Gemeente Amsterdam

Uitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 4e uitwerking (Woongebied oost)

Nota van wijzigingen



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtnemer	RVE Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.E2301BPGST-VG01
Datum	11 februari 2026
Planstatus	uitwerkingsplan (vastgesteld)

Inleiding
Het ontwerp van het uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam – 4e uitwerking (Woongebied oost)' is ten behoeve van het ter vaststelling voorliggende uitwerkingsplan aangepast. Het betreft deels wijzingen die voortvloeien uit enkele van de ingediende zienswijzen en deels ambtshalve wijzigingen. Aan het college wordt voorgesteld het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig deze Nota van Wijzigingen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Inhoudelijk is het volgende aangepast.

A. Verbeelding
De verbeelding is niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen.

B. Regels
De regels zijn niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen:

C. Toelichting
De toelichting is juridisch niet-bindend maar volledigheidshalve is wel op hoofdlijnen aangegeven op welke onderdelen de toelichting is gewijzigd:

Bijlagen toelichting
Het windhinderonderzoek ontbrak als bijlage van de Hoogbouw Effect Rapportage. Dit onderzoek is alsnog bijgevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

A. Verbeelding
De verbeelding is als volgt gewijzigd:

1. De plangrens aan de noordkant van het plan is aangepast zodat de plangrens gelijk is met de grens van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' in het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam'. .

Achtergrond wijziging:
De plangrens van het ontwerpuitwerkingsplan bleek abusievelijk niet geheel overeen te komen met de grens van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' in het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam'. Daardoor had het ontwerpuitwerkingsplan geen betrekking op een klein deel van de gronden die in het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' als 'Woongebied - Uit te werken' zijn bestemd. Om deze omissie te herstellen is de plangrens circa 4 meter opgeschoven naar het noorden.

2. De bouw- en aanduidingsvlakken van diverse woongebouwen zijn iets gewijzigd.

Achtergrond wijziging:
De bouw- en aanduidingsvlakken zijn aangepast op basis van het meest recente verkavelingsplan. De verschillen zijn beperkt en bedragen hoogstens 0,6 meter

B. Regels

De regels zijn als volgt gewijzigd:

1. Artikel 1.27 is als volgt gewijzigd:
   'vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend ~~opslagruimtes met consumentenartikelen, veelal~~ dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie~~,~~ en die al dan niet ~~of slechts in zeer beperkte mate~~ toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering'.

Achtergrond wijziging artikel 1.27
De begripsbepaling is aangepast naar aanleiding van het op 10 mei 2023 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Darkstores'.

2. *Artikel 3.2.4, sub a onder 1 is als volgt gewijzigd:*
   1. bouwwerkzaamheden mogen niet eerder starten dan 1 oktober ~~2033~~2034;

Achtergrond wijziging artikel 3.2.4, sub a onder 1
De fasering in artikel 3.2.4 is gebaseerd op de fasering die als input is gebruikt in het onderzoek naar stikstofdepositie. Het onderzoek is in 2025 geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente AERIUS-calculator (zie ook onder Toelichting). Bij deze actualisatie is ook rekening gehouden met de meest recente projectfasering. Om er voor te zorgen dat de bouwregel en het onderzoek op elkaar aansluiten is de fasering in artikel 3.2.4 sub a aangepast.

3. Artikel 7.2.2, sub i, onder 1 is als volgt gewijzigd:
   1. de afstand van een gebouw binnen de ~~de~~ bestemming 'Woongebied - 3' tot gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - 4' bedraagt minimaal 14 meter;

Achtergrond wijziging artikel 7.2.2, sub j, onder 1
De wijziging is een tekstuele correctie.

4. *Artikel 7.2.7, sub a is als volgt gewijzigd:*
   1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen niet eerder starten dan ~~1 april 2028~~juli 2031;
   2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mogen niet eerder starten dan ~~1 april 2029~~januari 2033;
   3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mogen niet eerder starten dan ~~1 april 2030~~januari 2032;

4. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' mogen niet eerder starten dan ~~1 april~~januari 2031;

Achtergrond wijziging artikel 7.2.7, sub a
De fasering in artikel 7.2.7 is gebaseerd op de fasering die als input is gebruikt in het onderzoek naar stikstofdepositie. Het onderzoek is in 2025 geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente AERIUS-calculator (zie ook onder Toelichting). Bij deze actualisatie is ook rekening gehouden met de meest recente projectfasering. Om er voor te zorgen dat de bouwregel en het onderzoek op elkaar aansluiten is de fasering in artikel 7.2.7 sub a aangepast.

5. *Artikel 7.4.6, sub b is gewijzigd en luidt als volgt*:
   de geluidsbelasting ter plaatse van de betreffende woning ~~voldoet aan de verleende hogere grenswaarde~~niet hoger is dan 63 dB.

Achtergrond wijziging artikel 7.4.6, sub b
In het ontwerpuitwerkingsplan was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken van de verplichting van een stille zijden bij woningen indien onder meer de geluidsbelasting ter plaatse van de betreffende woning voldoet aan de verleende hogere grenswaarde. Omdat de maximum snelheid op de Jan van Galenstraat per 8 december 2023 is teruggebracht tot 30 km/u is er vanwege het wegverkeer op deze straat geen sprake meer van een te verlenen hogere grenswaarde. In de afwijkingsbevoegdheid is hier rekening mee gehouden doordat is uitgegaan van de geluidsbelasting die overeenkomt met de maximale ontheffingswaarde die in de Wet geluidhinder was opgenomen voor 50 km/uwegen binnen de bebouwde kom, zijnde 63 dB.

6. *Artikel 8.2.7, sub a is als volgt gewijzigd:*
   1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' mogen niet eerder starten dan ~~1 april 2029~~januari 2033;
   2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding~~,~~ en 'specifieke bouwaanduiding - 6' ~~mogen niet eerder starten dan 1 april 2030;3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding~~ en 'specifieke bouwaanduiding - 7' mogen niet eerder starten dan ~~1 april 2031~~januari 2032;

Achtergrond wijziging artikel 8.2.7, sub a
De fasering in artikel 8.2.7 is gebaseerd op de fasering die als input is gebruikt in het onderzoek naar stikstofdepositie. Het onderzoek is in 2025 geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente AERIUS-calculator (zie ook onder Toelichting). Bij deze actualisatie is ook rekening gehouden met de meest recente projectfasering. Om er voor te zorgen dat de bouwregel en het onderzoek op elkaar aansluiten is de fasering in artikel 8.2.7 sub a aangepast.

7. *Artikel 8.3.5, sub b is gewijzigd en luidt als volgt*:
   de geluidsbelasting ter plaatse van de betreffende woning ~~voldoet aan de verleende hogere grenswaarde~~niet hoger is dan 63 dB.

Achtergrond wijziging artikel 8.3.5, sub b
In het ontwerpuitwerkingsplan was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken van de verplichting van een stille zijden bij woningen indien onder meer de geluidsbelasting ter plaatse van de betreffende woning voldoet aan de verleende hogere grenswaarde. Omdat de maximum snelheid op de Jan van Galenstraat per 8 december is teruggebracht tot 30 km/u is er vanwege het wegverkeer op deze straat geen sprake meer van een te verlenen hogere grenswaarde. In de afwijkingsbevoegdheid is hier rekening mee gehouden doordat is uitgegaan van de geluidsbelasting die overeenkomt met de maximale ontheffingswaarde die in de Wet geluidhinder was opgenomen voor 50 km/uwegen binnen de bebouwde kom, zijnde 63 dB.

8. *Artikel 12.2 is aangevuld door toevoeging van een nieuw sub, welke als volgt luidt: 'j. een darkstore'.*

Achtergrond aanvulling artikel 12.2
De verbodsregels zijn aangevuld naar aanleiding van het op 10 november 2023 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Darkstores'.

9. *Artikel 12 is aangevuld door toevoeging van een nieuw lid, welke als volgt luidt: '12.3 Bij omgevingsvergunning afwijken van de verbodsregels*
   Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 13.2 voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
   a. het woon- en leefklimaat;
   b. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en
   c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; waarbij de Beleidsregel darkstores 2023 in acht wordt genomen. Indien gedurende de planperiode de Beleidsregel darkstores 2023 wordt gewijzigd, wordt deze gewijzigde versie in acht genomen.*'.*

Achtergrond aanvulling artikel 12
De afwijkingsbevoegdheid van de verbodsregels is opgenomen naar aanleiding van het op 10 mei 2023 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Darkstores'.

C. Toelichting
De toelichting is juridisch niet-bindend maar volledigheidshalve is wel op hoofdlijnen aangegeven op welke onderdelen de toelichting is gewijzigd:

Hoofdstuk 1
Er is een paragraaf opgenomen waarin is ingegaan op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en welke gevolgen dat heeft voor het uitwerkingsplan. Ook is de stand van zaken ten aanzien van de uitwerkingsplannen geactualiseerd.

Hoofdstuk 2
Het hoofdstuk is geactualiseerd doordat in is gegaan op het inmiddels vastgestelde paraplubestemmingsplan voor datacenters. Ook is de tekst met de

beschrijving van de huidige situatie en de herontwikkeling geactualiseerd naar aanleiding van de huidige stand van zaken.

Paragraaf 4.1
Naar aanleiding van onder meer de invoering van een maximum snelheid van 30 km/u op diverse wegen heeft een actualisatie van het verkeersonderzoek plaatsgevonden. Deze actualisatie (2025) is beschreven in paragraaf 4.1 en toegevoegd in de bijlage van de toelichting. De beschrijving van het eerdere verkeersonderzoek (2020) is aangevuld met een uitleg waarom in het verkeersonderzoek gebruik is gemaakt van verkeerstellingen uit 2015.

Paragraaf 4.3
Er is ingegaan op de verlaging van de maximum snelheid van de Jan van Galenstraat en Willen de Zwijgerlaan van 50 km/u naar 30 km/u.

Paragraaf 4.4
Het akoestisch onderzoek naar bedrijfslawaai is geactualiseerd. De tekst van paragraaf 4.4 is daarop geactualiseerd en het rapport is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Paragraaf 4.6
Het onderzoek naar luchtkwaliteit is geactualiseerd vanwege de actualisatie van het verkeersonderzoek. De tekst van paragraaf 4.6 is daarop geactualiseerd en het rapport is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Paragraaf 4.9
In de waterparagraaf is een beschrijving ogenomen van de Waterschapsverordening AGV. Deze verordening vervangt de Keur. Ook is een Verder is een beschrijving opgenomen van een notitie waarin is ingegaan op het eerder uitgevoerde geohydrologisch onderzoek. Deze notitie is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Paragraaf 4.10
De eerdere quick scan ecologie is uit 2020. Voor het FCA-terrein is daarom een actualisatie uitgevoerd (2024). Dat geldt ook voor het vleermuizenonderzoek uit 2021. De actualisaties naar soorten zijn beschreven in paragraaf 4.10 en toegevoegd in de bijlagen van de toelichting.
Ten aanzien van gebiedsbescherming is het onderzoek naar stikstofdepositie geactualiseerd aan de hand van de meest recente AERIUS-calculator en de jurisprudentie ten aanzien van intern salderen (december 2024). Uit deze actualisatie blijkt dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Er is daarom ook Ecologische Beoordeling stikstofdepositie uitgevoerd. Zowel de actualisatie van het onderzoek naar stikstofdepositie als de Ecologische Beoordeling stikstofdepositie zijn beschreven in paragraaf 4.10 en opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Paragraaf 4.11
In vervolg op het theoretische onderzoek naar windvang van de molen en onderzoek van de molenaar zelf is een windtunneldonderzoek uitgevoerd. Dit windtunnelonderzoek is beschreven in paragraaf 4.11 en toegevoegd in de bijlage van de toelichting. Ook is de afweging vanwege de vermindering van de theoretisch bruikbare wind aangevuld.

Paragraaf 4.12
De schaduwstudie is geactualiseerd. De tekst van paragraaf 4.12 is daarop geactualiseerd en het rapport is toegevoegd in de bijlage van de toelichting. Verder is de afweging ten aanzien van de vermindering van zonuren bij omliggende woonboten en woningen aangevuld.
De windhinderstudie is geactualiseerd. De tekst van paragraaf 4.12 is daarop geactualiseerd en het rapport is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Paragraaf 4.14
De motivering van de behoefte aan woningen is aangevuld aan de hand van de laatste inzichten.