel van rechtszekerheid dat

E. Roos Exploitatie B.V.
Prins Frederiklaan 30
3818 KD AMERSFOORT

onlosmakelijk verbonden is aan ruimtelijk beleid.

Het gemak waarmee de gemeente voorbij gaat aan alle juridische en rechtstatelijke normen is opmerkelijk te noemen nu de percelen waar de plannen betrekking op hebben voor een groot deel in eigendom toebehoren aan diezelfde gemeente Amsterdam. Hiermee heeft de gemeente een dermate grote invloed op de ontwikkeling dat het bieden van rechtszekerheid aan derden extra aandacht verdient.

Voor de volledigheid merk ik nog op dat de realisatieovereenkomst geen toetsingskader is voor besluiten die zijn gebaseerd op het bestemmingsplan, zoals omgevingsvergunningen. Het biedt dan ook aan betrokkenen geen rechtszekerheid. Deze onzekerheid geldt voor alle betrokkenen, dus ook voor de ontwikkelaar en de gemeente Amsterdam. Dit rechtvaardigt de vrees dat de gemeente zich hierbij in de voet kan schieten en niet in staat is om te sturen daar wij zij dit nodig acht. De overeenkomst geldt bovendien alleen tussen het consortium en de Gemeente Amsterdam en heeft bovendien een beperkte geldigheidsduur. Andere partijen of ontwikkelingen die zich na afloop van de overeenkomst mogelijk voordoen vallen in het geheel buiten de kaders als er geen borging in het uitwerkingsplan is opgenomen. Daarmee staat het realiseren van bepaalde doelstellingen, met name die van het realiseren van voldoende (sociale) woningbouw, op de tocht.

Erfpacht

Het perceel wordt gebruikt op basis van een recht van erfpacht. Dit erfpacht is door de gemeente Amsterdam uitgegeven en loopt nog tot september 2037.

In het moederplan uit 2016 zijn op het hele perceel, naast woningen, nog bedrijfsmatige activiteiten (zoals detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca categorie 3 en 4) toegestaan. Daarmee kan het feitelijk gebruik nog op enige wijze rendabel worden voortgezet. In het ontwerp-uitwerkingsplan komen deze functies niet meer terug en zijn op een deel van het perceel enkel nog woningen toegestaan. Op het resterende deel, langs de waterkant, is alleen nog openbare ruimte mogelijk. Ook de bouwmogelijkheden op het perceel verdwijnen gedeeltelijk.

Als het uitwerkingsplan wordt vastgesteld wordt het feitelijk en bestendig gebruik en de bebouwing niet langer toegestaan op het perceel. Daarmee valt het volledig binnen het overgangsrecht. Het overgangsrecht biedt slechts beperkte mogelijkheden om te voorzien in onderhoud, reparatie en verbetering die noodzakelijk zijn om het perceel en de opstal te kunnen blijven gebruiken zoals deze bedoeld is tot het moment dat er daadwerkelijk wordt gestart met een herontwikkeling of het moment waarop de erfpacht eindigt. Hiermee is het niet ondenkbeeldig dat rendabele exploitatie onmogelijk wordt. Waarmee de gemeente feitelijk het toegestane gebruik blokkeert.

Deze situatie is niet denkbeeldig en kan zich bijvoorbeeld voordoen bij de noodzaak tot onderhoud om het pand te mogen blijven exploiteren. Bijvoorbeeld om te voldoen aan toekomstige duurzaamheidseisen, arbo-technische eisen of eisen ten aanzien van de voedselveiligheid of een wettelijke eis tot aanpassing van de opstal. Een dergelijke aanpassing is gelet op de nog resterende looptijd van het erfpacht onder omstandigheden kosteneffectief te realiseren. Hierbij merk ik op dat de aanwezige koelinstallatie zich aan de achterzijde van het perceel bevindt op de nieuw te vormen bestemming "verkeer-2". Voor deze locatie kan onder het uitwerkingsplan geen vergunning meer worden verleend.

Het plan bevat verder een ongeclausuleerde weigeringsgrond voor bouwactiviteiten tot 2031 en is de vergunbaarheid na dat moment afhankelijk van onzekere omstandigheden rond fasering van de herontwikkeling. Hierdoor wordt het onmogelijk om bouwwerkzaamheden uit te voeren aan het pand, ook als deze nodig zijn voor onderhoud of het voldoen aan wettelijke eisen.

Dit klemt vooral omdat er geen enkel concreet zicht is op de realisatie van de in het plan genoemde ontwikkelingen. Inmiddels rust er op het perceel al sinds 2009 (15 jaar!) een voorkeursrecht zonder dat er concreet zicht lijkt te zijn op verwerving. Voor zover bekend is er ook voor andere percelen die bij de ontwikkeling betrokken zijn nauwelijks voortgang in verwerving. Verder is sinds het ter inzage leggen van het 3e uitwerkingsplan in september 2022 de planning voor herontwikkeling weer met 3 1/2 jaar vertraagd en loopt dit gehele traject inmiddels meer dan 20 jaar. De vraag is dus legitiem of de ontwikkeling überhaupt ooit een aanvang zal nemen, maar het valt in ieder geval te betwijfelen of dit voor het afloop van het recht van erfpacht zal zijn. In dat licht is het wederom beperken van dit recht, na 15 jaar voorkeursrecht, ronduit onrechtmatig te noemen. De gemeente is, mijns inziens, de ondernemers aan het "uitroken".

E. Roos Exploitatie B.V.
Prins Frederiklaan 30
3818 KD AMERSFOORT

(Financiële) uitvoerbaarheid

Al het voorgaande laat onverlet dat ernstig kan worden betwijfeld of het nu voorliggende plan financieel uitvoerbaar is. Dit is in ieder geval onvoldoende onderbouwd. De aanloop naar de ontwikkeling kent een geschiedenis van bijna 30 jaar waarin de kosten altijd het breekpunt zijn geweest. Na een eerdere mislukte aanbesteding is uiteindelijk het huidige consortium met de herontwikkeling belast, maar dit laat tot op heden nog niet zien echt aan de slag te gaan. Zoals hierboven opgemerkt blijft de verwerving van diverse rechten op gronden achter.

Dit alles verbaast niet. Reeds in de eerste halfjaarsrapportage uit 2007 en het raadsbesluit voor het verstrekken van een voorbereidingskrediet in 2008 is aangegeven dat het plan grote tekorten kent (van 120 tot 170 miljoen in het meest gunstige geval) en niet financieel haalbaar is. Dit alles weerhoudt de gemeente er niet van om het plan door te zetten en uiteindelijk het huidige consortium bereid te vinden om in te schrijven. De aanbesteding is vervolgens in 2013 gegund voor 25 jaar, dus tot en met 2038. De vraag bij dit alles blijft dus, hoe zit het met de financiële borging.

De indruk zou kunnen ontstaan dat er doelbewust niet (meer) wordt gestuurd op een passend quotum sociale woningbouw om alsnog de begroting sluitend te krijgen.

Verder is het de vraag hoe in de resterende looptijd van de overeenkomst de volledige exploitatie rendabel kan worden gemaakt. Dit temeer er ook een forse aanslag op het budget wordt gepleegd door de voorwaarde dat de oude centrale markthal gerenoveerd dient te worden. Alleen hiervoor was in 2007 al 18 miljoen (exclusief Btw) noodzakelijk. Inmiddels is dit waarschijnlijk een veelvoud en die kosten kunnen nooit uit de exploitatie van de markthal worden terugverdiend voor 2038. Het is niet duidelijk hoe deze kosten over de overige projecten worden omgeslagen.

Ook voor het overige lijkt het onwaarschijnlijk dat de exploitatie met een positief resultaat kan worden afgesloten voor 2038.

De verantwoordelijkheid voor (afronding van) de realisatie van deze ontwikkeling komt na afloop van de overeenkomst weer bij u als gemeente te liggen, inclusief alle ontwikkel- en onteigeningskosten en planologische problemen. Dit zal, blijkens de eerste halfjaarsrapportage uit 2007, veel meer kosten dan de 20 miljoen die de gemeenteraad ooit heeft gereserveerd.

De financiële uitvoerbaarheid is dan ook ronduit twijfelachtig te noemen en zeker niet gegarandeerd. Op dit punt ontbreekt iedere adequate onderbouwing in het moederplan uit 2016 en in het (3e en) 4e uitwerkingsplan.

Tot slot bestaan er privaatrechtelijke belemmeringen die aan de uitvoering van het uitwerkingsplan in de weg staan: waaronder eigendoms- en erfpachtrecht. Zo lang deze rechten doorlopen of niet zijn afgekocht kan de door de gemeente gewenste herontwikkeling niet worden gerealiseerd. Het kennelijk ontbreken van voldoende financiële middelen c.q. dekking binnen het project werpt ook de vraag op hoe realistisch de financiële haalbaarheid is.

Verzoek
Naar aanleiding van het bovenstaande verzoek ik u de zienswijze gegrond te verklaren en het uitwerkingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,

D.A. Roos
Directeur

Bijlage(n) : -
Kopie aan : info@gemeenteraad.amsterdam.nl

Gemeente
Amsterdam
22 FEB. 2024

B&W Gemeente Amsterdam
p/a Directeur Ruimte & Duurzaamheid
T.a.v. dhr R. de Graaf
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Uw referentie : FCA 4e uitwerking (Woongebied Oost)
Betreft : Zienswijze
Amsterdam : 21 februari 2024

Geachte heer De Graaf,

Hierdoor wil ik graag een zienswijze inbrengen. Het Ontwerpuitwerkingsplan heb ik helaas niet gepubliceerd zien staan op https://www.amsterdam.nl/nieuws/kennisgevingen-bekendmakingen/?bekendmakingen_adres=1051KM&bekendmakingen_straal=500&pager_page=3

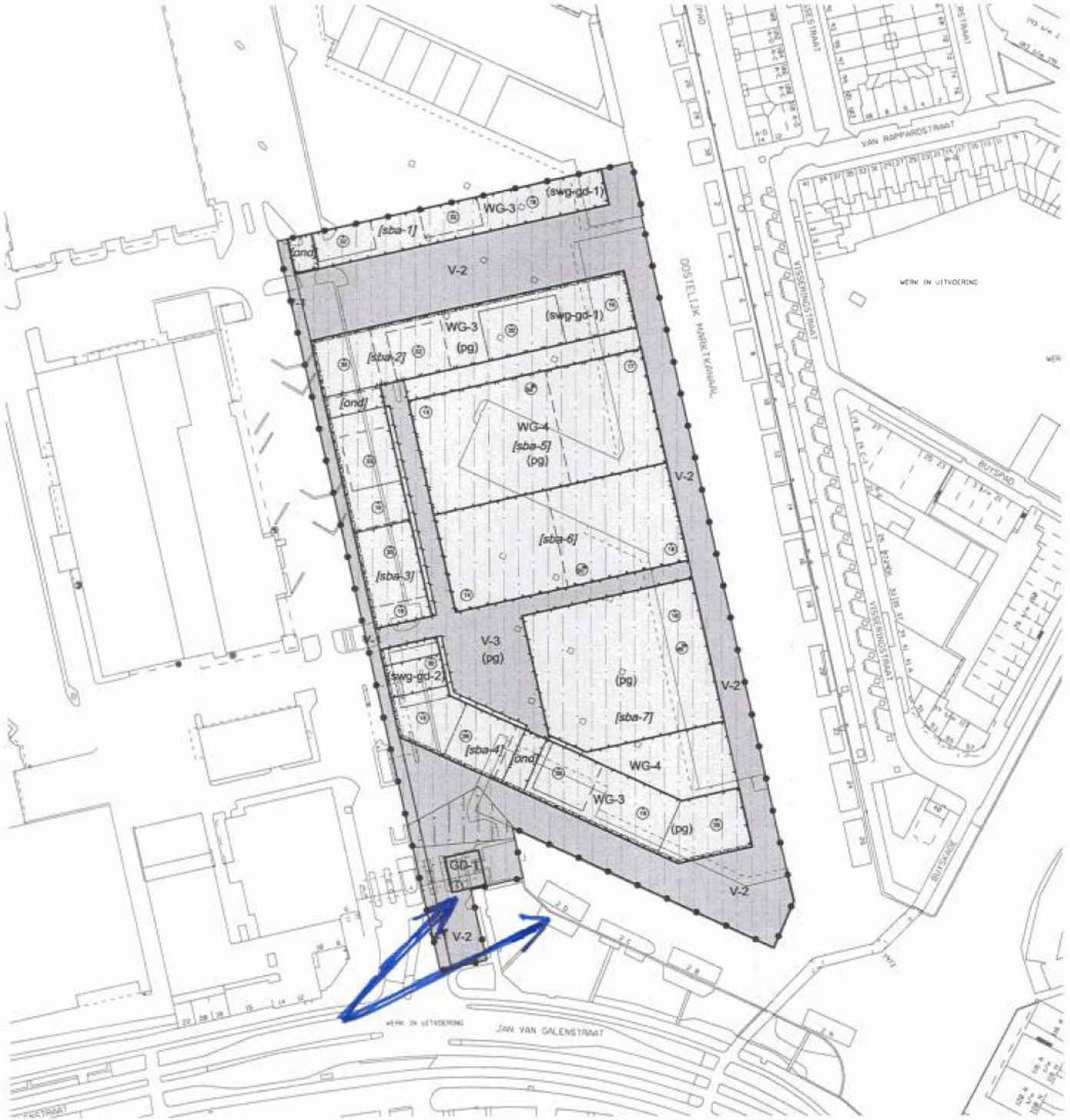
Ik begrijp nu dat niet alle bekendmakingen daar staan, maar dat ik moet kijken op: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/home.

Mijn zienswijze beperkt zich uitsluitend tot het volgende: het paviljoen dat staat gepland in de Zuid-Oostelijke Punt van het plan (de Bouwenveloppe S2 volgens het beeldkwaliteitsplan, GD-1 op de tekening bij het Plan). Ten aanzien daarvan was het plan aanvankelijk om het paviljoen een horecabestemming te geven, met terras aan het Oosterlijk Marktkanaal.

Mijn woonark grenst daar direct aan, reden waarom ik bij realisatie van het plan om die locatie een horecabestemming te geven zeer veel overlast zal ervaren en mijn woongenot ernstig zou worden beperkt.

Om die reden ben ik in oktober 2020 in contact getreden met de heer , waarmee ik gesprekken heb gehad en die mij heeft bevestigd dat zij 1. afzien van een horecabestemming voor het paviljoen en 2. Geen terras aan het water zullen realiseren. De e-mail waarin zulks is bevestigd treft u bijgaand aan.

Daarom wil ik graag dat in het bestemmingsplan voor dat Paviljoen wordt opgenomen dat daar **GEEN horecabestemming** aan mag/zal worden gegeven. Er is immers niets zo veranderlijk als een toezegging en als de bestemming "horeca" uit het bestemmingsplan voor het paviljoen wordt genomen, zijn mijn rechten beter beschermd.



Gemeente Amsterdam

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- GD-1 — Gemengd - 1
- V-1 — Verkeer - 1
- V-2 — Verkeer - 2
- V-3 — Verkeer - 3
- WG-3 — Woongebied - 3
- WG-4 — Woongebied - 4

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone
- overige zone

Functieaanduidingen

- (pg) — parkeergarage
- (swg-gd-1) — specifieke vorm van woongebied - gemengd - 1
- (swg-gd-2) — specifieke vorm van woongebied - gemengd - 2

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [ond] — onderdoorgang
- [sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1
- [sba-2] — specifieke bouwaanduiding - 2
- [sba-3] — specifieke bouwaanduiding - 3
- [sba-4] — specifieke bouwaanduiding - 4
- [sba-5] — specifieke bouwaanduiding - 5
- [sba-6] — specifieke bouwaanduiding - 6
- [sba-7] — specifieke bouwaanduiding - 7

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- gevellijn

Verklaringen

- topografische gegevens en bestaande ondergrond (dd 09-04-2013)

0 25 50 75 100 m

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Amsterdam (West)
	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners
	Voorontwerp		
03-11-2023	Ontwerp		
	Vastgesteld	Schaal	1 : 1000
	Onherroepelijk	Papierformaat	A1
	Geconsolideerde versie	Plancode	NL.IMRO.0363.E2101BPGST-OW01

Uitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 4e uitwerking (Woongebied Oost)

Gmail >

gespreksrapport

7 berichten

9 november 2020 om 09:45

Beste

Hierbij een verslag van het gesprek op 3 november. Mocht je nog aanvullingen hebben, dan zie ik ze graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

2 bijlagen

165K

19 november 2020 om 13:26

Geachte heren,

Dank voor het gespreksrapport.

Het verslag komt in grote lijnen overeen met hetgeen wij hebben besproken. In afwijking van het rapport bericht ik u dat ik WEL bezwaar heb tegen een horecafunctie m.b.t het paviljoen. Wel is waar brengt een horecafunctie zonder terras minder overlast met zich mee, maar toch nog steeds aanzienlijke overlast. Een andere functie, bijvoorbeeld een kantoorfunctie is voor mij wel aanvaardbaar. In mijn optiek brengt namelijk iedere vorm van horeca aanzienlijke overlast met zich mee, gelet op de korte afstand tussen het paviljoen en mijn ark. Een kantoorfunctie, waarbij de openingstijden overdag zijn, geeft aanzienlijk minder overlast en daar kan ik in principe dan ook mee leven. Ik ga er daarbij wel vanuit dat de toegang tot het paviljoen gerealiseerd zal worden aan de West- of Noordkant van het paviljoen.

Nu staat in het rapport vermeld dat ik "geen vrees heb voor het paviljoen zelf". Mijn vrees is echter afhankelijk van de functie die het paviljoen krijgt. Dus: horecafunctie - wel vrees, kantoorfunctie - in principe geen vrees.

Wilt u bovenstaande in het definitieve gespreksrapport opnemen?

Bij voorbaat dank,

Met vriendelijke groet,

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

---

27 november 2020 om 12:43

Beste

In bijgaande versie heb ik jouw reactie verwerkt.
Zie de geel gemarkeerde passages.

Graag je reactie of het zo akkoord is en een fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

---

4 februari 2021 om 15:17

,

Onder verwijzing naar uw eigen verslag en de afspraak die daarin is gemaakt, merk ik op dat u voor het eind van 2020 terugkoppeling zou geven.

Tot op heden heb ik echter niets meer gehoord. Wat is nu de status?

Graag vernemend,

Met groet,

Op ma 9 nov. 2020 om 09:45 schreef

]

---

5 februari 2021 om 12:15

Allereerst mijn welgemeende excuses voor de late reactie.

Ik kan u mede delen dat wij besloten hebben het paviljoen in te gaan vullen met een andere commerciële functie, niet zijnde horeca. De mogelijke bestemming valt onder de categorie publieksgerichte of zakelijke dienstverlening. De beschikbare vierkante meters t.b.v. horeca in het gebied zullen wij in een ander gebouw plaatsen.

Hopelijk hebben wij u hiermee een passende oplossing geboden voor uw voornaamste bezwaren.

Met vriendelijke groet,

---

23 september 2021 om 11:23

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

---

17 januari 2024 om 18:21

Op do 23 sep 2021 om 11:23 schreef

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

10102937
NEDERLAND
21-2-2024

postnl

€2,18

[redacted]

22 FEB. 2024

Oosterwolde

AS1CC - #X8DDXDX#DD#DDDD#

Bijlage 30 Toelichting als Pdf

Gemeente Amsterdam

Uitwerkingsplan

Food Center Amsterdam – 4e Uitwerking

toelichting



Colofon

Opdrachtgever	G & O
Opdrachtnemer	RVE Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.E2301BPGST-VG01
Datum	11 februari 2026
Planstatus	uitwerkingsplan (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel	8
1.3	Plangrenzen	9
1.4	Bevoegdheden	10
1.5	Crisis- en herstelwet	10
1.6	Omgevingswet	10
Hoofdstuk 2	**Plankader**	**11**
2.1	Algemeen	11
2.2	Geldend bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam'	12
2.3	Geldend paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'	17
2.4	Geldend paraplubestemmingsplan 'Darkstores'	17
2.5	Geldend paraplubestemmingsplan 'Datacenters'	17
2.6	Huidige situatie plangebied en omgeving	18
2.7	Herontwikkeling woongebied	28
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**47**
3.1	Rijksbeleid	47
3.2	Provinciaal beleid	47
3.3	Gemeentelijk beleid	49
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**63**
4.1	Verkeer	63
4.2	Parkeren	66
4.3	Geluid	71
4.4	Milieuzonering	72
4.5	Bodem	81
4.6	Luchtkwaliteit	82
4.7	Externe veiligheid	82
4.8	Luchthavenindelingbesluit	82
4.9	Water	83
4.10	Ecologie	86
4.11	Cultuurhistorie en archeologie	90
4.12	Hoogbouweffectrapportage	95
4.13	M.e.r.-beoordeling	99
4.14	Behoefte	99
4.15	Duurzaamheid	101
Hoofdstuk 5	**Uitvoerbaarheidsaspecten**	**103**
5.1	Economische uitvoerbaarheid	103
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	104
Hoofdstuk 6	**Juridische planbeschrijving**	**107**
6.1	Algemeen	107
6.2	Verbeelding	110

6.3 Regels 111

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

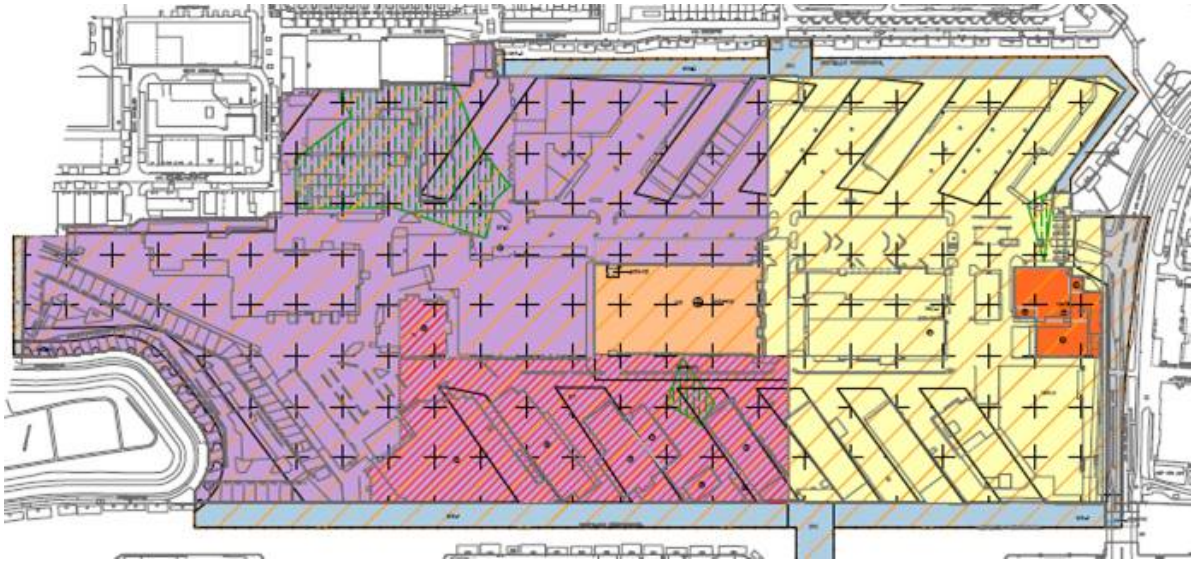
1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 1 juni 2016 het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit) vastgesteld (NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-VG03, zie https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-VG03/r_NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-VG03.html#). Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het terrein van het Food Center Amsterdam (FCA) aan de Jan van Galenstraat mogelijk. De herontwikkeling van het gehele terrein zal door het Consortium Marktkwartier worden uitgevoerd. Deze partij heeft in 2013 de Europese aanbesteding gewonnen.



Afbeelding: luchtfoto Food Center Amsterdam

In het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan is op hoofdlijnen uitgegaan van een gerevitaliseerd bedrijventerrein aan de zijde van de Haarlemmerweg en een nieuw woongebied aan de zijde van de Jan van Galenstraat. Omdat de planvorming ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan echter nog niet voldoende uitgekristalliseerd was, zijn voor zowel het toekomstige bedrijvendeel als het nieuwe woongebied uit te werken bestemmingen opgenomen. Dat houdt in dat eerst één of meerdere uitwerkingsplannen in procedure dienen te worden gebracht alvorens er kan worden gebouwd.



Afbeelding: bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam', het toekomstige bedrijventerrein is met paars weergeven terwijl het toekomstige woongebied met geel is aangegeven

Voor zowel het bedrijventerrein als het woongebied worden door het Consortium Marktkwartier plannen voorbereid. Omdat de bedrijven goed moeten kunnen blijven functioneren speelt het transitieproces met de daarbij behorende fasering een essentiële rol in de planvorming. Eén van de eerste stappen die in het kader van het transitieproces zal worden gezet is om het noordelijke deel van het huidige FCA-terrein te vernieuwen tot een modern en efficiënt ingericht bedrijvendeel. De bestaande bedrijven in het zuidelijk deel kunnen dan worden verplaatst naar het nieuw ingerichte bedrijvendeel aan de noordzijde. De vrijkomende gronden in het zuidelijk deel van het huidige FCA-terrein kunnen vervolgens worden herontwikkeld tot woongebied. Om de herontwikkeling van het oostelijk deel van het woongebied mogelijk te kunnen maken dient voor de gronden eerst een uitwerkingsplan in procedure te worden gebracht.

1.2 Doel

Het voorliggende uitwerkingsplan is het tweede uitwerkingsplan voor het toekomstige woongebied binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan. Met dit uitwerkingsplan wordt de oostelijke helft van de huidige bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uitgewerkt in zogenaamde eindbestemmingen. Het uitwerkingsplan zal vervolgens het toetsingskader worden voor aanvragen omgevingsvergunningen bouwen in de oostelijke helft van het woongebied. Door eindbestemmingen voor dit deel van het woongebied vast te leggen kan straks dus worden gestart met de realisatie van het nieuwe woongebied Marktkwartier.

Voor het noordwestelijke bedrijvendeel is op 3 oktober 2023 een 1e uitwerking van het bestemmingsplan vastgesteld, welke op 26 maart 2025 na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Stateonherroepelijk is geworden. Op 25 november 2024 is voor het oostelijke bedrijvendeel de 2e uitwerking vastgesteld. Deze uitwerking is nog niet onherroepelijk. Voor het westelijk deel van het toekomstige woongebied is op 2 juli 2024 de 3e uitwerking vastgesteld. Deze 3e uitwerking is op 6 augustus 2025 na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Het voorliggende uitwerkingsplan voor de oostelijke helft van het woongebied is de 4e en laatste uitwerking.

1.3 Plangrenzen

In de navolgende afbeelding is de plangrens van het uitwerkingsplan indicatief weergegeven.



Afbeelding: begrenzing plangebied uitwerkingsplan (bron: https://earth.google.com/)

De plangrenzen sluiten grotendeels aan de op de huidige grenzen van de oostelijke helft van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken':

- noordzijde:(het verlengde van) de voorgevel van de Centrale Markthal;
- oostzijde: de westelijke kade van het Oostelijk Marktkanaal;
- zuidzijde: de enige nog resterende insteekhaven van het Oostelijk Marktkanaal en de Jan van Galenstraat;
- westzijde: de oostelijke rand van de toekomstige centrale ontsluitingsweg door het woongebied.

De begrenzing aan de westzijde is mede bepaald aan de hand van de fasering en het transitieproces voor het FCA (zie subparagraaf 2.7.5).

Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan heeft een omvang van circa 3 hectare.

1.4 Bevoegdheden

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het stadsdeel West. Bij besluit van de gemeenteraad van 21 december 2016 is het gebied 'Food Center Amsterdam' aangewezen als stedelijk gebied. Dit besluit heeft tot gevolg dat de voorbereiding van uitwerkingsplannen in dit gebied niet ter hand wordt genomen door het stadsdeel maar door het college van B&W. De bevoegdheid voor het vaststellen van uitwerkingsplannen ligt bij het college van B&W. Het dagelijks bestuur van stadsdeel West is betrokken bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan conform hetgeen is vastgelegd in de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022.

1.5 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten te bewerkstelligen, teneinde bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis. Hiertoe zijn tijdelijke wijzigingen in de ruimtelijke procedures (zoals een uitwerkingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en dienen alle beroepsgronden in het beroepschrift te worden opgenomen. De projecten waarvoor dit geldt, zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet.

Ingevolge onderdeel 3.1 van bijlage I behorende bij de Crisis- en herstelwet wordt onder ruimtelijke en infrastructurele projecten verstaan ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouw van meer dan 11 woningen als bedoeld in categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet. Het voorliggende uitwerkingsplan valt daarmee onder de werking van de Crisis- en herstelwet.

1.6 Omgevingswet

Het voorliggende uitwerkingsplan is opgesteld binnen het kader van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft bij de vaststelling van het uitwerkingsplan het oude recht, de Wro, van toepassing. Voorwaarde daarbij is dat het een uitwerkingsplan voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage dient te zijn gelegd. Het voorliggende uitwerkingsplan is op 21 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd. Het voorliggende uitwerkingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken heeft vanaf 21 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegen.

Zodra het voorliggende uitwerkingsplan van kracht is, wordt het uitwerkingsplan onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Algemeen

Het bedrijventerrein van het FCA wordt gecomprimeerd doordat er in de toekomst efficiënter met de ruimte zal worden omgegaan en omdat de mainportbedrijven van het FCA zullen verdwijnen. Het plan gaat zodoende uit van twee zones: een nieuw ingericht bedrijvendeel aan de zijde van de Haarlemmerweg/Zeebergerweg en een nieuw woongebied aan de zijde van de Jan van Galenstraat. De precieze grens tussen het bedrijvendeel en het woongebied aan de westflank wordt nog nader uitgewerkt maar in ieder geval bevindt de monumentale Centrale Markthal zich op de overgang tussen het bedrijvendeel en het woongebied. Deze hal neemt een prominente plek in als schakel tussen de beide gebieden.



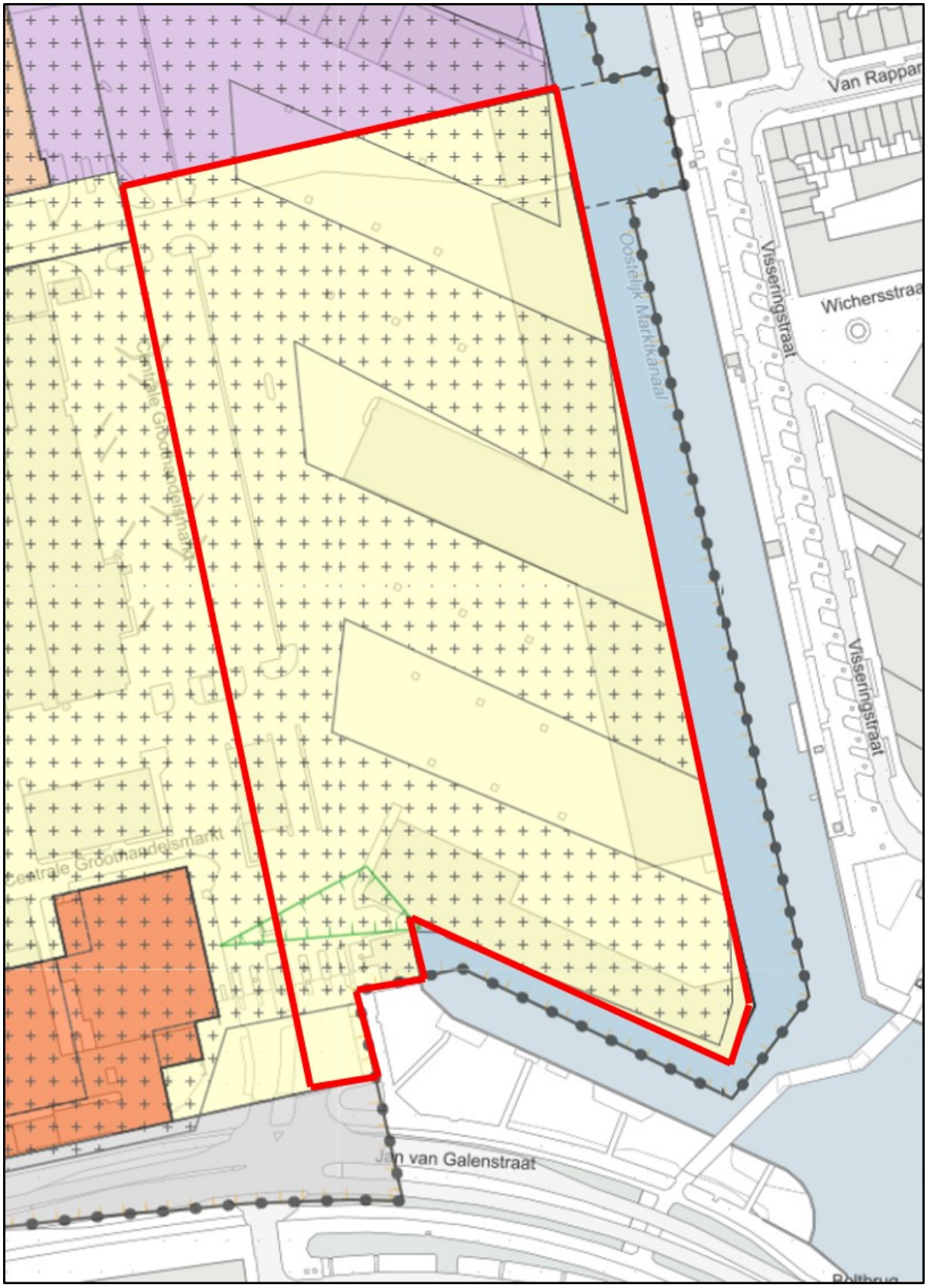
Afbeelding: impressie herontwikkeling FCA en woongebied)

In het navolgende zal eerst in worden gegaan op het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied van het uitwerkingsplan en op de nadien vastgestelde paraplubestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters'. Daarna wordt ingegaan op de invulling van het toekomstige woongebied, inclusief de fasering en transitie van de bestaande bedrijven in het plangebied van het uitwerkingsplan.

Voor wat betreft de voorgeschiedenis van de planvorming voor de herontwikkeling van het FCA-terrein wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam'.

2.2 Geldend bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam'

Voor het gehele FCA-terrein geldt momenteel het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)' met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-VG03. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 juni 2016 en onherroepelijk. Er is nadien op 1 juli 2020 een eerste partiële herziening van het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1901BPGST-VG01 vastgesteld met betrekking tot enkele ondergeschikte onderdelen (beleidsneutrale en technische aanpassingen). Deze herziening is ook onherroepelijk.



Gemeente Amsterdam

Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam', het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is aangegeven met een rode lijn

Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is in het geldende bestemmingsplan volledig bestemd als 'Woongebied - Uit te werken' (zie gele kleur) en grotendeels dubbelbestemd als 'Waarde -Archeologie' (zie de plusarcering). Ook is er deels een gebiedsaanduiding 'milieuzone' aangegeven (zie groen het met groene lijn begrensde vlak).

2.2.1 Relevante regels bestemming 'Woongebied - Uit te werken'

In de uit te werken bestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van gebruik en bouwen en uitwerkingsregels. Er geldt een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan voor de betreffende gronden in procedure is gebracht. Het voorliggende uitwerkingsplan dient te voldoen aan zowel de gebruiksregels, de bouwregels als de uitwerkingsregels en de daaraan gekoppelde overige (algemene) regels uit het bestemmingsplan. In de navolgende beschrijving worden de relevante gebruiksregels, de bouwregels en uitwerkingsregels beschreven. In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt nader in gegaan op de toepassing van de diverse regels bij dit uitwerkingsplan.

Gebruik

Volgens artikel 11 van het geldende bestemmingsplan (inclusief herziening) mogen de gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' onder meer worden gebruikt voor woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, detailhandel, (consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke) dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain, maatschappelijke voorzieningen, horeca van categorie 3 en 4, gebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, (dak)tuinen en verkeersareaal.

In artikel 16.4 van de regels zijn voor diverse functies de volgende maxima opgenomen:

1. 1.700 woningen;
2. een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.000 m² voor detailhandel, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 en maatschappelijke voorzieningen, waarvan:
   a. een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 750 m² en een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging voor detailhandel binnen de als 'Gemengd' bestemde Centrale Markthal en de bestemming 'Woongebied - Uit te werken', waarbij het maximum bruto vloeroppervlak voor de Centrale Markthal door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid onder bepaalde voorwaarden kan worden verruimd tot 2.000 m²;
   b. een maximum bruto vloeroppervlak van 450 m² voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4;
3. In aanvulling op het bepaalde onder 2 is naast het genoemde gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.000 m² tevens een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.500 m² aan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een Integraal Kind Centruml (school, kinderopvang, naschoolse opvang, voorschool en gymzaal) toegestaan binnen de als 'Woongebied - Uit te werken' bestemde gronden. (NB: binnen het onderwijsveld wordt inmiddels gesproken over 'Integraal Kind Centrum' in plaats van de 'Brede School', waar ten tijde van het geldende bestemmingsplan nog sprake van was).

In het bestemmingsplan is in artikel 16.3 verder bepaald dat binnen de bestemming in beginsel uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die vallen onder categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied, welke als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bedrijven die niet in de bijlage voorkomen zijn alleen toegestaan indien deze bedrijven in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere

milieuhinder veroorzaken. Hetzelfde geldt voor bedrijven die onder een hogere categorie vallen maar toch een gelijke of mindere milieuhinder blijken te veroorzaken. Ook kunnen bedrijven worden toegestaan indien voor omliggende functies geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder.

Bouwen

Ter plaatse van het voorliggende uitwerkingsplan zijn in het geldende bestemmingsplan een bouwvlak en een bijbehorend maatvoeringsvlak aangegeven met een maatvoeringsaanduiding van 18 meter als maximum bouwhoogte. Ook is een 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccenten 35 meter' aangegeven. Het bouwvlak, het maatvoeringsvlak en de specifieke bouwaanduiding hebben betrekking op de gehele bestemming, met uitzondering van een strook ten zuiden en zuidwesten van de voorgevel van de Centrale Markthal.
In de bouwregels is bepaald dat het op de verbeelding aangegeven bouwvlak voor 75% mag worden bebouwd met gebouwen tot een maximum bouwhoogte van 18 meter. Daarbij zijn voor 10% van de gronden met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccenten 35 meter' gebouwen met een hogere maximum bouwhoogte toegestaan, namelijk 35 meter. Dit aanduidingsvlak heeft een oppervlak van 81.055,2 m², In de bouwregels is verder vastgelegd dat de eerste bouwlaag van de gebouwen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied minimaal 3,50 meter hoogt dient te zijn, gemeten tussen de bovenkant van de afgewerkte vloer van de eerste bouwlaag en de bovenkant van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag. De minimale bouwhoogte van 3,50 meter dient over een diepte van minimaal 5 meter vanaf de gevel aan openbaar toegankelijk gebied te worden gerealiseerd en te worden gehandhaafd. Vanwege een niveauverschil in het maaiveld in een zone nabij de brug van de Jan van Galenstraat over het Westelijk Marktkanaal mag de bouwhoogte van de gebouwen worden gemeten vanaf een peil van +3,14 meter NAP. De afwijkende peilmaat is bedoeld om het langs de Jan van Galenstraat beoogde volume van zes, tien en twaalf bouwlagen te kunnen realiseren, zonder dat daarbij sprake is van een extra bouwlaag.
In de uit te werken bestemming zijn ook bouwregels opgenomen met betrekking tot dakterrassen, daktoegangsgebouwen en overige bouwwerken.

Uitwerkingsregels

Alvorens er kan worden gebouwd dient er voor de gronden in het woongebied eerst een uitwerkingsplan in procedure te worden gebracht conform de uitwerkingsregels in lid 11.2 van de regels. Voor het plangebied van dit uitwerkingsplan zijn de volgende uitwerkingsregels van belang:

a. het uitwerkingsplan mag uitsluitend kelders dieper dan 1 meter onder peil mogelijk maken indien uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de betreffende kelders geen negatieve effecten hebben op de grondwaterstanden danwel de eventuele negatieve effecten door toepassing van maatregelen voorkomen kunnen worden;
b. het uitwerkingsplan mag uitsluitend gebouwen hoger dan 30 meter mogelijk maken indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is;
c. het uitwerkingsplan mag niet leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen 'De Otter' aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A;
d. in het uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met een zichtlijn vanaf de Jan van Galenstraat op de zuidgevel van het rijksmonument Centrale Markthal (monumentnummer: 526739);
e. in het uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden (grootste afstand) als bedoeld in Bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan (Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein), met dien verstande dat de richtafstand één categorie lager mag zijn vanwege de ligging in gemengd stedelijk gebied;
f. in het uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in de gemeentelijke parkeernota's 'Nota Parkeernormen Auto' (zie subparagraaf 3.3.5) en 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (zie subparagraaf 3.3.6)', met dien verstande dat ook

rekening wordt gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor de op grond van artikel 4 van het geldende bestemmingsplan toegestane functies in de Centrale Markthal, tenzij hiervoor buiten het plangebied van het uitwerkingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

g. indien binnen een zone van 50 meter vanaf de bestemming Water - 2 woningen worden gerealiseerd dient in het uitwerkingsplan voor de betreffende zone rekening te worden gehouden met openbare kades langs het Oostelijk Marktkanaal, waarbij de openbare kades een breedte van minimaal 10 meter vanaf de bestemming Water - 2 dienen te hebben;
h. het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor wegen:
    1. een geluidbelasting ten gevolge van elk van deze zones ondervinden die lager of gelijk is aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) dan wel de vastgestelde hogere waarde, of;
    2. als dove gevel als bedoeld in artikel 1 b vierde lid Wet geluidhinder worden uitgevoerd voor zover de geluidsbelasting op de betreffende gevel hoger is dan de vastgestelde hogere waarde, dan wel dat de gevel wordt voorzien van een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidsbelasting op de gevel kan terugbrengen tot maximaal de vastgestelde hogere waarde;
i. er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk woningen te voorzien van een stille zijde;
j. het uitwerkingsplan voorziet in een voor auto- en vrachtverkeer geschikte verkeersontsluiting met een minimale breedte van 6 meter tussen het plandeel met de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken en de Jan van Galenstraat dan wel het uitwerkingsplan belemmert een dergelijke ontsluiting niet;
k. het uitwerkingsplan voorziet in een oost-westverbinding voor fietsers en voetgangers dan wel belemmert een dergelijke verbinding niet;
l. voor maatschappelijke voorzieningen geldt dat medische voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en kinderopvangvoorzieningen in een zone van 45 meter vanaf de grens met de bestemming 'Verkeer' niet zijn toegestaan in de eerste lijnsbebouwing langs de Jan van Galenstraat;
m. voor maatschappelijke voorzieningen die geen onderdeel zijn van een brede school (NB: de term 'brede school' is inmiddels vervangen door de term 'integraal kind centrum') geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok, met een maximum vloeroppervlak van 250 m². Een kinderopvangvoorziening is daarbij niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin van woningen;
n. de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van artikel 11 toegestane functies, alsmede ten behoeve van terrassen behorend bij horeca, tenzij er onevenredige overlast voor omwonenden en ondernemers wordt voorzien.

2.2.2 Overige relevante regels

Een groot deel van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze bestemming gelden ter bescherming van mogelijke archeologische waarden voorwaarden indien bouwen leidt tot grondroerende werkzaamheden van 10.000 m² of meer en dieper dan 3 meter onder peil. In dat geval dient er een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd, tenzij uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is. Ook is voor bepaalde grondroerende activiteiten een vergunning nodig.

Vanwege mogelijke bodemverwuiling geldt er voor een zone nabij de huidige entree dat er allereerst nader bodemonderzoek dient te worden overlegd indien er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die dieper zijn dan 2,40 meter - NAP. Afhankelijk van uitkomsten van het nadere bodemonderzoek kan er een vergunning kan worden verleend.

De regels van de dubbelbestemming zoals beschreven in deze subparagraaf en de algemene regels in hoofdstuk 3 van het geldende bestemmingsplan blijven onverminderd van kracht. Uitwerking van de

bestemming leidt niet tot een aanpassing van deze regels: de regels dienen één op één te worden overgenomen in het uitwerkingsplan.

2.3 Geldend paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'

Het paraplubestemmingsplan is op 7 oktober 2021 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. In het bestemmingsplan is bepaald dat regels die kelders mogelijk maken in het betreffende moederplan (zoals Food Center Amsterdam) komen te vervallen. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Het bouwen van nieuwe kelders (ondergrondse bebouwing dieper dan 0,5 meter onder maaiveld) is daarbij niet toegestaan, tenzij toepassing wordt gegeven aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daarvoor is het noodzakelijk dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

- voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de beleidsregels "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
- voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen, zijnde 'het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.'.

In het voorliggende uitwerkingsplan zijn de relevante regels uit het paraplubestemmingsplan overgenomen.

2.4 Geldend paraplubestemmingsplan 'Darkstores'

Het paraplubestemmingsplan is op 10 mei 2023 vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam. In het bestemmingsplan is bepaald dat gronden niet mogen worden gebruikt als darkstore, met uitzondering van enkele specifieke adressen. De uitgezonderde adressen hebben geen betrekking op het plangebied zodat de gronden ter plaatse van het plangebied niet mogen worden gebruikt als darkstore. Daardoor is het verboden om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen naar vormen van bedrijfsvoering die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als zogenoemde flitsbezorgdiensten vanuit darkstores.

2.5 Geldend paraplubestemmingsplan 'Datacenters'

Het paraplubestemmingsplan 'Datacenters' is op 12 juni 2025 vastgesteld. In het bestemmingsplan is een verbodsbepaling opgenomen voor het realiseren van een datacenter, of de uitbreiding van een bestaand datacenter (al dan niet geclusterd) met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² en een maximaal aansluitvermogen van meer dan 5 MVA. Onder een datacenter wordt het volgende verstaan: 'een reken- of datacenter, waar ondersteuning wordt gegeven voor dataverkeer of dataopslag en dat daartoe hoofdzakelijk gericht is op het digitaal opslaan en verwerken van (digitale) informatie en informatietechnologie op servers, met de daarbij behorende noodzakelijke installaties en apparatuur zoals koelsystemen, elektriciteit- en energievoorzieningen, onderhoudsruimtes, kantoorruimtes en /of veiligheidssystemen; welke,

a. binnen een gebouw of bouwwerk meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlak beslaat en waarvan het elektrisch aansluitvermogen meer dan 5 MVA bedraagt; dan wel,
b. binnen een verzameling van bouwwerken die in onderlinge samenhang als één geheel functioneren,

meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlak beslaat en waarvan het elektrisch aansluitvermogen meer dan 5 MVA bedraagt.

Afwijking van de verbodsbepaling is alleen mogelijk via toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van datacenters.

2.6 Huidige situatie plangebied en omgeving

2.6.1 Food Center Amsterdam

Het Food Center Amsterdam (FCA) is gelegen op een bijzondere locatie in de westelijke binnenstad van Amsterdam. Hoewel het FCA al sinds 1934 de groothandelsmarkt is die winkels, hotels en restaurants in Amsterdam en omgeving voorziet van verse vis, vlees, groente en fruit en overig voedsel en de hoofdentree zich aan de Jan van Galenstraat bevindt, is het bedrijventerrein voor de meeste Amsterdammers een afgesloten en onbekend gebied. FCA is voor de meeste Amsterdammers nu nog vooral bekend vanwege de verkeersstromen die via de Jan van Galenstraat van en naar het FCA rijden.

Het FCA werd in de jaren ’30 van de vorige eeuw aangelegd op een nog groot openliggend gebied ten westen van de toenmalige binnenstad. Op de plattegrond van 1920 is ter plaatse van het FCA en omgeving nog een gat te zien in de ringgewijze stedenbouwkundige opbouw van Amsterdam.



Afbeelding: plattegrond Amsterdam in 1920

Tussen de 19e eeuwse schil en de langs de tramlijn naar Haarlem ontwikkelde Admiraal de Ruiterweg/Plan West lag ten zuiden van de Haarlemmerweg een open stuk polder. De omvang van het beschikbare terrein bood de mogelijkheid hier in de jaren 1930 het grootschalige complex van de Centrale Markthallen te bouwen. Aan weerszijden van het terrein werden kanalen gegraven voor het vervoer van goederen via het water. Op het terrein werden insteekhavens aangelegd voor laden en lossen via schepen. Deze insteekhavens waren mede bepalend voor de inrichting van het terrein doordat de bebouwing aan de oost- en westflank van het terrein parallel aan de insteekhavens werd gebouwd waardoor er grotendeels sprake was van een schuine verkaveling. Alhoewel de insteekhavens in de loop der jaren zijn gedempt is de schuine verkavelingsopzet vanwege de oude insteekhavens nog steeds kenmerkend voor het circa 23 hectare grote terrein.



Afbeelding: het zuidoostelijke deel van het huidige FCA-terrein in vogelvlucht, gezien vanuit zuidelijke richting (bron: Google Earth)

Slechts een beperkt deel van het FCA is bebouwd aangezien een groot deel wordt gebruikt voor verkeersruimte, parkeren en opslag. Bovendien is er door de schuine verkavelingswijze sprake van veel restruimte. De bebouwing op het terrein van FCA bestaat hoofdzakelijk uit één- tot tweelaagse bedrijfsbebouwing met een plat dak. De Markthal is centraal gelegen op het terrein van het FCA en is door de omvang van het gebouw, de kapvorm en het monumentale karakter het meest prominente gebouw op het terrein.

In het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan bevinden zich nog diverse bedrijfsgebouwen, zoals blijkt uit de navolgende afbeelding.



Afbeelding: begrenzing plangebied uitwerkingsplan (bron: https://earth.google.com/)

Het gaat om de volgende bedrijfsgebouwen:

A. Een drietal geclusterde bedrijfspanden ten zuidoosten van de Centrale Markthal is in gebruik als magazijn en werkplaats voor de firma's Kuyl, Karsten en Pieter van Meel (wild en gevogelte). Ondernemer Pieter van Meel verlaat deze transitiepanden na oplevering van fase I van bedrijfsgebouw Noordoost. Ondernemer Kuyl verhuist na oplevering van fase II van bedrijfsgebouw Oost. Firma Karsten verhuist na oplevering van fase III van bedrijfsgebouw Oost.



B. Het gebouwencomplex bestaande uit bedrijfsunits (werkplaatsen & magazijnen) op de kade van het Oostelijk Marktkanaal is in gebruik bij diverse ondernemers. Het betreft zowel ondernemers met herhuisvestingsrechten als ondernemers zonder rechten. Het gaat om de ondernemers Van der Meij, Food Destination, Van der Spijk, Enes Impex, Vanka Kawat, Buffing en Global Choice.



C. Schuin op het gebouwencomplex als bedoeld onder B bevindt zich een bedrijfspand. Het pand is in eigendom van Marktkwartier en kan ingezet worden voor tijdelijke huisvesting van ondernemers met een transitievraag



D. Op de kade van de enige resterende insteekhaven bevinden zich enkele geclusterde bedrijfspanden, in de zuidoosthoek van het FCA-terrein. De bedrijfspanden zijn in gebruik bij diverse ondernemers. Het betreft ondernemers met herhuisvestingsrechten (Nanhoe en van der Spijk) en ondernemers zonder (Van der Meij). Leegstaande panden worden ingezet voor transitiedoeleinden.



E. Direct naast de hoofdingang staat een kantoorpand dat in gebruik is bij Marktkwartier en PCH (parkbeheerder). Het pand doet ook dienst als informatiecentrum voor geïnteresseerde kopers van het woningbouwprogramma.



In 2024 is bij de hoofdingang een loopbrug gerealiseerd zodat bezoekers veilig kunnen lopen naar de Centrale Markthal.

2.6.2 Omgeving van het plangebied

Met de functionele en open ruimtelijke opzet neemt het terrein van het FCA een heel eigen positie in ten opzichte van de gesloten blokkenstructuur die in hoge dichtheden in grote delen van Amsterdam is toegepast en ook in de woonbuurten ten oosten en westen van FCA. Alleen het ten noordoosten gelegen bedrijventerrein en de zuidoosten gelegen woonbuurten (Marcantibuurt en de woonbuurt rondom de Van Reigenbergenstraat) hebben net als FCA een afwijkende ruimtelijke opzet doordat hier ook bebouwing in een open structuur is gerealiseerd. In deze gebieden is echter wel in vele hogere dichtheden gebouwd dan op het terrein van het FCA

Het terrein van het FCA bevindt zich op minder dan 500 meter van de Jordaan. De middeleeuwse stadsstructuur met daaromheen de 17e eeuwse grachtengordel en de Jordaan vormen de kern van Amsterdam. Sinds 1999 heeft dit gebied de status van beschermd stadsgezicht en sinds 2010 is de grachtengordel als kernzone opgenomen in de werelderfgoedlijst van UNESCO. Het overige gebied van het beschermd stadsgezicht (waaronder de Jordaan) is op de werelderfgoedlijst van UNESCO aangewezen als bufferzone.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voor een groot deel uit het huidige bedrijventerrein FCA (noordzijde en nu nog westzijde). De ten noordwesten van het plangebied gelegen monumentale Centrale Martkhal zal de komende jaren worden getransformeerd en nieuwe publieke functies krijgen als een hotel, horeca en detailhandel. Op de Centrale Markthal zal nader in worden gegaan in subparagraaf 4.11.1. De bedrijvenzone ten westen van de Centrale Markthal blijft vooralsnog in gebruik als bedrijventerrein conform de huidige opzet aangezien dit deel als laatste is opgenomen in de fasering van de totale gebiedsontwikkeling. In het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)' is daar rekening mee gehouden doordat deze zone een conserverende bedrijfsbestemming (Bedrijventerrein) heeft waarbij de bestemming eventueel door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden omzet naar een uit te werken bestemming voor bedrijventerrein of woongebied.

Het huidige bedrijvendeel ten westen van het plangebied zal de komende jaren, net als het plangebied

van het voorliggende uitwerkingsplan, worden getransformeerd naar een nieuw woongebied. De planvorming voor het westelijk deel van het nieuwe woongebied zit eerder in de tijd dan die voor het oostelijk woongebied. Voor het westelijk deel van het nieuwe woongebied is eerder al een separaat uitwerkingsplan vastgesteld (3e uitwerking) en onherroepelijk geworden. De bedrijfsgebouwen op dit deel zijn in gebruik bij o.a. groothandelsbedrijven als De Kweker. De bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde, langs de Jan van Galenstraat, zijn in de periode 2024/2025 gesloopt.



Afbeelding: een ten westen van het plangebied gelegen bedrijfsgebouw

Direct ten zuiden van het plangebied liggen de enige nog resterende insteekhaven van het Oostelijk Marktkanaal en de Jan van Galenstraat. De strook tussen de insteekhaven en de Jan van Galenstraat is grotendeels in gebruik als groenstrook en voor een klein als tuin van enkele woonboten die aan de zuidelijke oever zijn gelegen. Tussen de woonboten bevindt zich nog de voor langszaamverkeer bestemde Buysbrug tussen de Jan van Galenstraat en de Buyskade. De woonboten zijn één- tot tweelaags.



Afbeelding: zicht vanaf de Buysbrug op de nog resterende insteekhaven van het Oostelijk Marktkanaal en de daarin gelegen woonboten (bron: https://www.google.nl/maps)

De Jan van Galenstraat is een stadsstraat (S105) die een belangrijke verbindingsweg is in het westelijk deel van de binnenstad van Amsterdam. Deze straat is op iets meer dan 1,5 kilometer afstand via een op- en afrit met de A10 verbonden. Aan de overzijde van de Jan van Galenstraat ligt de woonbuurt Marcanti. Deze woonbuurt bestaat grotendeels uit vijflaagse noord-zuidgerichte appartementenblokken met een bouwhoogte van circa 15 meter. Alleen langs de Jan van Galenstraat is afwijkende bebouwing gerealiseerd in de vorm van een rechthoekig schoolgebouw met een bouwhoogte van circa 20 meter en een piramidevormig woongebouw met een bouwhoogte van circa 50 meter. De afstand tussen het plangebied en de bebouwing in de Marcantibuurt bedraagt minimaal 50 meter.



Afbeelding: de aan de overzijde van de Jan van Galenstraat gelegen woonbebouwing in de Marcantibuurt (bron: https://www.google.nl/maps)

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het Oostelijk Marktkanaal. Dit kanaal heeft een breedte van circa 28 meter. Ter hoogte van de Jan van Galenstraat wordt het verkeer via de Beltbrug over het kanaal geleid. Het Oostelijk Marktkanaal is doodlopend en niet meer in gebruik waar het ooit voor bedoeld was (aan- en afvoer van goederen). In het kanaal bevinden zich aan de oostelijke oever wel diverse woonboten. Deze woonboten zijn één- tot tweelaags en bereikbaar via de Visseringstraat. De afstand tussen de woonboten en het plangebied bedraagt circa 20 meter.



Afbeelding: de woonboten langs de Visseringstraat (bron: https://www.google.nl/maps)

Het Oostelijk Marktkanaal vormt een groot deel van de westelijke rand van de Staatsliedenbuurt. De woonbebouwing aan de westrand van deze buurt is ter hoogte van het plangebied vier- tot vijflaags waarbij de vierlaagse bebouwing veelal is afgedekt met een kap. De bebouwing aan de rand van de buurt ter hoogte van het plangebied bestaat grotendeels uit gesloten bouwblokken met binnenterreinen, Op de hoek van de Visseringstraat met de Buyskade bevindt zich een gebouw dat hoger is dan de rest van de bebouwing. Het betreft een getrapt appartementencomplex van maximaal tien bouwlagen.



Afbeelding: een deel van de gesloten blokken aan de westrand van de Staatsliedenbuurt, gezien vanaf de hoek Visseringstraat-Buyspad (bron: Google Earth)



Afbeelding: het tienlaagse appartementencomplex op de hoek Visseringstraat-Buyskade (bron: https://www.google.nl/maps)

De afstand tussen het plangebied en de bestaande woongebouwen bedraagt minimaal 53 meter, met uitzondering van de woningen op de Van Rappardstraat 12-14AD. De afstand tussen het plangebied en deze woningen bedraagt 41 meter.

2.7 Herontwikkeling woongebied

De vraag om een nieuwe invulling voor het FCA biedt een ongekende kans het huidige verouderde terrein te transformeren van een afgesloten enclave naar een nieuw veelvormig deel van de stad. Een hart voor de omliggende buurten, waar verbindingen samenkomen en nieuwe ontmoetingen mogelijk worden.

De bestaande bedrijven in het zuidelijk deel van het huidige FCA-terrein zullen worden verplaatst naar het noordelijk deel van het huidige FCA-terrein of zullen naar een andere locatie buiten het FCA-terrein verhuizen. Het noordelijk deel van het huidige bedrijventerrein zal het nieuwe aaneengesloten bedrijventerrein van FCA gaan vormen en fysiek afsluitbaar zijn van het openbaar gebied. Het vrijkomende deel aan de zuidkant kan vervolgens gefaseerd worden getransformeerd naar een nieuw woon- en werkgebied. De ambitie is om een woon- en werkgebied te creëren met een gedifferentieerd en groen karakter dat niet langer een afgesloten gebied is, maar een verbinding legt met alle omliggende buurten. In het nieuwe woongebied 'Marktkwartier' zijn daarom, naast woningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, ook een 'Integraal Kind Centrum' (de nieuwe term voor brede school) voorzien en commerciële ruimtes in enkele plinten van de woongebouwen. De verbinding tussen de omliggende woonwijken en de Centrale Markthal zal verder worden verbeterd doordat er via het Westelijk Marktkanaal, het nieuwe woongebied en het Oostelijk Marktkanaal een nieuwe oost-westverbinding komt voor langzaam verkeer. Deze oost-westverbinding voert langs de zuidgevel van de Centrale Markthal. De relatie met het water van de beide Marktkanalen zal verder worden versterkt door het openbaar maken van de oevers. Er zal tenslotte nog een (secundaire) verkeersontsluiting worden gerealiseerd tussen het bedrijvendeel en de Jan van Galenstraat. Het nieuwe FCA-terrein zal daardoor in de toekomst ook nog via de zuidkant bereikbaar zijn voor auto's, bestelbusjes en ander vervoer met een lengte van maximaal 8 meter. Voertuigen met een lengte van meer dan 8 meter zullen alleen in geval van een calamiteit gebruik maken van de zuidzijde.

In deze paragraaf zal achtereenvolgens worden ingegaan op de stedenbouwkundige hoofdopzet, het programma, verkeer & openbare ruimte en de parkeeroplossing van en voor het nieuwe woongebied. Aangezien de fasering en transitie belangrijke componenten vormen voor de herontwikkeling zal daar

ook nader op in worden gegaan. Tenslotte zal in worden gezoomd op het plangebied van dit uitwerkingsplan.

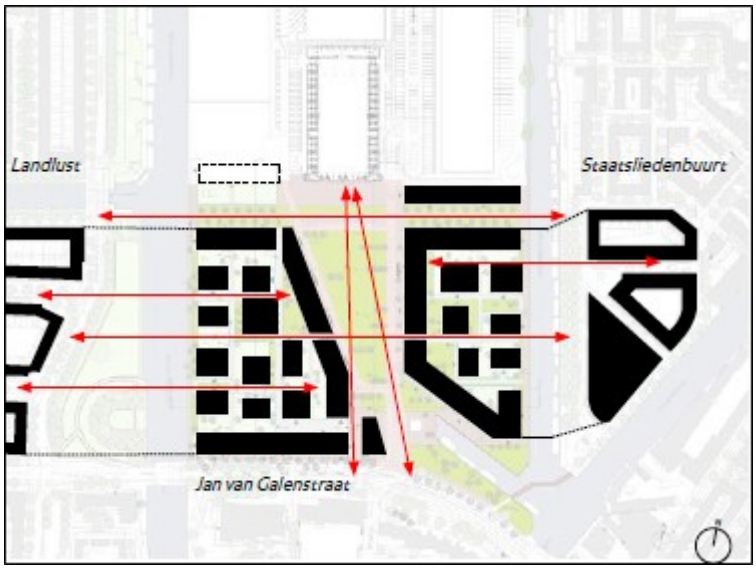
2.7.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

De basis voor de transformatie van het gebied is gelegd in de stedenbouwkundige visie 'Food Center Amsterdam - Eten Verbindt' uit 2017 en herzien in 2019. De stedenbouwkundige visie is vervolgens uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan voor het woongebied is 26 april 2021 goedgekeurd door de gemeenteraad (zie ook subparagraaf 2.7.6).

Verkavelingsopzet

Belangrijk uitgangspunt bij de verkaveling van het nieuwe woongebied is dat er een duidelijke zichtlijn ontstaat tussen de Jan van Galenstraat en de Centrale Markthal. In de verkaveling is daarom vanaf de Jan van Galenstraat richting de zuidgevel van de Centrale Markthal een wigvormige zone zonder gebouwen voorzien. In deze centrale zone komt een groene ruimte welke zal gaan fungeren als buurtpark "Marktweide".

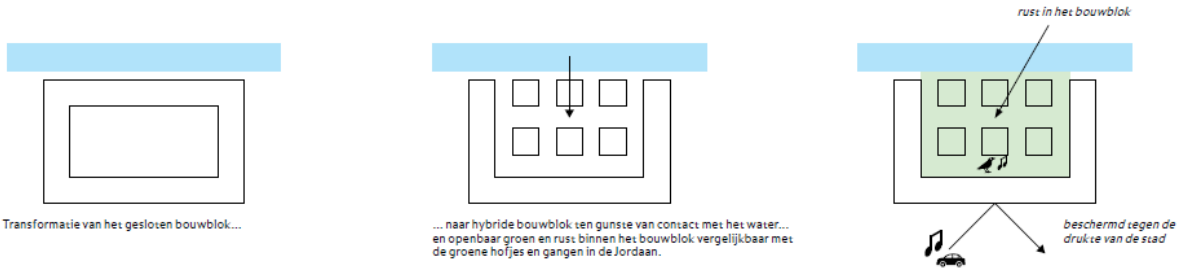
De Centrale Markthal vormt zowel ruimtelijk als functioneel de aanjager van de herontwikkeling en zal zoveel mogelijk in oude luister worden hersteld. Door de ruimte voor de Markthal open te houden krijgt de Markthal een gezicht aan de Jan van Galenstraat en zal de hal vanuit diverse posities goed zichtbaar worden.



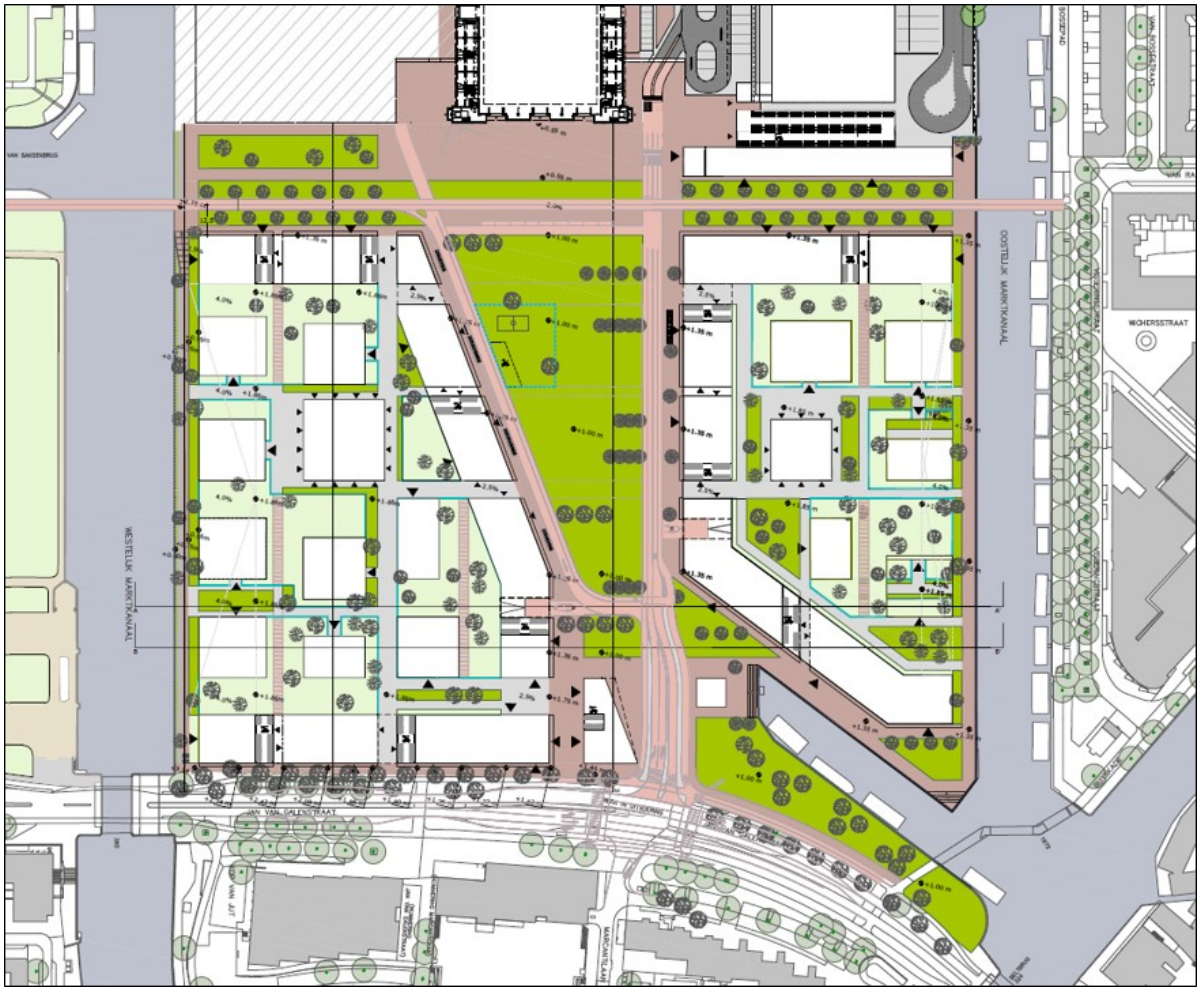
Vanwege de bijzondere positie in de stad is uitgebreid gekeken naar de stedenbouwkundige aansluiting van dit nieuwe stuk stad op de bestaande stad. Het Marktkwartier vormt qua ligging een scharnierpunt tussen de 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse verkavelingsstructuren in de omgeving. Dit kenmerkt zich door het gesloten bouwblok. Uitgangspunt voor het ruimtelijk ontwerp van het stedenbouwkundig plan voor het Marktkwartier is continuïteit en verbinding. Om dit te realiseren is de structuur van de aangrenzende bestaande woonwijken als basis genomen voor de herstructurering van dit gebied en de gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein naar woongebied.

Als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is het gesloten bouwblok gehanteerd dat in maatvoering en positionering zoveel mogelijk aansluit op de aangrenzende blokverkavelingen van de Staatsliedenbuurt en Landlust. De ligging van de bouwblokken aan het Westelijk en Oostelijk

Marktkanaal geeft het plan echter de potentie contact met het water te zoeken. Om veel toekomstige bewoners contact met het water te laten ervaren is het gesloten bouwblok getransformeerd naar een hybride bouwblok met open structuur ten gunste van het contact met de waterkant. Een herinterpretatie van het gesloten bouwblok, gerelateerd aan locatiespecifieke kwaliteiten. Er zullen daardoor aaneengesloten woongebouwen worden gesitueerd langs de Jan van Galenstraat, de nieuwe oost-west fietsverbinding en de centraal gelegen Marktweide. Deze aaneengesloten woongebouwen zullen stedelijke wanden gaan vormen die rustige woongebieden met kleinschaligere vrijstaande woongebouwen in groene woonhoven omringen.



Zowel het Oostelijk als het Westelijk Marktkanaal zal de taak als grens en afscheiding van het FCA grotendeels verliezen en onderdeel worden van het toekomstige woongebied. De Jan van Galenstraat en de zich naar de Markthal openende wandgebouwen langs de nieuwe centrale Marktweide krijgen een sterke continuïteit. De Jan van Galenstraat legt door de ononderbroken wand nog sterker verbinding tussen Amsterdam West en de binnenstad en bevat mede hierdoor de potentie te transformeren naar de gewenste stadstraat (zie ook subparagraaf 3.3.1).



Afbeelding: opzet nieuw woongebied (bron: Masterplan Marktkwartier)

Op sommige plekken komt aan de straatzijde, tegen de gevel van de wandgebouwen, een openbare margestrook die zichtbaar verschilt ten opzichte van het openbare trottoir (zie ook subparagraaf 2.7.3). Deze margestroken zijn nader uit te werken in het in voorbereiding zijnde Masterplan openbare ruimte.

Bebouwing

De nieuwe stedelijke wanden zullen worden gevormd door een aaneenschakeling van individuele woongebouwen welke met behulp van een sterk sculpturaal silhouet een eigentijdse, diverse en herkenbare uitstraling krijgen. Door hun overeenkomstige vormtaal zullen zij ook een eenheid blijven. Een grote diversiteit aan woningtypen kunnen in deze woongebouwen worden gehuisvest zoals maisonnettes, appartementen, studio's, woningen met werkruimte en penthouses.

De vrijstaande gebouwen, de "palazzino's", tussen de stedelijke wanden en het westelijk en oostelijk Marktkanaal komen in een groene ruimte. Verspringende daklijnen en gevels met een diverse plastiek zullen het idee van individuele gebouwen versterken. De relatie met het water zal voelbaar aanwezig zijn doordat de palazzino's zodanig worden gepositioneerd dat het uitzicht op het water maximaal is.

De gebouwen in de wand zullen een basishoogte krijgen van zes bouwlagen (18 meter, welke eventueel met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan worden verruimd tot 20 meter). De hogere

bebouwing in het plan is onderdeel van de wandbebouwing langs de stedelijke wanden. De ligging van deze bebouwing aan grotere open ruimtes zoals de Marktweide en de brede Jan van Galenstraat maakt hogere bebouwing legitiem. De wanden worden gevormd door een precies op elkaar afgestemd ensemble van individuele gebouwen variërend in bouwhoogte, materialisering en een eigen entree. Verticaal gezien bestaat de wandbebouwing uit een drietal hoofdonderdelen:

1. Een doorgaande stedelijke laag van 6 bouwlagen (18- 20 meter) hoog vormt de basis. De hoogte van de dakrand is in het gehele plan hetzelfde.
2. De stedenbouwkundige koppen en knikken in de bebouwingsstructuur vormen de aanleiding voor hoogteaccenten in het plan. De hoogteaccenten hebben een hoogte van 12 bouwlagen (maximaal 35-37 m).
3. Tussen de hoogteaccenten van twaalf bouwlagen bevinden zich lagere, terugliggende hoogteaccenten: de zogenaamde ‘setbacks’. Deze accenten liggen ongeveer 2,5 meter terug ten opzichte van de straatgevel en hebben een hoogte van maximaal 10 bouwlagen.

2.7.2 Programma

2.7.2 Programma

In het woongebied Marktkwartier worden de komende jaren maximaal 1.700 woningen gerealiseerd, waarvan iets meer dan 900 woningen in de westelijk helft en iets minder dan 800 woningen in de oostelijk helft. Conform de privaatrechtelijke overeenkomst (REOK) die tussen het consortium en de gemeente is gesloten zal minimaal 25% van het totaal aantal woningen in het nieuwe woongebied (westelijk en oostelijk woonhof) tot de sociale huur behoren.

Naast woningen zijn in de plinten van de wandbebouwing langs de Jan van Galenstraat, de Marktweide en de nieuwe oost-west fietsverbinding enkele commerciële ruimtes voor horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen voorzien. Deze commerciële ruimtes krijgen een totaal oppervlak van maximaal 3.000 m², waarvan maximaal 450 m² horeca. Ook komt er een integraal kind centrum (voorheen brede school) in de westelijk helft van het woongebied.

De Centrale Markthal zal als overgang tussen het woongebied en het bedrijvendeel gaan fungeren met een commercieel programma van maximaal 16.000 m² waarvan onder meer maximaal 2.400 m² horeca, maximaal 3.000 m² hotel en maximaal 8.000 m² bedrijven. Ook is binnen de Centrale Markthal detailhandel toegestaan. De detailhandel in de Centrale Markthal en de detailhandel in het woongebied mogen in beginsel gezamenlijk maximaal 750 m² bvo bedragen.

2.7.3 Verkeer en openbare ruimte

Het woongebied grenst aan de Jan van Galenstraat en zal dan ook via deze stadsstraat (S105) worden ontsloten. De aansluiting van het woongebied op de Jan van Galenstraat zal via een nog aan te leggen rotonde plaatsvinden. Deze rotonde komt ter hoogte van de huidige aantakking van het FCA op de Jan van Galenstraat.

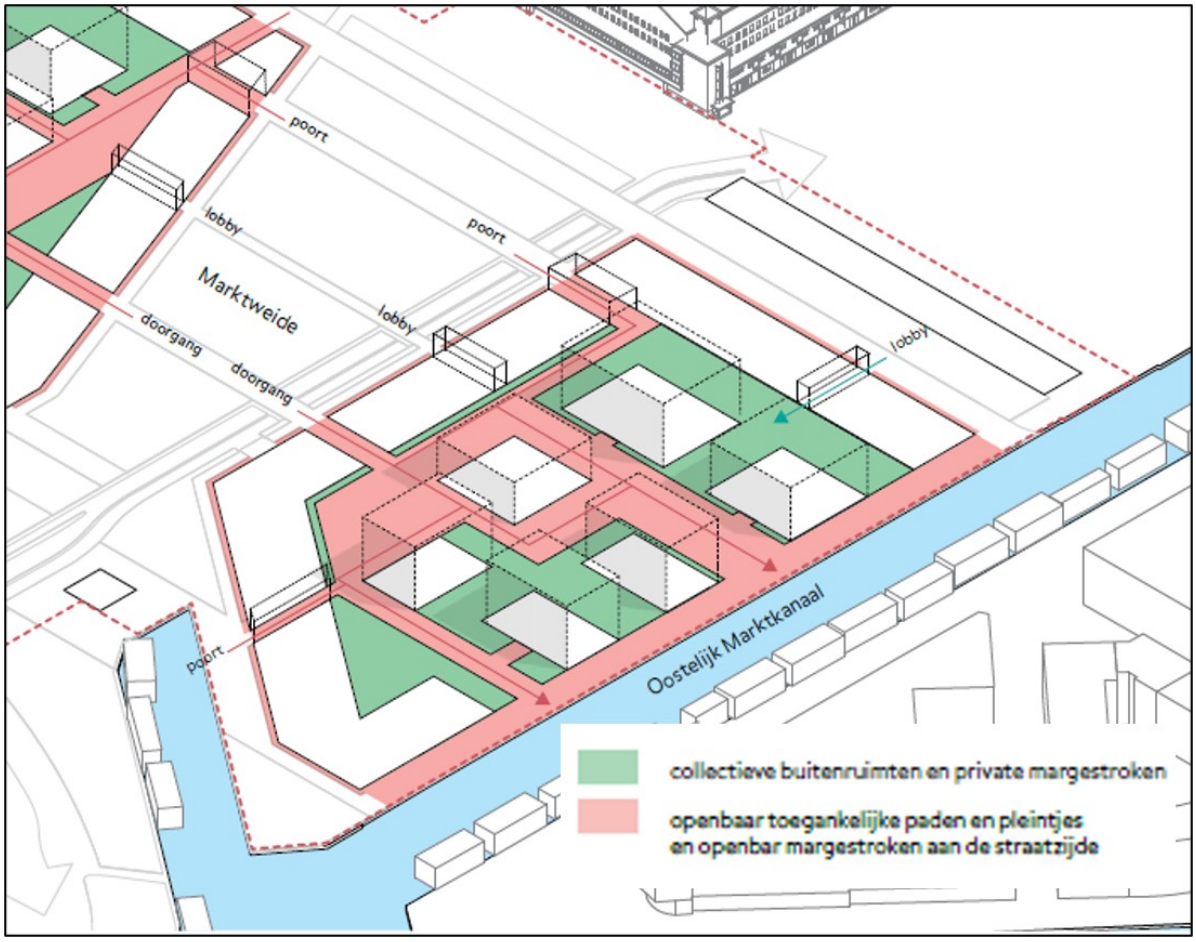
Al het gemotoriseerde verkeer van en naar het woongebied en/of de zuidelijke toegangspoort van het FCA zal gebruik maken van de aansluiting via de rotonde. Vanaf deze rotonde wordt een nieuwe straat (Vanillestraat, voorheen bekend onder de werknaam Marktstraat) aangelegd naar de zuidelijke toegangspoort van het FCA. Deze straat wordt de hoofdroute in het woongebied. Verkeer van en naar FCA dat via de zuidelijke ingang toegang heeft zal zodoende via de Vanillestraat gaan rijden maar ook auto's van en naar de woonhoven zullen gebruik maken van de Vanillestraat.

Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) krijgen naast de hoofdroute via de Jan van Galenstraat nog

meerdere mogelijkheden om het woongebied te bereiken. Zo zullen er voor voetgangers diverse doorgangen en poorten vanaf de Jan van Galenstraat worden gecreëerd en aan de noordzijde van het woongebied komt een brug over zowel het Westelijk Marktkanaal als het Oostelijk Marktkanaal. De brug over het Westelijk Marktkanaal zal het woongebied verbinden met de Willem de Zwijgerlaan en de woonbuurt 'Landlust' terwijl de brug over het Oostelijk Marktkanaal zorgt voor een verbinding tussen het woongebied en de woonbuurt 'Buyskade e.o.'. Op die manier wordt een ontbrekende oost-westverbinding in het fijnmazige fietsnetwerk van Amsterdam gerealiseerd waarmee bijvoorbeeld de route tussen het centrum van Amsterdam en Plein '40-'45 wordt verbeterd. De beide bruggen gaan deel uitmaken van het hoofdnet fiets. Beide bruggen dienen veilig te zijn voor voetganger en fietser waarbij beide gebruikers elkaar gemakkelijk dienen te kunnen passeren.

In het hart van het woongebied zijn de Marktweide en een plein voor de Centrale Markthal (genaamd Salieplein) voorzien. De groene open ruimte van de Marktweide en het plein zorgen voor openheid vanaf de Jan van Galenstraat richting de zuidelijke gevel van de Centrale Markthal. Aan weerszijden van de Marktweide komen ontsluitingen van de parkeergarages in het westelijk en oostelijk woonhof (zie volgende subparagraaf).

In de woonhoven komen openbaar toegankelijke paden en pleintjes en openbare margestroken. De overige gronden in de woonhoven worden uitgegeven als collectieve buitenruimten en private margestroken. In de wandgebouwen zijn openbaar toegankelijke poorten en doorgangen ingepast ten gunste van de toegankelijkheid vanuit het openbaar gebied naar de kades en de woonhoven. Deze poorten en doorgangen hebben een vast gemaatvoerde positie per architectonische eenheid. Een 'poort' is een minimaal twee bouwlagen hoog openbaar toegankelijk niet-afsluitbaar gat in een wandgebouw dat toegang biedt tot de woonhoven, met een breedte van circa 7 meter. Een 'doorgang' is een gebouwhoge niet afsluitbare snede, een steeg, in een wandgebouw die toegang biedt tot de woonhoven. De breedte van een 'doorgang' varieert. Zo is de doorgang tussen het wandgebouw en het vrijstaande gebouw 'Special 1' (S1) in het westelijk woonhof (3e uitwerking) minimaal 13,5 meter breed. De kades langs de beide kanalen zullen tenslotte volledig openbaar worden (minimaal 10 m breed).



Afbeelding: opzet nieuw woongebied (bron: Beeldkwaliteitsplan Marktkwartier)

Er is een Masterplan openbare ruimte opgesteld waarin de globale uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte nader zijn uitgewerkt. Er is inmiddels gestart met uitwerking van de volgende planfase.

Het nieuwe woongebied krijgt een groene invulling. Zo zal de open ruimte van de Marktweide in de definitieve vorm het groene hart van het woongebied gaan vormen doordat deze ruimte een groene en wijdse uitstraling krijgt. Ook in de woonhoven zelf zal het nodige groen worden aangebracht. Er komen diverse collectieve buitenruimten die een groene invulling krijgen en een deel van de daken zal als groen dak worden uitgevoerd. De collectieve buitenruimten worden openbaar toegankelijk.



Afbeelding: impressie woonhof (bron: Beeldkwaliteitsplan Marktkwartier)

Op het terrein van het FCA zijn momenteel nauwelijks bomen aanwezig. Als gevolg van de herontwikkeling zal er een groot aantal bomen in en bij het woongebied worden toegevoegd.

2.7.4 Parkeren

Bij de herontwikkeling van de Centrale Markthal en het woongebied dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid conform het actuele gemeentelijk parkeerbeleid (momenteel de Nota Parkeernormen Auto en Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, zie subparagrafen 3.3.5 en 3.3.6). Dit is noodzakelijk voor het goed functioneren van zowel de Centrale Markthal als het woongebied én om overlast in de omgeving te voorkomen. In het woongebied zal het parkeren van auto's, fietsen en scooters door bewoners vooral plaatsvinden door middel van gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen. In de huidige plannen is uitgegaan van twee grote ondergrondse parkeergarages die vanwege hun omvang voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners (auto's, fietsen en scooters). De parkeergarages komen ieder onder een woonhof: één onder het woonhof in de westelijke helft van het woongebied en één in de oostelijke helft van het woongebied. De parkeercapaciteit voor auto's, fietsen en scooters wordt afgestemd op de dan geldende parkeernormen (zie ook paragraaf 4.2 van deze toelichting).

Auto's werknemers Centrale Markthal en bezoekers

Voor de parkeerplaatsen van de auto's van bezoekers aan het Marktkwartier en van de Centrale Markthal wordt uitgegaan van parkeren in de ondergrondse parkeervoorziening in de oostelijke helft van het woongebied. Wel wordt bekeken of het parkeren door werknemers en bezoekers van de Centrale Markthal wellicht op een andere manier kan worden ingevuld, bijvoorbeeld door (gedeeltelijk) gebruik te maken van de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen in het bedrijvendeel. De omvang van deze bedrijfsgebouwen is zodanig dat deze voldoende ruimte bieden voor het parkeren op het dak door het personeel van de bedrijven én het parkeren op het dak door personeel en bezoekers van de Centrale Markthal. Het parkeren op de parkeerdaken door personeel en bezoekers van de Centrale Markthal op

de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen is planologisch nu echter nog niet mogelijk aangezien het bestemmingsplan en dus ook de uitwerkingsplannen daar niet in voorzien. Om delen van de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen eventueel toegankelijk te maken voor personeel en bezoekers van de Centrale Markthal zal eerst een separate planologische procedure met bijbehorende participatie moeten worden doorlopen. Indien het gebruik van de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen bij uitwerking van de planvorming niet goed uitvoerbaar blijkt te zijn en/of planologisch niet haalbaar of onwenselijk is dan zullen de parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers van de Centrale Markthal uitsluitend in de ondergrondse parkeervoorziening in het oostelijk deel van het woongebied worden gerealiseerd. Deze ondergrondse parkeervoorziening kan tweelaags worden gerealiseerd en daarmee voldoende capaciteit bieden voor bewoners, werknemers en bezoekers van het woongebied en de Centrale Markthal.

De gebouwde parkeervoorzieningen in het woongebied zullen in fases worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de betreffende delen van de parkeervoorziening telkens tijdig beschikbaar zijn bij de ingebruikname van de bovengelegen woningen en commerciële ruimtes. Bewoners van de gereed zijnde woningen en werknemers van de commerciële ruimtes kunnen dan parkeren in de parkeervoorziening. Alleen bij de eerste twee bouwfases gaat dat voor een beperkt aantal woningen wellicht nog niet lukken. Deze bewoners zullen dan tijdelijk elders moeten parkeren. Daarnaast zullen bezoekers van het woongebied en bezoekers van de Centrale Markthal geen gebruik maken van de gebouwde parkeervoorziening in het westelijk deel van het woongebied. Zoals in de vorige alinea is beschreven is het de bedoeling dat deze hun auto in de definitieve situatie parkeren op een andere plek (een gebouwde parkeervoorziening van twee lagen in het oostelijke deel van het woongebied of dakparkeren in het bedrijvendeel).

Los van de nog te maken keuze ten aanzien van de definitieve locatie voor het parkeren door werknemers en bezoekers van de Centrale Markthal zal er hoe dan ook sprake zijn van een tijdelijke situatie. Zowel de gebouwde parkeervoorziening in het oostelijk woongebied als het alternatieve dakparkeren zullen namelijk nog niet gelijk (volledig) gereed zijn als de woningen en voorzieningen in het westelijk deel en de eerste woningen in het oostelijk deel in gebruik worden genomen. In de eerste twee bouwfases van het westelijk woonhof zullen ook enkele bewoners nog niet gelijk in de gebouwde parkeervoorziening kunnen parkeren. Daarnaast is ook parkeergelegenheid nodig vanwege de ingebruikname van de Centrale Markthal. Er zal daardoor een tijdelijke situatie zijn waarbij de bezoekers van het woongebied en de Centrale Markthal (alsmede de eerste bewoners van het westelijk deel en in een later stadium de eerste bewoners van het oostelijk deel) hun auto op een tijdelijk parkeerterrein parkeren. Dit tijdelijke parkeerterrein zal in eerste instantie worden aangelegd op de plek waar in de definitieve planvorming de Marktweide is voorzien. Het tijdelijke parkeerterrein zal voldoende capaciteit bieden voor het parkeren van auto's van bezoekers (zie ook subparagraaf 2.7.5 en 4.2.1). Indien het tijdelijke parkeerterrein ter plaatse van de Marktweide op een gegeven moment niet meer beschikbaar is zal er elders in het oostelijke deel van het woongebied een tijdelijke aanvullende parkeeroplossing gerealiseerd worden. Deze ruimte komt beschikbaar doordat de parkeervraag van de nu nog aanwezige bedrijven in het plangebied dan is komen te vervallen (door verhuizing of beëindiging). Er is ook tijdens de bouw voldoende ruimte beschikbaar voor een parkeerterrein op maaiveld. In combinatie met de gefaseerde aanleg van een tweelaagse parkeerkelder (dan wel het alternatieve dakparkeren) is er daarmee voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

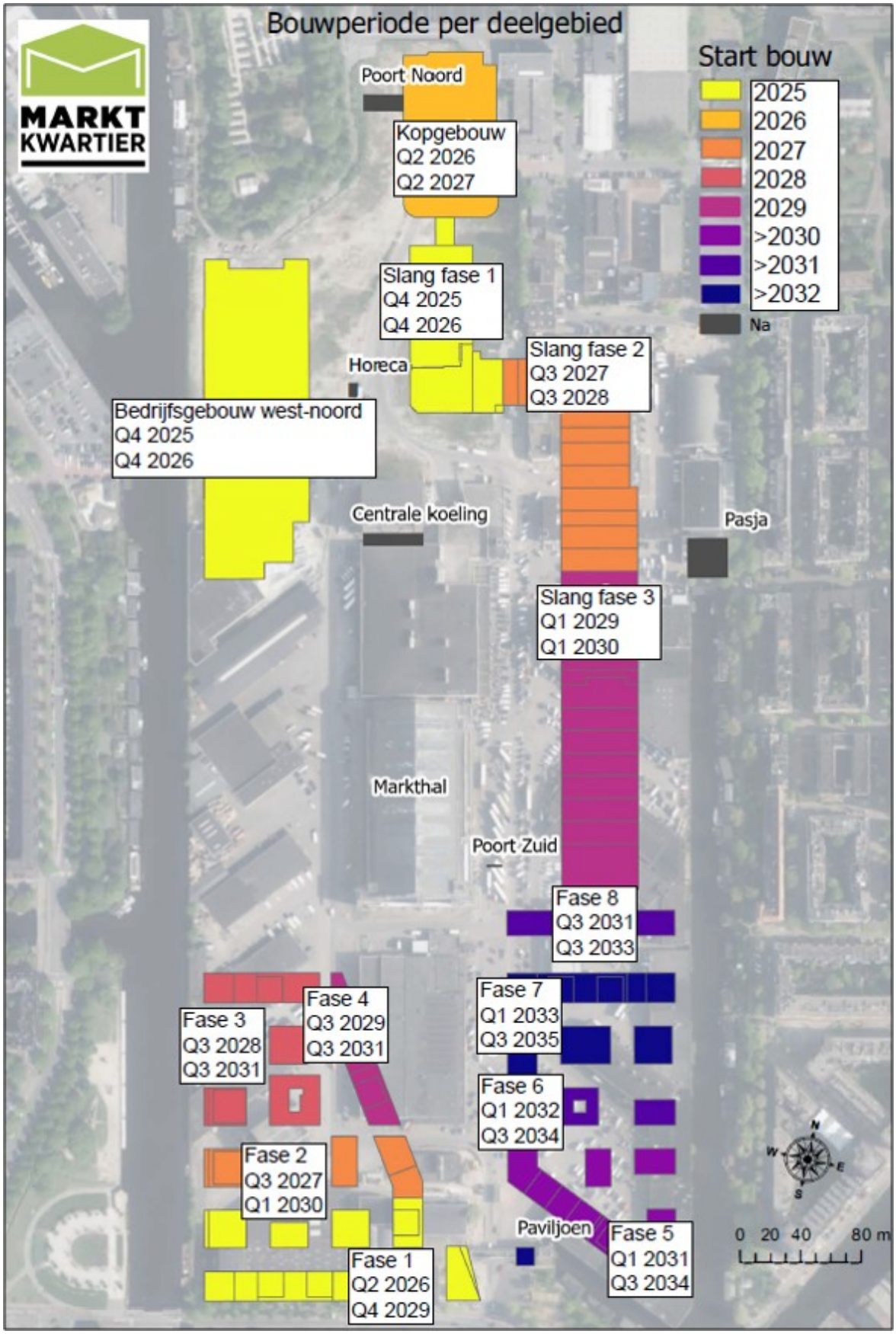
Fietsen en scooters werknemers Centrale Markthal en bezoekers

Fietsparkeren voor bezoekers van het woongebied zal deels plaatsvinden in gebouwde voorzieningen in de begane grondlaag van de wandgebouwen en deels op verharding bij de entrees van de palazzino’s. Voor de leerlingen van de school zullen ook diverse voorzieningen in het openbaar gebied (op de Marktweide) of op eigen terrein worden gerealiseerd.

De locatie van een fiets- en scooterstalling ten behoeve van de Centrale Markthal komt ten oosten van de Centrale Markthal, op de grens van het bedrijventerrein en het woongebied. Deze fiets- en scooterstalling voor werknemers en bezoekers mag niet ten koste gaan van de monumentwaardigheid van de Centrale Markthal, ook niet als deze buiten de Centrale Markthal wordt gerealiseerd. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de afdeling Monumenten & Archeologie.

2.7.5 Fasering en transitie

De herontwikkeling van toekomstige FCA zal als eerst zijn gericht op een snelle bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het toekomstige FCA alsmede op het realiseren van de definitieve noordelijke hoofdentree in de vorm van een Poortgebouw met aan weerszijden entrees. De ruimte hiervoor is grotendeels al aanwezig doordat gebruik wordt gemaakt van de gronden van het KET (kermisexploitantenterrein) en het abattoir. Het KET is van de gemeente en al beschikbaar (doordat de kermisexploitanten zijn verplaatst naar een andere locatie) terwijl de leegstaande bebouwing van het voormalige abattoir begin 2018 is gesloopt. Ook andere bebouwing in het noordelijke deel is of zal op korte termijn worden gesloopt. Door op deze vrijgekomen gronden de nieuwbouw van het meest noordelijke bedrijfsgebouw (Kopgebouw), het noordelijk deel van het haakvormige oostelijke bedrijfsgebouw en het bedrijfsgebouw aan de noordwestzijde te realiseren ontstaat er, samen met enkele momenteel leegstaande bedrijfsgebouwen elders op het terrein en de Centrale Markthal, voldoende schuifruimte om een deel van de huidige bedrijven op het FCA tijdelijk dan wel definitief te kunnen gaan verplaatsen. Het nieuwe FCA-terrein zal daarbij vanuit het noorden richting het zuiden worden ontwikkeld. Door vooral grote bedrijven naar het noorden te verplaatsen zal het verkeer van en naar dergelijke bedrijven steeds meer via de noordelijke ingang gaan verlopen (en niet meer via de zuidelijke ingang aan de Jan van Galenstraat). Op die manier komt er bovendien steeds meer ruimte vrij in het zuidelijk deel van het huidige FCA-terrein (daar waar het nieuwe woongebied is voorzien). Het nieuwe woongebied zal ook gefaseerd worden gerealiseerd, waarbij gestart zal worden met het westelijke woonhof. Van dat westelijke woonhof zal als eerst het zuidelijk deel worden gebouwd, zoals ook is te zien in de navolgende afbeelding (zie verder subparagraaf 2.7.7).



uitwerkingsplan_Food Center Amsterdam - 4e Uitwerking (Woongebied Oost) (vastgesteld)

Afbeelding: de voorgenomen bouwfasering, de aangegeven planning is indicatief (bron: Transitieplan Food Center Amsterdam)

De twee gebouwde parkeervoorzieningen onder de beide woonhoven zullen ieder gefaseerd worden gebouwd. Per fase zal er daardoor telkens voldoende parkeergelegenheid zijn voor de bewoners van de bovengelegen woningen maar nog niet voor bezoekers van het woongebied en de Centrale Markthal. Bij de gefaseerde realisatie van de parkeergarage in het westelijk woonhof zal daarom ter hoogte van de toekomstige Marktweide een tijdelijke parkeervoorziening ingericht worden voor bezoekers. De Marktweide zal namelijk pas volledig worden aangelegd als het woongebied nagenoeg gereed is én de beoogde parkeervoorziening voor bezoekersparkeren in gebruik is genomen. De beoogde parkeervoorziening voor bezoekers van het woongebied is voorzien in de eventueel in twee lagen uit te voeren parkeerkelder van het oostelijk woonhof.

2.7.6 Beeldkwaliteitsplan Marktkwartier (BKP MK)

Op 26 april 2021 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan voor het Marktkwartier vastgesteld, zie bijlage 1. In het plan staan de contouren van de gewenste ruimtelijke uitstraling van het gebied. Tegelijkertijd met het beeldkwaliteitsplan voor het woongebied Marktkwartier is er ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor het bedrijvendeel.

Het beeldkwaliteitsplan (BKP MK) legt de ruimtelijke kaders vast voor de uitwerking van de gebouwen en de inrichting van het nieuwe woongebied. Het BKP MK heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plan te waarborgen en de architectonische samenhang binnen het gebied zeker te stellen. Het stuurt op de aansluiting op de stedelijke context en de balans tussen efficiëntie en architectonische kwaliteit van het woongebied.

Het BKP MK geldt als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen'. Deze omgevingsvergunningen moeten daarnaast ook planologisch worden getoetst aan de uitwerkingsplannen. Het voorliggende uitwerkingsplan is één van die uitwerkingsplannen.

In het BKP MK zijn onder meer de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie toegelicht en hoe deze uitgangspunten zijn vertaald naar het BKP MK. De elementen en principes van het sturen op ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen in het woongebied zijn beschreven middels de onderwerpen woongebouwen, wandgebouwen, palazzino's, specials en openbare buitenruimte.

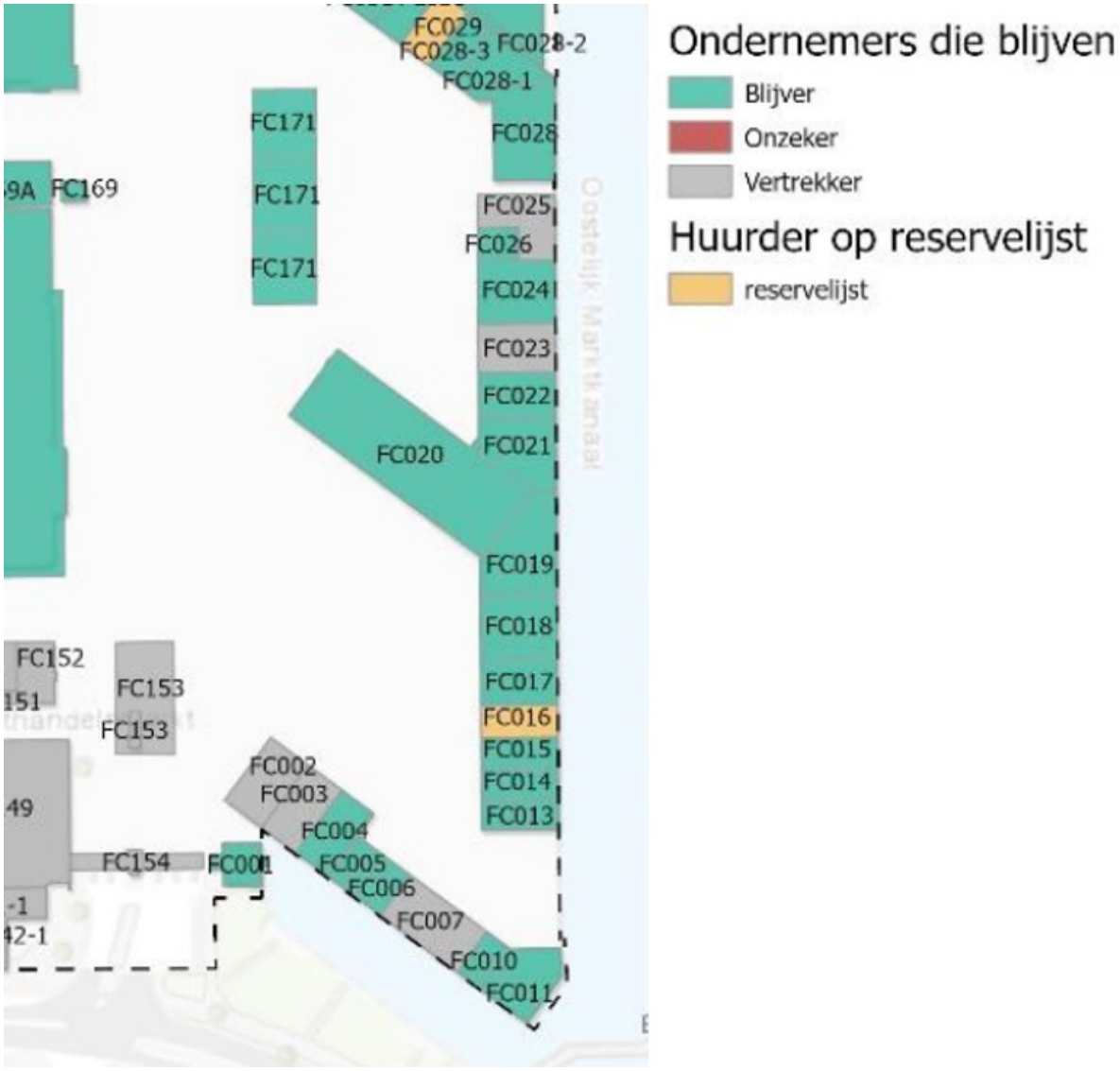
Bij het opstellen van het voorliggende uitwerkingsplan is rekening gehouden met de kaders die zijn vastgelegd in het BKP MK. De belangrijkste afwijkingen van het BKP is verplaatsing van een hoogteaccent richting de Marktweide en het vervallen van de 'winkelhaak' in de zuidoostelijke hoek en het bijbehorende hoogteaccent dat daardoor verschuift. Het hoogteaccent aan de Marktweide is daarnaast teruggelegd van de naastgelegen steeg, waar hoogteaccenten op andere plekken niet terugliggen. De bouwvlakken van enkele hoogteaccenten wijken af van de voorgeschreven omvang in het BKP (geen verplichting) vanwege flexibiliteit en mogelijk aanbrengen getraptheid.

2.7.7 Plangebied uitwerkingsplan

Verplaatsing bedrijven

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de oostelijke helft van het zuidelijke deel van het plangebied van het bestemmingsplan. De gronden zijn momenteel nog in gebruik bij diverse bedrijven. Een groot deel van de huidige bedrijven zal weer terugkeren op het nieuwe FCA (zie groen gekleurde bedrijfsgebouwen in de navolgende afbeelding) en een deel van de bedrijven zal het FCA verlaten (zie grijs gekleurde bedrijfsgebouwen). Het merendeel van de vertrekkende bedrijven zal dat op korte termijn

doen (eind 2023) terwijl met twee vertrekkende bedrijven nog overleg plaatsvindt over de condities en termijn. Van een beperkt aantal bedrijven is op dit moment nog niet zeker of deze terugkeren op het nieuwe FCA of dat zij het FCA gaan verlaten voor een andere locatie elders. Het gaat daarbij specifiek om Mahli Import Export, tevens opererend onder de handelsnaam Food Destination. Marktkwartier onderzoekt de eventuele herhuisvesting van de ondernemer op het nieuwe FCA. Hierover is nog geen uitsluitsel noch overeenstemming met Mahli Import Export/ Food Destination. Het bedrijf blijft vooralsnog gehuisvest op het FCA totdat er een oordeel is geveld over de eventuele herintreding op het nieuwe FCA.



Afbeelding: blijvende en vertrekkende ondernemers in het zuidwestelijk deel van het FCA-terrein (bron: Transitieplan Food Center Amsterdam)

Door in het noordelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan te beginnen met de 1e fase van het nieuwe FCA worden hier vanaf begin 2026 diverse nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Nadat de 1e fase grotendeels gereed is zal met de rest van het bedrijventerrein worden begonnen. Met name het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw aan de oostzijde zal plek bieden aan de te verplaatsen bedrijven die nu nog in het zuidoostelijk deel van het FCA-terrein zijn gevestigd. Dit bedrijfsgebouw wordt in fases gerealiseerd en is naar verwachting medio 2030 volledig in gebruik. De woningbouw in het voorliggende

plangebied zal vanaf medio 2028 gefaseerd starten, van zuid naar noord, met uitzondering van het meest noordelijke gebouw (welke ook in de 1e fase wordt gerealiseerd ter afscherming van bedrijfsgeluid).

Verkaveling en bouwvolumes

Binnen het plangebied zal het oostelijke woonhof met de ondergelegen parkeergarage worden gerealiseerd. Ook zullen de Marktweide en de daarom heen gelegen infrastructuur worden aangelegd, met inbegrip van de toegangsweg naar de zuidelijke ontsluiting van het nieuwe FCA (de Vanillestraat).

In het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is maximaal 32.548 m² grondoppervlak aan gebouwen geprojecteerd, inclusief parkeergarage. De bovengrondse volumes hebben een maximum grondoppervlak van circa 12.500 m².

Het oostelijke woonhof zal bestaan uit een aaneengesloten wand langs de Jan van Galenstraat, de Marktweide en de nieuwe oost-west fietsverbinding. Deze aaneengesloten wand zal op enkele plekken via openingen en onderdoorgangen worden onderbroken zodat er een verbinding ontstaat met de groene binnenhoven en de openbare kade langs het Oostelijk Marktkanaal. In deze groene binnenhoven zijn de vrijstaande woongebouwen voorzien in de vorm van “palazzino’s”. De kade van het Oostelijk Marktkanaal blijft vrij van bebouwing en tuinen zodat deze volledig aan het openbaar gebied kan worden toegevoegd.

De aangesloten wand langs de Jan van Galenstraat, de Marktweide en de nieuwe oost-west fietsverbinding krijgt een basishoogte van 6 bouwlagen (18 tot 20 meter), waarbij de stedenbouwkundige koppen en knikken in de bebouwingsstructuur geaccentueerd zullen worden via hoogteaccenten van 12 bouwlagen (maximaal 35 tot 37 meter). Tussen deze hoogteaccenten op de koppen en bij knikken komen enkele iets lagere en terugliggende hoogteaccenten, de zogenaamde ‘setbacks’. Deze komen ongeveer 2,5 meter terug te liggen ten opzichte van de straatgevel en hebben een hoogte van maximaal 10 bouwlagen (maximaal 32 meter). De hoogteaccenten en setbacks krijgen een oppervlak van maximaal 3.402,6 m².



Afbeelding: illustratie van het oostelijk woonhof en de Marktweide in vogelvlucht

De palazzino's in het oostelijk binnenhof bestaan uit "losse" volumes met bouwhoogtes die variëren van 14 tot 18 meter. Tussen de palazzino's onderling gelden in beginsel minimale afstandsmaten van 15 meter tussen gevels (met uitzondering van eventuele buitenruimtes, zie hierna). Ook gelden er in beginsel minimale afstandsmaten tussen een palazzino en een wandgebouw. Deze afstand bedraagt 14 meter tussen gevels (met uitzondering van eventuele buitenruimtes, zie hierna). Het doel van het toepassen van minimale onderlinge afstanden is het waarborgen van belangrijke zichtlijnen, het creëren van voldoende licht, lucht en ruimte in de binnengebieden en het creëren van voldoende afstand ten gunste van privacy. Afwijken van de afstandsregels is mogelijk. Daartoe moet op ontwerpniveau aangetoond worden dat deze doelen worden gediend. De bouwenveloppen zoals opgenomen in het BKP MK (zie subparagraaf 2.7.6) voldoen niet allemaal voor de volle 100% aan de gestelde regels. Dat is op het niveau, omvang en positie van de bouwenvelop geen probleem, maar het is de bedoeling en noodzakelijk dat in het uiteindelijke ontwerp aangetoond wordt dat een afwijking gerechtvaardigd is in het licht van de omschreven doelen.

Woningen mogen in bepaalde gevallen worden voorzien van erkers en balkons:

1. Wandgebouwen:
   a. Buitenzijde/straatzijde:
      - erkers en balkons vanaf 3e bouwlaag;
      - maximaal 1 m uitkragen;
   b. Binnenzijde/hofzijde:

- erkers en balkons vanaf 3e bouwlaag en in geval van private buitenruimte indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan ook vanaf de 2e bouwlaag;
- erkers maximaal 1 m uitkragen;
- balkons maximaal 3 m uitkragen;
- minimale afstand van 12 m tussen erkers en balkons van wandgebouwen en palazzino's.

2. Palazzino's:
   a. erkers en balkons vanaf 3e bouwlaag en in geval van private buitenruimte indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan ook vanaf de 2e bouwlaag;
   b. maximaal 1 m uitkragen in geval van openbare ruimte en maximaal 2,5 m uitkragen in geval van collectieve buitenruimte;
   c. minimale afstand van 12 m tussen erkers en balkons van wandgebouwen en palazzino's en minimale afstand van 13 m tussen erkers en balkons van palazzino's onderling.

Programma

In het oostelijk woonhof komen maximaal 770 woningen. Om bij te dragen aan het gemengde woonwerkgebied van Amsterdam zullen er ook enkele andere functies in het woongebied worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld horeca, detailhandel, dienstverlening en enkele maatschappelijke voorzieningen. Het oppervlak van deze andere functies bedraagt maximaal 1.550 m². Bij de bouw van het woonhof wordt vooraf al rekening mee gehouden met andere functies dan wonen doordat de bouwhoogte van de eerste bouwlaag (de plint) minimaal 3,50 meter bedraagt over een diepte van minimaal 5 meter, gerekend vanaf het openbaar toegankelijk gebied van de Jan van Galenstraat, de ruimte rondom de Martkweide en de nieuwe oost-west fietsverbinding.

	Bestemmingsplan	*Plangebied 3e uitwerking West*	*Plangebied 4e uitwerking Oost*
Maximum aantal woningen	1.700	930	770
Maximum bvo Integraal Kind Centrum (voorheen brede school)	3.500 m²	3.500 m²	0 m²
Maximum bvo overige niet-woonfuncties	3.000 m²	1.450 m²	1.550 m²
Grondoppervlak gebouwen	60.791 m²	28.243 m²	32.548 m²
Oppervlak hoogteaccenten	8.105,52 m² (=10% van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte-accenten 35 meter'	4.702,9 m²	3.402,6

Tabel: overzicht verdeling programma en volumes volgens het geldende bestemmingsplan

Om de Jan van Galenstraat tot stadsstraat te transformeren zullen in de plint van het oostelijk woonhof aan de zijde van de Jan van Galenstraat enkele commerciële ruimtes komen. Deze kunnen plek bieden aan detailhandel, dienstverlening en enkele maatschappelijke voorzieningen. Ook is er een paviljoen voorzien op de kop van de resterende insteekhaven. Het paviljoen kan worden gebruikt ten behoeve van horeca, detailhandel, dienstverlening en enkele maatschappelijke voorzieningen. Vanwege de

Amsterdamse richtlijn met betrekking tot luchtkwaliteit zal het vanwege de verkeersintensiteiten aan de Jan van Galenstraat bij zowel het paviljoen als de rest van de bebouwing langs de Jan van Galenstraat niet gaan om gevoelige maatschappelijke functies, zijnde medische voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en kinderopvangvoorzieningen. Dergelijke voorzieningen zijn elders in de plint van de aangesloten wand eveneens niet toegestaan omdat deze al op specifieke plekken zijn voorzien in het westelijk deel van het woongebied.
In totaal is er binnen het plangebied plek voor een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 1.550 m² voor commerciële ruimtes in de plint. Dit oppervlak is exclusief eventuele praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis.

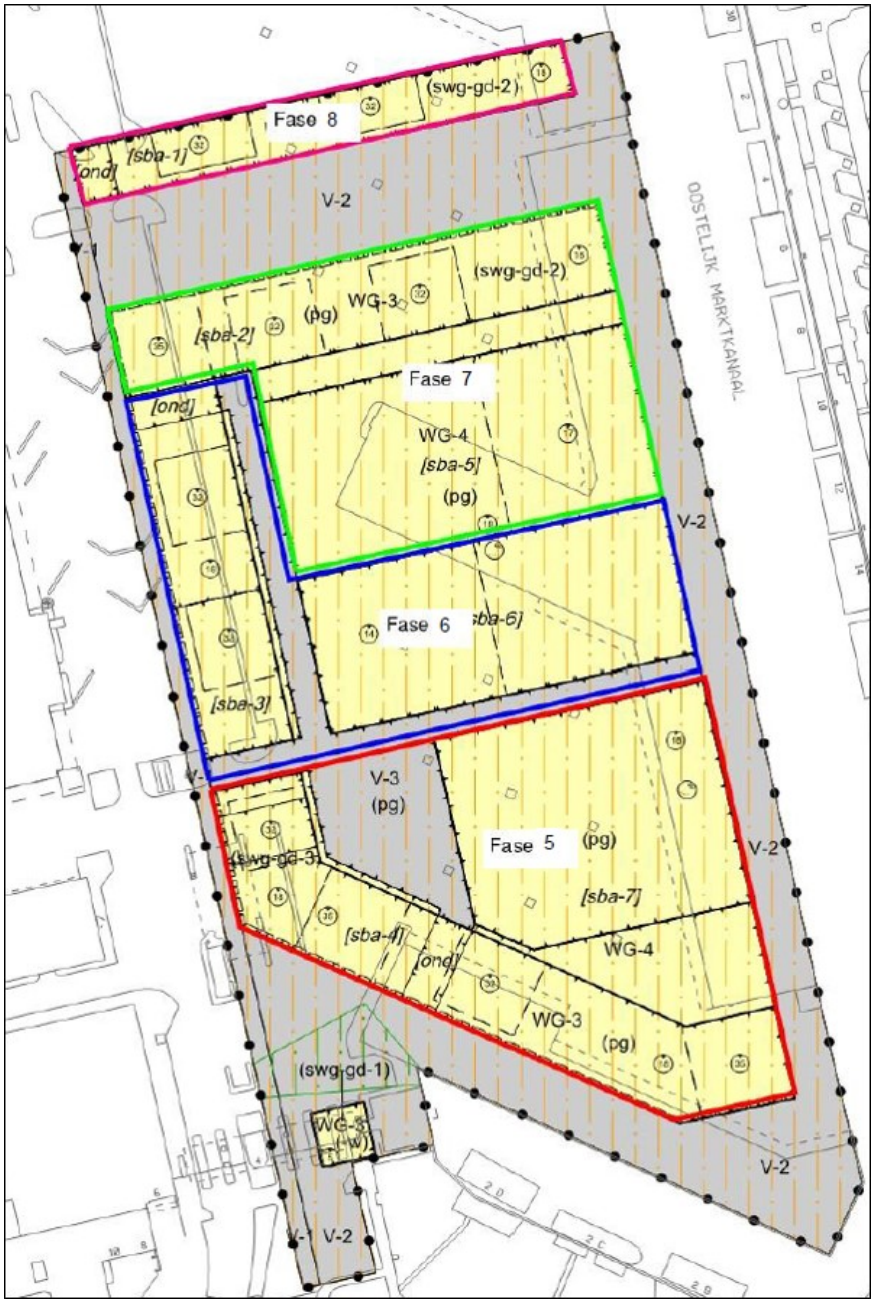
Bomen

Voor de ontwikkeling van het woongebied van dit uitwerkingsplan worden in het ongunstigste geval circa 22 bomen ten zuiden van het plangebied gerooid. Ook zullen enkele bomen worden verplant. De te rooien of verplanten bomen bevinden zich aan of nabij de Jan van Galenstraat.

In de woonrijpfase worden in het plangebied circa 85 bomen aangeplant. De bomen komen deels langs de Marktweide en deels in het woonhof. De positie van de nieuwe bomen zal conform het Masterplan openbare ruimte zijn. De bomen op de Marktweide zullen zodanig worden aangeplant dat het zicht op de Centrale Markthal vanaf de Jan van Galenstraat niet wordt belemmerd.

Fasering

Het oostelijk woonhof zal vanwege de gefaseeerde uitplaatsing van bedrijven in fases worden gerealiseerd. Gestart wordt met het meest noordelijke, solitaire woongebouw (gebouw S3) zodat dit woongebouw zorgt voor afscherming van het bedrijfsgeluid van het nieuwe FCA. Daarna zal verder worden gegaan met de wandbebouwing van het noordelijk deel van het woonhof (gebouw W6) waarbij als eerst een gedeelte van de ondergrondse parkeervoorziening wordt gebouwd. Daarna zal gefaseerd verder worden gewerkt richting de Jan van Galenstraat.



Afbeelding: fasering oostelijk woonhof waarbij wordt begonnen met fase 8 en wordt geëindigd met fase 5

Infrastructuur

Bij de gefaseerde realisatie van het oostelijk woongebied zal, indien nodig, een tijdelijke ontsluitingsweg worden aangelegd naar de in- en uitgang van de parkeerkelder onder het oostelijk woonhof.

Op het parkeren wordt verder nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 15 september 2020 vastgesteld en richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De NOVI helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Conclusie
De beoogde herontwikkeling heeft betrekking op een gedeeltelijke transformatie van een bestaand bedrijventerrein binnen bestaand stadsgebied. Door deze transformatie wordt het centrumgebied van Amsterdam verder versterkt en kan er worden bijgedragen aan het verbeteren van de duurzaamheid door het treffen van energie neutrale maatregelen. Het voorliggende uitwerkingsplan is in overeenstemming met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van o.a. Rijksvaarwegen, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie
De in het Barro geregelde onderwerpen hebben geen betrekking op het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.

5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkeld. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

Conclusie
Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het binnenstedelijk concentreren van nieuwe woningen en enkele bij een woongebied behorende voorzieningen. Door het transformeren van bedrijventerrein naar woongebied wordt bijgedragen aan het verbeteren van de leefbaarheid.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening is nadien enkele malen gewijzigd. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Voor het plangebied zijn met name de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant. Een bestemmingsplan (of uitwerking) kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Conclusie
Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op een herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein in het stedelijk gebied van Amsterdam. Het programma dat via het uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarover regionale afspraken nodig zijn aangezien het plangebied van het uitwerkingsplan in het geldende bestemmingsplan al als woongebied is bestemd. Het voorliggende uitwerkingsplan leidt ten opzichte van het huidige planologisch kader niet tot een uitbreiding van het aantal planologisch toegestane woningen en andere functies. Uit het overzicht van de harde plancapaciteit van de provincie blijkt bovendien dat er

in de regio voor FCA uit is gegaan van maximaal 1.825 woningen. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op 770 woningen en draagt daarmee bij aan het realiseren van de harde plancapaciteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050: Ruimte voor overmorgen

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Voor hoogbouw is inmiddels nieuw beleid van kracht maar voor de Hoofdgroenstructuur nog niet.

De Omgevingsvisie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Eén van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.
2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer ArenA, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.
3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor ov in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.
4. Rigoureus vergroening: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad.
5. Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.



Afbeelding: uitsnede visiekaart Amsterdam 2050, de rode ovaal geeft de ligging van het plangebied aan

Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is op de visiekaart aangewezen als 'gemengde gebieden', zie ook de rode ovaal in de voorgaande afbeelding.

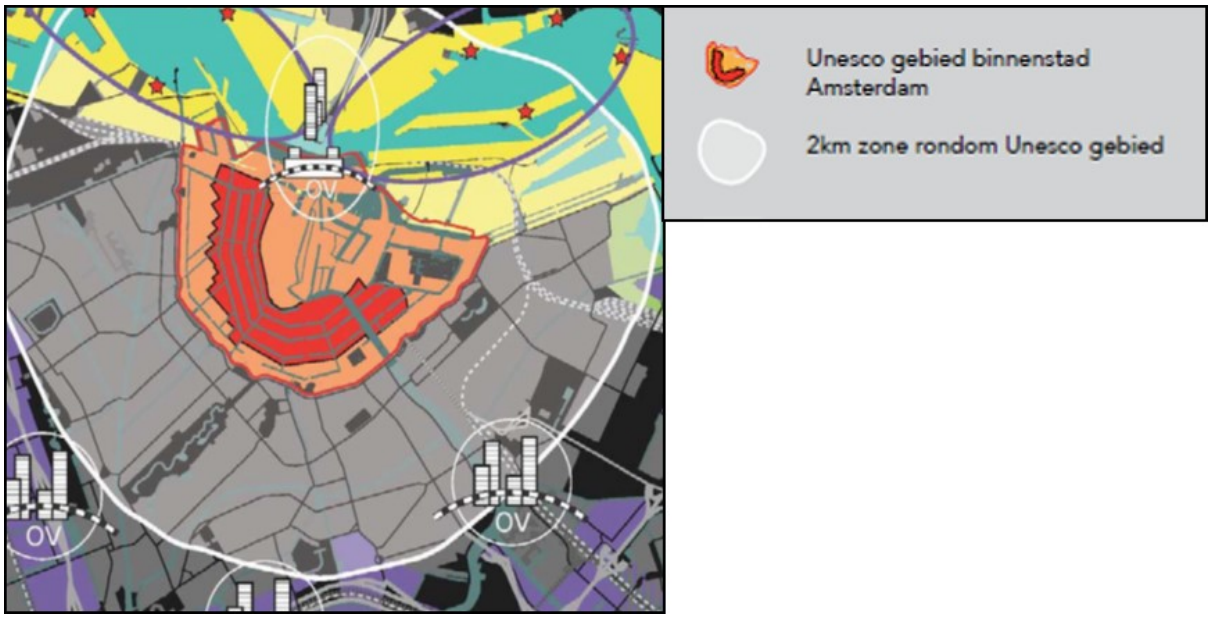
Gemengde gebieden
Deze stadsbuurten met hoge dichtheid aan woningen worden gekenmerkt door een aantrekkelijke afwisseling tussen rustig wonen en levendige concentraties van voorzieningen in stadsstraten en aan pleinen. Het behoud van deze afwisseling staat hier voorop. Dat betekent dat we de bouwdynamiek controleren en ruimte voor publieksfuncties in stadsstraten beschermen.

Hoofdgroenstructuur
Het plangebied is niet gelegen in de Hoofdgroenstructuur.

Hoogbouw
De grachtengordel is op de werelderfgoedlijst van UNESCO geplaatst. In het hoogbouwbeleid is hier rekening mee gehouden doordat er beschermende regels zijn opgenomen ten aanzien van het toestaan van (middel)hoogbouw in en rondom het UNESCO-gebied. Onder hoogbouw wordt bebouwing verstaan die hoger dan 30 meter is of gebouwen die tweemaal de hoogte hebben ten opzichte van hun omgeving.

Het plangebied is gelegen in een 2 kilometerzone rondom het UNESCO-gebied (zie navolgende afbeelding). In dit gebied wordt hoogbouw beoordeeld op mogelijke effecten op het stedelijk landschap. Hoogbouwplannen die zichtbaar worden vanuit het ‘werelderfgoed’, moeten worden beoordeeld op

effecten op het erfgoed. Uitgangspunt is dat daar waar het historisch gelaagde stadsbeeld tot een geheel, een eenheid ‘vergroeid’ is geraakt dit niet door nieuwe bebouwing, afwijkend in maat en schaal, mag worden aangetast. In de praktijk komt het er op neer dat vanuit het UNESCO-gebied een dergelijk gebouw niet hoger mag lijken dan de gemiddelde bebouwing.



Afbeelding: UNESCO-gebied en de lichtgrijs gekleurde 2 kilometerzone rondom dit gebied

Voor hoogbouw in de 2 kilometerzone geldt dat een hoogbouweffectrapportage (HER) verplicht is waarbij in ieder geval in dient te worden gegaan op de (stads)landschappelijke effecten op gebieden die om verschillende redenen van grote waarde voor de stad worden geacht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de zichtbaarheid op afstand en de inpassing in de bestaande structuur. De impact op afstand en in belangrijke zichtlijnen en assen worden zichtbaar gemaakt aan de hand van ingetekend relevant fotomateriaal. Met de rapportage moet worden aangetoond dat het hoogbouwplan acceptabel en verantwoord is. Naast de (stads)landschappelijke inpassing kan een HER ook een onderzoek naar de volgende aspecten bevatten:

- stedenbouwkundige inpassing;
- consequenties van de hoogtebeperkingen vanwege Schiphol, straalpaden, zendstations;
- effecten van windhinder in de directe omgeving;
- effecten van schaduwwerking in de directe omgeving;
- de functie van de begane grondlaag van het bouwplan, de inrichting van de omringende openbare ruimte en de sociale veiligheid in de directe omgeving;
- effecten op uitzicht, privacy.

De HER dient onderdeel te zijn van de toelichting op een bestemmingsplan of een voorgenomen ruimtelijk besluit. De afdelingen Ruimte en Duurzaamheid (R&D) en Monumenten en Archeologie (M&A) zullen in deze gevallen gezamenlijk B en W over de effectrapportage adviseren. Daarbij zal M&A adviseren op het terrein van cultuurhistorische waarden. Voor het woongebied waar het voorliggende uitwerkingsplan deels betrekking op heeft is in 2019 een HER opgesteld waarna deze door R&D en M&A is beoordeeld (zie paragraaf 4.12).

Infrastructuur
In de Omgevingsvisie is een nieuwe oost-westfietsverbinding over het huidige Food Centerterrein en langs het Erasmuspark aangemerkt als een belangrijk element voor stadsdeel West. Deze verbinding is

voorzien in een deel van het woongebied waar dit plangebied betrekking op heeft. In het uitwerkingsplan is een dergelijke verbinding mogelijk gemaakt.

Stadsstraten
In stadsstraten concentreren zich publieksvoorzieningen en is naast verkeer veel ruimte voor ontmoeting en groen. Hier wordt actief op gestuurd met voldoende ruimte voor publieke functies in gebouwplinten, de inrichting van de openbare ruimte en het beschermen van ruimte voor winkels, horeca en maatschappelijke functies via het omgevingsplan. Er is in ieder geval plaats voor voetganger en fiets en klein elektrisch vervoer. Daarnaast moet in principe openbaar vervoer in het profiel ingepast kunnen worden. Eventueel is er ruimte voor gemotoriseerd verkeer. De autoluw-opgave kan in deze indeling in straten en lanen worden ingepast.

De Jan van Galenstraat is aangewezen als stadsstraat.

Conclusie
Door de voorgenomen herontwikkeling kan de oostelijke helft van het zuidelijk deel van het huidige FCA worden benut voor transformatie naar een gemengd gebied en zo voorzien in de behoefte aan woonruimte. Bebouwing hoger dan 30 meter is daarbij alleen toegestaan conform de reeds uitgevoerde HER (zie paragraaf 4.12). Door functies mogelijk te maken aan de Jan van Galenstraat wordt bijgedragen aan het versterken van de functie als stadsstraat. Tenslotte is rekening gehouden met de reservering voor een oost-westfietsverbinding via het plangebied. Het uitwerkingsplan past daarmee binnen de ambities en uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Bedrijvenstrategie 2020-2030: Amsterdan duurzaam productief

Op 20 mei 2020 is de bedrijvenstrategie voor de periode 2020-2030 vastgesteld. FCA is één van de bedrijventerreinen in de stad met transformatieplannen naar wonen-werken. Het gaat daarbij om het zuidelijk deel van het huidige FCA. Het noordelijk deel van het huidige FCA is expliciet benoemd als bedrijventerrein waar geen woningbouw is toegestaan. Voor bedrijventerreinen als het nieuwe FCA is het beleid om het bedrijventerrein te behouden voor bedrijfsfuncties en deze terreinen te intensiveren en te verduurzamen. Intensivering moet echter niet ten koste gaan van de bedrijvenfunctie en de bedrijventerreinen moeten voldoende bereikbaar zijn voor de functies die zij herbergen. Voor Food Center bedraagt het planaanbod circa 100.000 m² bedrijfsruimte.

Conclusie
Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het zuidelijk deel. Daarmee wordt bijgedragen aan het transformatieplan wonen-werken. Voor het noordelijk deel van FCA zijn separate uitwerkingsplannen vastgesteld.

3.3.3 Koers 2025

Op 14 september 2016 is de "Koers 2025" vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De gemeente wil de druk op de woningmarkt verlichten en maakt daarom tot 2025 de bouw mogelijk van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen. De huidige voorraad aan woningbouwplannen is onvoldoende om hierin te voorzien. Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. De plannen bieden ook ruimte aan voorzieningen en bedrijven. Op welke plekken dit kan gebeuren staat in Koers 2025, een integrale en stadsbrede inventarisatie van woningbouwlocaties.

Conclusie
Binnen het plangebied van het uitwerkingsplan is Food Center aangewezen als een lopende gebiedsontwikkeling voor woningbouw.

3.3.4 Amsterdamse Woonagenda 2025

De Amsterdamse Woonagenda is op 19 juli 2017 vastgesteld. De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Het heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen en bevat 24 acties tot 2025.

Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. In 2025 zit het grootste tekort naar verwachting in de gereguleerde huurvoorraad. In dat jaar heeft 49% van de huishoudens behoefte aan een gereguleerde huurwoning, terwijl de verwachting is dat 39% van de woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen bestaat.

Enkele acties uit de Woonagenda 2025 zijn:

- Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is een gemengde stad: 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop.
- Grotere woningen voor gezinnen (groter dan 70 m²).
- Nieuwe afspraken met corporaties en huurders over voldoende woningaanbod voor kwetsbare groepen.
- Plan maken voor ouderenhuisvesting en jongeren- en studentenhuisvesting.

Conclusie
Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het realiseren van woningen/woonruimten zodat er meer kan worden ingespeeld op de behoefte vanuit de markt. Conform de realisatieovereenkomst die met het consortium is gesloten in 2103 zal minimaal 25% van de woningen tot de sociale huursector behoren. Deze private afspraak is gemaakt voordat de Amsterdamse Woonagenda is vastgesteld waardoor het uitgangspunt van 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop hier niet van toepassing is.

3.3.5 Nota Parkeernormen Auto

Algemeen

Op 8 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam (gewijzigd op 29 november 2017). In de nota zijn voor nieuwe ontwikkelingen parkeernormen opgenomen. Aan de nota ligt een aantal bestuurlijke keuzes ten grondslag:

1. Het college kiest ervoor om bij nieuwbouw geen parkeervergunning aan huurders, kopers en werknemers te verlenen.
2. Het college kiest voor parkeernormen die aansluiten bij het autobezit.
3. Het college kiest ervoor om bij sociale huurwoningen geen minimumparkeernorm te stellen.
4. Het college kiest voor een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning.

Deze bestuurlijke keuzes zijn gemaakt op basis van onder meer de volgende ontwikkelingen:

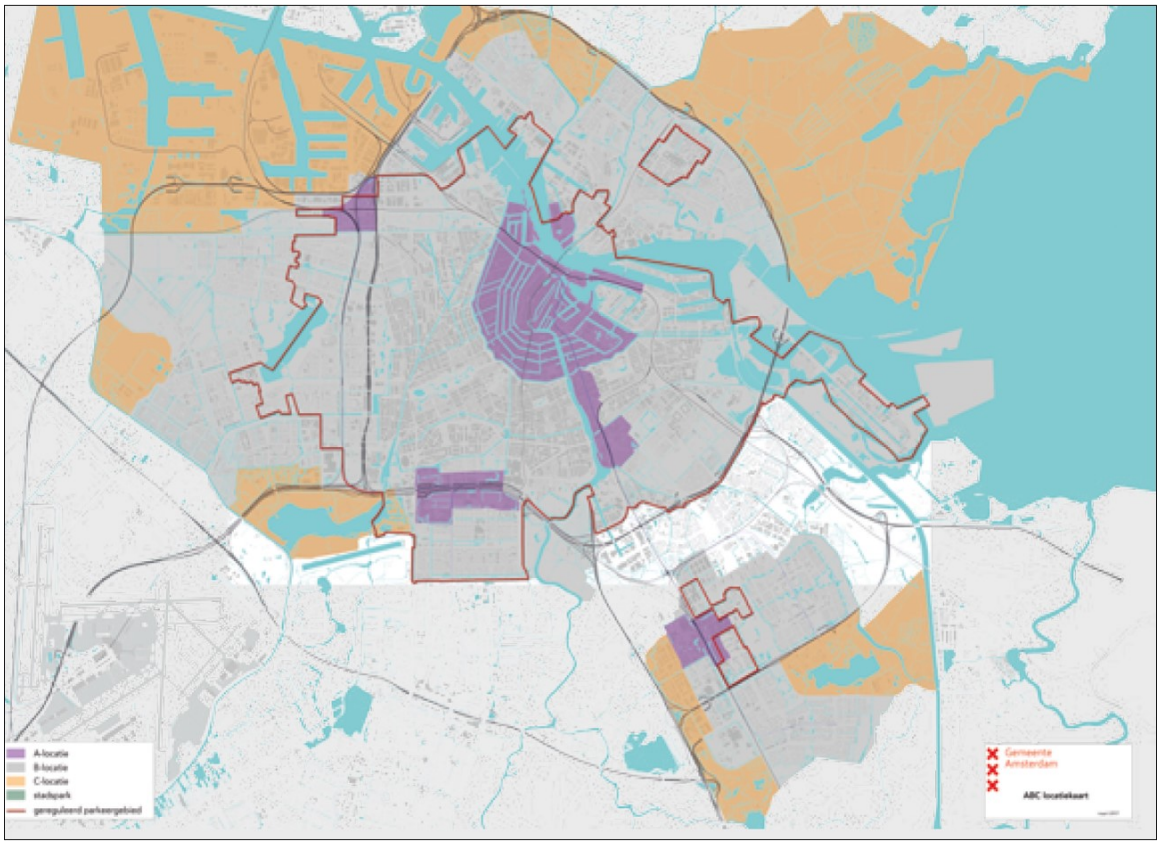
- Autobezit: In Amsterdam is sinds deze eeuw sprake van een bescheiden afname van het gemiddelde autobezit van 29% in 2000 naar 27% in 2013. De afname van het autobezit bij jongeren (van 18 tot 29 jaar) is echter een stuk groter, namelijk van 18% in 2000 naar 12% in 2013. Dit kan een trendbreuk zijn maar ook duiden op een crisiseffect.
- Parkeernormen en autoverkeer: Autobezit en autoverkeer hebben een directe relatie. Dit betekent niet dat iedereen die een auto bezit de auto ook dagelijks gebruikt. Het autogebruik in de stad daalt

al jaren (Bron: Amsterdamse Thermometer van de Bereikbaarheid 2015). De in de nota voorgestelde parkeernormen sluiten aan bij het huidige autobezit maar liggen gemiddeld iets lager. Hiermee zijn de parkeernormen passend ten opzichte van de licht dalende trend.

- Nieuwbouw en parkeervergunningen: In gebieden met betaald parkeren kunnen bewoners en bedrijven in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Om naar de (toekomstige) bewoners meer duidelijkheid te scheppen wordt alle nieuwbouw uitgesloten van parkeervergunningverlening.
- Parkeernormen en de toekomst: De vooralsnog bescheiden daling van het eigen autobezit in Amsterdam in de afgelopen 10 jaar, geeft geen aanleiding om bij de nieuwbouwopgave voor de komende 10 jaar met significant lagere parkeernormen te werken. Bij (recente) projecten is er in de praktijk een hogere parkeervraag dan bij de ontwikkeling was voorzien. Bij de uitwerking van parkeernormen voor nieuwbouwwoningen is het uitgangspunt het gemiddelde autobezit in de periode 2000-2013. Door de trends 'zelfrijdende auto' en 'autodelen' is ervoor gekozen om ten opzichte van het huidige autobezit een iets lagere normen te kiezen.

ABC-locaties

Amsterdam is opgedeeld in A-, B- en C-locaties, waarbij een A-locatie goed per openbaar vervoer bereikbaar is en een C gebied vooral goed met de auto bereikbaar is. Het plangebied behoort op grond van het beleid tot een B-locatie.



Afbeelding: gebiedsindeling parkeernormen met de ABC-locaties in beeld (A = paars, B = grijs en C - oranje)

Bij B-locaties is sprake van een goed openbaar vervoer maar dergelijke locaties liggen verder van de intercitystations af.

Parkeernormen woningen

Bij B-locaties kiest de gemeente ervoor om naast een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning ook een minimum norm te hanteren. Deze zijn als volgt:

a. Voor marktwoningen (koop en vrije sector huur):
    1. Bij woningen tot 30 m² bvo, een minimumnorm van 0,1 tenzij het project met minder dan 100 woningen in deze categorie betreft. In dat geval is de norm 0,0 parkeerplek per woning.
    2. Woningen tussen 30 m² en 60 m² bvo, een minimumnorm van 0,3 parkeerplek per woning.
    3. Woningen boven de 60 m² bvo, een minimumnorm van 0,6 parkeerplek per woning.
b. Voor alle soorten sociale en middeldure huurwoningen, geen minimumparkeernorm.

Ontwikkelaars worden verplicht om bij nieuwbouw het minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeernorm voor bezoekersparkeren is gelijk bij alle woningtypen, markt, middenhuur en sociaal, en is 0,1 per woning.

Voorzieningen

Voorzieningen is een zeer diverse categorie. Alles wat geen woning of kantoor is, valt onder deze categorie. Het kan gaan om commerciële functies van gebouwen (hotels, bedrijven, ziekenhuizen) of maatschappelijke functies (scholen, sportvoorzieningen, kerken en moskeeën). Voor deze categorie gold in het oude beleid dat de gemeente de parkeervraag berekende aan de hand van CROW-kencijfers waarbij 25% korting wordt toegepast op de daaraan gekoppelde minimumnorm. Ook in het nu geldende beleid zijn de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze kencijfers worden, samen met actuele gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies, gebruikt om tot een parkeernorm te komen. Als blijkt dat in Amsterdam bepaalde functies substantieel minder autoverkeer genereren dan landelijk, dan wordt dit verrekend met het kencijfer van de CROW om zo tot een actuele (lagere) parkeernorm te komen.

Bij de toetsing aan de hand van de kencijfers wordt gebieds- en functiespecifek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost, of dat de parkeervraag op straat mogelijk is. Bij opvang van de parkeervraag op straat, wordt aanvullend beoordeeld of de werknemers van de betreffende voorziening in aanmerking komen voor een parkeervergunning of niet.

Verankering in een bestemmingsplan

Op 29 november 2014 is de Woningwet gewijzigd. Tot deze wijziging kon door gemeenten gekozen worden voor het stellen van parkeernormen via bestemmingsplannen of via de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. Als de parkeernormen via het bestemmingsplan waren geregeld golden deze als toetsingskader. Als een bestemmingsplan geen parkeerregeling kende golden voor dat gebied de parkeernormen van de Bouwverordening. Deze laatste optie is met de wijziging van de Woningwet inmiddels uitgesloten, zodat parkeernormen nu langs de weg van het bestemmingsplan moeten worden opgelegd.

Bij het regelen van parkeren In het bestemmingsplan hoeven sinds 2014 geen exacte normen voor parkeren te worden opgenomen. Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.2, tweede lid onderdeel a Bro) bestaat sinds 1 november 2014 de mogelijkheid om in het bestemmingsplan een verwijzing naar beleidsregels op te nemen: “Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan regels bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels”. Hierdoor kan, net zoals dit mogelijk was in de Bouwverordening, een flexibele regeling voor parkeren worden opgenomen in een bestemmingsplan.

De parkeernormering kan aldus op twee manieren via het bestemmingsplan worden geregeld:

1. Een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van een minimum of maximum aantal parkeerplaatsen, met een verwijzing naar de beleidsregels van de geldende nota parkeernormen.
2. Het opnemen van een specifieke regeling voor parkeren in een bestemmingsplanregeling.

In het geldende bestemmingsplan is als gevolg van de partiële herziening in de algemene bouwregels bepaald dat in het geval van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden getoetst aan de parkeernormen uit de dan geldende parkeernota. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.2, tweede lid onderdeel a Bro en is gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Conclusie
Voor de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de parkeernormen voor een B-locatie. In subparagraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op autoparkeren.

3.3.6 Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W en op 14 maart 2018 door de gemeenteraad. In dit beleid worden minimale normen gegeven voor fietsparkeerplaatsen bij diverse niet-woonfuncties, richtlijnen voor scooterparkeerplaatsen voor scooters bij niet-woonfuncties en richtlijnen voor fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen bij woonfuncties.

Het plangebied van het uitwerkingsplan is gelegen in zone 1. In deze zone is het fietsgebruik hoog.

Fiets- en scooterparkeerplaatsen bij niet-woonfuncties

Op basis van de kencijfers van het landelijke kennisinstituut CROW zijn fietsparkeernormen ontwikkeld voor niet-woonfuncties. Parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters bij niet-woonfuncties komen altijd op eigen terrein, al dan niet inpandig, tenzij wordt voldaan aan tenminste één van de afwijkingscriteria.

Fiets- en scooterparkeerplaatsen bij woonfuncties

Conform het Bouwbesluit 2012 zijn fietsenbergingen bij woningen in nieuwbouw verplicht maar er kan ook worden gekozen voor gelijkwaardige alternatieven. De gemeente geeft bij nieuwbouw de voorkeur aan een gemeenschappelijke fietsenstalling in plaats van individuele bergingen. Voor bezoekers van woningen geldt daarnaast een minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning als richtlijn.

gebruiks-oppervlakte woning	aantal fietsparkeer-plekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m²	2	n.v.t.
>50 m² - < 75 m²	3	2,7 m²
>75 m² - <100 m²	4	2,7 m²
>100 m² - <125 m²	5	2,7 m²
>125 m²	6	2,7 m²

Afbeelding: tabel aantal fietsplekken per woning bij een gemeenschappelijke fietsenstalling volgens Bouwbrief 2015-130 (bron Nota parkeren fiets en scooter)

Indien een woning groter is dan 50 m², is een individuele fietsenberging verplicht. Indien de woning

kleiner is dan 50 m², mag er ook voldaan worden aan een gemeenschappelijke berging. Echter, er is ook bij woningen groter dan 50 m² een mogelijkheid voor een gezamenlijke fietsenstalling, als gelijkwaardig alternatief voor de voorgeschreven individuele fietsenberging. Wanneer hiervoor gekozen wordt, is het nog wel verplicht een individuele bergingen van minimaal 2.7 m² per woning te realiseren.

Bij nieuwe woningen is de minimum parkeernorm voor scooters 0,13 parkeerplek per woning. Bij het bepalen van de parkeereis wordt de uitkomst (norm x aantal woningen) naar boven afgerond op een heel getal. De parkeerplekken dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De parkeernorm voor scooters is niet-bindend.

In het geldende bestemmingsplan is als gevolg van de partiële herziening in de algemene bouwregels rekening gehouden met parkeernormen voor fietsen bij niet-woonfuncties. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.2, tweede lid onderdeel a Bro en is gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid voor fietsen wordt gerealiseerd. Verder dient in het plangebied, op basis van richtlijnen, rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor fietsen bij woningen en voor scooters.

Conclusie
Voor het plangebied gelden parkeernormen voor fietsen en scooters. In subparagraaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op fiets- en scooterparkeren.

3.3.7 Erfgoedagenda

Amsterdam is permanent in verandering en ontwikkeling. Erfgoed is een bron van inspiratie en een drijvende kracht bij die ontwikkeling: monumentale gebouwen en archeologische vindplaatsen, maar ook tradities en verhalen bepalen de identiteit en de kwaliteit van de bestaande stad. Omgekeerd dankt erfgoed haar voortbestaan aan verandering en groei. Actuele ontwikkelingen in de economie en het verkeer, in het wonen, de culturele sector, het onderwijs en het sociale domein zijn bepalend voor de toekomst van zowel het materiële als het immateriële erfgoed. Nieuwkomers en zittende bewoners, jonge starters en gevestigde (internationale) bedrijven zoeken steeds opnieuw passende ruimte in de stad. En zorgen voor een vitale mix van wonen, werken en recreëren in de bijzondere buurten en monumentale gebouwcomplexen van Amsterdam.

Conclusie
In de Erfgoedagenda worden de hoofdlijnen, aandachtspunten en acties voor de komende jaren uiteengezet. Rode draad is het optimaal inzetten van erfgoed bij de transformatie en groei van de stad. In subparagraaf 4.11.1 wordt nader ingegaan op cultuurhistorie.

3.3.8 Uitvoeringsagenda Uitstootvrije Mobiliteit Amsterdam 2023-2026

Het Actieplan Schone Lucht uit 2019 gaat over uitstootvrije mobiliteit in Amsterdam. De uitvoeringsagenda Uitstootvrije Mobiliteit, die op 6 juni 2023 is vastgesteld door het college, is een uitwerking hiervan. De agenda geeft een overzicht van de maatregelen die vanaf nu tot en met 2026 op stapel staan. Eén van de doelstellingen van die maatregelen is een uitstootvrije zone binnen de Ring A10 voor taxi's, bestelauto's en vrachtwagens, met een overgangsregeling voor niet-uitstootvrije bestelauto's en vrachtwagens.

Conclusie
Amsterdam treft voorbereidingen om de uitstoot binnen de Ring te beperken. Omdat nog niet zeker is wanneer en op welke wijze de uitstootvrije zone definitief wordt ingevoerd, is in de onderbouwing van het voorliggende uitwerkingsplan veiligheidshalve uitgegaan van de huidige situatie.

3.3.9 Onze stad van morgen

De aanpak Onze stad van morgen verwoordt de ambitie, de richting, de samenhang en de aanpak ten aanzien van duurzaamheid. In de aanpak zijn voor de stad vier tranistiepaden benoemd: duurzame energie, schone lucht, circulaire economie en klimaatbestendige stad. Voor elk transitiepad geldt dat ‘omdenken’ de essentie is om te komen tot nieuwe manieren van productie, consumptie en distributie om zo te verduurzamen. Om de diverse doelstellingen te kunnen realiseren zal o.a. meer duurzame energie moeten worden opgewekt, meer gebruik moeten worden gemaakt van duurzame warmte en er zal sprake moeten zijn van een regenbestendige stad (o.a. rainproof, zie subpargraaf 3.3.10).

Duurzaamheid staat hoog op de agenda van de gemeente Amsterdam. Er zijn verschillende manieren om de ambitie ten aanzien van duurzaamheid te realiseren.

Conclusie
Duurzaamheid staat hoog op de agenda van de gemeente Amsterdam en ook bij de herontwikkeling van het plangebied speelt duurzaamheid uiteraard een belangrijke rol. In paragraaf 4.15 is nader ingegaan op de wijze waarop duurzaamheid tot uiting komt bij het toekomstige woongebied.

3.3.10 Rainproof (weerproof)

Het hoofddoel van Amsterdam Rainproof is om de stad Amsterdam regenbestendiger te maken. Dit vraagt om veranderingen op vier vlakken: op het mentale, het economische, het fysieke en het organisatorische vlak. Vanuit het programma Ruimte voor de Stad onderzoekt de gemeente de fundamentele vragen die de verdichting en groei naar de stad van de toekomst met zich meebrengen en geeft daarmee richting aan projecten en beleid. Het rapport Regenbestendige Gebiedsontwikkeling, biedt alle betrokken bij gebiedsontwikkeling, van opdrachtgever, planeconoom, tenderschrijver, stedenbouwkundige, civieltechnisch projectleider, wateradviseur en jurist informatie en handvaten. Zo bevat het katern 'juridisch instrumentarium' bijvoorbeeld nieuwe inzichten voor bestemmingsplannen, een hemelwaterverordening en de omgevingswet. H

Op gebouw-/perceelniveau kunnen maatregelen worden getroffen om te voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie. Een ander aspect is om ervoor te zorgen dat bouwwerken minder snel wateroverlast ondervinden, door bijvoorbeeld een minimaal bouw-/vloerpeil, een maximale diepte van ondergrondse constructies en de verhouding verhard/onverhard oppervlak.

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Inmiddels zijn de regels opgenomen in het omgevingsplan van Amsterdam en is de Hemelwaterverordening komen te vervallen. Als gevolg van de in het omgevingsplan opgenomen regels ten aanzien van hemelwater dienen bouwplannen voor nieuwbouw, uitbreiding of grondige renovatie te voorzien in voldoende waterbergingsvoorzieningen. Uitzondering hierop zijn gebouwen waarvoor eerder dan zes weken na inwerkingtreding van de toenmalige verordening selectieprocedures voor gronduitgifte, en alle overeenkomsten waaruit de intentie tot (her)ontwikkeling van een gebouw blijkt, zijn gestart of zijn aangegaan.

Conclusie
Het toepassen van voldoende maatregelen voor waterverwerking is van belang om de stad regenbestendiger te maken, ook ter plaatse van het plangebied. In het uitwerkingsplan zijn geen regels met betrekking tot waterverwerking opgenomen aangezien er al voor de inwerkingtreding van de toenmalige Hemelwaterverordening een overeenkomst over de gebiedsontwikkeling was gesloten. De hemelwaterverordening is daardoor niet van toepassing op het voorliggende uitwerkingsplan. In de planvorming is bij de diverse gebouwen overigens wel rekening gehouden met rainproofmaatregelen, zie

subparagraaf 4.15.5.

3.3.11 Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam

Op 20 januari 2021 is het 'Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam' vastgesteld, met als doel het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater.

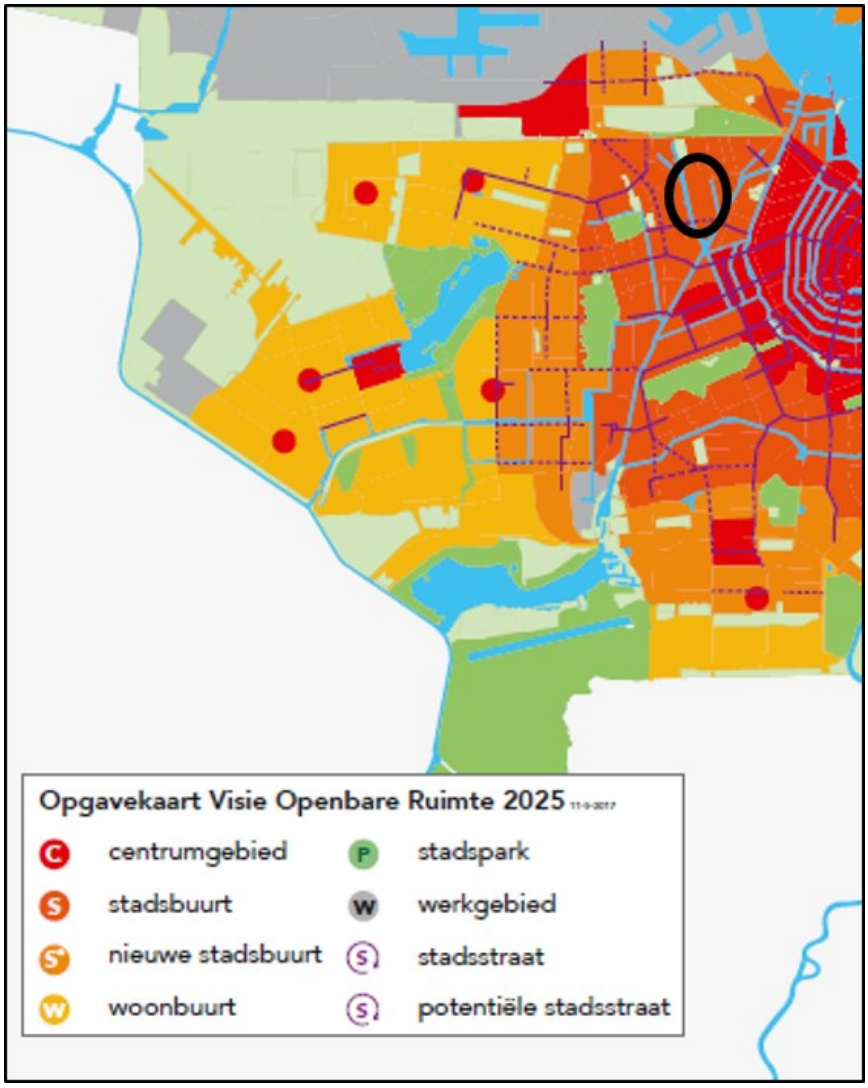
Dit afwegingskader is juridisch verankerd in het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' dat op 7 oktober 2021 is vastgesteld (zie paragraaf 2.3).

Conclusie
Voor het bouwen van kelders gelden regels om grondwateroverlast te voorkomen. In subparagraaf 4.9.6 zal hier verder op worden ingegaan.

3.3.12 Visie Openbare Ruimte 2025

De gemeenteraad heeft op 8 juni 2017 een richtlijn vastgesteld voor ontwikkeling en beheer van de Amsterdamse openbare ruimte. Daarin is per zone een opgave van de openbare ruimte gedaan en er zijn vijf ambities voor de stedelijke openbare ruimte geformuleerd zodat de openbare ruimte de huiskamer is van alle Amsterdammers:

- Ambitie 1 De openbare ruimte is ingericht op huidig en toekomstig gebruik;
- Ambitie 2 De openbare ruimte ondersteunt de dynamiek van de stad;
- Ambitie 3 De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en beheerd;
- Ambitie 4 De openbare ruimte wordt overal op verzorgd niveau onderhouden en beheerd;
- Ambitie 5 Het inrichten en beheren van de openbare ruimte is een gezamenlijke opgave.



Afbeelding: uitsnede opgavekaart Visie Openbare Ruimte 2025

Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan behoort volgens de opgavekaart tot de zone 'stadsbuurt' terwijl de Jan van Galenstraat is aangeduid als 'potentiële stadsstraat':

- Deze buurten rondom het centrum hebben zich de afgelopen 15 jaar gekenmerkt door een sterke toestroom van gemiddeld hoogopgeleide bevolking met een stedelijke en uithuizige levensstijl. Dit gaat gepaard met de komst van nieuwe detailhandel en horeca in bestaande stadsstraten, maar ook steeds vaker in woonbuurten. De prettige afwisseling tussen rust en reuring staat soms onder druk door de vestiging van publieksfuncties in woonstraten. De druk op de openbare ruimte neemt in deze buurten ook toe door meer (fiets)parkeren en ondergrondse infrastructuur.
  In gemengde stadsbuurten ligt de focus tot 2025 op meer ruimte voor verblijf, voetgangers en fietsers, het beperkt toestaan van publieksvoorzieningen in woonbuurten en het verbeteren van buurtgroen.
- In (nieuwe) stadsbuurten is een groeiende vraag naar levendige openbare ruimten en publieksfuncties. Deze kan het best een plek vinden langs het bestaande hoofdnetwerk van stadsstraten. Op de Visiekaart staan potentiële stadsstraten. Bij deze potentiële stadsstraten ligt de focus op het, in aansluiting op bestaande stadsstraten, maken van logische straatprofielen met

veel ruimte voor verblijf, voetgangers en fietsers en een goede aansluiting op aangrenzende bebouwing met publieksfuncties.

Conclusie
Het plangebied zal door de beoogde transformatie leiden tot de toevoeging van een nieuwe gemengd woongebied in dit deel van de stad. Bij de herinrichting van de openbare ruimte zal hier rekening mee worden gehouden aangezien er voldoende openbaar toegankelijke ruimte beschikbaar zal zijn voor verblijfsfuncties, voetgangers en fietsers. Dit is mede mogelijk doordat parkeren in gebouwde parkeervoorzieningen wordt gerealiseerd. Door de nieuwe bebouwing en de plint met commerciële ruimtes zal de Jan van Galenstraat als stadsstraat gaan fungeren.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer

Op basis van het (maximale) programma dat in het geldende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt is in het kader van het bestemmingsplan een verkeersonderzoek uitgevoerd (2013). Uit dat onderzoek blijkt dat de herontwikkeling van het gehele FCA-terrein geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling van omliggende wegen. Omdat er sinds 2015 een nieuw gemeentelijk verkeersmodel van toepassing is (VMA) en het eerdere onderzoek indertijd al meer dan 7 jaar oud was, is het verkeersonderzoek enkele jaren gelden door Goudappel geactualiseerd (kenmerk 004639.20190730.R1.06, d.d. 7 februari 2020, zie bijlage 2). Naar aanleiding van onder meer de invoering van een maximum snelheid van 30 km/u op diverse wegen heeft recentelijk een nieuwe actualisatie door Goudappel plaatsgevonden (kenmerk: 017208.20240819.R1.07, d.d. 18 april 2025, zie bijlage 4). Volledigheidshalve wordt in het navolgende ingegaan op de beide actualisaties.

Actualisatie verkeersonderzoek 2020

In de actualisatie van 2020 zijn de volgende situaties in beeld gebracht:

1. Huidige situatie (2015);
2. Autonome situatie (2030);
3. Plansituatie (2030), op basis van het (maximale) programma volgens het geldende bestemmingsplan.

In 2015 en 2018 zijn tellingen uitgevoerd bij de in- en uitgangen van FCA. Uit de telling in 2018 volgen lagere verkeersaantallen dan bij de telling in 2015. Dat wordt verklaard doordat er in 2015 meer bedrijfsruimte op het terrein aanwezig was dan in 2018. De telling uit 2015 geef daarom een betere indicatie van de verkeersgeneratie van het maximaal mogelijke programma dan de telling uit 2018 of dat een recente telling zou doen. Er is in de actualisatie van het verkeersonderzoek in 2020 daarom gebruik gemaakt van de telling in 2015. Voor de actualisatie van het verkeersonderzoek is verder de specifieke verkeersgeneratie voor de (mogelijke) invulling van de Centrale Markthal bepaald.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie blijkt uit de actualisatie van het verkeersonderzoek in 2020 het volgende:

- In de plansituatie is voornamelijk aan de zuidkant, door de woningontwikkeling en de nieuwe invulling van de Markthal, een toename van verkeer waar te nemen. In totaal maken er op etmaalbasis ongeveer 5.300 mvt per etmaal gebruik van de noordelijke ontsluiting. Aan de zuidkant zijn ongeveer 6.700 mvt per etmaal terug te vinden. Met behulp van de ontwerprichtlijnen dient samen met de gemeente gekeken te worden naar een goed profiel voor de zuidelijke ontsluiting.
- In het netwerk rondom het plangebied van de gehele planontwikkeling zijn de effecten van de planontwikkeling maar beperkt waar te nemen. Het verkeer verdeeld zich redelijk snel over het netwerk, waardoor de toename van verkeer procentueel minimaal is.

Kruispunten zijn maatgevend als het gaat om de verkeersafwikkeling. De toekomstige ontwikkelingen zorgen voor een verandering van de verkeersstromen. Om te toetsen of de verkeersafwikkeling rondom het plangebied gegarandeerd kan blijven ten gevolge van de verandering van verkeersstromen, is op vier relevante kruispunten de verkeersafwikkeling bepaald:

- Kruispunt 1: Haarlemmerweg - Vredenhofweg (geregeld).
- Kruispunt 2: Jan van Galenstraat - ingang Food Center (ongeregeld).
- Kruispunt 3: Jan van Galenstraat – Willem de Zwijgerlaan (geregeld).
- Kruispunt 4: Jan van Galenstraat – Admiraal de Ruyterweg (geregeld).

Het kruispunt Jan van Galenstraat – Hugo de Grootplein (ongeregeld) is niet doorgerekend, maar hiervan zijn wel kwalitatief de effecten beschreven. Vanuit beleidsintenties van de gemeente (stad autoluwer maken) is het namelijk niet wenselijk dit kruispunt meer capaciteit voor autoverkeer te geven.

De in het kader van de actualisatie uitgevoerde tellingen hebben als uitgangspunt gediend bij het bepalen van de intensiteiten op de kruispunten 1 en 2 in de huidige, autonome en plansituatie. Deze zijn vervolgens voor de autonome en plansituatie opgehoogd met intensiteiten uit het verkeersmodel. Daarbij is voor de plansituatie een correctie doorgevoerd voor het verschuiven van de hoofdingang van het Food Center naar de noordelijke ingang. Voor de andere kruispunten zijn alleen modelgegevens beschikbaar.

Kruispunt 1, 3 en 4 zijn geregeld en daarom doorgerekend met COCON. Hieruit is gebleken dat de cyclustijden in zowel de huidige, autonome als plansituatie voor kruispunt 1 en 4 beneden de maximale toegestane hoeveelheid zit, wat betekent dat de kruispunten zorg dragen voor een goede verkeersafwikkeling. Voor kruispunt 3 lijkt dit niet het geval en zijn aanpassingen aan het kruispunt nodig om een goede doorstroming in de toekomstige situatie te kunnen garanderen. Hierin is het verschil tussen de autonome en plansituatie minimaal, waarmee geconcludeerd kan worden dat het mogelijke verkeersknelpunt vooral veroorzaakt wordt, door de autonome groei. Nader onderzoek met tellingen op het kruispunt moet uitwijzen of het kruispunt daadwerkelijk een knelpunt is, of dat komt door een overschatting van de intensiteiten in het verkeersmodel. Het is aannemelijk dat een knelpunt voorkomen kan worden met fysieke aanpassingen van het kruispunt of met aanpassingen in de verkeerslichtenregeling. (NB: deze fysieke aanpassingen van het kruispunt (Jan van Galenstraat – Willem de Zwijgerlaan) hebben inmiddels plaatsgevonden, zie ook de beschrijving van de resultaten van de actualisatie van het verkeersonderzoek in 2025).

De verkeersafwikkeling op het ongeregelde kruispunt 2 is in beeld gebracht met VISSIM. Op de hoofdrichting (Jan van Galenstraat) blijft de gemiddelde verliestijd van het verkeer binnen de 25 seconden waarmee een goede verkeersafwikkeling voor alle situaties gegarandeerd blijft. In de avondspits is in de plansituatie een kleine toename op de westelijke tak van de Jan van Galenstraat waarneembaar. Dit komt door de grotere hoeveelheid verkeer richting het plangebied. Er is echter voldoende opstelruimte waardoor het doorgaande verkeer niet wordt gehinderd.

Op de zijrichtingen (entree Food Center en Marcantilaan) is het effect groter. De gemiddelde verliestijd per voertuig duidt op een matige verkeersafwikkeling in de ochtendspits en een slechte afwikkeling in de avondspits. In beide spitsen is sprake van wachtrijen met pieken tot boven de 100 meter (in de avondspits zelfs tot boven de 150 meter). Op basis van deze resultaten dient te worden geconcludeerd dat de huidige aansluiting van het plangebied onvoldoende capaciteit biedt om het plangebied in 2030 (met name de avondspits) met een goede verkeersafwikkeling te ontsluiten. Om dit knelpunt te voorkomen is aanpassing van het kruispunt noodzakelijk. In mei 2021 heeft de Centrale Verkeerscommissie (CVC) daarom besloten dat de kruising vorm zal worden gegeven door middel van een rotonde.

Op basis van de actualisatie van het verkeersonderzoek kan worden geconcludeerd dat het voorliggende uitwerkingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied. Het verkeer van het naar het plangebied van dit uitwerkingsplan zal via kruispunt 2 (Jan van Galenstraat - ingang Food Center/toekomstige Vanillestraat) rijden. Om de doorstroming op dit kruispunt te waarborgen zal de kruising worden heringericht als rotonde. De aanleg van deze rotonde volgt in een later stadium, nadat er participatie met de buurt heeft plaatsgevonden.

In aanvulling op het hiervoor beschreven verkeersonderzoek is door Goudappel een notitie opgesteld met een nadere toelichting op de verkeersintensiteiten op het FCA- terrein zelf en de verbindingswegen tussen het FCA en de Jan van Galenstraat en de Haarlemmerweg (kenmerk 008776.20210210.N1.08,

d.d. 1 april 2021, zie bijlage 3). Deze wegen zijn minder relevant voor de verkeersafwikkeling en voor deze wegen is een hoger detailniveau nodig dan het gemeentelijk verkeersmodel kan bieden. Deze verbindingswegen en de verkeersaantallen op FCA zijn echter wel relevant als input voor het akoestisch onderzoek en het onderzoek luchtkwaliteit.

Actualisatie verkeersonderzoek 2025

Per 8 december 2023 is de maximum snelheid op veel wegen in Amsterdam verlaagd naar 30 km/u, onder andere ook op enkele wegen rondom het FCA-terrein. Deze snelheidsverlaging leidt tot andere geluidsbelastingen van het wegverkeer. Omdat het verkeer sinds 8 december 2023 mogelijk andere keuzes maakt is het ten behoeve van akoestisch onderzoek nodig om te beschikken over actuele verkeersintensiteiten. De precieze gevolgen van de snelheidsverlaging op de verkeerstromen zijn inmiddels inzichtelijk. Ook is er een nieuwe versie van het verkeersmodel beschikbaar. Het hiervoor beschreven verkeersonderzoek uit 2020 is daarom door Goudappel geactualiseerd (kenmerk: 017208.20240819.R1.07, d.d. 18 april 2025, zie bijlage 4). De actualisatie heeft betrekking op (1) de snelheidsverlaging bij omliggende wegen, (2) het meest recente verkeersmodel, (3) een ander prognosejaar, namelijk 2035, en (4) twee in plaats van één toegangspoort aan de noordzijde van het terrein. Andere gehanteerde uitgangspunten, zoals het programma, zijn ongewijzigd.

Uit de actualisatie 2025 blijkt dat de verkeersintensiteiten rondom het FCA-terrein, ten opzichte van de toekomstige situatie zonder ontwikkeling van het FCA-terrein, toenemen als gevolg van de planontwikkeling. Aan de noordkant van het terrein neemt de hoeveelheid verkeer met circa 500 motorvoertuigen per etmaal toe als gevolg van de verplaatsing van de hoofdentree. Al het vrachtverkeer, werknemers van het terrein en een deel van de bezoekers rijden in de toekomstige situatie via de Haarlemmerweg van/naar het Food Center. Aan de zuidkant is een toename van circa 1.900 motorvoertuigen per etmaal zichtbaar als gevolg van de transformatie van de Centrale Markthal en de ontwikkeling van 1.700 woningen. De verkeersgeneratie is ondanks de ontwikkeling van de woningen en de Centrale Markthal lager dan in de huidige situatie. Doordat al het vrachtverkeer van en naar het FCA niet langer via de Jan van Galenstraat rijdt komt daar wegcapaciteit vrij voor autoverkeer. Het verdwijnen van het vrachtverkeer wordt daardoor gecompenseerd door de toename van autoverkeer. De toename op de Haarlemmerweg is beperkter, doordat daar het omgekeerde effect optreedt.

Net als in 2020 is bij de actualisatie in 2025 gekeken naar de verkeersafwikkeling op de relevante kruispunten, zijnde:

- Kruispunt 1: Haarlemmerweg - Vredenhofweg (geregeld).
- Kruispunt 2: Jan van Galenstraat - ingang Food Center (ongeregeld).
- Kruispunt 3: Jan van Galenstraat – Willem de Zwijgerlaan (geregeld).
- Kruispunt 4: Jan van Galenstraat – Admiraal de Ruyterweg (geregeld).

Uit kruispuntanalyses blijkt dat de verkeersafwikkeling in zowel de autonome situatie 2035 als de plansituatie 2035 goed is voor de kruispunten Haarlemmerweg – Vredenhofweg (1), Jan van Galenstraat – Willem de Zwijgerlaan (3) en Jan van Galenstraat – Admiraal de Ruijterweg (4). De planontwikkeling resulteert in beperkte toenames van de cyclustijden, waarmee de verkeersafwikkeling op deze kruispunten niet significant verslechtert. Wel is er bij de kruispunten Haarlemmerweg – Vredenhofweg (1) en Jan van Galenstraat – Willem de Zwijgerlaan (3) kans dat wachtrijen voor bepaalde rijrichtingen in de spitsen incidenteel dermate oplopen dat deze de opstelvakken voor andere richtingen blokkeren. Nergens zorgt dit voor directe problemen. Indien mogelijk kunnen opstelvakken verlengd worden om deze incidentele blokkades te voorkomen.

Voor het kruispunt Jan van Galenstraat – ingang Food Center (2) geldt dat het nieuwe ontwerp van het voorrangsplein dat hiervoor is opgesteld goed in staat is het verkeer af te wikkelen. Dat komt vooral doordat de nieuwe oost-westfietsroute door het Marktkwartier zorgt voor een afname van de hoeveelheid

fietsers langs de Jan van Galenstraat. Daarmee ontstaan er meer hiaten voor afslaand verkeer, waardoor het kruispunt goed functioneert. In de definitieve situatie is de nieuwe fietsverbinding daarom voorwaardelijk voor het functioneren van het kruispunt.

In het rapport van de actualisatie 2025 is ook ingegaan op de verschillen tussen het onderzoek 2025 en het eerder uitgevoerde onderzoek 2020. De verschillen zitten met name in de berekening van de intensiteiten. In de actualisatie 2025 is gebruik gemaakt van het recent geactualiseerde verkeersmodel (VMA5.0), in de eerdere studie was versie 2.5 gebruikt. Een ander verschil is dat de actualisatie 2025 in verband met vertraging in de planontwikkeling kijkt naar prognosejaar 2035, waar het eerdere onderzoek prognosejaar 2030 had. Verder is de op tellingen gebaseerde verkeersgeneratie van de bedrijvigheid op het FCA in de actualisatie 2025 direct meegenomen in de modelberekening, in plaats van dat deze is gebruikt om de resultaten te corrigeren. Als laatste is in de actualisatie 2025 uitgegaan van twee toegangspoorten aan de noordzijde van FCA, waar in het onderzoek uit 2020 uit was gegaan van één toegangspoort. Als gevolg van deze verschillen zitten er enkele verschillen in de output. Zo is in het voorgaande verkeersonderzoek 2020 geconcludeerd dat de vormgeving van het kruispunt Jan van Galenstraat-Willem de Zwijgerlaan (3) een te hoge cyclustijd heeft. Inmiddels is er op de westelijke tak van dit kruispunt een opstelstrook toegevoegd, waardoor elke richting daar zijn eigen strook heeft. Verder volgt uit de resultaten van de actualisatie 2025 dat de intensiteit op de Willem de Zwijgerlaan een stuk lager komt te liggen dan de prognoses die gebruikt zijn voor het vorige onderzoek. In de actualisatie 2020 was ook geconcludeerd dat het kruispunt van de Jan van Galenstraat met de ingang Food Center als ongeregeld kruispunt het verkeer niet goed kan afwikkelen. In die berekening was geen rekening gehouden met het nieuwe ontwerp als voorrangsplein, waardoor het verkeer wel goed kan worden afgewikkeld. Daarnaast is geen rekening gehouden met een sterke reductie van de hoeveelheid fietsers door de komst van een nieuwe oost-westfietsverbinding.

4.2 Parkeren

Bij de herontwikkeling tot woongebied dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's, fietsen en scooters. Dit is noodzakelijk voor het goed functioneren van het plangebied en om overlast in de omgeving van het plangebied te voorkomen. Conform het geldende bestemmingsplan wordt daarbij uitgegaan van het gemeentelijke parkeerbeleid. Doordat de Centrale Markthal geen eigen parkeergelegenheid krijgt zal in het woongebied in beginsel ook rekening moeten worden gehouden met werknemers en bezoekers van de hal.

In de navolgende subparagrafen wordt inzichtelijk gemaakt wat de minimale parkeerbehoefte is bij het maximum programma en hoe deze parkeerbehoefte zal worden opgelost.

4.2.1 Auto's

In de Centrale Markthal (16.000 m² bvo) is het volgende maximale programma toegestaan:

- 8.000 m² bedrijven (waarvan maximaal 2.000 m² bvo buik- en servicebedrijven);
- 750 m² bvo detailhandel (mits dat niet al in het woongebied is gerealiseerd);
- 2.400 m² horeca van categorie 3 en 4;
- 3.000 m² horeca van categorie 5;
- Voor het overige consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig).

Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan het toegestane oppervlak aan detailhandel in de Centrale Markthal worden verruimd van 750 m² bvo naar 2.000 m² bvo.

In het woongebied is binnen het bestemmingsplan het volgende maximale programma toegestaan:

- 1.700 woningen;
- 3.000 m² bvo detailhandel, consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke dienstverlening, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 en maatschappelijke voorzieningen (waarvan maximaal 750 m² bvo detailhandel, mits dat niet al in de Centrale Markthal is gerealiseerd, en 450 m² bvo horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4);
- 3.500 m² bvo integraal kind centrum (voorheen brede school).

Uitgaande van een worst-case invulling leiden de gemeentelijke parkeernormen en het maximale programma dat voor de Centrale Markthal en het woongebied mogelijk worden gemaakt tot een minimale (worst-case) parkeerbehoefte. De minimale parkeerbehoefte is weergegeven in de navolgende tabellen. Daarbij geldt nog het volgende:

- Voor de invulling van 8.600 m² van de Centrale Markthal zijn verschillende categorieën mogelijk; bedrijf, consument-verzorgende en publiekgerichte zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Gegeven het nog uit te werken programma wordt veiligheidshalve gebruik gemaakt van een relatief hoog parkeerkencijfer van 4,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het precieze kencijfer volgt nadat de plannen voor de Centrale Markthal concreet genoeg zijn.
- Voor de verdeling van de woningaantallen per woningcategorie (sociale huur en vrije sector) in het woongebied is uitgegaan van de percentages in de in voorbereiding zijnde planvorming. De precieze woningaantallen zullen pas exact bekend zijn nadat de bouwplannen verder zijn uitgewerkt.

functie	*oppervlak/ aantal*	*minimale parkeernorm*	*minimaal aantal pp*
Horeca 5 (3* hotel)	100 kamers	0,32 per kamer	32
Horeca 4	2.400 m² bvo	4,0 pp per 100 m²	96
Detailhandel	2.000 m² bvo	1,3 pp per 100 m²	26
Bedrijven en overige functies	8.600 m² bvo	4,2 pp per 100 m²	362
TOTAAL			**516**

Tabel: minimale parkeerbehoefte Centrale Markthal bij maximale invulling volgens het bestemmingsplan,

functie	*oppervlak/ aantal*	*minimale parkeernorm*	*minimaal aantal pp*
Wonen vrije sector tussen 30 en 60 m² bvo (15%)	255	0,3 pp per woning	76,5
Wonen vrije sector boven 60 m² bvo (60%)	1.020	0,6 pp per woning	612
Wonen sociale huur (25%)	425	0 pp per woning	0
Wonen bezoekers	1.700	0,1 pp per woning	170
Horeca 4	450 m² bvo	4,0 pp per 100 m²	18

Detailhandel	750 m² bvo	1,3 pp per 100 m²	9,75
Publieke dienstverlening	1.000 m² bvo	0,6 pp per 100 m²	6
Consumentverzorgende dienstverlening (bijvoorbeeld sauna)	600 m² bvo	1,6 pp per 100 m²	9,6
Integraal kind centrum, inclusief kinderopvang	18 leslokalen, 1.300 m² bvo kinderopvang	0,5 pp per leslokaal en 0,7 per 100 m²	18,1
TOTAAL			**927**

Tabel: minimale parkeerbehoefte woongebied bij maximale invulling volgens het bestemmingsplan

Uit de voorgaande tabellen blijkt dat de minimale parkeerbehoefte bij een maximaal programma uitkomt op 516 parkeerplaatsen vanwege de Centrale Markthal en 927 parkeerplaatsen vanwege het totale woongebied. Deze aantallen zijn ongecorrigeerd, wat betekent dat er nog geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages. Indien toepassing van de aanwezigheidspercentages mogelijk blijkt te zijn (doordat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn en niet als privé-parkeerplaats worden uitgegeven) dan zullen de minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen lager uitvallen.

Het voorliggende uitwerkingsplan voor het oostelijk deel van het plangebied leidt gelet op het maximum toegestane programma tot de volgende parkeerbehoefte, waarbij onderscheid is te maken tussen bewoners en bezoekers.

functie	*oppervlak/ aantal*	*minimale parkeernorm*	*minimaal aantal pp*
Wonen vrije sector tussen 30 en 60 m² bvo (15%)	216	0,3 pp per woning	65
Wonen vrije sector boven 60 m² bvo (60%)	322	0,6 pp per woning	194
Wonen sociale huur (25%)	233	0 pp per woning	0
TOTAAL	770 woningen		**259**

Tabel: minimale parkeerbehoefte bewoners plangebied bij maximale invulling volgens het voorliggende uitwerkingsplan

functie	*oppervlak/ aantal*	*minimale parkeernorm*	*minimaal aantal pp*
Wonen bezoekers	770	0,1 pp per woning	77

Horeca 4	450 m² bvo	4,0 pp per 100 m²	18, tenzij de horeca in de 3e Uitwerking wordt gerealiseerd*
Consumentverzorgende dienstverlening (sauna)	1.100 m² bvo	1,6 pp per 100 m²	18
TOTAAL	4.950 m² bvo en 770 woningen		**113**

Tabel: minimale parkeerbehoefte bezoekers plangebied bij maximale invulling volgens het voorliggende uitwerkingsplan
**) voor het gehele woongebied geldt een maximum van 450 m² aan horeca 4, vanuit worst-case is in het voorliggende uitwerkingsplan rekening gehouden met een volledige invulling in het plangebied*

Voor het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen vanwege de Centrale Markthal wordt mogelijk gekeken naar de optie om de benodigde parkeerplaatsen op een gedeelte van de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen in het bedrijvendeel te realiseren. De omvang van deze bedrijfsgebouwen is zodanig dat deze voldoende ruimte bieden voor het parkeren op het dak door het personeel van de bedrijven én het parkeren op het dak van personeel en bezoekers van de Centrale Markthal. Het gedeelte van de parkeerdaken voor parkeren vanwege de Centrale Markthal zal in dat geval toegankelijk worden gemaakt via de noordzijde en/of vanuit het openbare deel (het woongebied). Om delen van de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen toegankelijk te maken voor personeel en bezoekers van de Centrale Markthal zal wel eerst een separate planologische procedure met bijbehorende participatie moeten worden doorlopen aangezien een dergelijk gebruik momenteel niet is toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Uitgangspunt voor dit uitwerkingsplan is dan ook dat het parkeren vanwege de Centrale Markthal volledig ondergronds in het woongebied plaatsvindt.

In het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen voor de woningen in het woongebied kan worden voorzien via twee ondergrondse parkeergarages onder de woonhoven. Deze parkeergarages krijgen voldoende omvang en diepte om het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren, inclusief de parkeerplaatsen voor bezoekers van de functies in het woongebied. Uiteindelijk zijn er meer plekken beschikbaar dan dat er volgens de minimum normen nodig zijn. Ook is het mogelijk om het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen vanwege personeel en bezoekers van de Centrale Markthal in de ondergrondse parkeergarages te realiseren als blijkt dat het parkeren op een gedeelte van de parkeerdaken in het bedrijvendeel niet (geheel) haalbaar is. De ondergrondse parkeergarage in het oostelijk woonhof zal dan (deels) tweelaags worden om zo voldoende capaciteit te bieden.

Wel is het zo dat er in de eerste bouwfases beperkt minder plekken in de garage beschikbaar zijn dan noodzakelijk volgens de minimum parkeernorm. Dat zal worden opgelost door voor deze bewoners tijdelijke parkeerplekken op maaiveld te realiseren ter plaatse van de Marktweide. Hier zullen ook 143 tijdelijke parkeerplaatsen worden aangelegd voor eerst de bezoekers van de woningen en de commerciële ruimtes in het westelijk deel van het woongebied (zie voorgaande tabel). Daarnaast zullen er ook tijdelijke parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de Centrale Markthal (maximaal 516 parkeerplaatsen). De tijdelijke parkeerplaatsen voor bewoners zullen al gauw komen te vervallen doordat deze bewoners hun auto alsnog in de gebouwde parkeervoorziening kunnen parkeren bij de volgende bouwfase. De maximale capaciteit van het tijdelijke parkeerterrein zal daardoor in beginsel 659 parkeerplaatsen bedragen. Er is daarbij echter nog geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Zo zullen de bezoekers en werknemers van de bedrijven in de Centrale Markthal grotendeels op een ander tijdstip parkeren (overdag op doordeweekse dagen) dan bezoekers van de horeca of de woningen ('s avonds en in de weekenden). De maximaal benodigde parkeercapaciteit voor bezoekers van het woongebied en de Centrale Markthal bedraagt daardoor 403 parkeerplaatsen.

Zodra de school in het westelijk deel van het woongebied opgeleverd is en er een speelterrein in de Marktweide beschikbaar moet zijn (naar verwachting 2030) zal er, als blijkt dat de benodigde ruimte voor het tijdelijk parkeren op de resterende gronden onvoldoende is, elders in het oostelijke deel van het woongebied een tijdelijke aanvullende parkeeroplossing gerealiseerd worden. Dit tot het moment dat de definitieve parkeervoorziening gereed is (medio 2035). De ruimte elders in het oostelijke deel van het woongebied komt beschikbaar doordat de parkeervraag van de nu nog aanwezige bedrijven in het plangebied dan is komen te vervallen (door verhuizing of beëindiging). Er is ook tijdens de bouw van het voorliggende woongebied vanwege de gefaseerde aanleg voldoende ruimte beschikbaar voor een tijdelijk parkeerterrein op maaiveld. In combinatie met de gefaseerde aanleg van een tweelaagse parkeerkelder is er daarmee voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

De tijdelijke parkeerplaatsen ter plaatse van de toekomstige Marktweide zijn in de 3e uitwerking voor een periode van 5 jaar mogelijk gemaakt via een tijdelijke bestemming. Indien nodig zal voor een eventueel tijdelijk parkeerterrein in het oostelijk woongebied te zijner tijd een juridisch-planologische procedure worden gevolgd om het parkeerterrein in de deze fase tijdelijk mogelijk maken.

4.2.2 Fietsen en scooters

Het programma zoals dat is beschreven in subparagraaf 4.2.1 leidt uiteraard ook tot een parkeerbehoefte voor fietsen en scooters. Zo zijn er voor de 1.700 woningen in het woongebied alleen al enkele duizenden fiets- en scooterparkeerplekken nodig. Ook voor de niet-woonfuncties, onder meer in de Centrale Markthal, zijn veel plekken nodig. De parkeerbehoefte voor het woongebied en de Centrale Markthal zal worden opgelost via inpandige en gezamenlijke fiets- en scootervoorzieningen die goed bereikbaar zullen en moeten zijn vanuit de openbare ruimte. Om het gebruik van fiets - en scooterstallingen te bevorderen is het verder noodzakelijk dat de loopafstand tot de betreffende fiets- en scooterstalling beperkt is. In de praktijk zal dit er toe leiden dat er meerdere fiets- en scooterstallingen zullen worden gerealiseerd, verspreid over het plangebied. De omvang per stalling zal nader worden uitgewerkt. Bij het ontwerp van de nieuwbouw zal in ieder geval rekening worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en scooters. De omvang van het plangebied is zodanig dat er genoeg ruimte is om voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en scooters te realiseren. In de huidige planvorming zijn binnen de kelder 2.818 fietsplekken en 94 scooterplekken voorzien voor de woningen en commerciële voorzieningen in het woongebied. Op maaiveldniveau is er vooralsnog ruimte voor 934 fietsplekken en 8 scooterplekken.

Fietsparkeren voor bezoekers van het woongebied zal deels plaatsvinden in gebouwde voorzieningen in de begane grondlaag van de wandgebouwen en deels op verharding bij de entrees van de palazzino’s.

De precieze omvang van een fiets- en scooterstalling ten behoeve van de Centrale Markthal wordt momenteel nagegaan, evenals de locatie van een dergelijke fiets- en scooterstalling. Een fiets- en scooterstalling mag daarbij niet ten koste gaan van de monumentwaardigheid van de Centrale Markthal, ook niet als deze buiten de Centrale Markthal wordt gerealiseerd. Hierover zal overleg plaatsvinden met de afdeling Monumenten & Archeologie.

4.3 Geluid

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op geluidsgevoelige functies zodat een onderzoek naar wegverkeerslawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig is (zie subparagraaf 4.3.1). Daarnaast zal het toekomstige FCA, net als in de huidige situatie, geluid produceren en zodoende gevolgen hebben voor bestaande en toekomstige woningen in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende milieuzonering is akoestisch onderzoek verricht. Op het geluid vanwege het nieuwe FCA zal in subparagraaf 4.4.2 nader in worden gegaan. In het woongebied zelf zullen ook enkele functies worden gerealiseerd die tot geluidsoverlast bij de nieuwe woningen zouden kunnen leiden. Het gaat daarbij om (mogelijke) horeca in het paviljoen. Deze geluidsbron is in het kader van goede ruimtelijke ordening ook onderzocht (zie subparagraaf 4.4.3).

4.3.1 Wegverkeerslawaai

De nieuwe woningen zijn gelegen in de geluidszone van de tot 8 december 2023 gezoneerde weg Jan van Galenstraat. Daarnaast kan de zuidelijke ontsluitingsweg (Vanillestraat) relevant zijn. In het kader van de Wet geluidhinder en goede ruimtelijke ordening is door Aveco de Bondt akoestisch onderzoek verricht (projectnummer: 16021207, d.d. 23 oktober 2023, zie bijlage 5). Inmiddels is de snelheid van de Jan van Galenstraat verlaagd naar 30 km/u waardoor er bij deze weg geen sprake meer is van een formele geluidszone langs wegen in de zin van de Wet geluidhinder.

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met zowel fasering in de realisatie als de eindvariant. Voor de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van verkeersonderzoeken die zijn verricht door Goudappel Coffeng (zie subparagraaf 4.1). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwbouw als volgt is:

- Jan van Galenstraat: Uit de resultaten blijkt dat door het wegverkeer op een aantal woonblokken de voorheen geldende voorkeurswaarde (48 dB) wordt overschreden. Op de zuidgevel van de langs de Jan van Galenstraat gelegen woonblok W4 bedraagt de geluidsbelasting op de gevel maximaal 58 dB. Dit is hoger dan de voorheen geldende voorkeurgrensgrwaarde maar er wordt wel voldaan aan de voorheen geldende maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Bij de andere blokken in het plangebied voldoet de geluidsbelasting in de eindsituatie aan de voorheen geldende voorkeurgrenswaarde (48 dB).
- Willem de Zwijgerlaan: De geluidbelasting is minder dan 48 dB en voldoet aan de voorheen geldende voorkeursgrenswaarde.
- Vanillestraat (voorheen Marktstraat): De geluidbelasting van deze 30 km/u-weg bedraagt bij de bebouwing aan de westzijde van het plangebied ten hoogste 58 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh. De geluidbelasting blijft daarmee binnen de aanvaardbare waarden van de Wet geluidhinder. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen zullen er bouwkundige maatregelen worden getroffen om alle woningen te voorzien van een stille zijde.
- Fasering: Marktkwartier wordt in een aantal bouwfasen gerealiseerd om tot de eindsituatie te komen. Hierdoor is het mogelijk dat er (tijdelijk) een situatie ontstaat waarbij sprake is van minder geluidsafscherming van de nog te bouwen woonblokken ten opzichte van de eindsituatie. Dit doet zich voor tijdens de gehele fasering van de oostelijke helft van het woongebied omdat de gehele afschermende wandbebouwing langs de Jan van Galenstraat pas als laatste gereed is. Hierdoor bedraagt de geluidsbelasting op een deel van de zuidelijke gevels van de wandbebouwing van gebouw W5 tijdelijk maximaal 50 dB.
- Cumulatie: De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 66 dB. Deze waarde voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid zodat er sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

De geluidsbelasting vanwege de Jan van Galenstraat is op het meest zuidelijke blok hoger dan de voorheen geldende voorkeurswaarde. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen (zoals

geluidreducerend asfalt, geluidschermen, etc.) is niet of niet voldoende mogelijk. Wel is de maximum snelheid per 8 december 2023 teruggebracht van 50 km/u naar 30 km/u. Een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is daarmee niet meer nodig aangezien een hogere grenswaarde uitsluitend betrekking kan hebben op wegen met een maximum snelheid van 50 km/u of hoger.Door de straat rijdt ook geen trams (waar eventueel nog wel een hogere grenswaarde voor nodig kan zijn aangezien de maximum snelheid van 30 km/u niet geldt voor tramverkeer).

Conform het Amsterdams geluidbeleid dienen woningen te worden voorzien van een stille of geluidluwe zijde (48 dB) of lager. De woonblokken in het oostelijk woonhof krijgen door de gekozen verkaveling op voorhand één of meerdere stille zijdes. Om te waarborgen dat uitvoering wordt gegeven aan het Amsterdams geluidbeleid is in de uitwerkingsplannen voor het woongebied een bouwregel opgenomen dat alle woningen dienen te worden voorzien van een stille zijde. Van deze bouwregel kan conform het gemeentelijk beleid in bepaalde gevallen worden afgeweken.

4.4 Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging/uitwerking) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe is in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009; hierna te noemen B&M) een categorie-indeling opgesteld met bijbehorende richtafstanden. Deze afstanden geven voor gemiddelde functies aan op welke afstand geen hinder te verwachten is. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer dan wel het Activiteitenbesluit.

De afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde stedelijke gebieden en landelijke gebieden. De bestaande woongebieden rondom FCA en het nieuwe woongebied ter plaatse van het voorliggende uitwerkingsplan zijn vanwege de drukke wegen in de omgeving en het voorkomen van meerdere functies te karakteriseren als een gemengd stedelijk gebied. Dat houdt in dat het aanvaardbaar is om een kortere afstand te hanteren dan in B&M is aangegeven. De afstand in B&M mag daarom met één stap worden verkleind. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden. In de navolgende subparagrafen zal nader in worden gegaan op de richtafstanden in relatie tot de mogelijk overlastgevende functies in en rond het plangebied van dit uitwerkingsplan. Het aspect geluid is in dit geval bepalend.

Naast diverse bedrijven zullen er op het toekomstige FCA ook diverse collectieve voorzieningen worden gerealiseerd die nodig zijn voor het algemeen functioneren als bedrijventerrein, zoals vrachtwagenparkeren, expeditiestraten, fustageopslag, de entrees, etc. Deze collectieve voorzieningen kunnen leiden tot geluid op de gevels van bestaande en nieuwe woningen. Met de collectieve voorzieningen is in de navolgende subparagrafen ook rekening gehouden.

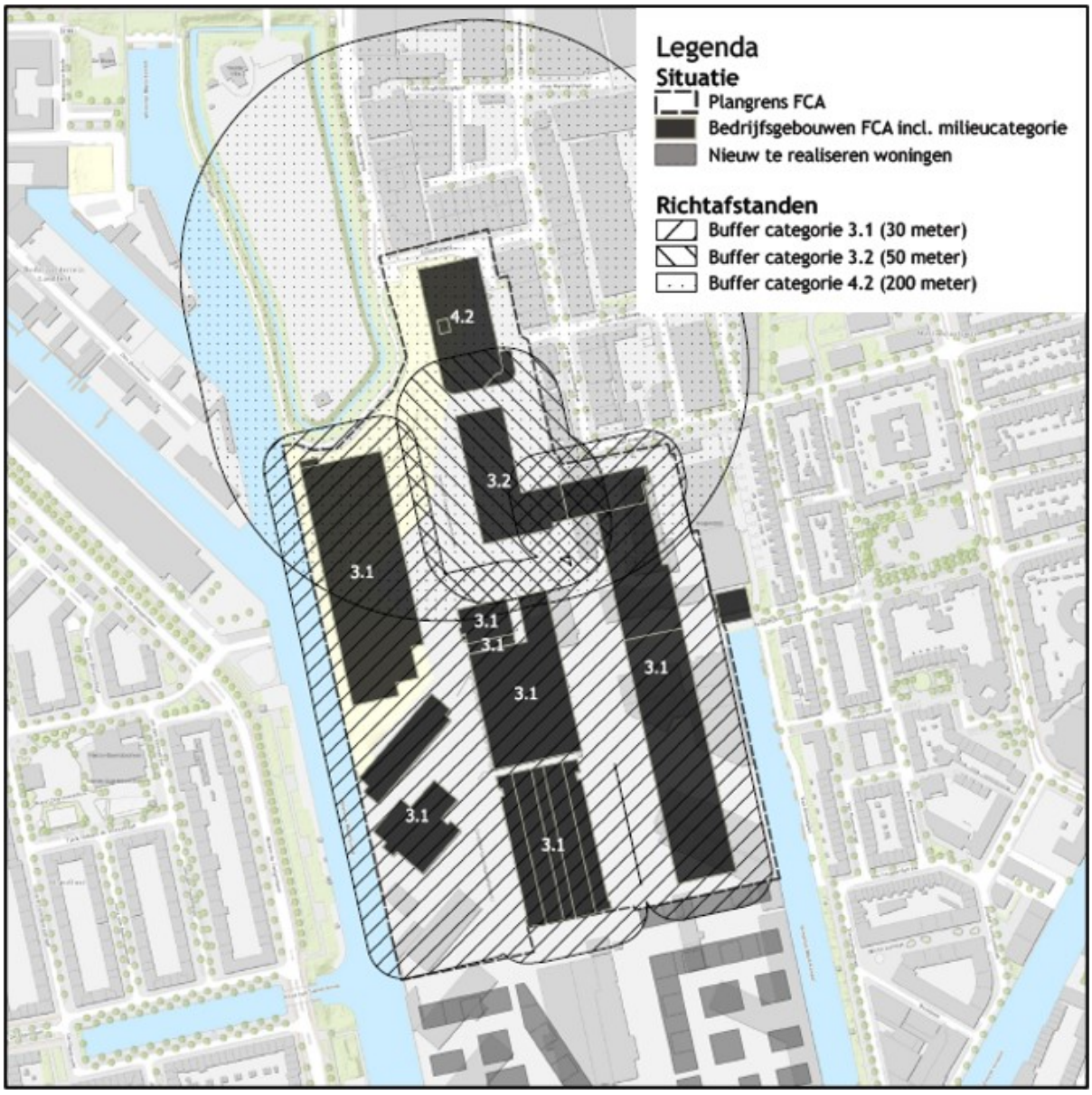
Door Aveco de Bondt is nader ingegaan op milieuzonering (referentie: 16021209_R_JOA_0892, d.d. 22 juni 2023, zie bijlage 6).

4.4.1 Afstanden tussen woningen en mogelijk overlastgevende activiteiten

Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan grenst direct aan het nieuwe FCA. Binnen de nieuwe bedrijfsgebouwen in het nieuwe FCA worden buik- en servicebedrijven toegestaan die tot maximaal categorie 3.1 behoren, met uitzondering van enkele specifiek aangeduide gronden waar bedrijven zijn toegestaan die tot categorie 3.2 of 4.2 behoren:

1. visverwerkingsbedrijven, verwerken anderszins met een productieoppervlak van meer dan 1.000 m² (sbi-code 152-4, categorie 4.2);
2. visverwerkingsbedrijven, verwerken anderszins met een productieoppervlak van maximaal 1.000 m² (sbi-code 152-5, categorie 3.2);
3. stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties (sbi-code 6321-2, categorie 3.2).

De meeste bedrijven in het nieuwe FCA behoren tot maximaal milieucategorie 3.1. De bedrijven die tot maximaal categorie 3.2 of 4.2 behoren zijn specifiek vastgelegd.



Afbeelding: beoogde milieuzonering met milieucategorieën (bron: onderzoek milieuzonering FCA)

De richtafstand in het B&M bedraagt 50 meter voor bedrijven die tot categorie 3.1 behoren. Deze richtafstand mag vanwege de ligging in gemengd stedelijk gebied worden verkleind naar 30 meter. Binnen 30 meter van het nieuwe FCA zijn in het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan nieuwe woningen toegestaan, namelijk woongebouw S3. Er wordt daarmee niet voldaan aan de richtafstand tussen bedrijfsactiviteiten die tot milieucategorie 3.1 behoren en de tot gemengd stedelijk gebied behorende nieuwe woningen in het plangebied.

Voor het in het nieuwe FCA toegestane visverwerkingsbedrijf dat tot milieucategorie 4.2 behoort bedraagt de richtafstand in het B&M 300 meter. Deze richtafstand mag vanwege de ligging in gemengd stedelijk gebied worden verkleind naar 200 meter. Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is niet gelegen binnen 200 meter van het betreffende bedrijfsgebouw waar het visverwerkingsbedrijf is voorzien.

Voor het in het nieuwe FCA toegestane functies visverwerkingsbedrijf en vrachtwagenparkeren, welke beide tot milieucategorie 3.2 behoren, bedraagt de richtafstand in het B&M 100 meter. Deze richtafstand mag vanwege de ligging in gemengd stedelijk gebied worden verkleind naar 50 meter. Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is niet gelegen binnen 50 meter van het betreffende bedrijfsgebouw en/of vrachtwagenparkeren.

In het woongebied zijn een school en horeca voorzien. Deze functies kunnen tot geluidsoverlast leiden bij omliggende woningen aangezien de beide functies op relatief korte afstand van woningen worden voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende uitwerkingsplan niet volledig voldoet aan de richtafstanden vanwege het nieuwe FCA zodat er op het gebied van milieuzonering een akoestisch onderzoek noodzakelijk (zie subparagraaf 4.4.2). Er is ook een akoestisch onderzoek gedaan voor de in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte horeca en de in het westelijk deel gelegen school (zie subparagraaf 4.4.3). In de navolgende subparagraaf zal als eerst in worden gegaan op het toetingskader vanwege het aspect geluid.

4.4.2 Geluid bedrijven nieuwe FCA

Beschrijving toetsingskader

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van geluid kan uit worden gegaan van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze handreiking bestaat uit vier stappen, waarbij per stap de geluidsbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht:

- Stap 1: beoordeling richtafstanden van de toegestane milieucategorieën:
  De eerste stap houdt in dat wordt getoetst aan de richtafstanden. Indien de richtafstand voor het aspect geluid bij in dit geval gemengd gebied (30 meter) niet wordt overschreden kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven. Inpassing is dan mogelijk.
- Stap 2: beoordeling geluidniveaus aan richtwaarden:
  Vanaf deze stap is een geluidonderzoek noodzakelijk indien stap 1 niet toereikend is. Bij een geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste:
  1. een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) in de dagperiode (07:00-19:00), 45 dB(A) in de avondperiode (19:00-23:00) en 40 dB(A) in de nachtperiode (23:00-07:00);
  2. een maximaal geluidniveau (LAmax, piekgeluiden) van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in

de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode;
3. een verkeersaantrekkende werking van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode;
   Indien aan deze geluidsbelastingen wordt voldaan is inpassing mogelijk.

- Stap 3: beoordeling geluidniveaus aan maximale richtwaarden:
  Indien stap 2 niet toereikend is bedraagt de geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied ten hoogste:
  1. een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) in de dagperiode (07:00-19:00), 50 dB(A) in de avondperiode (19:00-23:00) en 45 dB(A) in de nachtperiode (23:00-07:00);
  2. een maximaal geluidniveau (L_{Amax}, piekgeluiden) van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode;
  3. een verkeersaantrekkende werking van 65 dB(A) in de dagperiode, 60 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de nachtperiode;
     Indien aan geluidsbelastingen onder 1 t/m 3 wordt voldaan is inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied. Cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken bij de motivering.
- Stap 4: afwijken van richtwaarden op basis van bestuurlijke afweging:
  Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in slap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Toetsing stap 1 (richtafstanden)

Binnen de richtafstanden vanwege de bedrijfsactiviteiten op het FCA bevinden zich bestaande en nieuwe (bedrijfs)woningen en woonboten. Stap 1 van het voorgaande toetsingskader is daardoor niet toereikend. De bestaande woonfuncties zijn overigens niet gelegen binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan.

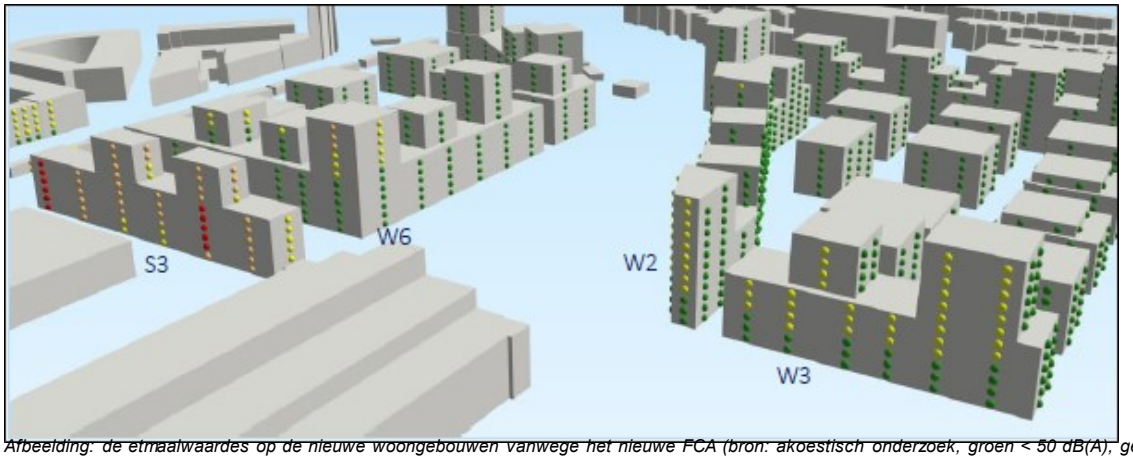
Toetsing stap 2 (akoestisch onderzoek)

Doordat stap 1 niet toereikend is, is door Aveco de Bondt akoestisch onderzoek verricht (projectnummer: 16021207, d.d. 28 januari 2025, zie bijlage 7). In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met zowel fasering tijdens de realisatie als in de eindsituatie. Daarbij zijn diverse uitgangspunten ten aanzien van de relevante geluidbronnen gehanteerd. Deze geluidbronnen zijn gebaseerd op reële aannames met betrekking tot het toekomstige gebruik van het nieuwe FCA. Ook is uitgegaan van de diverse bronmaatregelen zoals deze uitgangspunt zijn voor de herontwikkeling van het het nieuwe FCA, alsmede het uitgangspunt dat alle bronnen gezamenlijk worden beschouwd.

Door middel van een rekenmodel zijn de etmaalwaarde van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$ en de maximale geluidniveaus L_{Amax} en, voor zover aan de orde, de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van en naar het FCA, op de bestaande woningen en woonschepen in de omgeving berekend, alsmede op de gevels van de nieuwe woningen in het Marktkwartier. Daaruit blijkt dat de $L_{Ar,LT}$, L_{Amax} en L_{den} bij de nieuwe woningen in het voorliggende uitwerkingsplan zonder overdrachtsmaatregelen (geluidschermen) als volgt is:

- Bij een deel van de nieuwe woningen bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 63 dB(A) terwijl het L_{Amax} ten hoogste 60 dB(A) in de nachtperiode bedraagt, met uitzondering van enkele blokken waar het L_{Amax} in de nachtperiode hoger is. Zo bedraagt de LA_{max} in de nachtperiode ten hoogste 78 dB(A) bij de noordgevel van S3 door het rijden van de

vrachtwagens, de akoestische achteruitsignalering en het klepperen van de lepels van de heftrucks. Bij de woningen waar het $L_{Ar,LT}$ meer dan 50 dB(A) bedraagt en/of het L_{Amax} meer dan 60 dB(A) wordt niet voldaan aan de richtwaarden als bedoeld bij stap 2 van de handreiking.



Afbeelding: de etmaalwaardes op de nieuwe woongebouwen vanwege het nieuwe FCA (bron: akoestisch onderzoek, groen < 50 dB(A), geel 51-55 dB(A), oranje 56-60 dB(A) en rood > 60 db(A))

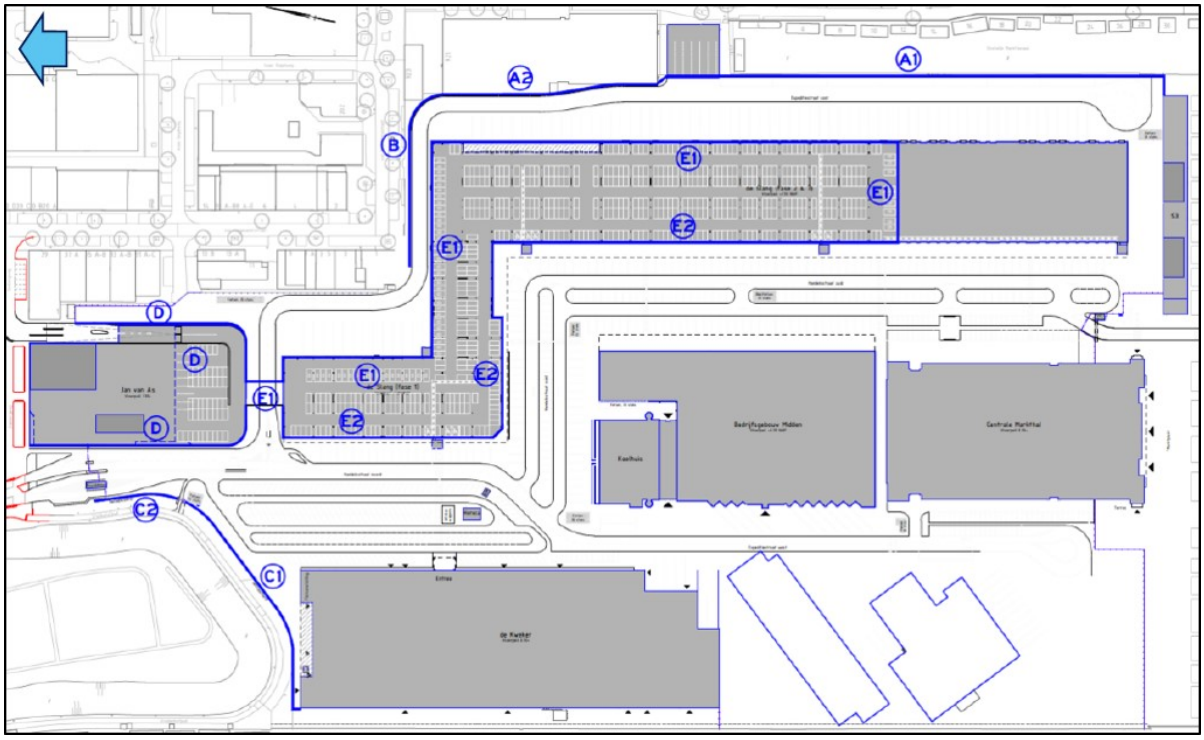
In het voorliggende uitwerkingsplan is de geluidsbelasting bij de gebouwen S3 en W6 hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A) van stap 2. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om de op het noorden georiënteerde gevels van deze gebouwen. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB(A) op de noordgevel van S3. Daarnaast ondervindt de noordgevel van gebouw S3 in de nachtperiode een maximaal geluidniveau (L_{Amax}) hoger dan de richtwaarde van 60 dB(A), namelijk 78 dB(A) vanwege het rijden van de vrachtwagens, de akoestische achteruitsignalering en het klepperen van de lepels van de heftrucks. Ook bij een deel van de noordgevel van W6 is het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) in de nachtperiode hoger dan de richtwaarde van 60 dB(A).

Zonder aanvullende maatregelen zullen de betreffende woningen in blokken S3 en W6 een langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$, een maximale geluidniveau L_{Amax} en/of jaargemiddeld geluidsniveau L_{den} ondervinden die hoger is dan de richtwaarden als bedoeld bij stap 2 van de handreiking. Dat geldt ook voor diverse bestaande woningen en woonschepen.

Omdat de berekende geluidniveaus zonder aanvullende maatregelen niet voldoen aan stap 2, is in het akoestisch onderzoek nagegaan welke maatregelen redelijkerwijs kunnen worden getroffen en wat de geluidniveaus zijn na het treffen van de maatregelen. Het gaat daarbij om (realistische) overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidschermen:

- Scherm B: hoogte is 3,0 meter;
- Scherm C1: hoogte is 4,5 meter;
- Scherm C2: hoogte is 4,0 meter;
- Scherm D parkeerdak en hellingbaan kopgebouw: hoogte is 1,0 meter;
- Scherm E1 parkeerdak Bedrijfsgebouw oost: hoogte is 2,0 meter;
- Scherm E2 parkeerdak Bedrijfsgebouw oost: hoogte is 1,0 meter.

Daarnaast zijn voor overdrachtsmaatregelen A1 t/m A4 vier varianten onderzocht. Deze varianten zijn uitsluitend relevant voor de bestaande (bedrijfs)woningen en woonschepen aan de oostzijde en zullen in het hiernavolgende daarom verder buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.4.4 van de toelichting van het op 3 oktober 2023 vastgestelde uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam - 1e Uitwerking' is uitgebreid ingegaan op de varianten en de effecten daarvan (NB: de 1e Uitwerking is het uitwerkingsplan dat een deel van het nieuwe FCA mogelijk maakt). De posities van de overdrachtsmaatregelen A1 t/m E2 zijn in de navolgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding: de beoogde afschermingen van bronnen op het FCA-terrein (bron: akoestisch onderzoek)

Het geluid bij de nieuwe woningen van Marktkwartier, waaronder die in het plangebied, kan worden afgeschermd door een aaneengesloten geluidscherm langs de zuidzijde van het terrein van het FCA (lengte circa 320 meter). Gezien de bouwhoogtes van de woonblokken dient het geluidscherm om effectief te zijn dermate hoog te worden (meer dan 15 meter) dat een dergelijk hoog scherm stuit op overwegende bezwaren vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt. Ook wordt de zuidelijke ontsluiting belemmerd door een aaneengesloten geluidscherm. Het treffen van overdrachtsmaatregelen aan de zuidkant van FCA is derhalve niet verder onderzocht. Het is daarbij ook van belang om in ogenschouw te nemen dat in het huidige milieuzoneringsbeleid van de gemeente Amsterdam er naar een uitstootvrije zone wordt gewerkt tot aan de ring A10 vanaf 2025. De kans is daardoor aanwezig dat er stapsgewijs vanaf medio 2030 voornanelijk elektrische of waterstof vrachtwagens richting het FCA rijden, met wellicht een uitzondering voor de allerschoonste hybride varianten. Dit beleid zal naar verwachting in de toekomst verder worden doorgetrokken waardoor de grootste geluidsbronnen (dieselmotoren van vrachtwagens) van het FCA in principe al ‘automatisch’ worden weggenomen. De verwachting is dat het geluid door de elektrificatie op termijn flink zal worden gereduceerd.

Gelet op de berekende geluidniveaus en uitgaande van het toepassen van geluidschermen op diverse plekken (zie eerdere afbeelding) leidt het bedrijfsgeluid bij onder meer een aantal nieuwe woningen tot een overschrijding van de richtwaarde van het $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax}. Uit deze overschrijdingen blijkt dat stap 2 als bedoeld in de handreiking niet toereikend is en dat stap 3 nodig is.

Toetsing stap 3

Uit de beoordeling van de geluidniveaus aan de maximale richtwaarden als bedoeld bij stap 3 blijkt dat op een aantal gevels van de nieuwe woningen in het toekomstig woongebied bij de blokken S3 en W6 in de dag- en nachtperiode niet wordt voldaan aan de richtwaarden van stap 3 voor het $L_{Ar,LT}$ en in de nachtperiode voor het L_{Amax}). Bij de betreffende woningen zal bij de verdere uitwerking van het ontwerp

nader worden onderzocht welke bouwkundige maatregelen nodig zijn om het geluid alsnog te beperken tot de richtwaarden van stap 3. In het voorliggende uitwerkingsplan voor het woongebied wordt gewaarborgd dat de nieuwe woningen voldoen aan het geluidbeleid en de richtwaarden. Dit is naar verwachting met reguliere maatregelen oplosbaar (zoals bijvoorbeeld balkonschermen of loggia's).

Conclusie toetsing stap 1 t/m 3

Met alle bronmaatregelen die worden getroffen en de realistische geluidschermen die worden aangelegd om het geluid redelijkerwijs te kunnen reduceren, kan gelet op de VNG handreiking worden gesteld dat bij alle nieuwe woningen ten zuiden van woongebouw S3 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit te borgen is in het uitwerkingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Om te waarborgen dat woongebouw S3 in het noorden tijdig voor voldoende afscherming zorgt, is in dit uitwerkingsplan voor het woongebied ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor achtergelegen bebouwing niet eerder in gebruik mag worden genomen dan dat woongebouw S3 is gerealiseerd.

Bij de noord- en oostgevel van het in het oostelijk deel van het woongebied gelegen woongebouw S3 en de oostelijke en westelijke gevels van de hoogteaccenten op woongebouw S3 wordt niet voldaan aan de richtwaarden van stap 3. De noordelijke gevel van woongebouw S3 zal vanwege de te hoge geluidsbelasting als dove gevel moeten worden uitgevoerd. Bij de oostgevel van woongebouw S3 en de oostelijke en westelijke gevels van de hoogteaccenten op woongebouw S3 kunnen de geluidsbelastingen op de betreffende gevels worden teruggebracht tot geluidsbelastingen die voldoen aan de richtwaarden bij stap 3. Dit kan naar verwachting met reguliere maatregelen (zoals bijvoorbeeld balkonschermen of loggia's).

Het gestelde in de voorgaande alinea is nader gemotiveerd in het vervolg van deze subparargaaf.

- Motivering stap 3 VNG handreiking

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: 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. 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 is beschreven in paragraaf 2.7.2 van de toelichting van het op 3 oktober 2023 vastgestelde uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam - 1e Uitwerking'.
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 van vrachtwagens met koeling buiten een gebouw) 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 het op 3 oktober 2023 vastgestelde uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam - 1e Uitwerking'.

3. Bouwkundige maatregelen: 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).
   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 de FCA-herstructurering voldoet aan de onderzoeks- en motiveringsplicht van de VNG-Handreiking en kan het berekende bedrijfsgeluid bij de nieuwe woningen aanvaardbaar worden geacht als maximale geluidbelasting.

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

- Advies Omgevingsdienst (OD)

Aangezien de berekende geluidbelasting ten gevolge van FCA hoger is dan de richtwaarden van het beoordelingskader voor geluid uit de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en hoger dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, heeft de OD desgevraagd advies uitgebracht, waartoe het de akoestische- en meetonderzoeken heeft beoordeeld, alsmede de onderbouwing in de toelichting van het uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam - 1e Uitwerking' van de aanvaardbaarheid van het berekende bedrijfsgeluid.

De rapportages zijn volgens de OD volledig en geven voldoende informatie voor een afgewogen besluit over de herontwikkeling FCA en over de aanvaardbaarheid van het toekomstig geluid.

De OD concludeert dat er sprake is van een goede onderbouwing van de gekozen inrichting van het FCA terrein en dat de keuze van de te treffen geluidmaatregelen goed wordt gemotiveerd. Er wordt voldaan aan stap 3 uit de handreiking van de VNG en het uitwerkingsplan is voldoende onderbouwd en gemotiveerd.

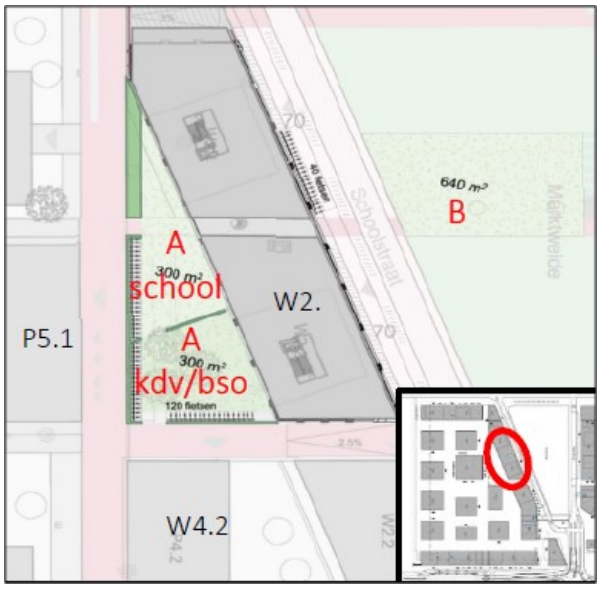
Aan de OD is ook gevraagd of het op voorhand aannemelijk is dat een maatwerkvoorschrift voor een hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) verleend zou kunnen worden. De OD concludeert hierover dat de onderzoeken en de gemaakte afwegingen over geluidmaatregelen een voldoende onderbouwing opleveren voor het opleggen van maatwerkvoorschriften voor een geluidbelasting tussen 51 en 54 dB(A) bij maximaal 75 woningen (inmiddels maximaal 76 woningen). De OD vindt het aannemelijk dat dit maatwerk goed verdedigbaar is in eventueel beroep.

Hiermee is het uitwerkingsplan uit oogpunt van geluid uitvoerbaar. Het advies van de OD is bijgevoegd (zie bijlage 8).

4.4.3 Geluid school en horeca

In het woongebied zijn een integraal kind centrum (voorheen brede school) met schoolpleinen en horeca met terrassen voorzien. Deze functies kunnen tot geluidsoverlast leiden bij omliggende woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende milieuzonering is door Aveco de Bondt akoestisch onderzoek verricht (projectnummer: 16021207, d.d. 12 mei 2022, zie bijlage 9). De ontwerpkeuzes voor de schoolpleinen liggen vast in het PvE voor de school (integraal kind centrum). Speelruimtes voor kinderdagverblijf en onderbouw van basisschool moeten direct verbonden zijn aan het gebouw (dus in het binnengebied). Speelruimte voor middenbouw en bovenbouw mag ook "los" liggen van het gebouw, in dit geval de Marktweide.

In het akoestisch onderzoek is voor de basisschool uitgegaan van totaal 400 kinderen, waarvan 120 onderbouw en 280 midden/bovenbouw. Voor de Buitenschoolse opvang (BSO) is uitgegaan van 50 kinderen (waarvan 50% onderbouw en 50% midden/bovenbouw) en voor het kinderdagverblijf (KDV) is uitgegaan van maximaal 100 kinderen. Er is rekening gehouden met de binnen Amsterdam gebruikelijke input voor speeltijden en geluidvermogens. Uit het onderzoek blijkt dat het $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax} als gevolg van speelterrein A ten hoogste respectievelijk 52 dB(A) en 66 dB(A) bedraagt in de dagperiode bij een aantal appartementen op het binnenhof waarin het speelterrein is voorzien. Bij het buitenspeelterrein op de Marktweide bedraagt het $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax} ten hoogste respectievelijk 55 dB(A) en 67 dB(A) bij een aantal appartementen in het westelijk deel van het woongebied. Bij appartementen in het oostelijk deel van het woongebied is geen sprake van een overschrijding zodat geconcludeerd kan worden dat de school geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in het plangebied voor het voorliggende uitwerkingsplan,



Afbeelding: nieuwbouw rondom de schoolpleinen

In het akoestisch onderzoek is voor wat betreft de horeca uitgegaan van uitsluitend 'lichte' horeca met op één locatie een buitenterras, namelijk bij de Centrale Markthal met een terrasomvang van circa 80 m² (plangebied 3e uitwerking). Bij het in dit uitwerkingsplan mogelijk gemaakte paviljoen waar mogelijk horeca is toegestaan komt geen terras. Bij eventuele horeca in het paviljoen is er daarom geen geluidhinder te verwachten. Nader onderzoek is niet nodig.

4.4.4 Cumulatie

In het akoestisch onderzoek zoals beschreven in de vorige subparagraaf is ook ingegaan op cumulatie van het geluid door relevante geluidsbronnen. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van relevante cumulatie van geluid bij de nieuwe woningen.

4.5 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is in juli 2010 door BK bodem onderzocht of de bodem in beginsel geschikt is voor de beoogde functies. In het bodemonderzoek was op basis van vooronderzoek onderscheid gemaakt in 9 verschillende deellocaties. Uit het bodemonderzoek bleek dat er in het bestemmingsplangebied op enkele plekken bodemverontreinigingen zijn aangetoond. De meeste verontreinigingen vormden echter geen belemmering voor de voorgenomen functie die mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied van het uitwerkingsplan was één aanwezige verontreiniging relevant.

Sinds het bodemonderzoek uit 2010 hebben er verschillende activiteiten plaatsgevonden, zoals sloop van gebouwen en diverse bodemonderzoeken voor diverse deellocaties. Door DIBEC Milieutechnisch advies is een samenvattend memo opgesteld ten aanzien van de bodemgeschiktheid van het gehele plangebied, inclusief het toekomstige woongebied (kenmerk 55.799/817.025-001, d.d. 30 september 2020, zie bijlage 10). Uit dit memo blijkt dat er sinds de uitgevoerde bodemonderzoeken geen veranderingen (nieuwe bronnen) hebben opgetreden die hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Alle verdachte activiteiten in het verleden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging zijn reeds onderzocht. De uitgevoerde bodemonderzoeken geven dus nog steeds een actueel beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en derhalve nog goed bruikbaar en representatief.
Op basis van het opgebouwde bodemdossier kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt (Wet bodembescherming) geen bezwaren zijn voor herontwikkeling van het plangebied van het bestemmingsplan tot het nieuwe bedrijvendeel FCA en het woningbouwdeel Marktkwartier. Met betrekking tot de bekende spots in de ondergrond dient bepaald te worden of de noodzakelijke grondroerende werkzaamheden in de verontreinigde laag plaatsvinden. Afhankelijk van de werkzaamheden dient tevens bepaald te worden of aanvullend onderzoek noodzakelijk en/of zinvol is. Om de grondroerende werkzaamheden te mogen uitvoeren in de verontreinigde ondergrond is toestemming van het bevoegd gezag noodzakelijk. Hiertoe wordt een raamsaneringsplan opgesteld en ingediend ter instemming. Per bouwveld en/of specifieke grondroering wordt vervolgens bepaald met een detailplan welke maatregelen en eisen van toepassing zijn.

In het zuidwestelijk deel van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan bevindt zich een klein gedeelte van de spot uit het bodemonderzoek uit 2010. Deze spot is conform het geldende bestemmingsplan aangeduid als 'milieuzone' waarbij is bepaald dat nader bodemonderzoek nodig is alvorens er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer. Dergelijke werkzaamheden zijn op deze plek niet aan de orde want in het plangebied van het uitwerkingsplan zijn op de betreffende plek geen gebouwen en/of kelders voorzien. Een nader bodemonderzoek is daarom niet nodig voor de in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Op basis van het (maximale) programma dat in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt is in het kader van het bestemmingsplan in 2013 een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit dat onderzoek bleek dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het gehele FCA-terrein. Omdat er sindsdien een nieuw gemeentelijk verkeersmodel geldt (VMA) en het eerdere onderzoek al meer dan 10 jaar oud is, is een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt (referentie 16021209_AdB_0001_v6.0, d.d. 17 maart 2025, zie bijlage 11).

Het onderzoek is mede gebaseerd op de meest actuele verkeersintensiteiten die voortkomen uit het laatste verkeersonderzoek (zie bijlage 4) en een aanvullende notitie met betrekking tot verkeersintensiteiten van de Marktstraat en Vredenhofweg (zie bijlage 3). Voor wat betreft de toekomstige situatie is rekening gehouden met het (maximale) programma zoals dat in het geldende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. De conclusie van het onderzoek, op basis van berekeningen voor het maatgevend jaar 2025, is dat de herontwikkeling voldoet aan de jaargemiddelde concentraties en het toegestane aantal overschrijdingen van uur- en 24-uurgemiddelde concentraties voor NO_2, PM_{10}. en $PM_{2,5}$.

Gelet op de resultaten van dit luchtkwaliteitsonderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan, inclusief het voorliggende uitwerkingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inrichtingen

Het gehele plangebied van het uitwerkingsplan bevindt zich buiten het invloedsgebied van een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. Onderzoek naar externe veiligheid vanwege inrichtingen is daarmee niet nodig in het kader van het uitwerkingsplan.

4.7.2 Transport

In de nabijheid van het plangebied van het uitwerkingsplan zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Onderzoek naar externe veiligheid vanwege transport is daarom niet nodig in het kader van het uitwerkingsplan.

4.8 Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied van het uitwerkingsplan bevindt zich binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit, welke (ruimtelijke) regels bevat ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor het plangebied geldt zodoende een beperking in hoogte, namelijk 135 tot 143 meter NAP vanwege vliegverkeer en 57 tot 59 meter NAP vanwege radar. Het uitwerkingsplan heeft geen betrekking op dergelijke hoogtes en voldoet dus ruimschoots aan het Luchthavenindelingbesluit.

4.9 Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om dergelijke ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het uitwerkingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

4.9.1 Waterschapsverordening AGV

Voorheen stonden alle regels van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is sinds de invoering van de Omgevingswet vervangen door 1 nieuw document: de Waterschapschapsverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

4.9.2 Waterpeil

Het plangebied ligt in de Stadsboezem Amsterdam. Het waterpeil ter plaatse van het plangebied bedraagt -0,40 meter NAP.

4.9.3 Waterkering

In of nabij het plangebied van het uitwerkingsplan bevindt zich geen waterkering.

4.9.4 Waterberging

Bij een toename van het oppervlakte verharding van meer dan 300 m² geldt gelet op de Waterschapsverordening, specifiek voor die toename, een vergunningplicht waarbij deze moet worden gecompenseerd in de vorm van 10% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.

Het plangebied is momenteel volledig verhard met gebouwen, asfalt en klinkers. Het uitwerkingsplan leidt zodoende niet tot een relevante toename van verharding maar juist tot een afname van verharding. Ook is er geen sprake van demping van water. Wel geldt voor iedere vorm van versneld afstromen die

negatieve gevolgen kan hebben voor het behalen van de normen voor wateroverlast een zorgplicht op grond van artikel 2.2 van de Waterschapsverordening .

Voor de herontwikkeling van het gehele FCA-terrein is een Masterplan openbare ruimte vastgesteld. Het maaiveldontwerp van de buitenruimte zoals opgenomen in het Masterplan openbare ruimte is gemodelleerd in het programma Tygron. Naast het hoogteontwerp is aan de nieuw aan te leggen bebouwing een berging van 40 mm toegevoegd. Deze berging kan bijvoorbeeld worden gevonden op het dak (groendak of waterdak), inpandig in een waterberging in de parkeergarage of in infiltratiekratten onder de verharding van de buitenruimte. Ook is het uitgangspunten dat 20 mm wordt geborgd in het HWA-stelsel. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de rapportage 'Rainproof Masterplan Amsterdam Food Center' (d.d. 23 maart 2021 met kenmerk 194695_R_TVR_0575, zie bijlage 12), welke door IB en Waternet is geaccordeerd. De maatregelen worden in de verdere ontwerpstappen verder uitgedetailleerd.

4.9.5 Waterkwaliteit

Op basis van de Waterschapsverordening is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooien die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

In de planvorming is uitgangspunt om waar mogelijk niet-uitlogende materialen toe te passen.

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via bijvoorbeeld een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan. Op dit moment heeft het plangebied een eigen rioolstelsel voor het afvalwater en hemelwater. Dit verouderde rioolstelsel zal in verband met de herontwikkeling van FCA worden vervangen.

4.9.6 Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet in geval van ondergronds bouwen met geohydrologisch onderzoek zijn aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. In overleg met Waternet kan worden bepaald of en zo ja, wat voor geohydrologisch onderzoek nodig is voor concrete ondergrondse ontwikkelingen.

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld in het “Plan gemeentelijke watertaken” en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

Kelders, parkeergarages en andere ondergrondse bouwwerken moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek worden beschikbaar gesteld aan Waternet.

Om grondwateroverlast te voorkomen draagt de gemeente zorg om maatregelen te treffen om nadelige gevolgen door ontwikkelingen te voorkomen. Nieuwe kelders moeten voldoen aan het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders. Grondwaterneutraal is: *Het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot*

negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming. Voor bijna het gehele grondgebied van de gemeente is daarom op 7 oktober 2021 een parapluherziening 'Grondwaterneutrale Kelders' vastgesteld (zie paragraaf 2.3).

De herontwikkeling van het plangebied van het bestemmingsplan leidt tot de realisatie van één- tot tweelaagse parkeerkelders in het woongebied en een éénlaagse kelder in het bedrijvendeel). Door Aveco de Bondt is daarom geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (referentie 205114_R_JHR_0271, d.d. 4 maart 2021, zie bijlage 13). Er is daarbij gekeken naar de effecten van de kelders maar ook de toename aan onverhard oppervlak. Uit het onderzoek blijkt onder meer het volgende:

- Effect van (enkel) de kelders:
  1. In een gemiddelde huidige stationaire situatie zorgen de kelders in het woongebied voor maximaal 4 cm toename (tot NAP -0,4 m) van de grondwaterstand. Bij de kelder op het bedrijvendeel wordt een toename van 3 cm berekend door de parkeerkelder. Dit geldt in voor een stationaire periode met grondwateraanvulling gebaseerd op jaargemiddelde. In de situatie waarbij het infiltrerend oppervlakte toeneemt stijgt de grondwaterstand met meer dan 5 cm.
  2. In het klimaatscenario Wh2050 stijgt de freatische grondwaterstand tussen de kelders met maximaal 4 cm (tot NAP -0,2 m) en zorgt de kelder voor maximaal 5 cm verdroging aan de zuidzijde van de kelder in het westelijk deel van het woongebied.
     Bij een situatie waarbij in het klimaatscenario met een Wh2050 een T2 bui valt, stijgt de grondwaterstand in het gehele plangebied. Er is geen extra effect van de kelders waarneembaar.
- Effect kelders en toename onverhard oppervlak:
  1. Over het algemeen stijgt de freatische grondwaterstand onder invloed van toename van neerslag (infiltratie) meer. In de huidige situatie stijgt het freatisch grondwater onder invloed van toenemend onverhard oppervlakte met maximaal 30 cm (tot circa NAP -0,15 m) tussen de beide parkeerkelders in het woongebied.
  2. In het klimaat scenario Wh2050 (0) zijn twee verschillende toenames van de freatische grondwaterstand berekend:
     a. Ten opzichte van de huidige gemiddelde grondwaterstand: 42 cm toename tot circa NAP 0,0 m (parkeerkelders inclusief toename onverhard oppervlakte).
     b. Ten opzichte van de grondwaterstand in Wh2050: 26 cm toename tot circa NAP 0,0 m (parkeerkelders inclusief toename onverhard oppervlakte).
        De Marktweide tussen de parkeerkelders wordt aangelegd op circa NAP +1,0 m. Er resteert derhalve een ontwateringsdiepte van circa 100 cm. Deze ontwateringsdiepte is voldoende.
- Ontwateringsdiepte: Voor elk klimaatscenario is de ontwateringsdiepte bepaald. Door de verhoging van het maaiveld leidt dit ter plaatse van de Marktweide (tussen de beide kelders in het woongebied) niet tot onvoldoende ontwateringsdiepte. Uit de berekening komen wel een aantal aandachtslocaties naar voren waar er onvoldoende ontwateringsdiepte (50 cm) is. Hier zijn mitigerende maatregelen benodigd.
- Mitigerende maatregelen: In overleg met Waternet is overeengekomen dat ondanks het minimale effect van de kelders toch mitigerende maatregelen benodigd zijn. Er is afgesproken dat de er grondverbetering van 1 m breed in de zandige ophooglaag rondom de kelders toegepast wordt. De grondverbetering dient uitgevoerd te worden met uiterst grof zand/grind met een doorlatendheid van circa 80 m/dag.

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft, mede gelet op het toepassen van mitigerende maatregelen, geen nadelige gevolgen voor de grondwaterhuishouding in en rondom het plangebied. Met de mitigerende maatregelen kan worden voldaan aan het vereiste van grondwaterneutraliteit van de beoogde kelders, zoals ook zal worden geborgd in het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. De eventuele aanhouding van aanvragen omgevingsvergunning bouw voor deze kelders komt dan ook voor doorbreking in aanmerking.

Omdat het geohydrologisch onderzoek inmiddels bijna 5 jaar oud is, is door Aveco de Bondt nagegaan of de uitgangspunten van het ontwerp nog overeenkomen en of de rapportage nog aan de huidige wetgeving voldoet (referentie: 242955_AdB_MEM_0005_1.0, d.d. 24 oktober 2025, zie bijlage 14). Uit de aanvullende notitie blijkt dat de wetgeving ten opzichte van 4 maart 2021 niet is gewijzigd en dat het ontwerp niet significant is gewijzigd ten opzichte van 2021. Geconcludeerd is dat de geohydrologische modellering en het advies in het rapport van 2021 nog steeds van toepassing is voor het huidige ontwerp.

4.10 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten en natuurgebieden is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten en de effecten op natuurgebieden. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning. Ook dient er rekening te worden gehouden met de beschermde status van natuurgebieden.

4.10.1 Beschermde soorten

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd (2011). Uit dat onderzoek blijkt er geen beperkingen waren voor de herontwikkeling van het FCA-terrein, met uitzondering van eventuele werkzaamheden in en rond de groenstrook bij de Vredenhofweg. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van broedvogels mocht het groen daar alleen buiten het broedseizoen worden verwijderd of gewijzigd. Omdat het onderzoek inmiddels verouderd is en niet kan worden uitgesloten dat zich in de tussentijd nieuwe soorten in het plangebied hebben gevestigd is actualisatie van het onderzoek nodig. Door Primum is daarom een quick scan ecologie uitgevoerd (projectnummer 160200203, d.d. 20 april 2020, zie bijlage 15). Uit deze quick scan blijkt dat ter plaatse van het plangebied de volgende: beschermde soorten aanwezig kunnen zijn:

- Vleermuizen (diverse soorten);
- Algemene broedvogels;
- Rugstreeppadden.

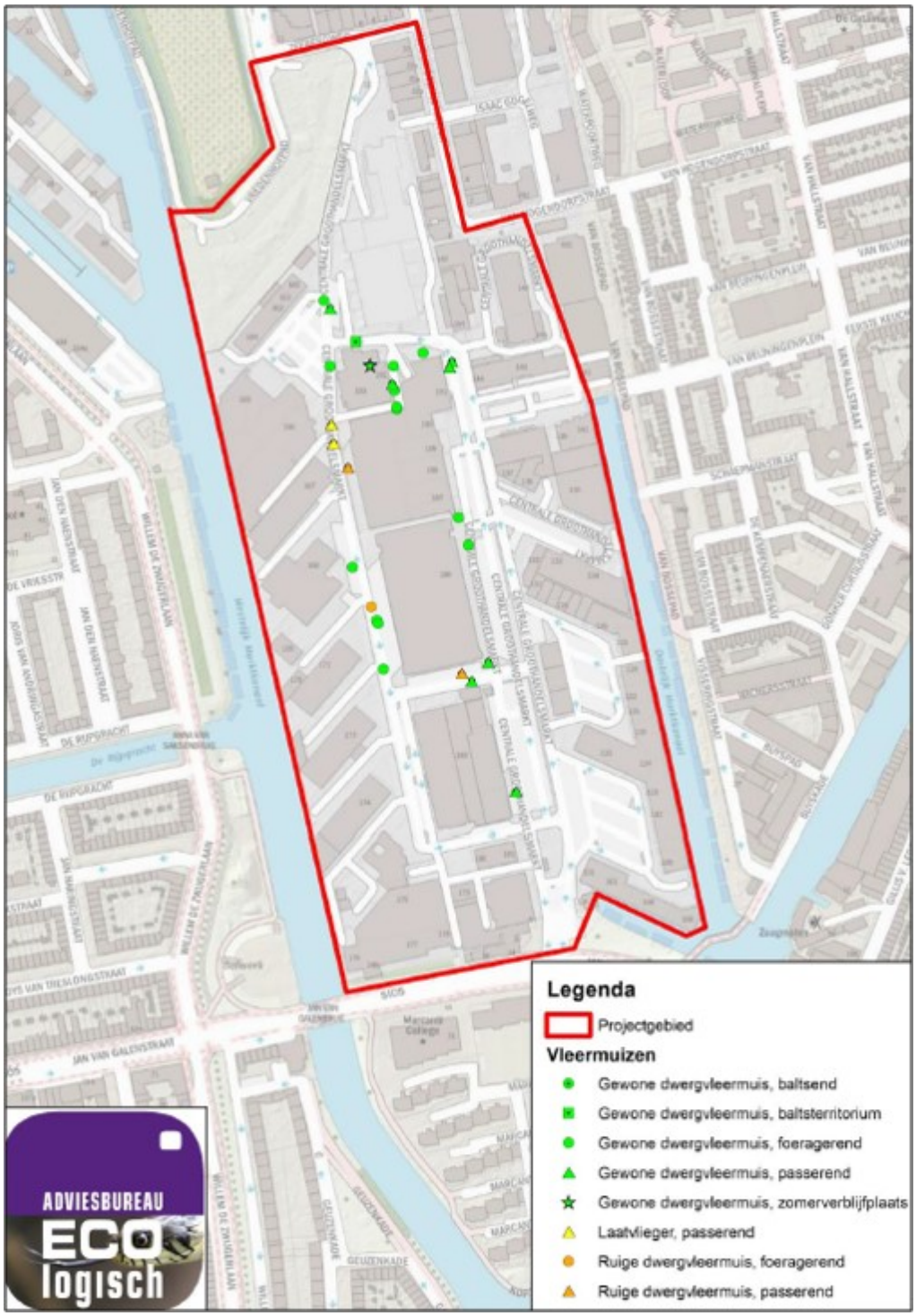
Voor de vleermuizen en rugstreeppadden is naar aanleiding van de quickscan een (actualisatie van het) vervolgonderzoek uitgevoerd. Ook is nog specifiek onderzoek gedaan naar muurplanten, rekening houdend met de Gedragscode Flora- en faunawet van Amsterdam. Op deze specifieke onderzoeken zal verderop in deze paragraaf in worden gegaan.

Omdat het onderzoek van Primum inmiddels meer dan 5 jaar oud is, is door Ecosprong B.V. een nieuwe quick scan flora en fauna uitgevoerd (rapportnummer: R_24035, d.d. 28 juni 2024, zie bijlage 16). Uit de actuele quickscan blijkt, net als bij de eerdere onderzoeken, dat ter plaatse van het FCA-terrein mogelijk algemene broedvogels, vleermuizen en vaatplanten aanwezig kunnen zijn. De aanwezigheid van de in 2020 nog niet op voorhand uitgesloten rugstreeppadden wordt inmiddels wel uitgesloten (mede aan de hand van nader onderzoek, zie hierna).

Vleermuizen

Eerder is al een onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Omdat sindsdien het landelijk onderzoeksprotocol is gewijzigd is het onderzoek in 2021 geactualiseerd door adviesbureau E.C.O.Logisch (projectcode: AVVL2009, d.d. 26 augustus 2021, zie bijlage 17). Uit het onderzoek blijkt

dat in het onderzoeksgebied één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen. Deze verblijfplaats bevindt zich in een scheur in de gevel van het Koelhuis en kan mogelijk door één of enkele individuen als winterverblijfplaats worden gebruikt onder zachte omstandigheden. Verder is er een paarverblijfplaats (op basis van het baltsterritorium) aanwezig. Het baltsterritorium is in de buurt van de locatie van de zomerverblijfplaats waargenomen. Het is echter niet met zekerheid vast te stellen dat de paarverblijfplaats zich op dezelfde locatie als de zomerverblijfplaats bevindt.

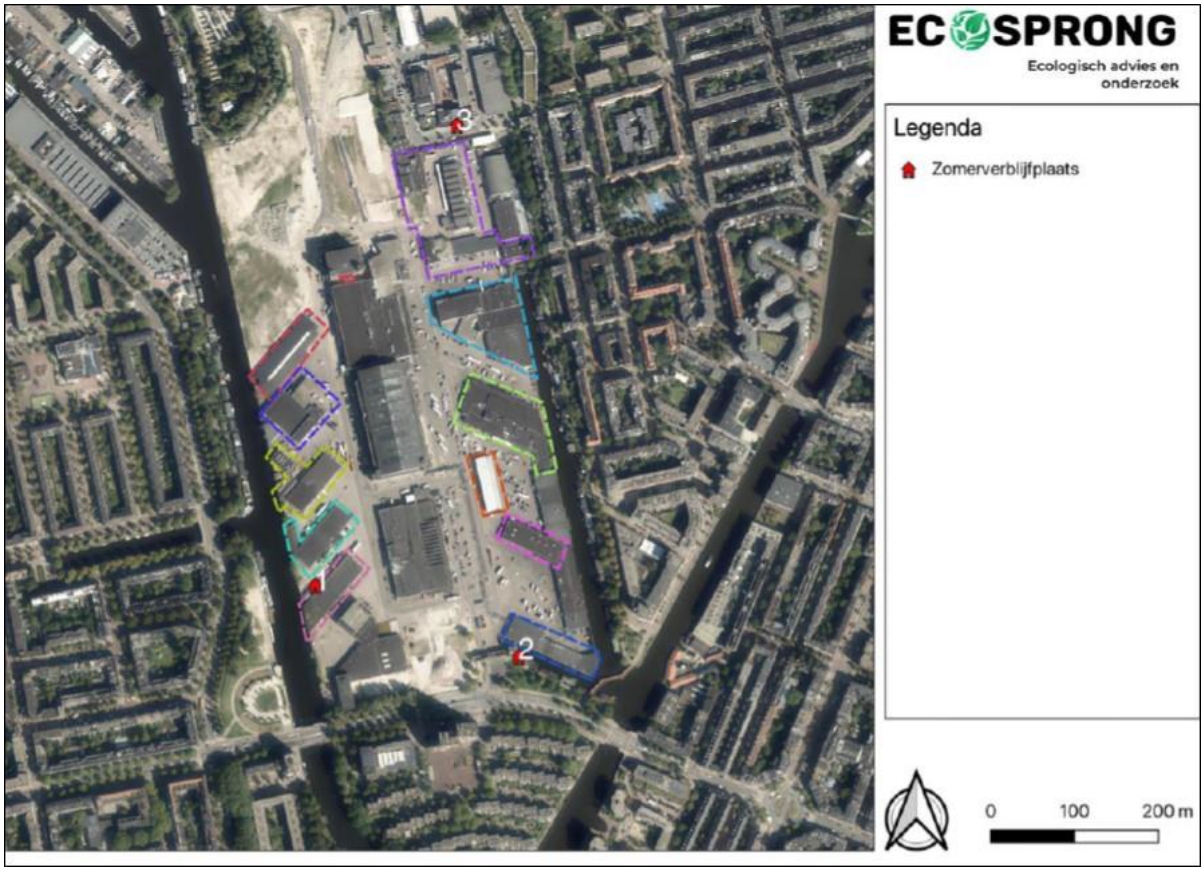


Afbeelding: overzicht resultaten onderzoek vleermuizen (bron: onderzoek vleermuizen)

In het onderzoeksgebied zijn geen vliegroutes en foerageergebieden van de vleermuis waargenomen.

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft geen betrekking op het Koelhuis en de daarin aanwezige zomerverblijfplaats. In het plangebied van het uitwerkingsplan zijn hoogstens passerende vleermuizen waargenomen zodat de herontwikkeling van het plangebied geen nadelige gevolgen heeft voor vleermuizen.

Omdat het nadere onderzoek inmiddels meer dan 3 jaar oud is, is door Ecospong een nieuw onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (rapportnummer: NO_ 23052, d.d. 12 november 2024, zie bijlage 22). Uit het actuele onderzoek blijkt dat er op het FCA-terrein nog sprake is van twee zomerverblijfplaatsen van elk één individu gewone dwergvleermuis. Verblijfplaats 1 bevindt zich in een zuidwestelijke gebouw, aan de noordzijde van het gebouw en verblijfplaats 2 bevindt zich onder de dakrand bij een stootvoeg in het kantoorgebouw bij de hoofdingang. Bij het slopen van deze gebouwen worden deze verblijfplaatsen vernietigd. Verblijfplaats 3 is gelegen buiten het FCA-terrein.



Afbeelding: overzicht zomerverblijfplaatsen vleermuizen FCA terrein

Voor de verblijfplaats in het plangebied worden mitigerende maatregelen getroffen.

Rugstreeppadden

Door Primum is nader onderzoek uitgevoerd naar rugstreeppadden (projectnummer 160200203, d.d. 12 augustus 2020, zie bijlage 19). Daaruit blijkt dat er geen rugstreeppadden zijn aangetroffen. In de meest

recente quick scan (zie hiervoor) is de aanwezigheid van rugstreeppadden ook uitgesloten.

Muurplanten

Door adviesbureau E.C.O.Logisch is nader onderzoek uitgevoerd naar muurplanten (projectcode: AVVW2012, d.d. 21 oktober 2020, zie bijlage 20). Binnen het onderzoeksgebied zijn twee middels de Gedragscode Flora- en faunawet van Amsterdam beschermde soorten planten waargenomen, verdeeld over vier locaties. Het betreft in totaal negen exemplaren van de steenbreekvaren en zes exemplaren van de tongvaren. Overige beschermde planten zijn bij de inventarisatie niet waargenomen. De aangetroffen soorten bevinden zich deels binnen de grenzen van het voorliggende uitwerkingsplan. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de groeiplaatsen van deze soorten doordat er tijdens de werkzaamheden wordt gewerkt conform de gedragscode Flora- en faunawet gemeente Amsterdam. Ook zal er voor de varens een ecologisch werkprotocol worden gebruikt, in combinatie met ecologische begeleiding waar nodig.

4.10.2 Gebiedsbescherming

Een herontwikkeling kan leiden tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van beschermde Natura 2000-gebieden. Het huidige FCA-terrein is gelegen op circa 7,0 kilometer van ‘Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske’. De overige Natura 2000 gebieden bevinden zich op meer dan 13 kilometer afstand. Voor de bouw- en de gebruiksfase dient te worden nagegaan of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op deze beschermde Natura 2000-gebieden.

Door Aveco de Bondt is aan de hand van AERIUS-berekeningen onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (projectnummer 230308, d.d. 22 oktober 2025, zie bijlage 21). Er is daarbij rekening gehouden met de meest recente AERIUS-calculator (versie 2025.0.1) en de jurisprudentie ten aanzien van intern salderen (december 2024). In het onderzoek is op basis van het voorgenomen plan berekend dat zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase sprake is van toename van stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske', 'Kennemerland-Zuid', 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder', 'Polder Westzaan', 'Botshol', 'Naardermeer' en 'Oostelijke Vechtplassen'. In de realisatiefase gaat het om een maximale toename van 0,02 mol/ha/j, 751,85 ha gekarteerd oppervlak. Bij de gebruiksfase bedraagt de maximale toename 0,01 mol/ha/j, 57,92 ha gekarteerd oppervlak.

Op basis van de stikstofberekening door Aveco de Bondt blijkt dat er dat er ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een relevante toename van stikstofdepositie (>0,01 mol N/ha/jaar) binnen de genoemde Natura 2000-gebieden. Door SWECO is vervolgens via een Ecologische Beoordeling stikstofdepositie nagegaan of de potentiële toename van stikstofdepositie door het voorgenomen project significant negatieve gevolgen kan hebben voor stikstofgevoelige habitattypen en/of stikstofgevoelige leefgebieden van kwalificerende soorten (document referentie: NL25-648800269-152968, d.d. 3 november 2025 zie bijlage 22). Op basis van een gebiedsspecifieke analyse is in de ecologische beoordeling geconcludeerd dat het is uitgesloten dat de berekende toenames (zowel permanent als tijdelijk) aan stikstofdepositie ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling zullen leiden tot een negatief ecologisch effect. Hiermee worden ook mogelijk belemmeringen op hersteldoelen voor herstelhexagonen binnen het Natura 2000-gebied Botshol niet negatief, in ecologische zin, beïnvloed. Daarnaast is een cumulatietoets uitgevoerd, om te achterhalen of de voorgenomen ontwikkeling in cumulatie met andere projecten voor significant negatieve effecten zorgt. Ook hieruit blijkt dat significante effecten ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling zijn uitgesloten. Een passende beoordeling als bedoeld in artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is daarmee niet nodig.

Uit de uitgevoerde onderzoeken door Aveco de Bondt en SWECO volgt dat stikstofdepositie geen

belemmering is voor de vaststelling van het voorliggende uitwerkingsplan.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

4.11.1 Cultuurhistorie

In het plangebied van het uitwerkingsplan bevindt zich geen te behouden cultuurhistorisch waardevol element. Wel is het uitwerkingsplan nabij de als rijksmonument aangewezen Centrale Markthal gelegen. Het als gemeentelijk monument aangewezen Koelhuis met muurschildering van Keth Haring ligt circa 200 meter ten noordwesten van het uitwerkingsplan. Op circa 100 meter afstand ten oosten van het uitwerkingsplan bevindt zich verder nog het als rijksmonument aangewezen houtzaagmolencomplex 'De Otter'. In deze paragraaf zal nader op deze in de omgeving gelegen cultuurhistorisch waardevolle elementen in worden ingegaan.

Omdat het uitwerkingsplan bebouwing hoger dan 30 meter maakt dient conform de uitwerkingsregels door middel van een Hoogbouweffectrapportage ook te worden nagegaan wat de effecten zijn op het UNESCO-gebied van Amsterdam. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

Centrale Markthal

Het besluit tot aanwijzing van de in 1934 gebouwde Centrale Markthal als rijksmonument is op 24 januari 2007 genomen door de rijksdienst voor de monumentenzorg. Het gebouw is opgetrokken in de trant van het Zakelijk Expressionisme, waarbij de expressief vormgegeven gemetselde muurvlakken een constructie van staal en beton omhullen.



Afbeelding: de Centrale Markthal, gezien vanuit zuidwestelijke richting

De buiten het plangebied gelegen Centrale Markthal wordt momenteel gerenoveerd en zal zoveel mogelijk in oude luister worden hersteld. Door de open ruimte van de Marktweide voor de Centrale Markthal krijgt de hal een gezicht aan de Jan van Galenstraat en zal vanuit diverse posities goed zichtbaar worden. In het eerder in procedure gebrachte uitwerkingsplan voor de westelijke helft van het woongebied is de zichtbaarheid van het bestaande rijksmonument gewaarborgd, zowel via zichtlijnen vanaf de Jan van Galenstraat als vanuit zones ten zuiden en direct ten westen van de hal. Deze zones

zullen worden ingericht als openbare ruimte en vrij blijven van gebouwen of andere verstorende bebouwing. De uitwerkingsplannen voor het woongebied hebben geen negatieve gevolgen voor de als rijksmonument aangewezen Centrale Markthal.

Koelhuis met muurschildering Keith Haring

De muurschildering van Keith Haring (1958-1990) is in 1986 aangebracht op de westgevel van het Koelhuis. De muurschildering is in 2017 herontdekt. Het Koelhuis en de muurschildering zijn in april 2021 aangewezen als gemeentelijk monument. Het Koelhuis bevindt zich op meer dan 200 meter afstand van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft geen gevolgen voor het als gemeentelijk monument aangewezen Koelhuis en de zichtbaarheid van de muurschildering van Keith Haring.

Houtzaagmolencomplex 'De Otter'

De paltrokmolen ‘De Otter’ uit 1638 is samen met de westelijke houtloods en de zuidelijke houtloods onderdeel van een rijksmonumentaal complex. De molen is sinds 1980 aangewezen en de twee loodsen sinds 1991. De drie onderdelen maken samen met de niet als rijksmonument aangewezen oostelijke houtloods, de voormalige knechtswoning en de woning/kantoorgebouw onderdeel uit van het houtzaagcomplex ‘De Otter’. De molen is de oudste nog bestaande molen van dit type in Nederland. Het houtzaagmolencomplex heeft een kenmerkende ligging langs de Kostverlorenvaart (met inbegrip van het balkengat en de zijsloot) en het complex is het laatste restant van het vroeger zeer uitgestrekte houtzaagmolengebied aan de westzijde van Amsterdam. Zoals ook blijkt uit het door o.a. de eigenaar van de molen opgestelde visiedocument (d.d. juni 2023) en het beroepschrift van de eigenaar van de molen tegen het vaststellingsbesluit van het 3e uitwerkingsplan, is de molen niet meer in gebruik als productiemolen maar heeft de molen een museale functie. De eigenaar van de molen wil de museale functie graag verder versterken. Er is gelet op zowel de huidige als de toekomstige situatie zodoende geen sprake van een commercieel bedrijf maar van activiteiten die gericht zijn op een museale functie. Dit blijkt eveneens uit het beroepsschrift.



Afbeelding: molen De Otter (bron: https://www.www.google.nl/maps)

De nieuwbouw in het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan komt op een afstand van minimaal 110 meter van het houtzaagmolencomplex. Het zicht vanaf de Jan van Galenstraat op het houtzaagmolencomplex zal vanwege de voorgenomen herontwikkeling van het FCA-terrein tot woongebied verbeteren doordat de afstand tot de bebouwing in het toekomstige woongebied zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie met bedrijfsbebouwing tot op de kade van het Oostelijk Marktkanaal. Vanwege de ligging van het woongebied ten opzichte van de molen zijn gevolgen voor de

windvang van de molen niet op voorhand uit te sluiten.

Voor molens in stedelijk gebied gelden geen wettelijke regelingen of normen voor het hanteren van een zogenaamde molenbiotoop en/of andere maatregelen ter bescherming van de windsimulatie van een molen. De in paragraaf 3.3 van de toelichting van het moederbestemmingsplan beschreven Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) van de provincie is vervangen door de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Uit deze Leidraad volgt dat een molenbiotoop vrijwaringszone alleen geldt voor molens in het landelijk gebied. Molen De Otter is gelegen in stedelijk gebied zodat er geen vrijwaringszone van toepassing is op grond van deze Leidraad.

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan is aangegeven dat een uitwerkingsplan voor het woongebied niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij de molen. Dit impliceert dat een zekere mate van afname van het aantal draaiuren door de nieuwbouw te verwachten is, maar dat die afname niet onaanvaardbaar negatief mag zijn voor de molen.

- Onderzoeken afname aantal draaiuren molen

Om inzicht in de afname van het aantal draaiuren van de molen te krijgen is in eerste instantie door Peutz een indicatieve studie verricht naar de invloed van het plan voor het gehele woongebied op de windvang van de molen (zie o.a. subparagraaf 4.11.1 van de toelichting van de 3e Uitwerking). Marktkwartier heeft besloten om, aanvullend op de indicatieve studie van Peutz en mede gezien een door de eigenaar van de molen ingebracht onderzoek van Windsafe, door Peutz een integrale windvanganalyse uit te laten voeren door middel van een windtunnelonderzoek (rapportnummer OB 16238-3-RA-004 d.d. 28 mei 2024, zie bijlage 23) en een aanvulling daarop (rapportnummer OO/IvdW/OB 16238-14-NO-001, d.d. 2 februari 2026, zie bijlage 24). Hiermee kan nauwkeuriger inzicht worden verkregen in de windeffecten van de nieuwbouw op de molen. In de analyse zijn meerdere varianten onderzocht ten opzichte van de referentie situatie. De referentie situatie is de situatie met de feitelijke bebouwing in de omgeving van de molen vóór aanvang sloop Food Center Amsterdam. De effecten van deze varianten ten opzichte van de referentie situatie is daarbij beschouwd voor de relevante onderdelen windsnelheidscoëfficiënt, jaargemiddelde windsnelheid, balans windbelasting, turbulentie-intensiteit en tenslotte de theoretisch bruikbare wind voor molenfuncties 'draaien' en 'zagen'.

De theoretisch bruikbare wind volgens een windtunnelonderzoek kan worden gezien als de meest nauwkeurige maat voor de windvang op een Hollandse windmolen. Reden hiervoor is dat de theoretisch bruikbare wind rekening houdt met de (veranderende) snelheid en turbulentie van de wind welke gecombineerd wordt met windstatistiek. Uiteindelijke doel van het onderzoek is dan ook om de theoretisch bruikbare wind voor molen De Otter vast te stellen per variant.

Voor het voorliggende uitwerkingsplan zijn, naast de referentie situatie, de volgende varianten relevant:

- Variant 1: referentiesituatie en invulling 2e Uitwerking, 3e Uitwerking en 4e Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan.
- Variant 2: referentiesituatie en invulling 2e Uitwerking en 3e Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan en invulling 4e Uitwerking conform aanpassing na overleg omgeving (NB: deze situatie komt overeen met de voorliggende versie van de 4e Uitwerking).
- Variant 3: referentiesituatie en invulling 2e Uitwerking en 3e Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan waarbij ter plaatse van de 4e Uitwerking uit is gegaan van de referentie situatie.
- Variant 4: referentiesituatie en invulling 2^{e} Uitwerking en 3^{e} Uitwerking conform het Beeldkwaliteitsplan en invulling 4^{e} Uitwerking conform aanpassing na overleg omgeving, waarbij het meest zuidoostelijke hoogteaccent in de 4^{e} Uitwerking aanvullend daarop is verlaagd met twee bouwlagen (30 m i.p.v. 36 m).
- Variant 6: referentiesituatie en invulling 2^{e} Uitwerking en 3^{e} Uitwerking conform het

Beeldkwaliteitsplan en invulling 4e Uitwerking conform aanpassing na overleg omgeving, waarbij het meest zuidoostelijke hoogteaccent in de 4e Uitwerking aanvullend daarop is teruggebracht tot de basishoogte (18 m).

Uit het windtunnelonderzoek blijkt dat de theoretisch bruikbare wind in de referentiesituatie 426 uren per maand bedraag voor de molenfunctie 'draaien' en 119 uren per maand bedraagtvoor de molenfunctie 'zagen'. Als uit wordt gegaan van de invulling volgens het Beeldkwaliteitsplan (variant 1) dan bedraagt de theoretisch bruikbare wind 357 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 74 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. In de situatie waarbij voor de invulling van de 4e Uitwerking rekening wordt gehouden met de aanpassing na overleg omgeving (variant 2) dan is er sprake van een nagenoeg vergelijkbare theoretisch bruikbare wind, namelijk 356 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 75 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. Als uit wordt gegaan van de situatie dat het oostelijk deel van het woongebied niet of later wordt gerealiseerd (variant 3) dan is de theoretisch bruikbare wind 407 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 89 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. In de situatie dat het meest zuidoostelijke hoogteaccent met twee bouwlagen wordt teruggebracht (variant 4) is er sprake van theoretisch bruikbare wind van 356 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 76 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. Bij variant 6, waarbij het meest zuidoostelijke hoogteaccent is teruggebracht tot 18 meter en de overige uitwerkingen cumulatief zijn betrokken (variant 6) is er sprake van theoretisch bruikbare wind van 365 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 78 uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'.

- Minimaal aantal draaiuren

Uit de rapporten van Peutz blijkt dat de geplande bebouwing in het gehele woongebied (dus zowel het oostelijk als het westelijk deel) een belemmering van de windaanvoer kan geven bij wind uit globaal westen tot noordwesten. De vraag is nu of de door Peutz berekende theoretisch bruikbare wind leidt tot een onaanvaardbare situatie voor de molen. Daartoe is van belang hoeveel uur de molen minimaal dient te draaien. De molen is al enige tijd niet meer in functie als bedrijf (geen productiemolen) maar heeft een museale functie. De molen dient zodoende enkel voor het behoud van de molen als werkend monument een minimum aantal uren per jaar te kunnen draaien. Uit een uitspraak van de Raad van State van 28 april 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:909, waarbij wordt verwezen naar de eerdere uitspraak van de Afdeling van 2 november 2011 (ECLI:NL:RVS:BU3118) over Molen de Otter) volgt dat het voor De Otter gaat om 'gemiddeld tenminste enkele tientallen uren per maand'. Daarbij wordt verwezen naar een brief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van 17 maart 2011.

- Niet onaanvaard negatief

Ten behoeve van de beoordeling van het voorliggende 4e uitwerkingsplan moet de windsituatie voor de molen niet alleen beoordeeld worden aan de hand van de woningbouwontwikkeling van deze 4e uitwerking, maar moet daarbij cumulatief rekening worden gehouden met de woningbouwontwikkeling van het onherroepelijke 3e uitwerkingsplan.

Dit is de onderzochte variant 2. Volgens het windtunnelonderzoek van Peutz resteren er na de realisatie van de beoogde woonbebouwing in zowel het oostelijk als het westelijk deel van het woongebied (variant 2) nog 356 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' en 75 benutbare uren per maand voor de molenfunctie 'zagen'. Dit betekent dat er per maand gemiddeld meer dan enkele tientallen draaiuren overblijven. Er wordt met 356 uren per maand voor de molenfunctie 'draaien' ruim voldaan aan het geadviseerde minimum aantal draaiuren. Gelet hierop is de vermindering van de theoretisch bruikbare wind ten opzichte van de referentie situatie 70 uren per maand) dan ook niet onaanvaardbaar negatief, mede gezien het feit dat:

- De molen geen commercieel bedrijf is dat moet zagen voor de houtmarkt maar dat de activiteiten

gericht zijn op een museale functie. 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.
- De molen gelegen is in een zeer stedelijke omgeving. Binnen stedelijk gebied gelden geen wettelijke regels of normen ter bescherming van de windvang van molens.

In deze afweging houdt het college ook rekening met het belang van de bouw van maximaal 1.700 woningen in het woongebied, waarvan 770 woningen in het voorliggende uitwerkingsplan. Een alternatieve stedenbouwkundige invulling van het terrein zonder gevolgen voor de molen is niet mogelijk. Vanwege onder meer de uitwerkingsregel dat er rekening dient te worden gehouden met een zichtlijn vanaf de Jan van Galenstraat op de zuidgevel van de Centrale Markthal dient een groot deel van het middendeel van het woongebied namelijk vrij te blijven van bebouwing. De resterende delen van het woongebied worden daardoor intensiever bebouwd om plek te bieden aan de maximaal 1.700 woningen. Dit leidt tot een basishoogte van circa 18 meter met hoogteaccenten. Deze hoogteaccenten leiden niet tot een relevante vermindering van de windvang van de molen, zoals blijkt uit de in het windtunnelonderzoek onderzochte variant waarbij het meest relevante hoogteaccent in het plangebied is weggelaten (variant 6, zijnde het zuidoostelijke hoogteaccent in het oostelijk deel van het woongebied). Uit het onderzoek blijkt dat het laten vervallen van dit hoogteaccent slechts een beperkt effect heeft op de theoretisch bruikbare wind van de molen (9 uren per maand voor de functie 'draaien' en 2 uren per maand voor de functie 'zagen'). Het schrappen van het hoogteaccent zou echter wel ten koste gaan van circa 55 woningen.

- Uitspraak Raad van State over 3e uitwerkingsplan en windvang molen De Otter

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak van 6 augustus 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:3708) in het beroep van Houthandel van der Bijl tegen het vastgestelde 3e uitwerkingsplan overwogen dat met het windtunnelonderzoek van Peutz aannemelijk is gemaakt dat de gevolgen voor de windvang van De Otter door het voorliggende uitwerkingsplan niet onaanvaardbaar zijn. De Afdeling heeft daarbij overwogen dat de door het college gemaakte belangenafweging deugdelijk is gemotiveerd.

Het windtunnelonderzoek dat ten grondslag lag aan het 3e uitwerkingsplan is ook gebruikt voor het voorliggende 4e uitwerkingsplan en de belangenafweging bij het 3e uitwerkingsplan wordt ook toegepast voor dit 4e uitwerkingsplan (zie hiervoor).

4.11.2 Archeologie

Ten tijde van het geldende bestemmingsplan was ter plaatse van een groot deel van het plangebied van het uitwerkingsplan sprake van een archeologische verwachting op basis van archeologisch bureauonderzoek dat door Bureau Monumenten en Archeologie was uitgevoerd. Deze verwachting had betrekking op grondroerende werkzaamheden van 10.000 m² of meer en dieper dan 3 meter onder peil. In dat geval zou er een inventariserend veldonderzoek moeten worden uitgevoerd, tenzij uit aanvullend bureauonderzoek bleek dat er ter plaatse een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

In het woongebied is ondergrondse bebouwing voorzien. Deze kelders worden groter dan 10.000 m². Uit de archeologische waardestelling van Monumenten en Archeologie (QS 16-030, d.d. 9 februari 2016, zie bijlage 25) blijkt dat de verwachting voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan inmiddels is bijgesteld naar negatief. Er hoeft daarom geen verder archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt conform de Monumentenwet/Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht tijdens de uitvoering van werkzaamheden.

4.12 Hoogbouweffectrapportage

In subparagraaf 3.3.1 is onder andere het beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van hoogbouw op hoofdlijnen beschreven. In de nota Hoogbouw in Amsterdam (mei 2011), is het beleid apart toegelicht en aangevuld met adviezen voor de inpassing van hoogbouw in de stad.

Het belangrijkste doel van het Amsterdamse hoogbouwbeleid is een zorgvuldige inpassing van hoogbouwinitiatieven in de bestaande structuren van de stad. In de hoogbouwnota wordt aangegeven voor welke hoogbouwplannen dit geldt en wanneer een hoogbouweffectrapportage (HER) nodig is. De HER is een rapportage waarin alle relevante effecten van hoogbouw, zoals windhinder en schaduwwerking, worden onderzocht, maar die vooral is bedoeld om de effecten van een plan op het stedelijk landschap in beeld te brengen. Vanwege de ligging in een zone van twee kilometer rondom het UNESCO-gebied dient in dit geval ook de inpassing van hoogbouw te worden beoordeeld op eventuele inbreuk op het werelderfgoedgebied.

In het kader van beoogde herontwikkeling tot woongebied met diverse hoogteaccenten heeft Mecanoo architecten een HER uitgevoerd (d.d. 26 juni 2019, zie bijlage 26). Ook is in het kader van de HER door DGMR gekeken naar het windklimaat. In de HER is onder meer ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing, de landschappelijke inpassing alsmede het effect op het werelderfgoed, de bezonning en het windklimaat. Deze onderwerpen worden in de navolgende subparagrafen nader omschreven.

4.12.1 Stedenbouwkundige inpassing

De bebouwing hoger dan 30 meter maakt onderdeel uit van de wandbebouwing langs de stedenbouwkundige randen. De ligging van deze bebouwing aan grotere open ruimtes zoals de Marktweide en de brede Jan van Galenstraat maakt hogere bebouwing legitiem. De wanden worden gevormd door een precies op elkaar afgestemd ensemble van individuele gebouwen variërend in bouwhoogte, materialisering en een eigen entree. Verticaal gezien bestaat de wandbebouwing uit een drietal hoofdonderdelen:

1. Een doorgaande stedelijke laag van 6 bouwlagen (18-20 meter) hoog vormt de basis. De hoogte van de dakrand is in het gehele plan hetzelfde.
2. De stedenbouwkundige koppen en knikken in de bebouwingsstructuur vormen de aanleiding voor hoogteaccenten in het plan. De hoogteaccenten hebben een hoogte van 12 bouwlagen (maximaal 35-37 m).
3. Tussen de hoogteaccenten bevinden zich lagere terugliggende hoogteaccenten, de zogenaamde ‘setbacks’. Deze liggen ongeveer 2,5 meter terug ten opzichte van de straatgevel en hebben een hoogte van maximaal 10 bouwlagen.

In de omgeving van het toekomstige woongebied zijn aan de west-, zuid-, en oostzijde woongebouwen en woonboten aanwezig. De situatie zal, gezien de huidige relatief lage bebouwing op het FCA, wijzigen. Daarvoor geldt het volgende:

- Aan de westzijde is er een afstand van minimaal 120 meter van de grens van het toekomstige woongebied tot bestaande woongebouwen door de aanwezigheid van de Willem de Zwijgerlaan, de groenzone langs de kade en het Westelijk Marktkanaal. Aan de oostzijde is de afstand tussen de grens van het toekomstige woongebied en de bestaande woongebouwen kleiner dan aan de westzijde, maar ook hier is er water in de vorm van een kanaal aanwezig (Oostelijk Marktkanaal) en ook de Visseringstraat draagt bij aan de onderlinge afstand. De onderlinge afstand tot de woongebouwen bedraagt aan deze zijde minimaal 50 meter. De woonboten in het Oostelijk Marktkanaal bevinden zich op minimaal 25 meter.
- De nieuw te realiseren bebouwing in het woongebied zal zowel aan de west- als de oostzijde nog

van het water worden gescheiden door de realisatie van openbare kades. Deze krijgen een breedte van minimaal 10 meter. De toekomstige woonbebouwing ligt door de openbare kades verder terug dan de huidige bedrijfsbebouwing op FCA en de voorziene hogere bebouwing van maximaal 35-37 meter wordt alleen in de wandbebouwing gerealiseerd. Gelet op de stedenbouwkundige opzet en de onderlinge afstanden leidt de nieuwe bebouwing in het toekomstige woongebied niet tot onaanvaardbare privacyvermindering of een onaanvaardbare beperking van het uitzicht van de woongebouwen en woonboten ten oosten en westen van het FCA.

- Aan de zuidzijde wordt toekomstig woongebied van de bestaande woningen aan die kant gescheiden door de Jan van Galenstraat en aangrenzende openbare ruimte. De onderlinge afstand bedraagt minimaal 40 meter. Als gevolg van de nieuwe bebouwing in het toekomstige woongebied neemt de bebouwingshoogte toe, maar de onderlinge afstand en de aanwezigheid van de Jan van Galenstraat zorgt niet voor een onaanvaardbare privacyvermindering of een onaanvaardbare beperking van het uitzicht voor de woonbebouwing ten zuiden van het FCA. De nieuwe bebouwing blijft met een bouwhoogte van maximaal 35-37 meter ver beneden de bebouwingshoogte van de bestaande piramide vormige bebouwing aan de overzijde van de Jan van Galenstraat.

4.12.2 Landschappelijke inpassing en effect op werelderfgoed

In het kader van de HER is onderzoek gedaan naar de landschappelijke inpassing waarmee de zichtbaarheid van de hogere bebouwing in de directe omgeving en het effect op het werelderfgoed in beeld zijn gebracht. In dat kader zijn in de HER zichtpunten vanuit de grachtengordel bepaald om de zichtbaarheid van het plan voor het toekomstig woongebied op het terrein van FCA te kunnen toetsen. In de hoogbouwvisie is bepaald dat de vanuit het UNESCO-gebied de geprojecteerde hoogbouw niet hoger mag lijken dan de gemiddelde bestaande bebouwing. Dit heeft geleid tot het vaststellen van twee zichtlijnen vanuit het UNESCO-gebied. Om een goed inzicht te krijgen op de zichtbaarheid van de nieuwe bebouwing vanuit de directe omgeving zijn er daarnaast een aantal standpunten bepaald rondom het plangebied. Alle standpunten en zichtlijnen zijn gekozen in overleg met de gemeentelijke afdeling Ruimte en Duurzaamheid.

Uit de visualisaties ter plaatse van de zichtlijnen en standpunten blijkt dat er als gevolg van het plan geen nadelige invloed ontstaat aangezien de hoogteaccenten vanuit het UNESCO-gebied niet zichtbaar zullen zijn. In de omgeving is het nieuwe plan wel meer zichtbaar, alhoewel de bebouwing in veel gevallen grotendeels wegvalt door tussengelegen bebouwing en/of bomen. De standpunten vanaf waar het plan zichtbaar is hebben direct zicht op het plan. De nieuwe bebouwing heeft vanaf deze standpunten echter geen nadelig effect op het stadslandschap en de stedenbouwkundige structuur doordat de bebouwing als gevolg van hoogteverschillen goed afleesbaar zal zijn. Door het realiseren van hoogbouw wordt bovendien het beeld in de Jan van Galenstraat meer in evenwicht gebracht.

4.12.3 Bezonning

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het plan voor de bezonning en de schaduweffecten is met behulp van een 3D-computermodel een simulatie gemaakt door OMRT B.V., referentie 2022-66, d.d. 23 januari 2026, zie bijlage 27). Op drie verschillende data in het jaar is op drie tijdstippen een projectie van de schaduwen berekend (21 maart staat gelijk aan 21 september).

Uit de simulatie blijkt dat het plan voor het gehele woongebied leidt tot enige schaduw. Deze schaduw is met name aan de orde in en rondom de hoven in het woonngebied zelf. De openbare ruimtes als de Marktweide en het Marktplein liggen, met uitzondering van de winterperiode, grotendeels in de zon.

Voor de toekomstige situatie is eerst gekeken naar het oorspronkelijke ontwerp (conform het Beeldkwaliteitsplan). Als het plan zo zou worden uitgevoerd dan zou de schaduwtoename zodanig zijn dat bij één woonschip niet meer wordt voldaan aan de TNO-norm. De betreffende woonboot zou op

bepaalde dagen in de periode 19 februari tot 21 oktober minder dan 2 zonuren per dag ondervinden. Naar aanleiding van deze uitkomsten is een aangepaste variant opgesteld, welke overeenkomt met de maximum mogelijkheden volgens het nu voorliggende uitwerkingsplan (en het als ontwerp ter inzage gelegde ontwerp uitwerkingsplan). Daarbij is ook rekening gehouden met het geluidscherm langs het Oostelijk Marktkanaal. De bezonning in de toekomstige situatie is getoetst aan de (Haagse) TNO-norm. Uit het rapport blijkt het volgende:

- De woonboten en woningen gelegen aan de noordoostkant van het plangebied ondervinden geen schaduw als gevolg van de nieuwbouw.
- Het merendeel van de woonboten ten oosten van het plangebied zal een vermindering van het aantal zonuren op de westgevel gaan ondervinden. De vermindering speelt bij 21 woonboten (NB: in het onderzoek van OMRT zijn 22 woonboten vermeld doordat ten onrechte ook een woonboot met 0% vermindering is meegeteld) en is op 19 februari als volgt: 11 woonboten krijgen een afname van bezonning van minder dan 1 uur, 8 woonboten een afname bezonning tussen 1 en 2 uur en 2 woonboten krijgen te maken met een afname van meer dan 2 uur (namelijk 2,3 uur bij Visseringstraat 20 en 2,8 uur bij Visseringstraat 18). Ondanks de vermindering van zon op de gevels voldoen alle woonboten aan de TNO-eis van minimaal 2 uur zonlicht.
- Een deel van de woningen ten oosten van het plangebied zal een vermindering van het aantal zonuren op de westgevel gaan ondervinden. Deze vermindering is in alle gevallen minder dan 2 uur. Ondanks de vermindering van zon op de gevels voldoen alle woningen aan de TNO-eis van minimaal 2 uur zonlicht.

Uit het voorgaande blijkt dat de doorgevoerde aanpassing in het plan tot een verbetering leidt en dat er in de toekomstige situatie bij alle bestaande woningen en woonschepen aan de TNO-norm wordt voldaan. De toename aan schaduw op 19 februari blijft beperkt tot een relatief gering aantal objecten, namelijk in totaal 21 van de 32 woonboten in het Oostelijk Marktkanaal terwijl de vermindering in zonuren bij de woningen aan de Visseringstraat en Van Bossestraat overal minder dan 2 uur is (relatieve afname 0 tot 39%) . Daarbij zal iets meer dan de helft van de woonboten een afname ervaren van minder dan 1 uur terwijl de hoogste afname bij één woonboot 2,8 uur bedraagt. Vanwege het relatief beperkte aantal woonboten dat extra schaduw zal ondervinden (21), de beperkte afname van het aantal zonuren (bij 19 van de 21 woonboten is de toename aan schaduw op 19 februari minder dan 2 uur, wat leidt tot een verslechtering van ten hoogste 40% ten opzichte van de huidige situatie) en doordat bij alle woonboten aan de (Haagse) TNO-norm wordt voldaan, wordt de schaduwtoename als gevolg van de nieuwbouw aanvaardbaar geacht. Dit is mede gezien het belang dat gemoeid is bij de uitvoering van dit plan voor 770 nieuwe woningen in Amsterdam. Daarbij is rekening gehouden met de situatie dat de achteruitgang bij Visseringstraat 18 en 20 weliswaar substantieel is (vermindering van respectievelijk 58% en 53% ten opzichte van de huidige situatie op 19 februari), maar dat bij deze beide woonboten ook in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de TNO-norm. Bovendien is ook gekeken naar de gevolgen bij een verlaging van het hoogteaccent met twee bouwlagen maar ook dan blijft de achteruitgang substantieel. Bij Visseringstraat 20 blijft de bezonningssituatie ongewijzigd terwijl een dergelijke verlaging bij Visseringstraat 18 slechts 1 uur extra zon oplevert. De verlaging heeft geen effect op de andere woonboten. Daar staat tegenover dat er door de verlaging van het hoogteaccent met twee bouwlagen 18 woningen minder gerealiseerd kunnen worden (9 woningen per bouwlaag). Gelet op het belang van nieuwe woningen in Amsterdam wordt de bezonningssituatie bij Visseringstraat 18 en 20 aanvaardbaar geacht en wordt afgezien van de verlaging van het hoogteaccent. Daarbij is ook van belang dat het hier slechts om 1 woonboot gaat, die bovendien ook zonder de verlaging van het hoogteaccent nog steeds aan de TNO-norm voldoet.

4.12.4 Wind

Om in een vroeg stadium een eerste inzicht te verkrijgen in het windklimaat in en rondom het toekomstige woongebied is door DGMR een windhinderonderzoek opgesteld, als bijlage bij de HER. Het doel van dit windhinderonderzoek is de impact van het windklimaat op het ontwerp van de omgeving inzichtelijk te maken en zo inzicht te krijgen in de mogelijke windhinder rondom gebouwen. De resultaten zijn beoordeeld volgens de criteria gesteld in de NEN 8100:2006 nl 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Mede naar aanleiding van enkele aanpassingen in de hoogteaccenten is het windhinderonderzoek geactualiseerd (rapportnummer: B.2017.0640.05.R001, d.d. 5 februari 2026, zie bijlage 28).

Uit het windhinderonderzoek blijkt dat het ontwerp voor het woongebied geen windgevaar oplevert en er in het algemeen een goed windhinderklimaat heerst. Wel zijn er enkele aandachtspunten:

- In het plangebied heerst voornamelijk klasse A en op enkele plekken klasse B en C. Er zijn twee kleine gebieden met klasse D. De gebieden met klasse A en B zijn goed voor de toegangen van gebouwen en voor slenteren in parkjes. Gebieden met klasse C dienen zoveel mogelijk vermeden te worden voor toegangen en parkjes. Zitjes kunnen het beste worden geplaatst in gebieden met klasse A.
- Bij de bestaande bebouwing aan de oostzijde buiten het plangebied, is het windklimaat grotendeels klasse A, B en C met een klein gebied klasse D. Ook aan de westkant, bij de bestaande bebouwing buiten het plangebied, is een klein gebied met klasse D. Op basis van ervaring van DGMR met soortgelijke situaties, is de verwachting dat deze gebieden met klasse D worden veroorzaakt door de bestaande bebouwing (in de omgeving) en niet door het ontwerp. De bestaande bebouwing ligt relatief ver van het plangebied, waardoor de invloed van het plangebied op deze afstand klein is.
- In een gebied ten zuiden van het plangebied heerst ook een klasse D. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van de nieuwbouw ten noorden van de S105 en de bestaande bouw aan de zuidzijde van de S105. Dit is als doorloopgebied een matig windklimaat. Dit gebied ligt midden op de S105.

Maatregelen zijn niet nodig.

4.12.5 Beoordeling en conclusie

Gelet op de hiervoor beschouwde onderwerpen stedenbouwkundige inpassing, landschappelijke inpassing alsmede het effect op het werelderfgoed, de bezonning en het windklimaat kan worden geconcludeerd dat de in het woongebied beoogde hoogbouw (30 meter of meer) passend is op deze locatie. Als gevolg van het plan ontstaat er geen nadelige invloed op de bijzondere waarden van het werelderfgoed aangezien de hoogteaccenten vanuit het UNESCO-gebied niet zichtbaar zullen zijn. In de omgeving is het nieuwe plan wel meer zichtbaar, alhoewel de bebouwing in veel gevallen grotendeels wegvalt door tussengelegen bebouwing en/of bomen. De nieuwe bebouwing heeft echter geen nadelig effect op het stadslandschap en de stedenbouwkundige structuur. Het plan leidt bij sommige woningen en woonschepen tot een vermindering van bezonning maar er wordt voldaan aan de TNO-norm. De vermindering van het aantal zonuren als gevolg van de nieuwbouw wordt aanvaardbaar geacht, mede gezien het belang dat gemoeid is bij de uitvoering van dit plan voor nieuwe woningen in Amsterdam. Het ontwerp voor het woongebied levert geen windgevaar op en er zal in het geheel sprake zijn van een goed/acceptabel windhinderklimaat.

4.13 M.e.r.-beoordeling

In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven wanneer het uitvoeren van een m.e.r. (bijlage C) of een m.e.r. beoordeling (bijlage D) verplicht is. Het plangebied van het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het plangebied van het eerder vastgestelde bestemmingsplan. Het plangebied van het bestemmingsplan heeft een oppervlak van 23,6 hectare. Het project FCA als geheel zou onder meerdere categorieën gerangschikt kunnen worden die in bijlagen C en D van het Besluit M.e.r. voorkomen. De herontwikkeling van het plangebied leidt echter niet tot de plicht om een m.e.r. of m.e.r. beoordeling uit te voeren, mede doordat in het bestemmingsplan grenzen zijn gesteld aan de omvang van de geplande ontwikkelingen. Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling van het gehele FCA goed in beeld te kunnen brengen is in het kader van het bestemmingsplan indertijd wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (2013). 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 plangebied planologisch gezien nog steeds hetzelfde is als waar ten tijde van de vormvrije m.e.r.-beoordeling van uit is gegaan, is actualisatie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet nodig.

4.14 Behoefte

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Uitgangspunt daarbij is benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:
"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."

De voorliggende uitwerking heeft ten opzichte van het (moeder)bestemmingsplan geen extra programma tot gevolg. Indertijd is in de toelichting van het moederplan uitgebreid ingegaan op de woningbehoefte in Amsterdam (zie paragraaf 4.13 van die toelichting). Los daarvan is er sprake van regionale behoefte aan woningen. De herontwikkeling van het FCA-terrein maakt namelijk onderdeel uit van de harde plancapaciteit van de provincie, zoals weergegeven via de monitor plancapaciteit (https://plancapaciteit.nl/, zie ook subparagraaf 3.2.2). De monitor plancapaciteit heeft als doel een actueel in beeld te hebben wat de capaciteit in woningbouwplannen is binnen de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. Uit raadpleging van de monitor plancapaciteit blijkt dat er in de regio voor de herontwikkeling van het FCA uit is gegaan van maximaal 1.700 woningen. De voorliggende uitwerking heeft betrekking op 770 woningen in het oostelijk woonhof en draagt daarmee bij aan het realiseren van de harde plancapaciteit, waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

De harde plancapaciteit, waar de woningbouw in het plangebied dus onderdeel van uitmaakt, geeft invulling aan de grote woningbehoefte in de regio Amsterdam. Uit de diverse beleidsstukken van rijk, provincie, regio en gemeente blijkt dat er een nijpend tekort is aan woningen. Volledigheidshalve wordt hierna kort ingegaan op enkele van deze beleidsstukken:

- Nationale Woon- en Bouwagenda: De doelstelling is om nationaal 900.000 woningen te bouwen in de periode 2022-2030. Met daarbij veel aandacht voor betaalbare woningen, verduurzaming en wonen voor aandachtsgroepen waaronder senioren (zie programma's). Bij nieuwbouw is het uitgangspunt 1/3 sociale huur, 1/3 betaalbaar en 1/3 overig. Op basis van deze ambitie hebben

provincies in afstemming met de regio's en gemeenten een bod gedaan aan het Rijk over aantallen te realiseren woningen. Deze afspraken hebben in maart 2023 hun beslag gekregen in regionale woondeals. Amsterdam valt onder de woondeal MRA. De afspraken worden per gemeente vastgelegd.

- Woonakkoord 2021-2025: Het woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet voor het woonbeleid van Amsterdam en de provincie Noord Holland. Amsterdam heeft volgens de provinciale berekening in de jaren 2020-2025 een woningbehoefte van 25.700. De plancapaciteit van Amsterdam is echter groot: 226.600. Hiervan is een groot deel in de verdere toekomst gepland, maar toch is momenteel al een aantal van 55.500 woningen als harde capaciteit aan te merken (waaronder dus de herontwikkeling van het FCA-terrein). Deze bestaande harde plancapaciteit is voldoende voor de woningbehoefte tot aan 2030 (51.300). De Provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam realiseren zich echter dat het, met het oog op vertraging in de uitvoering, nodig is meer delen van de plancapaciteit 'hard' te maken om de woningbehoefte te kunnen inlossen en zeker te zijn van voldoende woningbouw. Gezien de hoeveelheid harde plancapaciteit en sturing van Amsterdam op start bouw geldt dit voor andere delen van de MRA (buiten Amsterdam). Amsterdam gaat uit van een woningbouwaantal van ongeveer 7.500 per jaar voor de periode tot aan 2025. Voor de langere termijn (2050) wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad 5.000 per jaar. De Omgevingsvisie Amsterdam biedt ruimte aan minimaal dit aantal woningen en alle bijbehorende voorzieningen. Het is een groeitempo dat rekening houdt met het absorptievermogen van de stad, het aanleggen van de infrastructuur, energievoorziening, groen en openbare ruimte en dat ook organisatorisch en rekening houdend met crises langjarig haalbaar is.
- Actieprogramma woningproductie MRA 2018 – 2025: De metropoolregio Amsterdam kampt met een groot woningtekort, het grootste van Nederland. Het actieprogramma woningproductie MRA zet daarom voornamelijk in op de bouw van extra woningen, elk jaar moeten er binnen de Metropoolregio Amsterdam 15.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Om dit te bereiken wordt ingezet op het versnellen van processen, het gebruik maken van financiering vanuit het rijk en het leggen van een verbinding tussen de woningbouwproductie en de opgaven in de vervoerregio en de MIRT.

Daarnaast wordt gewezen op de 'Monitor woningbouw 2025' van de provincie. Uit deze monitor blijkt dat het tekort aan woningen van 2008 tot 2019 toenam. Van 2020 tot 2022 daalde het woningtekort, vooral door de lagere huishoudensgroei tijdens de coronacrisis maar ook door de toegenomen woningbouwproductie. Begin 2025 lag het woningtekort in Noord-Holland op 79,7 duizend woningen, 5,6 procent van de woningvoorraad. Absoluut en relatief is het tekort het hoogst in de gemeente Amsterdam. Het woningtekort voor Amsterdam bedroeg begin 2025 39.700 woningen, waarbij 20.200 woningen nodig zijn om het tekort terug te brengen tot het gewenste tekort (zie ook de navolgende tabel).

	Woningvoorraad 2025	Woningtekort begin 2025	Woningtekort begin 2025 %	Acceptabel niveau	Terugdringen woningtekort
Kop van Noord-Holland	79.500	3.700	4,7%	2,0%	+2.100
Westfriesland	97.000	3.900	4,0%	2,0%	+2.000
Regio Alkmaar	142.500	5.100	3,6%	2,0%	+2.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	184.000	7.000	3,8%	2,0%	+3.300
Zaanstreek-Waterland	155.700	6.100	3,9%	2,0%	+3.000
Amstelland en Meerlanden	161.700	9.300	5,8%	2,0%	+6.100
Amsterdam	486.800	39.700	8,2%	4,0%	+20.200
Gooi & Vechtstreek	112.900	4.900	4,3%	2,0%	+2.600
Almere/Lelystad	130.100	9.100	7,0%	2,0%	+6.500
Noord-Holland Noord	**319.000**	**12.700**	**4,0%**	**2,0%**	**+6.400**
Noord-Holland Zuid	**1.101.100**	**67.000**	**6,1%**	**2,9%**	**+35.200**
Noord-Holland	**1.420.100**	**79.700**	**5,6%**	**2,7%**	**+41.600**
MRA	**1.231.200**	**76.100**	**6,2%**	**2,8%**	**+41.700**

Bron: PNH

Afbeelding: overzicht woningtekort in 2025 (bron: Monitor woningbouw 2025)

4.15 Duurzaamheid

4.15.1 Algemeen

Het huidige terrein van het FCA wordt duurzaam herontwikkeld. De transformatie leidt tot een energiezuinig, toekomstbestendig bedrijventerrein en een duurzame, groene woonwijk. De duurzame realisatie hiervan verloopt via de thema's Energie, Mobiliteit, Grondstoffen, Water en groen, Gezondheid en Management.

Op het bedrijventerrein zijn de aansprekende aspecten: duurzame koudevoorziening, het opzetten van duurzame logistiek en afvalinzameling, en de realisatie van een grote hoeveelheid zonnepanelen op de daken. Voor het woningdeel zijn in het oog springende zaken: woningbouw met een collectieve warmte-koude voorziening, natuurinclusief en groen ontwerpen, een klimaatadaptieve en gezonde buitenruimte. Vanaf 1 januari 2022 gelden in Amsterdam de landelijke BENG-eisen voor nieuwbouw woningen. Alle duurzaamheidsthema's spelen op zowel het woningdeel als het bedrijvendeel. Hierna wordt per thema beschreven welke doelen gerealiseerd worden.

4.15.2 Energie

Zonnepanelen op de daken zorgen ervoor dat duurzame energie wordt opgewekt. De grootste warmtevraag v/d energieneutrale woningen wordt opgewekt met warmte-koude opslag in de bodem en met warmtepompen.

4.15.3 Mobiliteit

Wandelen en fietsen is geborgd in de ontwikkeling van het gebied, en het plangebied is goed bereikbaar met het OV. Het faciliteren van duurzame mobiliteit is noodzakelijk voor een toekomstbestendige ontwikkeling. De bedrijven onderzoeken de haalbaarheid van gezamenlijke, duurzame logistiek en afvalinzameling. Voor bezoekers en bewoners wordt elektrisch laden gefaciliteerd in parkeerkelders en op het parkeerdek. De infrastructuur hiervoor wordt ontwikkeld in een smart electric grid (SEG) om de capaciteitsvraag op het net in balans te houden met de rest van de stad.

4.15.4 Grondstoffen

Er wordt zorgvuldig omgegaan met materiaalstromen, en waar dat haalbaar is worden kringlopen gesloten. Daarbij wordt in de realisatiefase van de bedrijven rekening gehouden met de grondstofstromen die vrijkomen tijdens de sloop. Daar waar mogelijk wordt materiaal hergebruikt, zowel direct in originele staat (re-use) als in indirecte toepassing (re-purpose). Bij gebruik van materialen in de openbare ruimte wordt toepassing van circulaire materialen gerealiseerd via de Puccini-methode. En in de woningbouw wordt een pilot gerealiseerd door één van de palazzino's circulair te ontwerpen. Het resultaat hiervan wordt gemeten en het proces beschreven om het kopieerbaar en opschaalbaar te maken.

- 100% hergebruik van vrijkomende granulaten in het werk;
- Tot 100% PR in asfalt;
- Minder dan 2% restafval;
- Scheiding naar 6 stromen tijdens de realisatie en exploitatiefase;
- Het ontwerp en de realisatie worden gebaseerd op C2C filosofie.

4.15.5 Water en groen

Het terrein wordt Rainproof ontworpen, o.a. door waterbuffering op daken en bergingscapaciteit op het hele terrein. Groen wordt vooral in het woningdeel voorzien. Op het bedrijventerrein is via specifiek ecologisch soortenonderzoek bekeken of groen langs de omheining bij kan dragen aan de biodiversiteit van het terrein. Dit wordt versterkt door de inrichting van de openbare ruimte van het woningdeel met begroeiing die de nu al aanwezige soorten behoudt en de juiste omgeving biedt om te leven, zoals bijen en vogels. Het groen voorkomt ook hittestress en wordt waar mogelijk ook toegepast aan gevels en op daken van de woningen.

4.15.6 Gezondheid

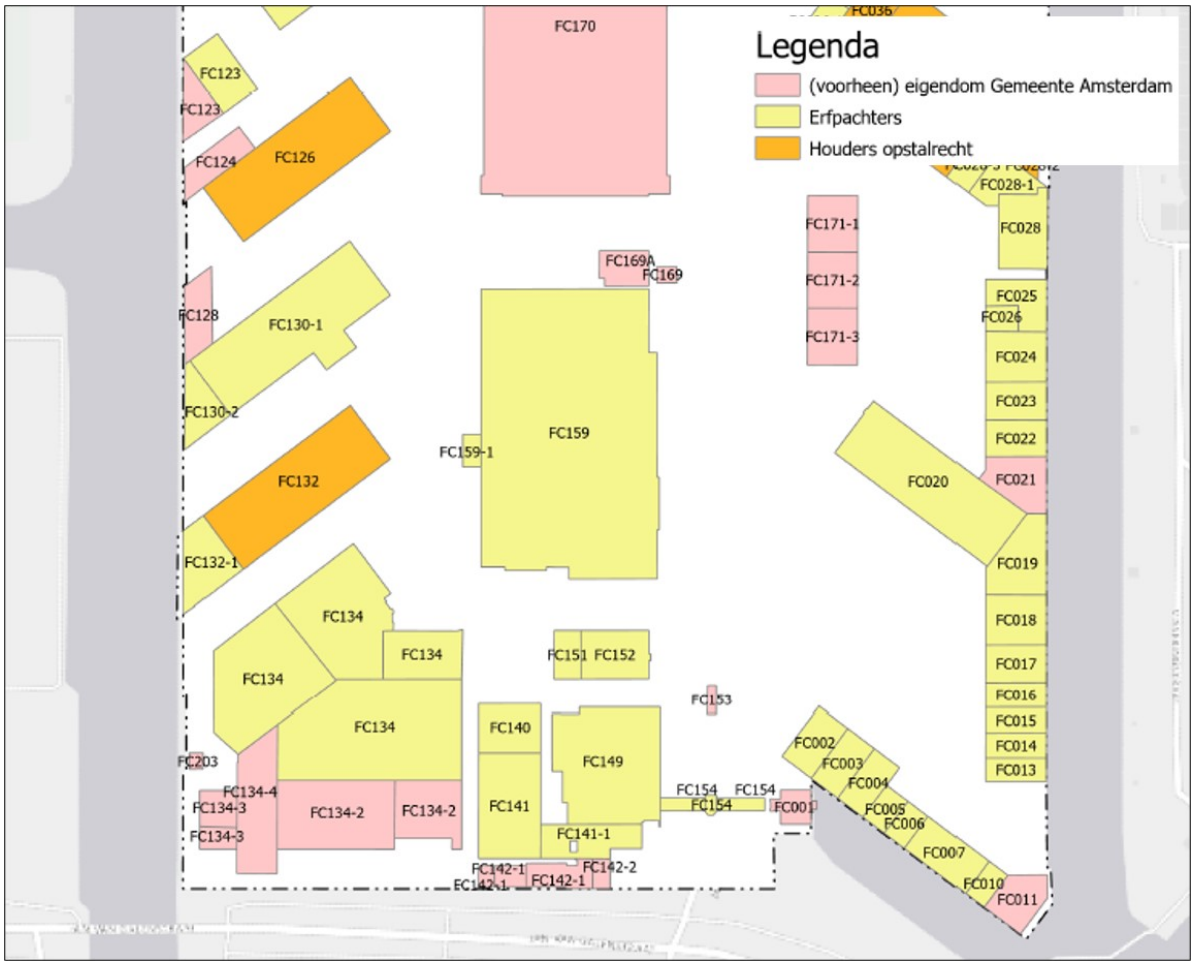
De groene omgeving en openbare ruimte nodigt uit tot ontspanning, wat belangrijk is voor welbevinden en een gezonde levensstijl. Door natuurinclusief ontwerpen en bouwen wordt de natuurbeleving versterkt. Dit wordt gerealiseerd door nestkasten voor vogels en insecten aan gevels. Ecologisch en natuurvriendelijk onderhoud stimuleert condities voor verschillende soorten. Stadslandbouw, bijvoorbeeld via de aanplant van fruitbomen, is een mogelijkheid in het woongebied. Dat sluit goed aan bij het thema dat centraal staat op het bedrijventerrein: voedsel.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Eigendom

Een groot deel van de gronden in het plangebied is in eigendom van de gemeente en veelal in erfpacht uitgegeven. Voor de rest van de gronden geldt een opstalrecht.



Afbeelding: eigendomssituatie ter plaatse van het plangebied van het uitwerkingsplan

5.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente en het Consortium Marktkwartier hebben een privaatrechtelijke overeenkomst (REOK) opgesteld welke in werking is getreden bij de definitieve gunning aan het consortium. Het Consortium Marktkwartier beschikt in beginsel over voldoende financiële middelen om de gehele herstructurering uit te voeren en de verplichtingen uit de REOK na te komen.

In de REOK is een planschadeovereenkomst opgenomen waarbij het Consortium Marktkwartier zich jegens de gemeente verplicht tot vergoeding van eventuele planschade die wordt toegewezen als gevolg van planologische maatregelen ten behoeve van de realisatie van het FCA. Daarnaast zullen de gronden

door de gemeente met toepassing van de REOK in erfpacht worden uitgegeven. De gemeente heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan, gelet op het vorenstaande, geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vastgesteld aangezien het verhaal van de door de gemeente te maken kosten als bedoeld in afdeling 6.4. Wro anderszins zijn verzekerd (zie de afgesloten REOK). Een exploitatieplan is om die reden ook niet nodig bij het voorliggende uitwerkingsplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Er is geen aparte participatie- of inspraakprocedure tijdens de voorbereiding van dit uitwerkingsplan gevoerd. De Participatieverordening gemeente Amsterdam 2024 is op 15 september 2024 in werking getreden. Het betrekken van bewoners en ondernemers bij de voorbereiding van dit plan heeft al eerder plaatsgevonden onder het regiem van de Algemene inspraakverordening dat als uitgangspunt heeft 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 hierna wordt toegelicht in paragraaf 5.2.4.

Uit zienswijzen bij de terinzagelegging van de 3e uitwerking kwam de zorg van de omvang van de 4e uitwerking naar voren. Naar aanleiding hiervan zijn woningen van het oostelijk woonhof (4e uitwerking) naar het westelijk woonhof (3e uitwerking) verplaatst. Verder is het hoogteaccent van 37 meter aan de noordzijde van het oostelijk woonhof verplaatst naar de zijde van de Marktweide. Daarnaast is de "haak" aan het hoekgebouw aan de zuidoostzijde komen te vervallen, waardoor er veel minder een "muur" aan bebouwing aan het Oostelijk marktkanaal ontstaat. Twee van de palazzino's zijn iets vergroot, maar per saldo betekent het meer open ruimte tussen de gebouwen aan de kade. Tenslotte is één van de 'setbacks' (hoogteaccenten) aan de zuidzijde komen te vervallen.

Marktwartier heeft de bezonning in de huidige en toekomstige situatie bekeken. Bewoners zouden in de bezonningsstudie graag verschillende peildata naar voren zien komen. Dit is in het onderzoek van OMRT teruggekomen (zie subparagraaf 4.12.3 en bijlage 27).

5.2.2 Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Er is afgezien van een apart vooroverleg over het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 4e uitwerking. Vanwege de samenhang is hiervoor volstaan met het reeds gevoerde overleg over het voorontwerp van het aangrenzende uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam- 3e uitwerking'.

De ontvangen reacties van de brandweer over de 3e uitwerking hebben geleid tot aanvullingen van de toelichting bij het 3e uitwerkingsplan en deze reactie is vanwege samenhang ook verwerkt in de voorliggende toelichting bij het 4e uitwerkingsplan.

5.2.3 Advies stadsdeel West

Het ontwerp van dit uitwerkingsplan is gelijktijdig met de terinzagelegging voorgelegd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel West voor advies. Het stadsdeel heeft op 13 februari 2024 advies uitgebracht.

Het DB adviseert om de keuze met betrekking tot het bezoekersparkeren zo spoedig mogelijk uit te werken. Het DB heeft een voorkeur voor de ondergrondse oplossing onder plangebied UP4.

Dit advies is op 30 januari 2024 en 13 februari 2024 behandeld in de vergadering van de stadsdeelcommissie West. De stadsdeelcommissie West heeft het DB geadviseerd:

- *Om nogmaals te onderzoeken of het haalbaar is om de maximale hoogte van de toren op de hoek van de Jan van Galenstraat/Oostelijke Marktkanaal, te verlagen met twee bouwlagen, zodat de belemmering van zon en wind wordt verkleind.*
- *Indien bovenstaande haalbaar is dit ook vast te leggen in de regels en de verbeelding.*
- *De verloren lagen te herverdelen over de andere woonlagen, zodat er geen geplande woningen verloren gaan.*
- *En indien nodig wordt de maximale hoogte van deze woonlagen van 18 meter verhoogd en vastgelegd in de regels van UP4.*

Het DB heeft dit advies van de stadsdeelcommissie overgenomen.

Met dit advies is als volgt rekening gehouden bij het voorliggende vast te stellen 4e uitwerkingsplan.

Het uitgangspunt blijft dat het bezoekersparkeren, ook van de Centrale Markthal, volledig in de ondergrondse parkeergarages in het woongebied zal plaatsvinden.

Verder is het effect van het verlagen van het woontoren met twee bouwlagen onderzocht op bezonning en wind. Dit levert echter nauwelijks een verbetering op. Slechts 1 van 22 woonboten krijgt hierdoor 1 uur extra zon op de peildatum. Voor de draaifunctie van Molen de Otter levert de verlaging geen verbetering op; voor de zaagfunctie levert het slechts 1 uur extra theoretisch bruikbare wind op. Daar staat tegenover dat bij een verlaging 18 woningen minder kunnen worden gebouwd, die niet binnen het plangebied herverdeeld kunnen worden.

Er is daarom vanaf gezien om de maximum bouwhoogte van het betreffende hoogteaccent met 6 meter te verlagen in het voorliggende 4e uitwerkingsplan.

5.2.4 Zienswijzen op ontwerpuitwerkingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpuitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam - 4e uitwerking' met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Daarvoor heeft op 20 december 2023 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadsloket van stadsdeelkantoor West en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging konden belanghebbenden een zienswijze over het ontwerpuitwerkingsplan en over het ontwerpbesluit hogere waarden naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Op 15 januari 2024 is in de Centrale Markthal op het Food Center terrein een informatiebijeenkomst gehouden, waar ca.120 belangstellenden zijn verschenen.

In totaal zijn er 17 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn kort samengevat en inhoudelijk beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen. Daar waar zienswijzen gegrond zijn en tot wijziging van het ontwerpuitwerkingsplan (en daarmee tot gewijzigde vaststelling van het uitwerkingsplan) leiden, is dat in de beantwoording vermeld. De Nota van Beantwoording, met de daarbij gevoegde bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van het te nemen besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

De geldende bestemming 'Woongebied - Uit te werken' ter plaatse van het plangebied maakt het mogelijk om een uitwerkingsplan op te stellen om zo de geldende bestemming uit te werken. Daarbij dient te worden voldaan aan de uitwerkings- en bouwregels die zijn aangegeven in de uit te werken bestemming:

a. *het uitwerkingsplan mag uitsluitend kelders dieper dan 1 meter onder peil mogelijk maken indien uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de betreffende kelders geen negatieve effecten hebben op de grondwaterstanden danwel de eventuele negatieve effecten door toepassing van maatregelen voorkomen kunnen worden*: In het uitwerkingsplan is binnen één zone een kelder toegestaan. Voor deze kelder, almede de kelder in de westelijke helft van het woongebied en de kelder in het bedrijvendeel is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (zie subparagraaf 4.9.6). Uit het onderzoek blijkt dat de kelders geen negatieve effecten hebben op de grondwaterstanden. Er wordt daarmee voldaan aan de uitwerkingsregel onder a. Ook voldoen de kelders aan de regels die zijn gesteld in de op 7 oktober 2021 vastgestelde parapluherziening 'Grondwaterneutrale Kelders'.
b. *het uitwerkingsplan mag uitsluitend gebouwen hoger dan 30 meter mogelijk maken indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is*: In het uitwerkingsplan zijn door middel van maatvoeringsvlakken zones aangegeven waar een bouwhoogte van meer dan 30 meter is toegestaan. In verband met deze zones is een hoogbouweffectrapportage uitgevoerd (zie paragraaf 4.12) waaruit blijkt dat dergelijke bouwhoogtes ruimtelijk goed inpasbaar zijn. Er wordt daarmee voldaan aan de uitwerkingsregel onder b.
c. *het uitwerkingsplan mag niet leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen 'De Otter' aan de Gillis van Ledenberchstraat 78A*: In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan en het eerder in procedure gebrachte uitwerkingsplan voor het westelijk deel van het woongebied is een indicatieve studie verricht naar de invloed van het plan voor het woongebied op de windvang van de molen. Naar aanleiding daarvan en onderzoek door de eigenaar van de molen is een windtunnelonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.11.1). Uit het windtunnelonderzoek blijkt dat de plannen voor het woongebied weliswaar tot afname van wind leiden maar de vermindering van de theoretisch bruikbare wind is niet onaanvaardbaar negatief, mede gezien het feit dat de molen (1) geen commercieel bedrijf is dat moet zagen voor de houtmarkt en (2) de molen is gelegen is in een zeer stedelijke omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat voor de molen enkele tientallen draaiuren per maand nodig zijn. Na realisatie van het beoogde woongebied zullen er per maand gemiddeld meer dan enkele tientallen draaiuren overblijven waarmee dus ruim wordt voldaan aan het geadviseerde minimum aantal draaiuren.Gelet op deze argumenten wordt er voldaan aan de uitwerkingsregel onder c.
d. *in het uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met een zichtlijn vanaf de Jan van Galenstraat op de zuidgevel van het rijksmonument Centrale Markthal (monumentnummer: 526739)*: In het naastgelegen uitwerkingsplan voor de westelijke helft van het woongebied is de wigvormige ruimte van de Marktweide vanaf de Jan van Galenstraat richting de zuidgevel van de Centrale Markthal vastgelegd door de bestemmingen ' Groen', 'Verkeer - 1' en 'Verkeer - 2'. Binnen deze bestemmingen zijn geen gebouwen toegestaan ter plaatse van de wigvormige zone. Door de open ruimte van de Marktweide voor de Markthal zal de Markthal vanuit diverse posities goed zichtbaar worden, met name vanaf de oostkant van de Jan van Galenstraat. Bovendien dient een deel van het gebouw aan de oostzijde van het plangebied tussen maaiveld en een hoogte van 8 meter vrij te blijven van bebouwing. Daardoor is op ooghoogte ook nog zicht mogelijk onder het gebouw door richting de Centrale Markthal. In het naastgelegen uitwerkingsplan is zodoende een ruim, vrij zicht vanaf de Jan van Galenstraat op de zuidgevel van de Centrale Markthal geborgd. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de beoogde zichtlijn.
e. *in het uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden (grootste afstand)*

als bedoeld in Bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan (Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein), met dien verstande dat de richtafstand één categorie lager mag zijn vanwege de ligging in gemengd stedelijk gebied: In het kader van het uitwerkingsplan is beoordeeld hoe de bedrijvigheid zich in vergelijking met omliggende woningen en woonschepen verhoudt tot de richtafstanden (zie paragraaf 4.4). Naar aanleiding daarvan is voor het aspect geluid onderzocht of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daar is sprake van, mits er vanwege geluid enkele bron- en overdrachtsmaatregelen worden uitgevoerd (zoals het plaatsen van diverse geluidschermen). Om te waarborgen dat de bron- en overdrachtsmaatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd zijn in de regels van de uitwerkingsplannen voor het bedrijvendeel diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

f. *in het uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in de gemeentelijke parkeernota's 'Nota Parkeernormen Auto' en 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter', met dien verstande dat ook rekening wordt gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor de op grond van artikel 4 van het geldende bestemmingsplan toegestane functies in de Centrale Markthal, tenzij hiervoor buiten het plangebied van het uitwerkingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid*: In het uitwerkingsplan is, net als in het geldende bestemmingsplan, een dynamische verwijzing opgenomen naar de parkeernormen in het gemeentelijk parkeerbeleid. In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op parkeren. Daaruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

g. *indien binnen een zone van 50 meter vanaf de bestemming Water - 2 woningen worden gerealiseerd dient in het uitwerkingsplan voor de betreffende zone rekening te worden gehouden met openbare kades langs het Oostelijk Marktkanaal, waarbij de openbare kades een breedte van minimaal 10 meter vanaf de bestemming Water - 2 dienen te hebben*: In het uitwerkingsplan worden woningen mogelijk gemaakt binnen 50 meter van de bestemming 'Water - 2'. De zones langs het Marktkanaal is in het uitwerkingsplan bestemd ten behoeve van de inrichting als openbare kade. Binnen de zone van 10 meter het kanaal zijn geen gebouwen toegestaan.

h. *het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor wegen:*
    1. *een geluidbelasting ten gevolge van elk van deze zones ondervinden die lager of gelijk is aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) dan wel de vastgestelde hogere waarde, of;*
    2. *als dove gevel als bedoeld in artikel 1 b vierde lid Wet geluidhinder worden uitgevoerd voor zover de geluidsbelasting op de betreffende gevel hoger is dan de vastgestelde hogere waarde, dan wel dat de gevel wordt voorzien van een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidsbelasting op de gevel kan terugbrengen tot maximaal de vastgestelde hogere waarde:* zoals ook blijkt uit paragraaf 4.3 zijn voor de woningen geen hogere grenswaarden nodig aangezien de Jan van Galenstraatper 8 december 2023 een maximum snelheid heeft van 30 km/u.

i. *er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk woningen te voorzien van een stille zijde*: alle woningen in het plangebied zullen conform een in het uitwerkingsplan opgenomen regel worden voorzien van een stille zijde, eventueel door toepassing van gebouwmaatregelen (zoals verglaasde balkons).

j. *het uitwerkingsplan voorziet in een voor auto- en vrachtverkeer geschikte verkeersontsluiting met een minimale breedte van 6 meter tussen het plandeel met de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken en de Jan van Galenstraat dan wel het uitwerkingsplan belemmert een dergelijke ontsluiting niet*: In het naastgelegen uitwerkingsplan voor de westelijke helft van het woongebied is door middel van de bestemming 'Verkeer - 1' een voor auto- en vrachtverkeer geschikte verkeersontsluiting mogelijk gemaakt tussen het nieuwe bedrijvendeel van FCA en de Jan van Galenstraat. De betreffende bestemming heeft binnen het naastgelegen uitwerkingsplan een breedte van circa 14 meter en biedt daarmee voldoende ruimte voor een weg met een breedte van minimaal 6 meter.

k. *het uitwerkingsplan voorziet in een oost-westverbinding voor fietsers en voetgangers dan wel belemmert een dergelijke verbinding niet*: In het uitwerkingsplan is de toekomstige oost-westverbinding voor langzaamverkeer, voor zover deze is gelegen binnen het plangebied,

bestemd als 'Verkeer - 1' en 'Verkeer - 2'. Binnen deze laatste bestemming is geen auto- of vrachtverkeer toegestaan.

l. voor maatschappelijke voorzieningen geldt dat medische voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en kinderopvangvoorzieningen in een zone van 45 meter vanaf de grens met de bestemming 'Verkeer' niet zijn toegestaan in de eerste lijnsbebouwing langs de Jan van Galenstraat: In het uitwerkingsplan zijn gevoelige maatschappelijke voorzieningen expliciet uitgesloten in het gehele plangebied.

m. voor maatschappelijke voorzieningen, geen onderdeel zijnde van een brede school (inmiddels integraal kind centrum), geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum vloeroppervlak van 250 m², waarbij een kinderopvangvoorziening niet is toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin van woningen: In het uitwerkingsplan is kinderopvang alleen toegestaan ter plaatse van het integraal kind centrum. In de rest van dat bouwblok en in andere bouwblokken zijn geen kinderdagopvangvoorzieningen mogelijk gemaakt. Er wordt daarmee voldaan aan de uitwerkingsregel.

n. de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van artikel 11 toegestane functies, alsmede ten behoeve van terrassen behorend bij horeca, tenzij er onevenredige overlast voor omwonenden en ondernemers wordt voorzien: Deze regel is 1 op 1 overgenomen in de regels van het uitwerkingsplan en daardoor toetsingskader bij aanvragen voor omgevingsvergunningen bouwen. Terrassen ten behoeve van horeca zijn overigens alleen ten westen van de Centrale Markthal mogelijk (en dus niet in het voorliggende uitwerkingsplan).

o. In de bouwregels is bepaald dat er een maximum bebouwingspercentage geldt van 75% voor het bouwvlak. Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan heeft na de inwerkingtreding van de partiële herziening een oppervlak van 81.055,2 m². Dat betekent dat binnen het gehele woongebied maximaal 60.791 m² mag worden bebouwd. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op een deel van het betreffende bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. In het voorliggende uitwerkingsplan is in totaal 32.548 m² aan gebouwen (inclusief kelders) mogelijk is gemaakt. Dat correspondeert met het in voorbereiding zijnde uitwerkingsplan voor het westelijk deel van het woongebied (westelijk woonhof) waar 28.243 m² aan gebouwen mogelijk is gemaakt.

p. Voor de gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding (18 meter). In de bouwregels is bepaald dat voor 10% van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte-accenten 35 meter' een maximale bouwhoogte van 35 meter is toegestaan. Het aanduidingsvlak in het geldende bestemmingsplan heeft na de inwerkingtreding van de partiële herziening een oppervlak van 81.055,2 m². Dat betekent dat binnen het gehele woongebied maximaal 8.105,5 m² tot 35 meter mag worden bebouwd. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op een deel van het betreffende aanduidingsvlak uit het geldende bestemmingsplan. In het voorliggende uitwerkingsplan is in totaal 3.402,6 m² aan gebouwen tot 35 meter mogelijk gemaakt. Dat correspondeert met het in voorbereiding zijnde uitwerkingsplan voor het westelijk deel van het woongebied (westelijk woonhof) waar 4.702,9 m² aan gebouwen tot 35 meter mogelijk is. Opgemerkt wordt dat deze regel geen betrekking heeft op gebouwen hoger dan 18 meter na toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid. Via deze algemene afwijkingsbevoegdheid kan de bouwhoogte met 2 meter worden verhoogd of, in geval van bijvoorbeeld lift- en trappenhuizen, met 5 meter (zie artikel 14).

Het uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden 2012 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven.

Mocht tussen de inhoud van het analoge plan en van de elektronische weergave of van het plan in de digitale vorm en de papieren weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als er tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan. Als ondergrond voor de plankaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het uitwerkingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Woongebied

Een groot deel van het plangebied is bestemd als 'Woongebied - 3' of 'Woongebied - 4'. De bestemming 'Woongebied - 3' is toegepast voor de wandbebouwing en de bestemming 'Woongebied - 4' bij de palazzino's. Het paviljoen is bestemd als 'Gemengd - 1'. Op de verbeelding is door middel van bouwvlakken aangegeven waar gebouwen mogen worden gebouwd en waar niet. Deze bouwvlakken zijn gebaseerd op een digitale onderlegger van de huidige planvorming. Er is daarbij met name voor de palazzino's rekening gehouden met enige marge zodat er nog wat schuifruimte is voor deze toekomstige nieuwbouw. De weergegeven bouwvlakken vormen daarmee de uiterste grenzen van de nieuwbouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen als balkons, lift- en trappenhuizen, etc. Door middel van maximum bebouwingspercentages en onderlinge afstanden tussen gebouwen wordt voorkomen dat de bouwvlakken volledig bebouwd zullen worden.

Erkers en balkons

Ten aanzien van erkers en balkons bij de woningen geldt dat deze, mede vanwege de gevarieerde regeling zoals beschreven in het BKP (zie bijlage 1), verdeeld zijn over meerdere bestemmingen. De ligging van een erker of balkon bepaald daarbij welke bestemming van toepassing is voor de betreffende erker of balkon. De minimale afstand tussen de buitenruimtes van palazzino's onderling bedraagt daarbij minimaal 13 meter terwijl de minimale afstand tussen de buitenruimtes van palazzino's en wandgebouwen minimaal 12 meter bedraagt.

Openbare ruimte

De toekomstige openbare ruimte binnen het woonhof is voor wat betreft de hoofdroutes bestemd als 'Verkeer - 3'. De openbare ruimte buiten het woonhof is bestemd als 'Verkeer - 1' (indien deze ook toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer) of 'Verkeer - 2' (als deze niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer). De eventuele margestroken die grenzen aan de openbare ruimte in het binnengebied zijn bestemd als 'Woongebied - 4' maar zonder bouwvlak.

6.3 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan (dan wel uitwerkingsplannen) dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het uitwerkingsplan zijn net als de regels van het bestemmingsplan opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op de bestemming die in het uitwerkingsplan is opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan (inclusief het uitwerkingsplan) gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen. Ingevolge de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen;
- Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.