Gemeente Amsterdam

Uitwerkingsplan
Food Center Amsterdam – 3e uitwerking (Woongebied west)

Nota van wijzigingen



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtnemer	RVE Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.E2006BPGST-VG01
Datum	7 juni 2024
Planstatus	uitwerkingsplan (vastgesteld)

Inleiding
Het ontwerp van het uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam – 3e uitwerking (Woongebied west)' 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 als volgt gewijzigd:

1. Artikel 1 is aangevuld doordat de volgende begripsbepaling is toegevoegd:
   1.51 NEN 8100
   NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving, versie 2006.

Achtergrond aanvulling artikel 1
De begripsbepaling is opgenomen naar aanleiding van de nadere eisenregeling die ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder en/of windgevaar in artikel 7 van de bestemming 'Woongebied - 1' is opgenomen (zie hierna onder 2).

2. Artikel 7 is aangevuld met een nieuw lid, welke als volgt luidt:
   7.3 Nadere eisen
   Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan bouwplannen die leiden tot bouwen hoger dan 30 meter, ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder en/of windgevaar, nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. Of bij bouwen hoger dan 30 meter sprake is van een onaanvaardbare windhinder of windgevaar wordt beoordeeld aan de hand van onderzoek waaruit blijkt in welke mate windhinder of windgevaar als gevolg van de beoogde bebouwing zal optreden. Op dit onderzoek is NEN 8100 van toepassing. Van onaanvaardbare windhinder is sprake indien de score 'goed' niet wordt behaald bij de activiteit 'slenteren' in kwaliteitsklasse A of B als bedoeld in tabel 1 van NEN 8100.

Achtergrond aanvulling artikel 7
De begripsbepaling is opgenomen naar aanleiding van de nadere eisenregeling die ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder en/of windgevaar in artikel 7 van de bestemming 'Woongebied - 1' is opgenomen.

3. Artikel 7.5.1 en artikel zijn 8.4.1 zijn gewijzigd en luiden als volgt:
   Ten aanzien van de op grond van lid 7.1 en lid 8.1 toegestane woningen geldt een maximum aantal van ~~907~~930 woningen.

Achtergrond wijziging artikel 7.5.1 en 8.4.1
In het oostelijke deel van het woongebied (4e Uitwerking) zullen 23 woningen minder worden gerealiseerd dan oorspronkelijk de bedoeling was. Deze woningen zullen in het westelijk deel van het woongebied worden gerealiseerd zodat het totaal maximum aantal woningen 1.700 blijft.

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

Paragraaf 2.5.7
De verwachtingsdatum voor de realisatie van bedrijfsgebouwen is gewijzigd van eind 2022 in medio 2025.

Paragraaf 4.4.2
Het onderzoek naar bedrijfslawaai is geactualiseerd. Het geactualiseerde onderzoek is beschreven in subparagraaf 4.4.2 en opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Paragraaf 4.10.2
Het onderzoek naar stikstofdepositie is geactualiseerd. Het geactualiseerde onderzoek is beschreven in subparagraaf 4.10.2 en opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Paragraaf 5.2
De paragraaf is aangevuld met een overzicht van de tot op heden gevoerde participatie.

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 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 enkele centimeters

2. De woongebouwen W2.2 en P4.2 zijn aangeduid als respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding - 13' en 'specifieke bouwaanduiding - 14'.

Achtergrond wijziging:
Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfasering vastgelegd. De beide woongebouwen zijn daarom om die reden ook aangeduid. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie hierna, bij regels onder 4). Daardoor heeft de fasering ook betrekking op beide gebouwen.

3. De als 'onderdoorgang' aangeduide gronden direct ten noorden van de als 'onderwijs' aangeduide gronden van de brede school (Integraal Kind Centrum, hierna: IKC) zijn ook aangeduid als 'onderwijs'.

Achtergrond wijziging:
In het uitwerkingsplan is vastgelegd welke gronden binnen een bouwvlak gedeeltelijk vrij dienen te blijven van bebouwing vanwege onderdoorgangen naar het binnengebied van het woonhof. Bij het IKC is ook een doorgang voorzien maar vanwege een mogelijk iets andere positionering van het IKC is flexibiliteit ten aanzien van de doorgang gewenst. Dit is gedaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid (zie hierna, bij regels onder 5). Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan de doorgang worden dichtgezet. Indien toepassing aan deze afwijkingsbevoegdheid wordt gegeven dan is het wenselijk dat het betreffende deel van het gebouw ter plaatse van de dichtzetting kan worden gebruikt als IKC.

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 6.1, sub k is als volgt gewijzigd::
   *k. erkers en balkons van de gebouwen in de aangrenzende bestemming**en** 'Woongebied - 1' **en 'Woongebied - 2'**.*

Achtergrond wijziging artikel 6.1, sub k
Abusievelijk was bij sub k geen rekening gehouden met erkers en balkons van gebouwen in de bestemming 'Woongebied - 2'.

3. Artikel 7.2.2, sub h, onder 1 is als volgt gewijzigd::
   1. de minimale bouwhoogte alleen geldt voor zover een eerste bouwlaag grenst aan de bestemming 'Verkeer - 1' en/of 'Verkeer - 2', waarbij deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter vanaf de gevel die grenst aan ~~aan~~ de bestemming 'Verkeer - 1' en/of 'Verkeer - 2' dient te worden gerealiseerd en te worden gehandhaafd;

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

4. Artikel 7.2.2, sub j, onder 1 is als volgt gewijzigd:
   1. de afstand van een gebouw binnen de ~~de~~ bestemming 'Woongebied - 1' tot gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - 2' bedraagt minimaal 14 meter;

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

5. Artikel 7.2.4, sub e, aanhef is als volgt gewijzigd:
   *e. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m d geldt ter plaatse van de aanduidingen **'specifieke bouwaanduiding - 5'**, 'specifieke bouwaanduiding - 6a' en 'specifieke bouwaanduiding - 6b' dat het bouwen van een woning slechts is toegestaan indien uit deugdelijk akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege bedrijven en buitenspeelterreinen op de gevels van de woning, al dan niet na het treffen van bouwkundige maatregelen, voldoet aan:*

Achtergrond wijziging artikel 7.2.4, sub e, aanhef
Als gevolg van de beoogde fasering is het aannemelijk dat het gebouwdeel met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' eerder wordt gerealiseerd dan de afschermende bebouwing ten noorden van het gebouwdeel. Bij dit gebouwdeel kan dan sprake zijn van een lichte overschrijding van de grenswaarden. De aanduiding ter plaatse van het gebouwdeel is daarom opgenomen in dit artikel om zo te waarborgen dat er, al dan niet na het treffende van bouwkundige maatregelen, wordt voldaan aan de grenswaarden.

6. *Artikel 7.2 is aangevuld door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt:*

7.2.7 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie
Voor het bouwen van gebouwen binnen dit plan gelden ter voorkoming van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden de volgende regels:
a. de volgende bouwfasering dient in acht te worden genomen:
1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2024;
2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 13' mogen niet eerder starten dan 1 april 2025;
3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6a' mogen niet eerder starten dan 1 april 2026;
4. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6b' mogen niet eerder starten dan 1 april 2027;
b. hijsbewegingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met elektrisch aangedreven hijs- of bouwkranen.

Achtergrond aanvulling artikel 7.2
Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfasering vastgelegd, alsmede de voorwaarde om hijsbewegingen uitsluitend elektrisch uit te voeren.

7. Artikel 7.4 *is aangevuld door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt* :
7.4.4. Onderdoorgang
Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.2 onder l bepaalde ten behoeve van het bouwen tot aan de vloer van de derde bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang indien dit leidt tot een betere situering van de brede school als bedoeld in 7.1 onder p;

Achtergrond aanvulling artikel 7.4
In het uitwerkingsplan is vastgelegd welke gronden binnen een bouwvlak gedeeltelijk vrij dienen te blijven van bebouwing vanwege onderdoorgangen naar het binnengebied van het woonhof. Bij de brede school (Integraal Kind Centrum, hierna: IKC) is ook een doorgang voorzien maar vanwege een mogelijk iets andere positionering van het IKC is flexibiliteit ten aanzien van de doorgang gewenst. Dit is gedaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan de doorgang worden dichtgezet.

8. Artikel 7.4.6 *(7.3.5 in het ontwerp) is gewijzigd en luidt als volgt*:
7.4.6. Dove gevel
Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.4 onder a bepaalde ten aanzien van het als dove gevel uitvoeren van de naar de Jan van Galenstraat gekeerde gevels bij (delen van) gebouwen, met dien verstande dat kan worden afgeweken

van de verplichting om een dove gevel te realiseren indien is aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel ~~wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde~~, niet hoger is dan ~~wel dat er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.~~ 63 dB.

Achtergrond wijziging artikel 7.4.6
In het ontwerpuitwerkingsplan was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken van de voorwaardelijke verplichting voor de woongebouwen langs de Jan van Galenstraat indien uit deugdelijk akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeurgrenswaarde dan wel de verleende hogere waarde. 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 voorkeurgrenswaarde of te verlenen hogere waarde. 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.

9. Artikel *7.4* is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt:
   7.4.8 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie
   Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.7 bepaalde, ten behoeve van:
   a. het eerder starten van de bouwwerkzaamheden dan aangegeven, 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;
   b. het uitvoeren van hijsbewegingen anders dan met uitsluitend elektrisch aangedreven hijs- of bouwkranen, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat dergelijke hijsbewegingen niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt.

Achtergrond aanvulling artikel 7.4
Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfasering vastgelegd, alsmede de voorwaarde om hijsbewegingen uitsluitend elektrisch uit te voeren (zie voorgaand). Hier kan door middel van een afwijkingsbevoegdheid van af worden geweken, mits kan worden aangetoond dat . de gewijzigde fasering en/of de niet elektrisch aangedreven kranen niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden.

10. Artikel 8.2 is aangevuld door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt:
   8.2.8 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie
   Voor het bouwen van gebouwen binnen dit plan gelden ter voorkoming van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden de volgende regels:
   a. de volgende bouwfasering dient in acht te worden genomen:

1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2024;
2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 8' en 'specifieke bouwaanduiding - 14' mogen niet eerder starten dan 1 april 2025;
3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 7', 'specifieke bouwaanduiding - 11' en 'specifieke bouwaanduiding - 12' mogen niet eerder starten dan 1 april 2026;
b. hijsbewegingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met elektrisch aangedreven hijs- of bouwkranen.

Achtergrond aanvulling artikel 8.2
Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfasering vastgelegd, alsmede de voorwaarde om hijsbewegingen uitsluitend elektrisch uit te voeren.

11. Artikel 8.3 is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt:
8.3.6 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie
Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 8.2.8 bepaalde, ten behoeve van:
a. het eerder starten van de bouwwerkzaamheden dan aangegeven, 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;
b. het uitvoeren van hijsbewegingen anders dan met uitsluitend elektrisch aangedreven hijs- of bouwkranen, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat dergelijke hijsbewegingen niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt.

Achtergrond aanvulling artikel 8.3
Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfasering vastgelegd, alsmede de voorwaarde om hijsbewegingen uitsluitend elektrisch uit te voeren (zie voorgaand). Hier kan door middel van een afwijkingsbevoegdheid van af worden geweken, mits kan worden aangetoond dat . de gewijzigde fasering en/of de niet elektrisch aangedreven kranen niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden.

12. Artikel 9.1 is voor wat betreft de naamgeving van het lid aangepast van 'Voorlopige bestemming' in 'Bestemmingsomschrijving'.

Achtergrond wijziging artikel 9.1
Door een technische omissie werd de bestemming 'Verkeer - Voorlopig' niet geheel weergegeven op ruimtelijkeplannen.nl. Dit lag onder andere aan de naamgeving van lid 1. De naamgeving is hersteld conform het SVBP2012.

13. Artikel 13.2 is aangevuld door toevoeging van een nieuw sub, welke als volgt luidt: 'i. een darkstore'.

Achtergrond aanvulling artikel 13.2
De verbodsregels zijn aangevuld naar aanleiding van het op 10 november 2023 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Darkstores'.

14. Artikel 13 is aangevuld door toevoeging van een nieuw lid, welke als volgt luidt: '13.3 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 13
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 Crisis- en herstelwet. Ook is een paragraaf opgenomen over de inwerkingtreding van de Omgevingswet en welke gevolgen dat heeft voor het uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 2
Het hoofdstuk is geactualiseerd doordat in is gegaan op het inmiddels vastgestelde paraplubestemmingsplan voor darkstores en het voorbereidingsbesluit voor hyperscale datacenters. Ook is de tekst met de beschrijving van de huidige situatie geactualiseerd naar aanleiding van de huidige stand van zaken.

Paragraaf 3.3
Paragraaf 3.3 is aangevuld met een beschrijving van de 'Uitvoeringsagenda Uitstootvrije Mobiliteit Amsterdam 2023-2026'. Verder is de beschrijving van de 'Agenda Duurzaamheid' vervangen door een beschrijving van de aanpak 'Onze stad van morgen'.

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 4.10
De eerdere quick scan ecologie is uit 2020. Voor het FCA-terrein is daarom een actualisatie uitgevoerd. Deze actualisatie is beschreven in paragraaf 4.10 en toegevoegd in de bijlage 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 4.14
Subparagraaf 4.14.2 gaat over energie en is geactualiseerd.