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.

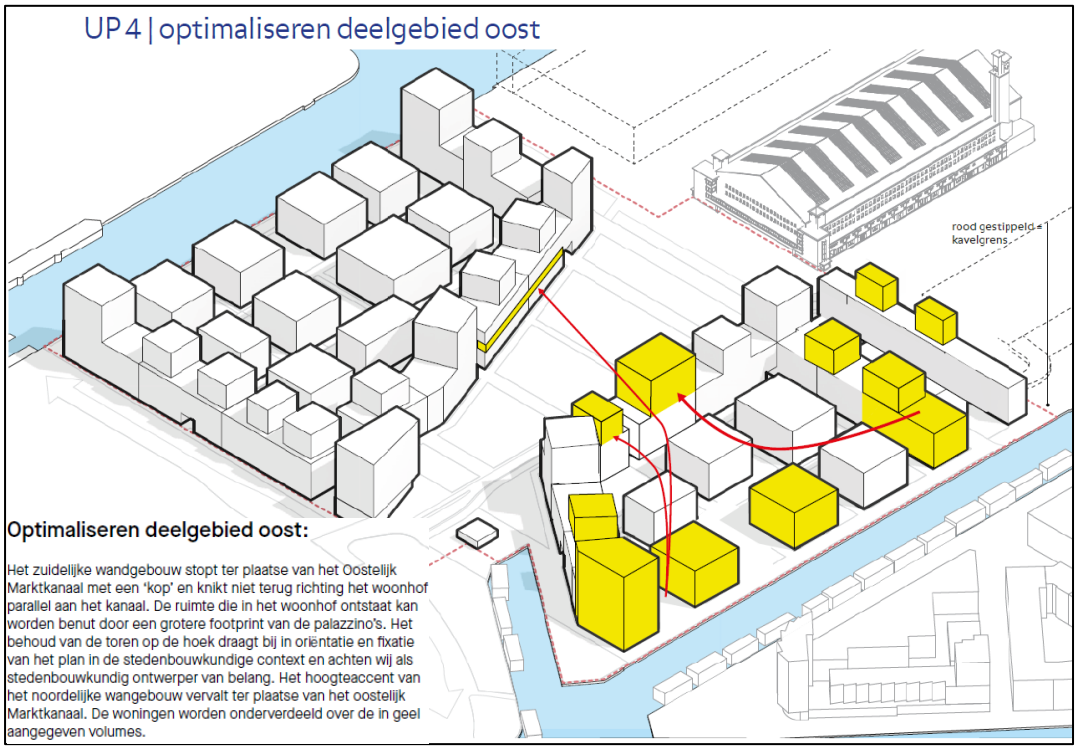
Beantwoording 7

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 3e 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.

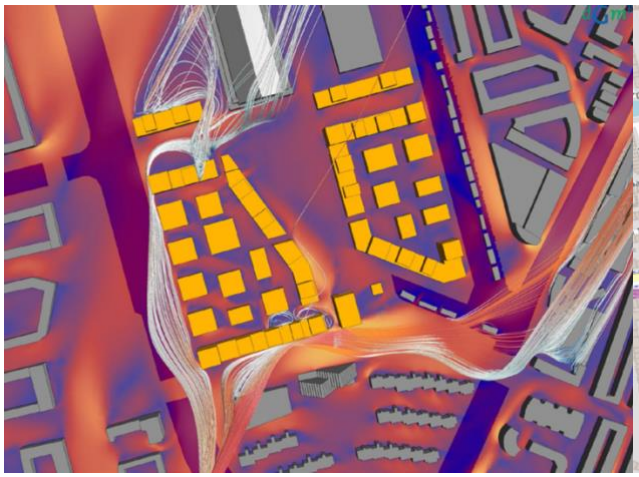
3. Windhinder t.g.v. hoogbouw

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

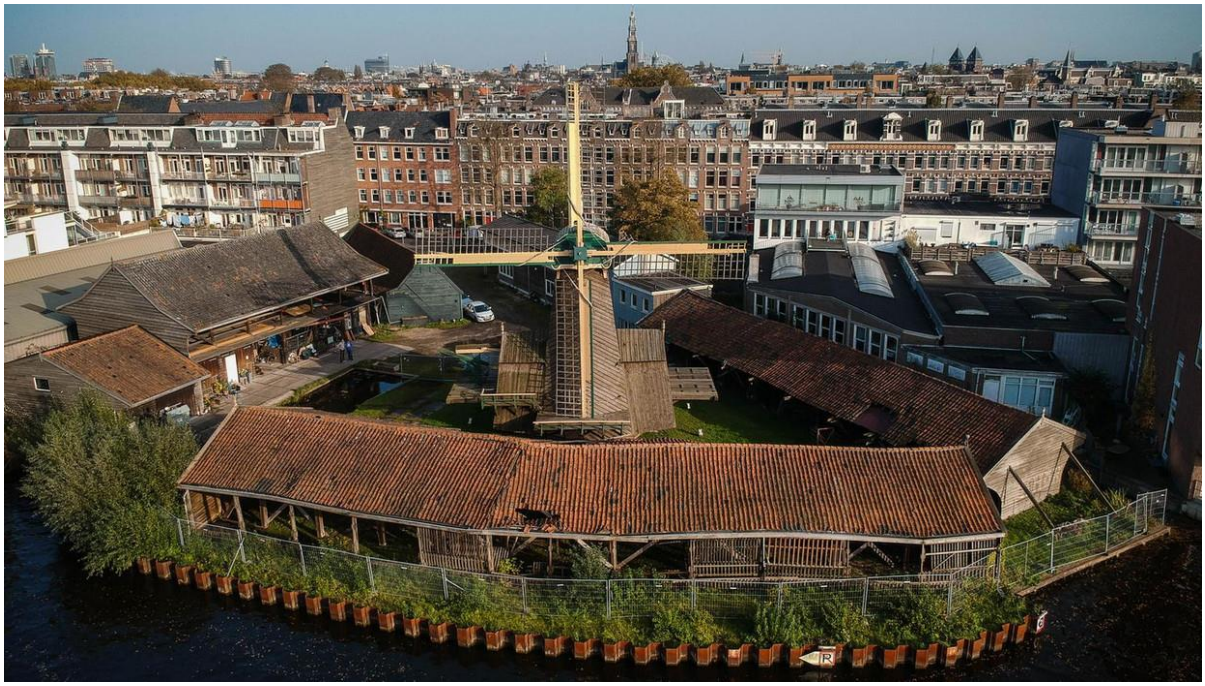
Het 3-dimensionale CFD-model is gebaseerd op de aanzicht tekeningen van de molen.

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.

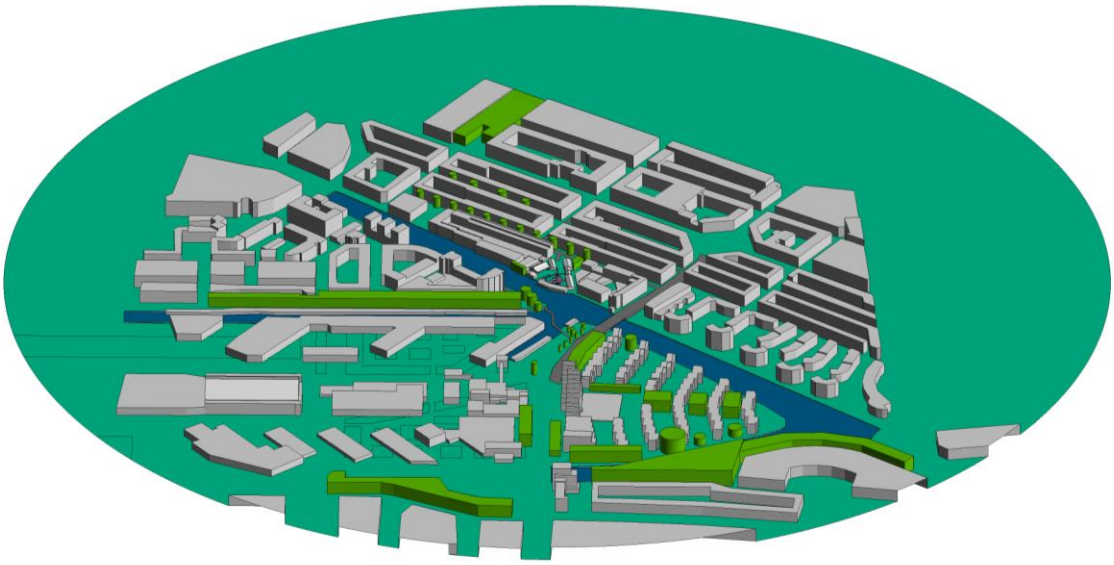
Rondom om het gebouw staan verschillende schuren en gebouwen. In de westelijke aanstroom richting staan twee droogschuren met een hoogte van 5m.

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.

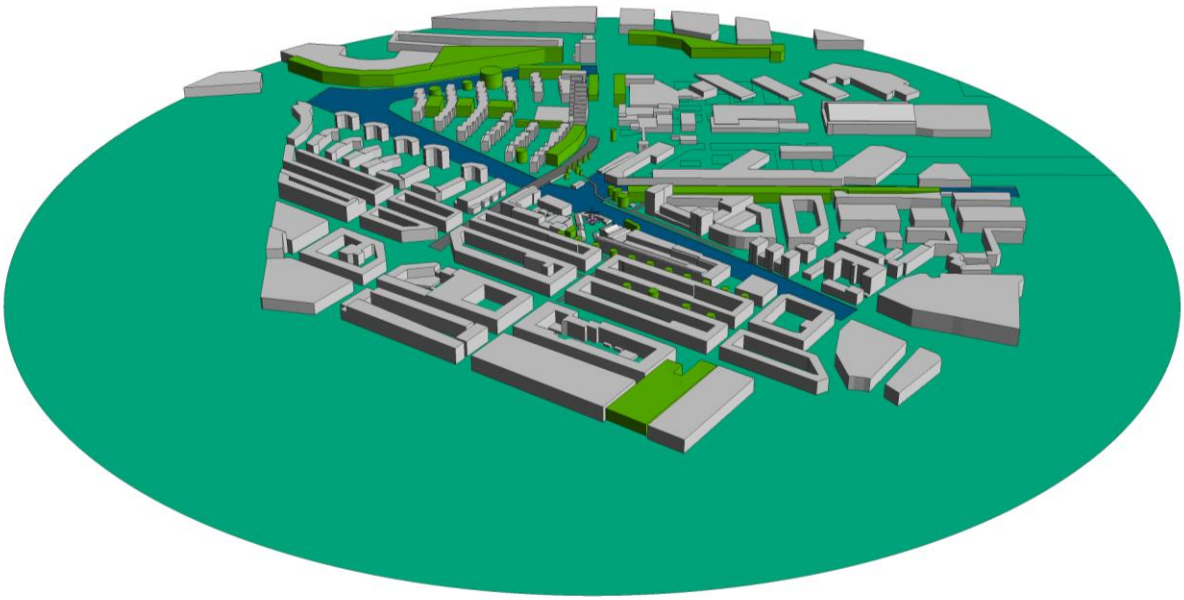
Figuur 1 toont het de huidige vorm van de molen. Figuur 2 en Figuur 3 tonen een overzicht van het volledige 3D simulatiemodel uit verschillende richtingen. Figuur 4 en Figuur 5 een detail van de molen in het 3D CFD model.



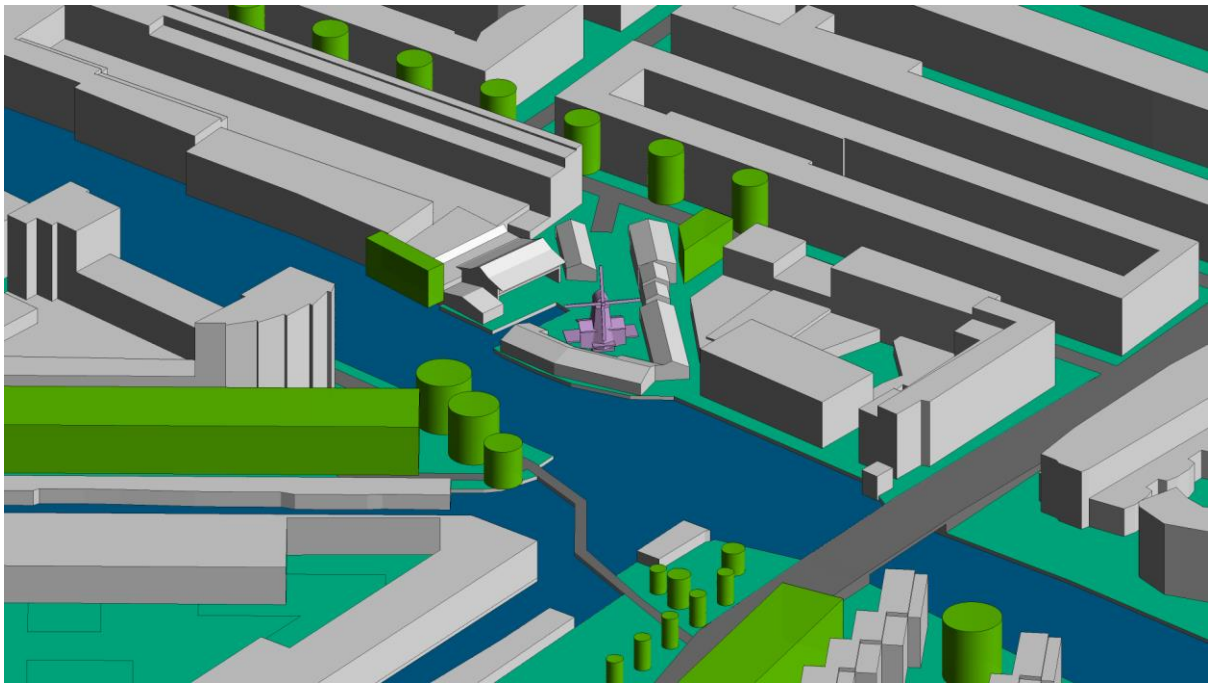
Figuur 1: Foto van zaagmolen De Otter, Jan-jaap Hubeek



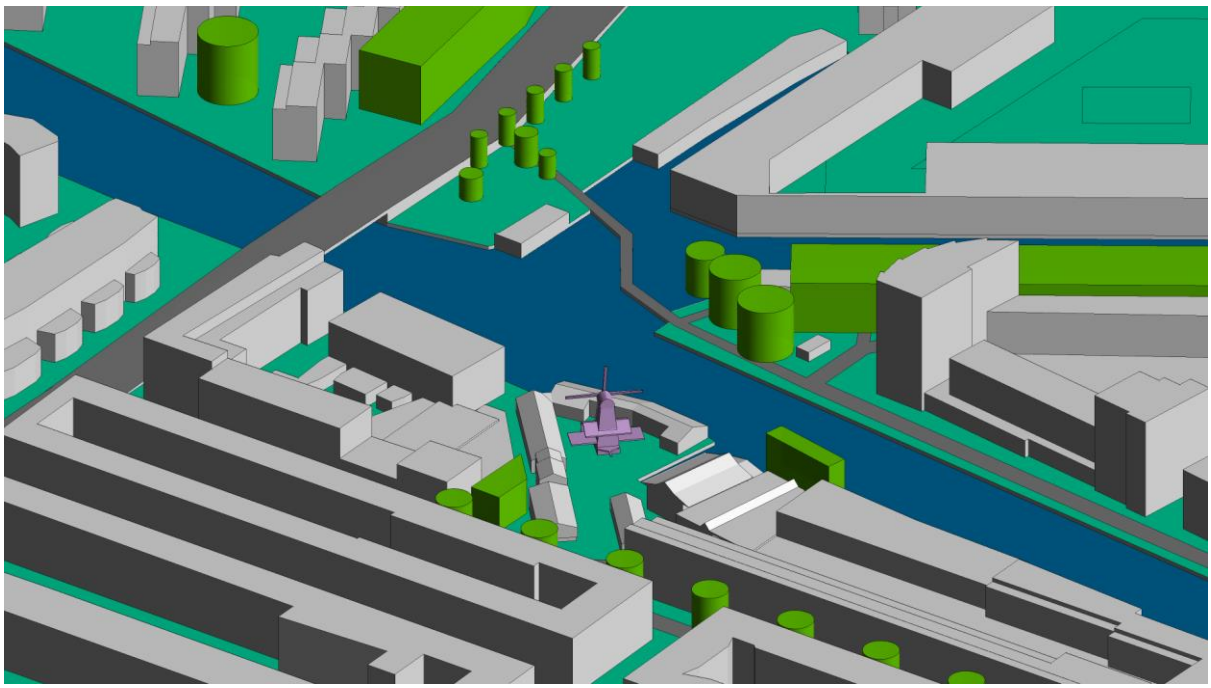
Figuur 2: 3D CFD model, aanzicht vanuit west



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.

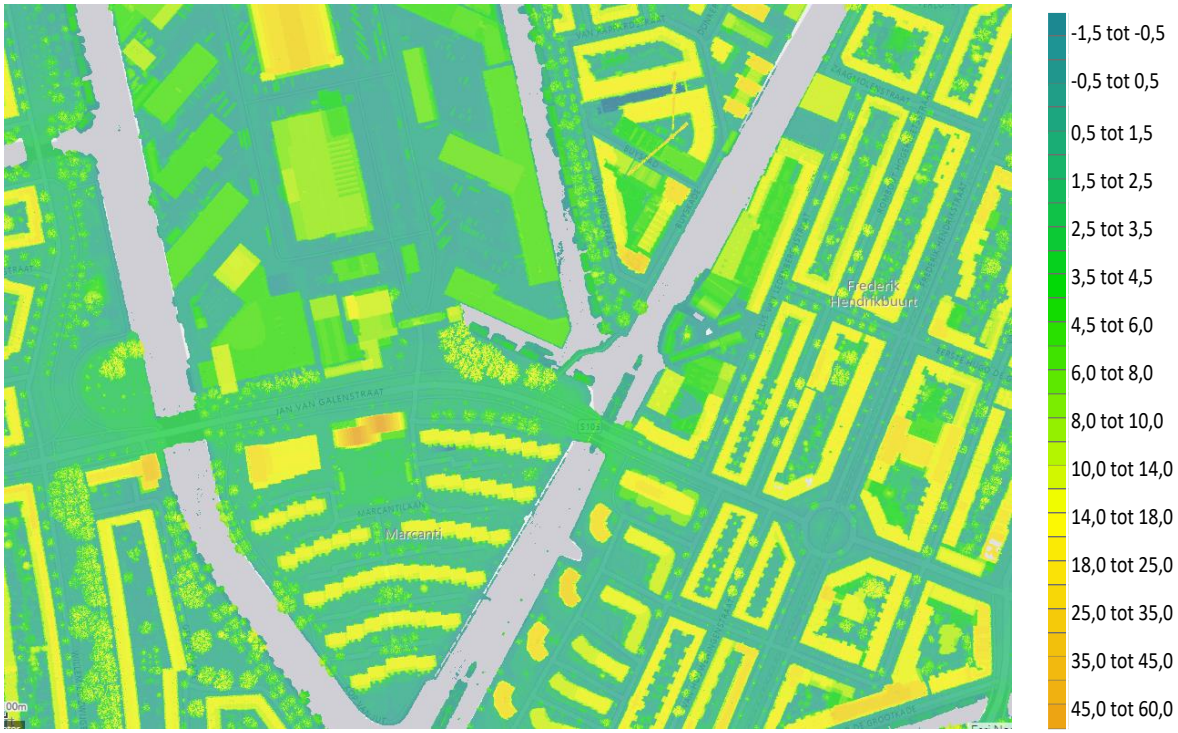
In zuidwestelijke richting zijn de gebouwen voornamelijk circa 15 meter hoog. In zuidelijke richting varieert de hoogte van de gebouwen tussen de 12 meter en 19 meter.

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.



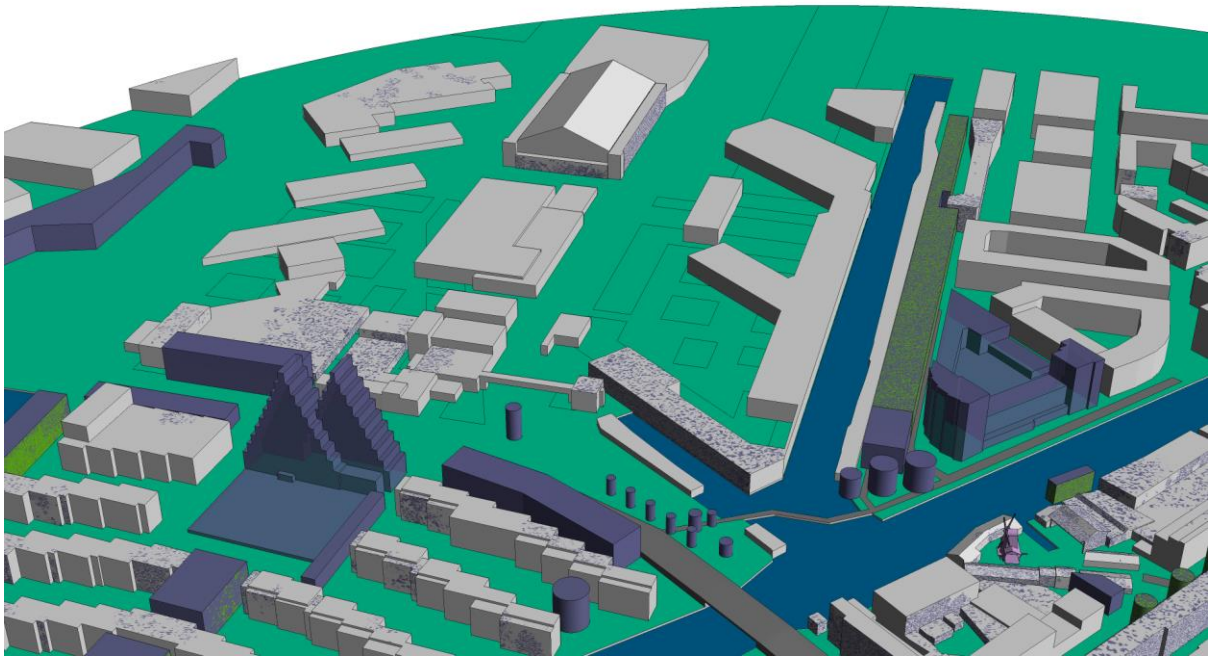
Figuur 7: Hoogte kaart omgeving De otter, Amsterdam.

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

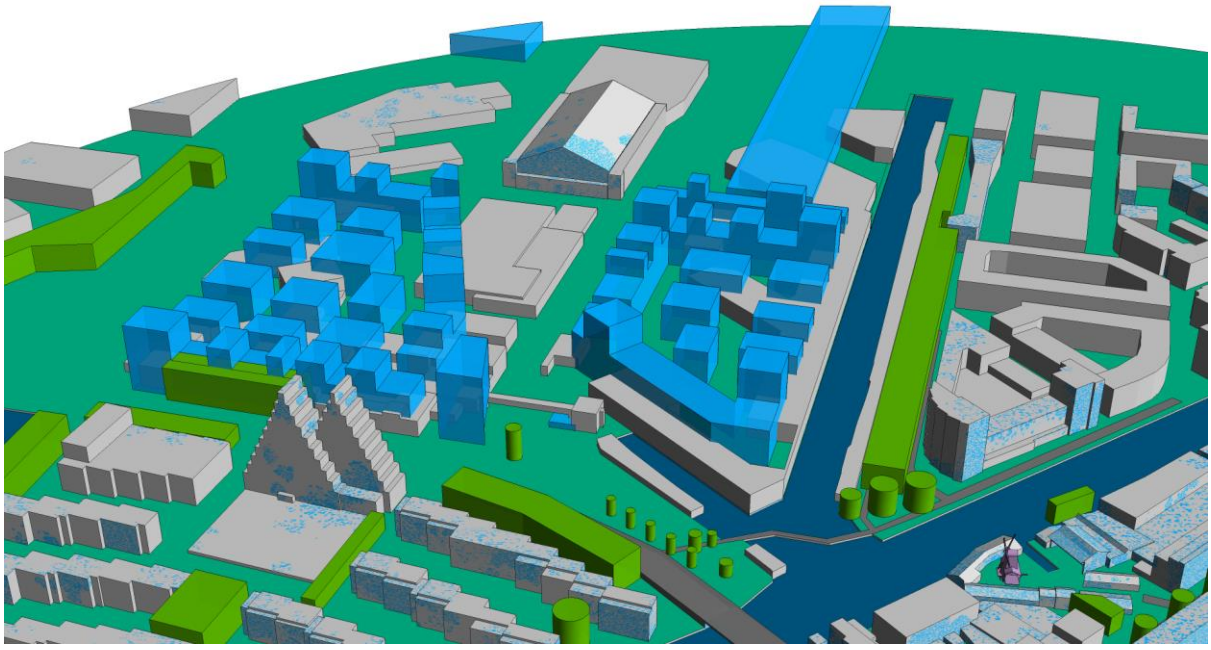
Het model voor de toekomstige omgeving is gebaseerd op de omgeving huidig plus het ontwikkelingsplan 'Marktkwartier'. Dit plan bestaat deels uit woontorens tussen de 20 meter en 35 meter en deels het verhogen van de huidige gebouwen tot 15 meter

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.

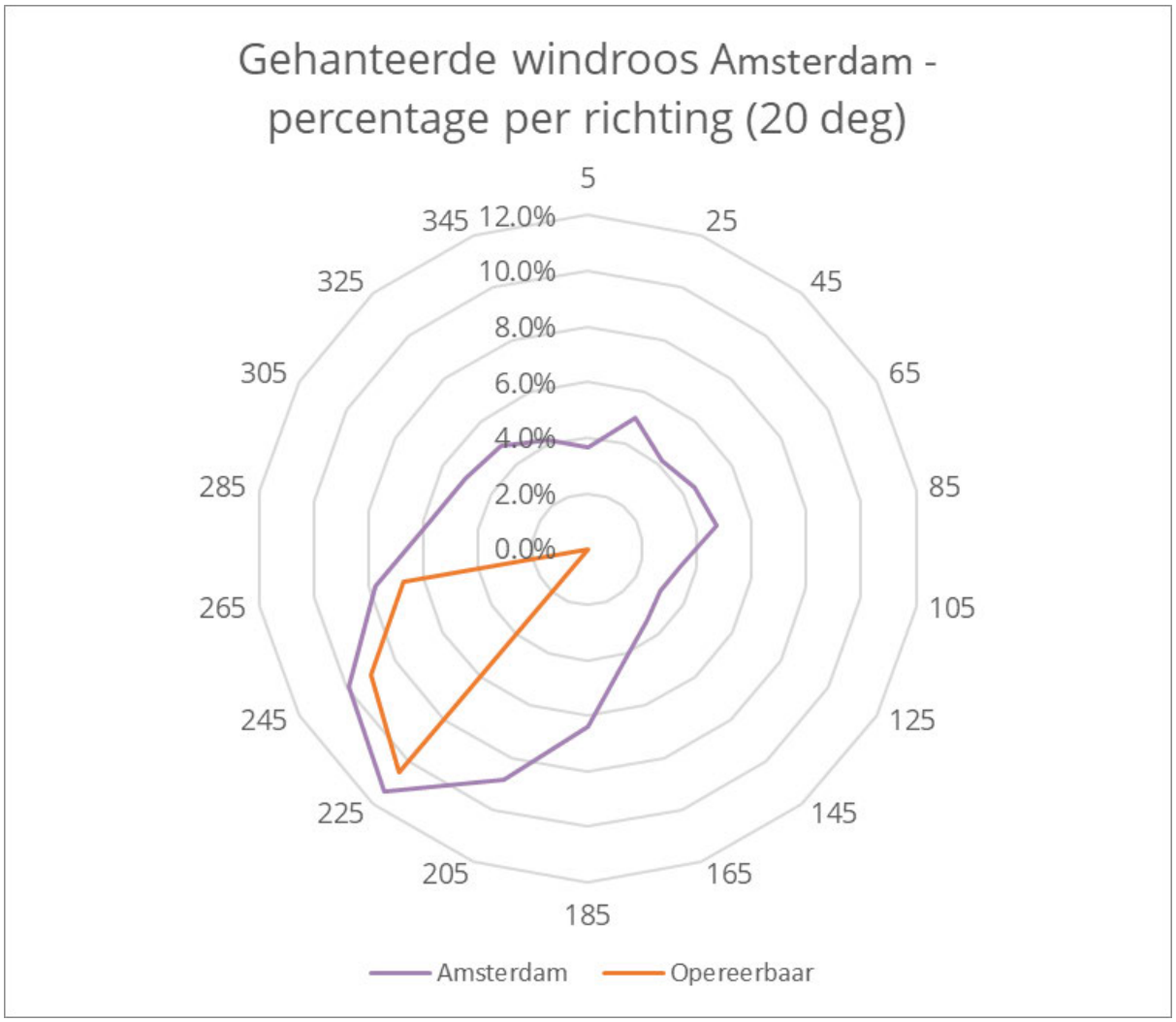
De windroos is weergegeven in Figuur 11, deze is opgebouwd met gegeven per 20 graden. Conform opgaaf, is er een minimale windsnelheid nodig van 2 beaufort (bft) om de molen te laten draaien en 3bft om te zagen. Verder kan er gezaagd worden tot 7 bft. Het CFD onderzoek is uitgevoerd voor 225°, 245° en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

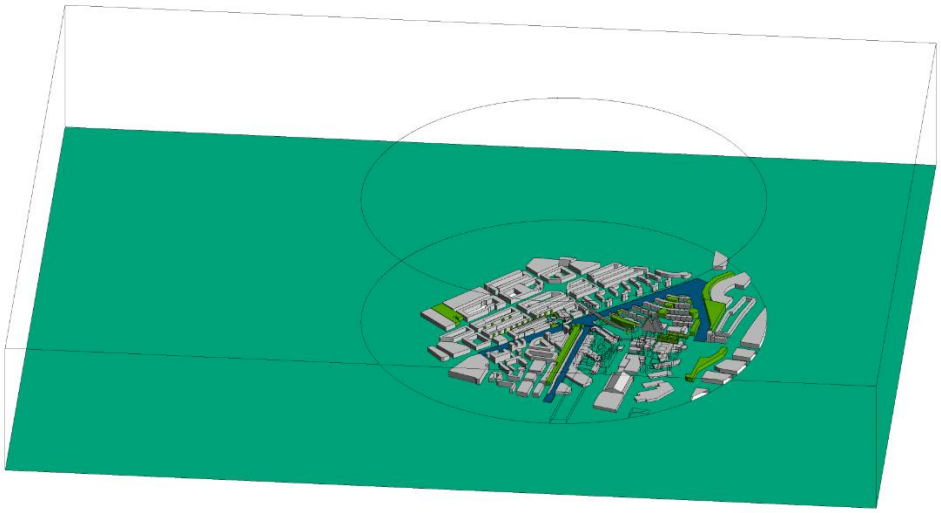
Wind	N	NNO	NO	ONO	O	OZO	ZO	ZZO		Z	ZZW	ZW	ZWW	W	WNW	NW	NNW	
[m/s]	5	25	45	65	85	105	125	145	165	185	205	225	245	265	285	305	325	345
0	1.5	0.3	0.5	0.1	1.2	0.3	0.2	0.5	0.0	2.6	0.3	0.4	0.1	1.6	0.6	0.4	0.1	0.0
1	14.0	12.3	9.4	9.3	13.5	9.9	9.3	9.7	7.8	15.3	9.8	9.2	9.7	15.1	10.4	11.6	10.3	9.1
2	33.1	41.6	27.8	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.

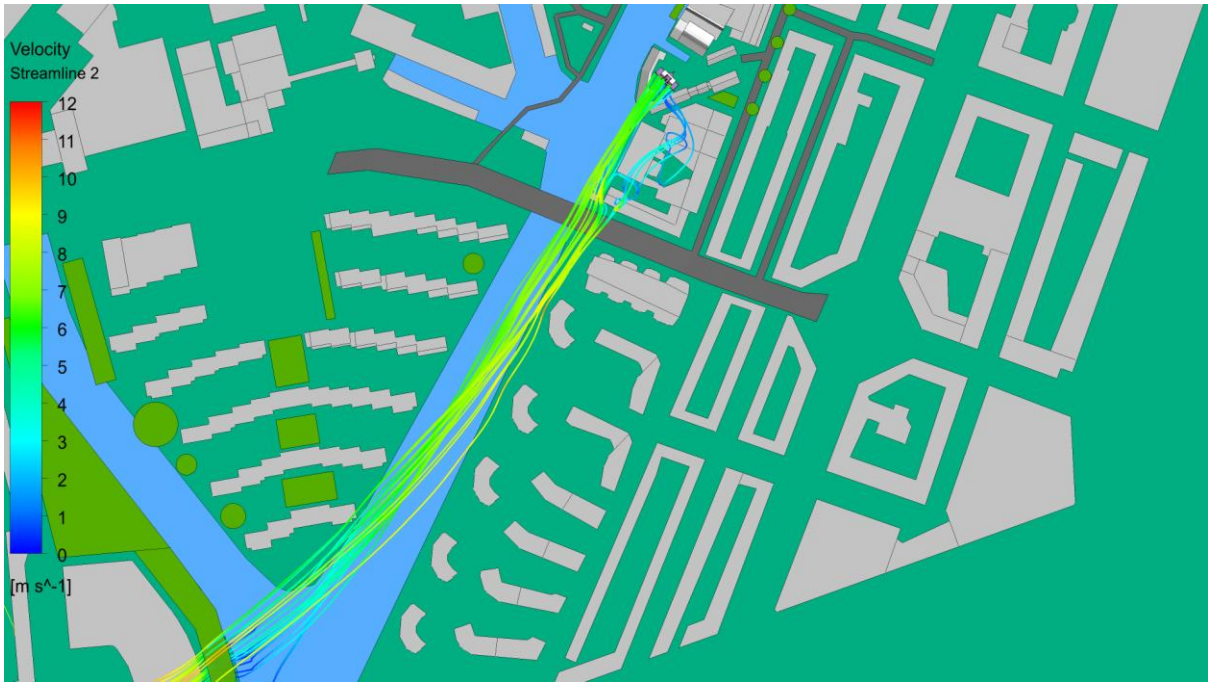
4 stromingsanalyse

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°)

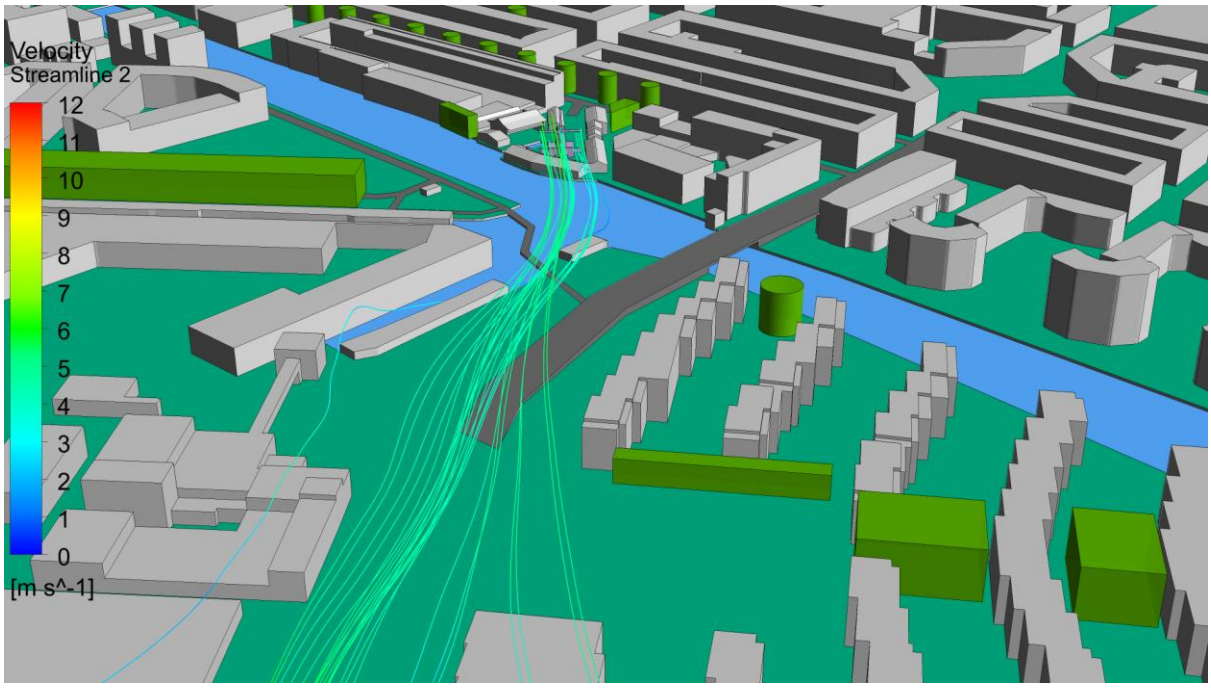
Het voorland in bij een westzuidwestenwind is door de jaren heen veranderd. Aan de Jan van Galenstraat zijn verschillende gebouwen en bomen bijgekomen. In de volgende twee sub-paragraven wordt de vergelijking gemaakt tussen de vroegere en huidige situatie en de huidige en toekomstige situatie.

4.2.1 Vergelijking vroeger en huidige situatie

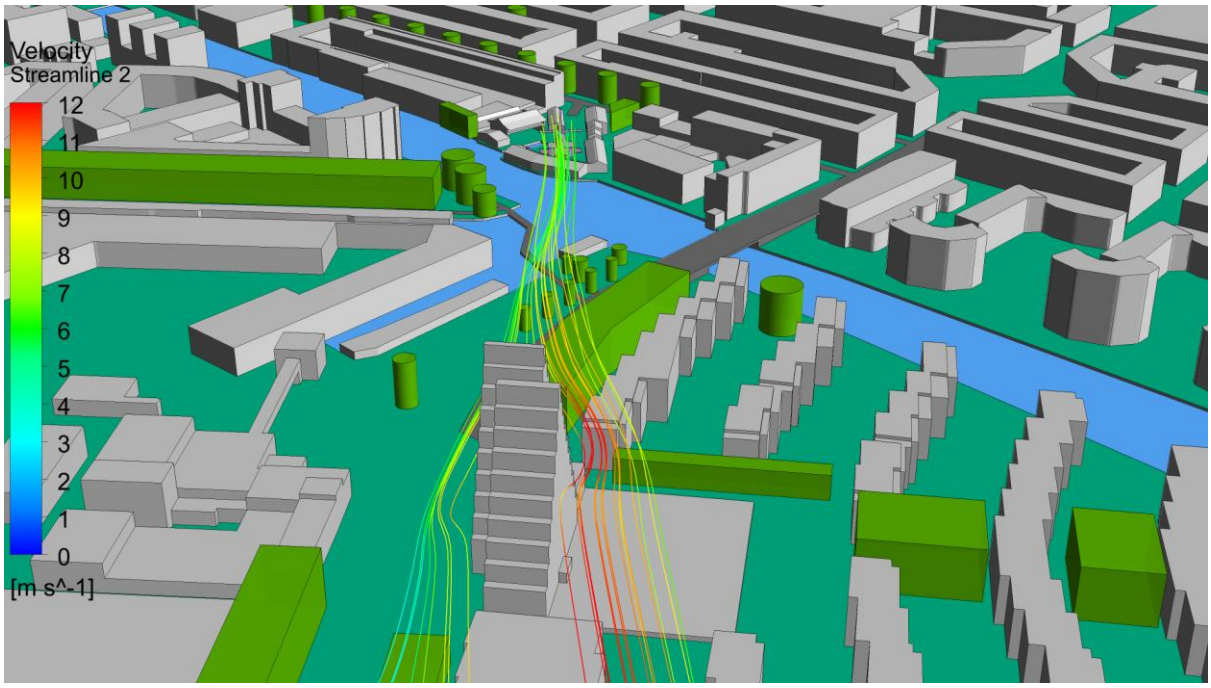
Het aantal draai/zaaguren tussen de vroegere en huidige situatie blijft nagenoeg hetzelfde, ondanks de twee piramide vormige gebouwen.

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.

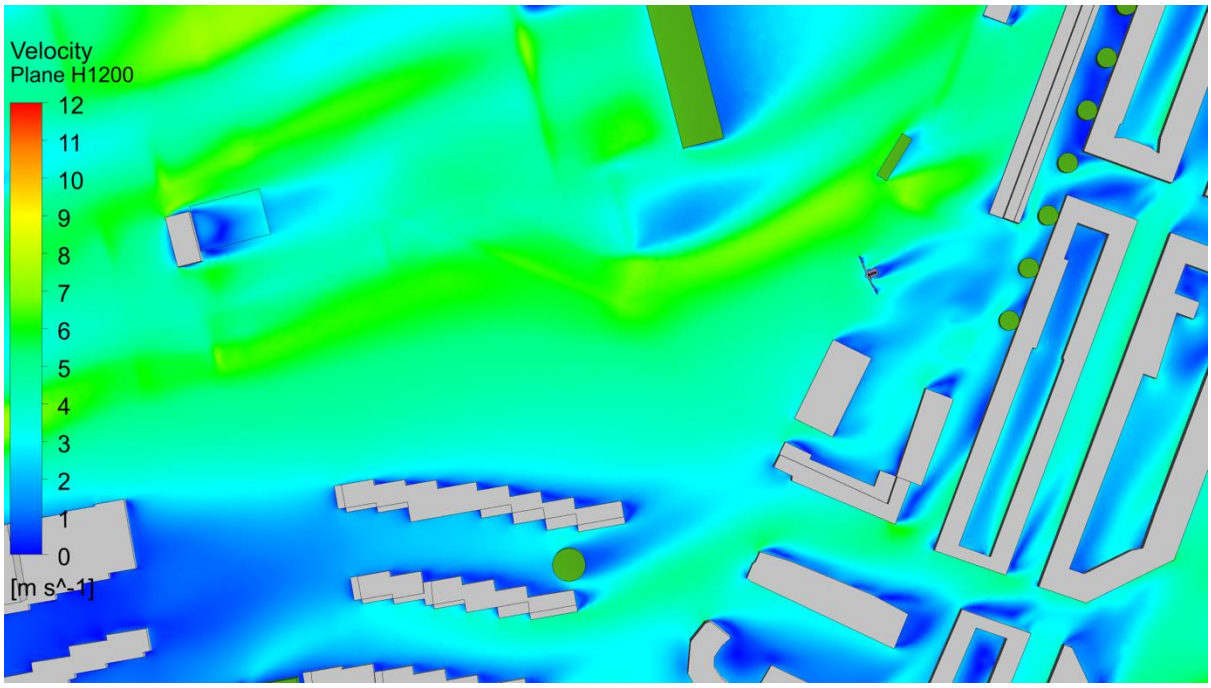
Figuur 18 en Figuur 19 geven de snelheid weer ten hoogte van de molen as. Door de verandering in het voorland wordt de wind meer in stroken verdeeld. De ontvangen wind door de molen blijft ongeveer gelijk.



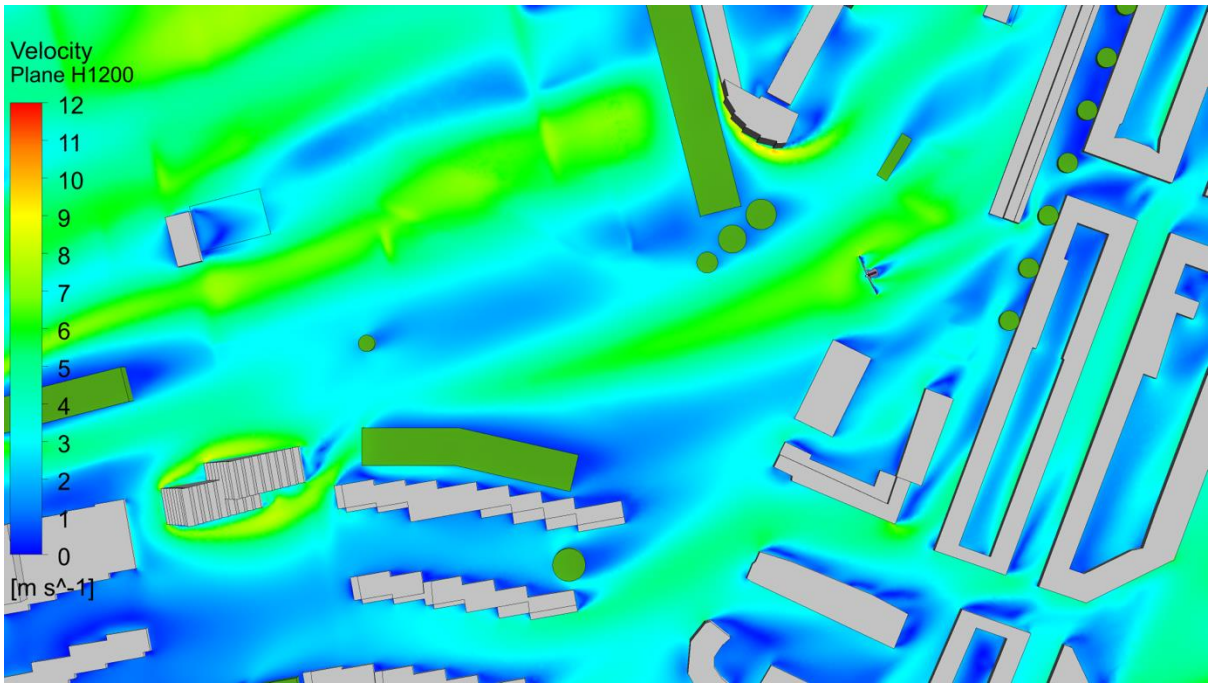
Figuur 16: stroomlijnen vanuit molen, vroegere situatie, zonder piramide vormige gebouwen (245°)



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.

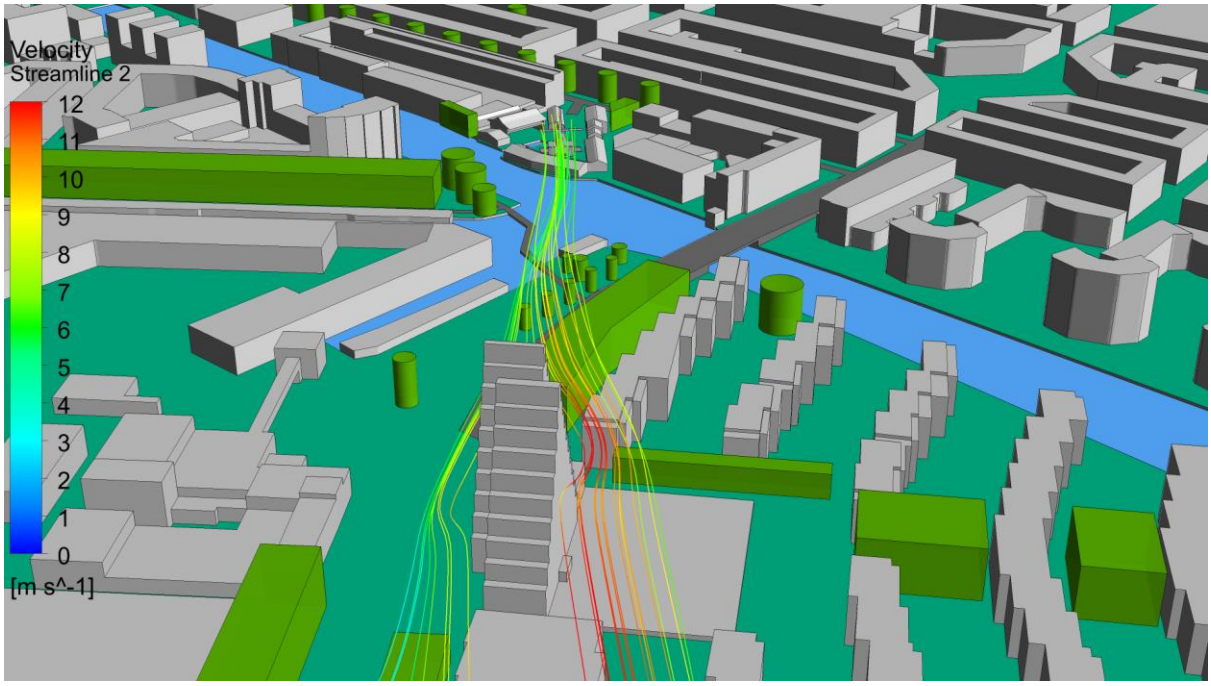
Het Marktkwartier zorgt ervoor dat de wind in de toekomstige situatie meer vanuit de zuidelijke richting naar de molen stroomt. Deze verschuiving wordt veroorzaakt doordat het bouwvolume van het Marktkwartier aanzienlijk groter en hoger is. In de huidige situatie stroomt de wind over het foodcenter heen 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.

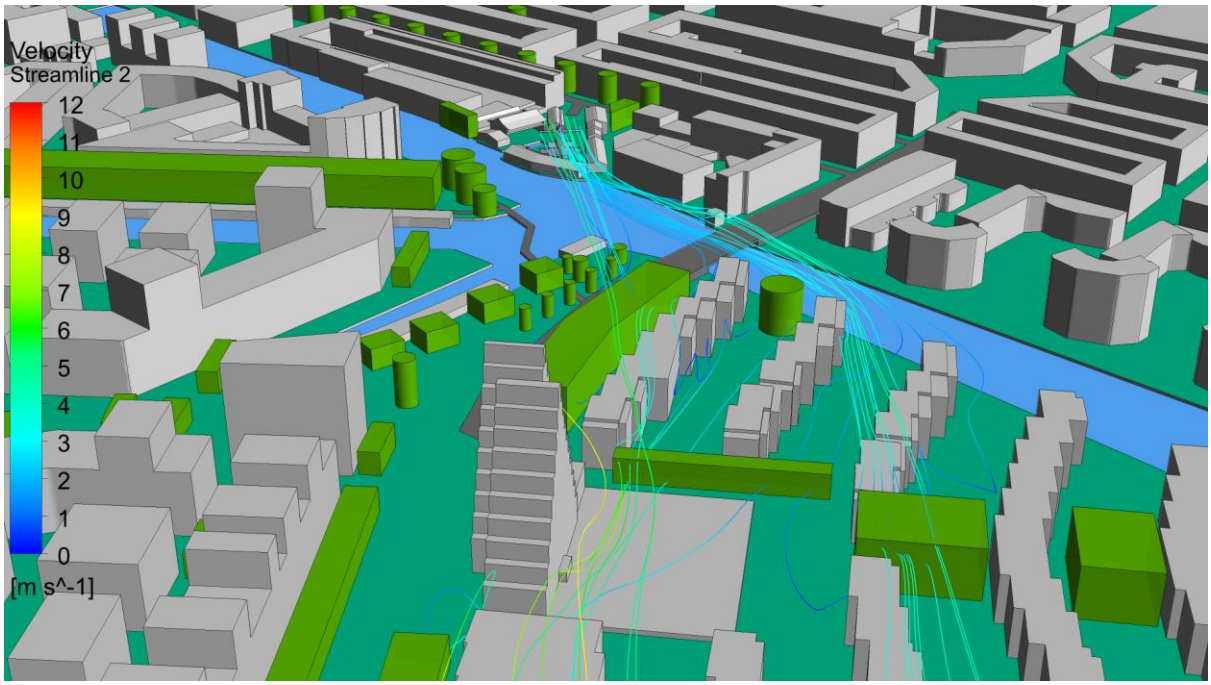
Door de toenamen in hoogte stroomt de wind op deze hoogte alleen nog maar door de Jan van Galenstraat. Door het smalle doorstroom oppervlak zijn hier verschillende windversnellingen zichtbaar.

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

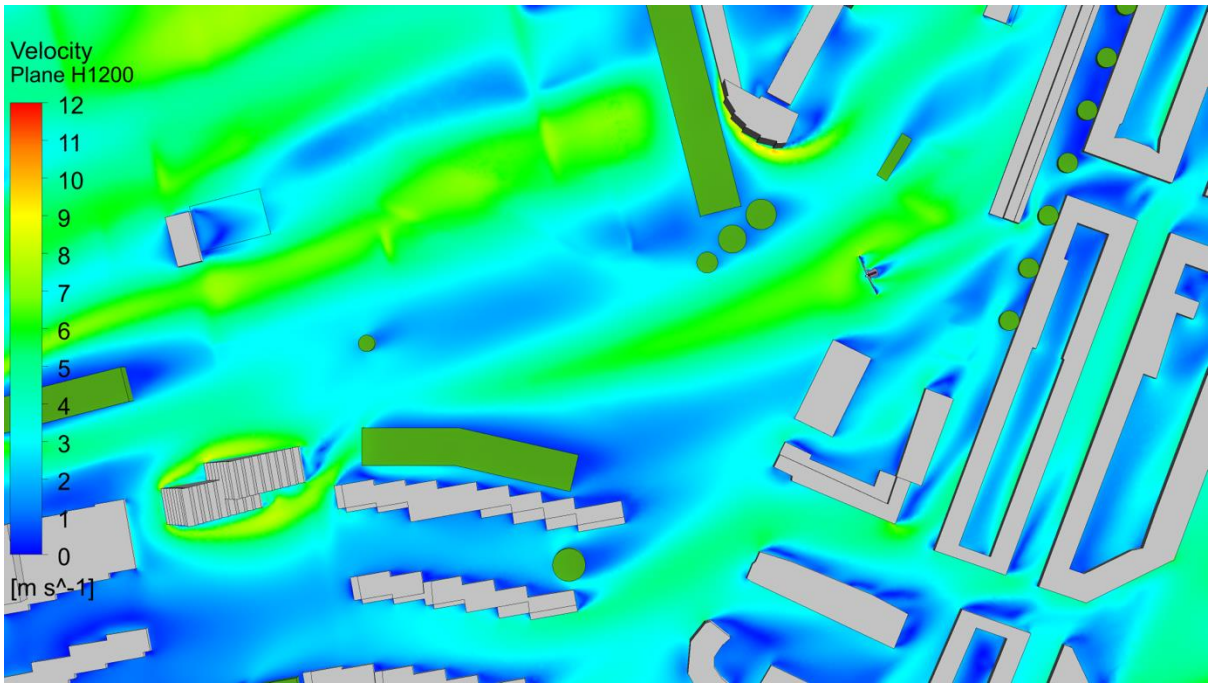
hoger. In de toekomstige situatie stroomt de wind in horizontale richting aan op de molen. Het gebied met (zeer) lage snelheid reikt nu tot vlak voor de molen.



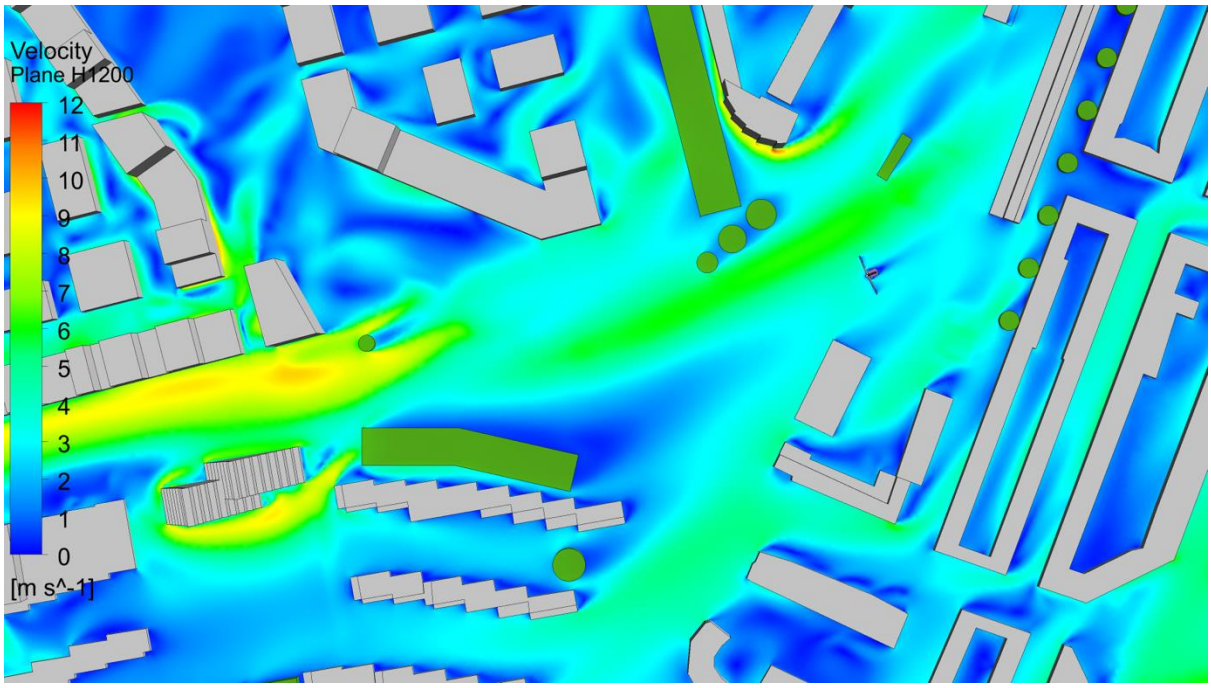
Figuur 20: stroomlijnen vanuit de molen, huidige situatie (245°)



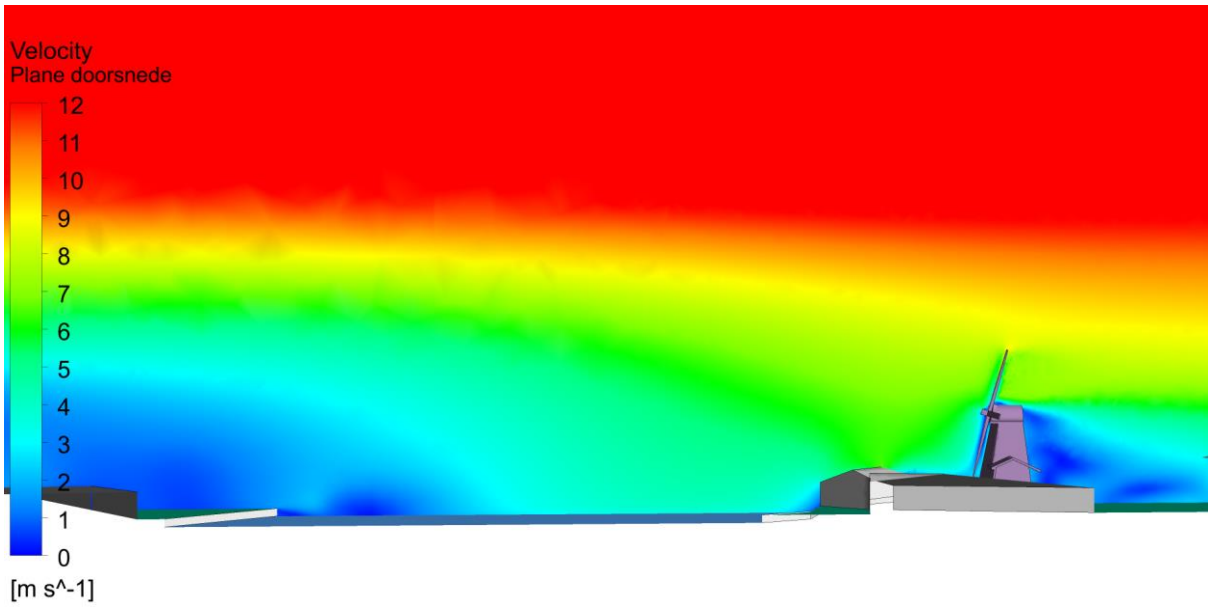
Figuur 21: stroomlijnen vanuit de molen, toekomstige situatie (245°)



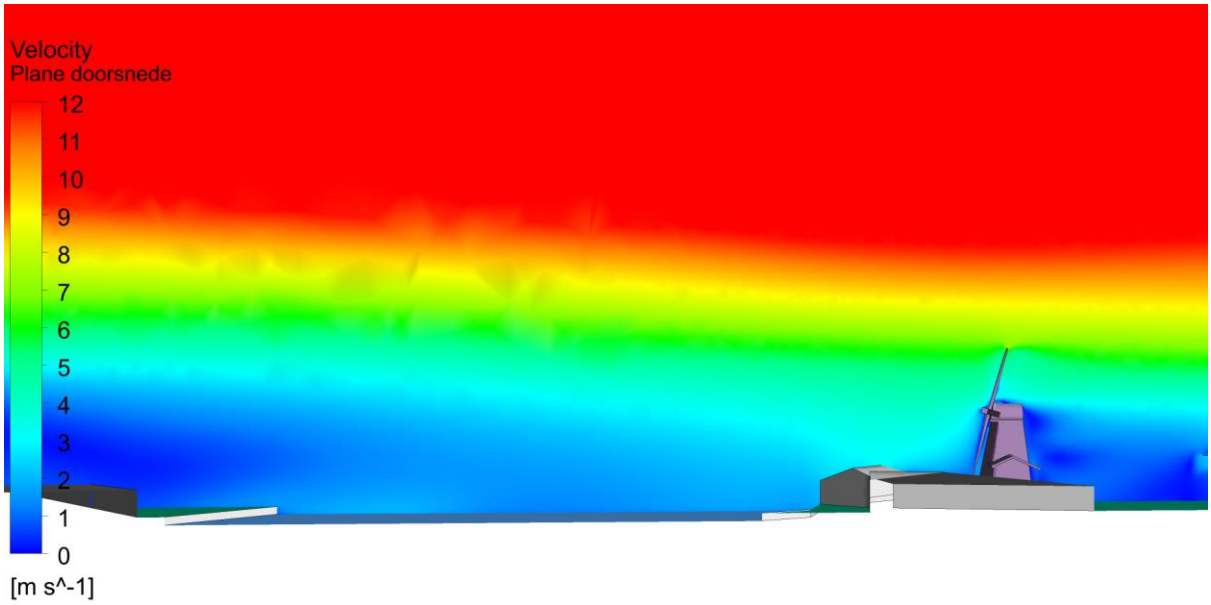
Figuur 22: snelheid ter hoogte van de as, huidige situatie (245°)



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°)

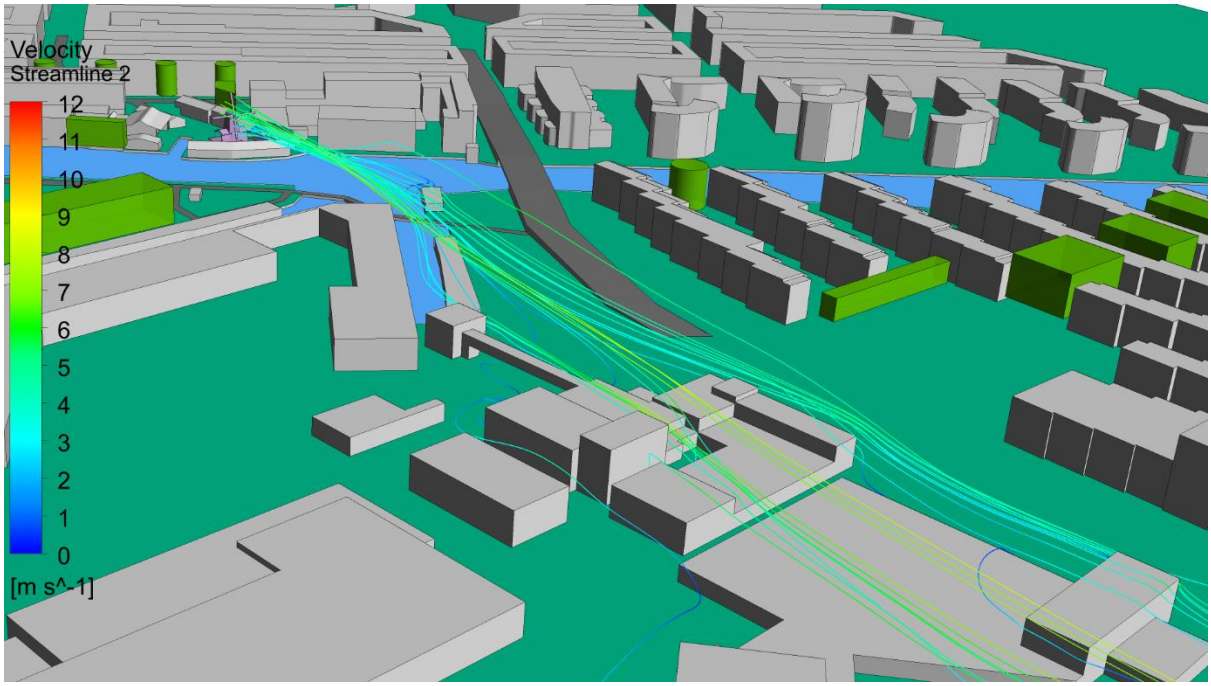
De grootste verandering in het aantal draai/zaaguren treedt op bij een westenwind in de windrichting 265°. Bij deze windrichting ligt het toekomstige ontwikkelingsplan 'Marktkwartier' in het aanstroomgebied. In de volgende paragraven wordt uitgelegd waar deze veranderingen optreden en waardoor ze ontstaan.

4.3.1 Vergelijking vroegere en huidige situatie

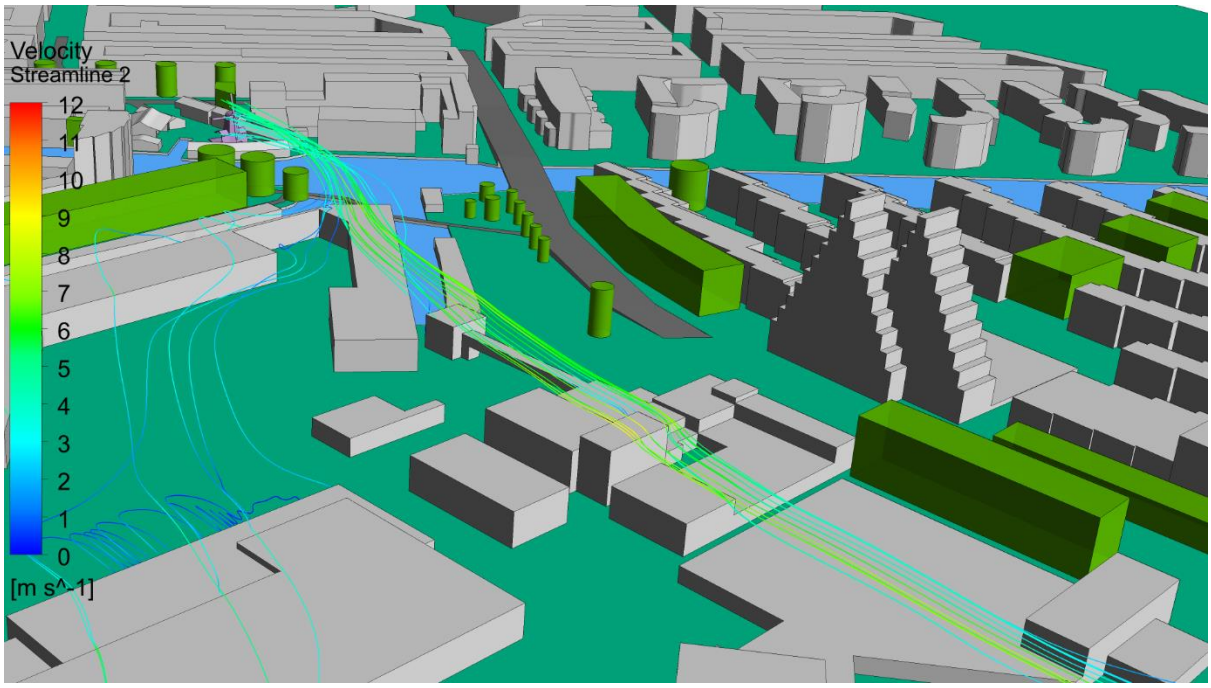
Er is nagenoeg geen verschil tussen de vroegere en huidige situatie in het aantal draai/zaaguren.

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.

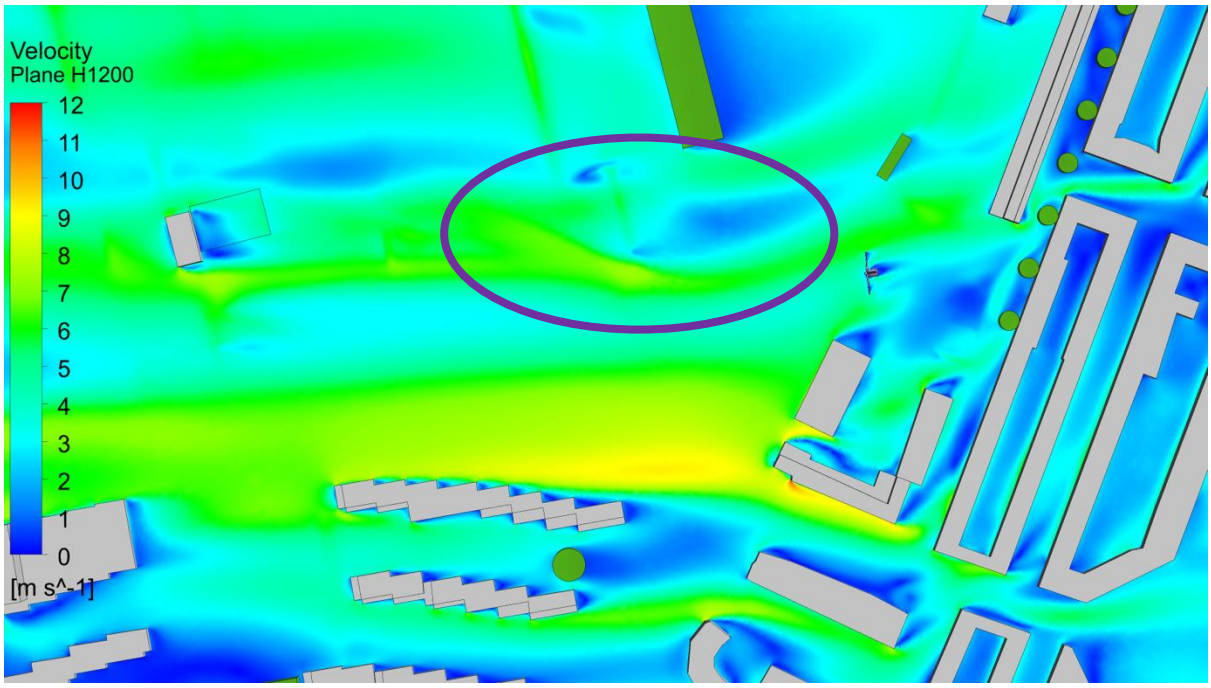
Figuur 28 en Figuur 29 onderstrepen dat het aanstroomgebied van de molen niet veel veranderd. Zichtbaar is dat, ondanks dat de gebouwen en bomen aan de Buyskade weg zijn, in de vroegere situatie de wind op de hoek van foodcenter afbuigt naar het open water. In de huidige situatie is dit ook zichtbaar.



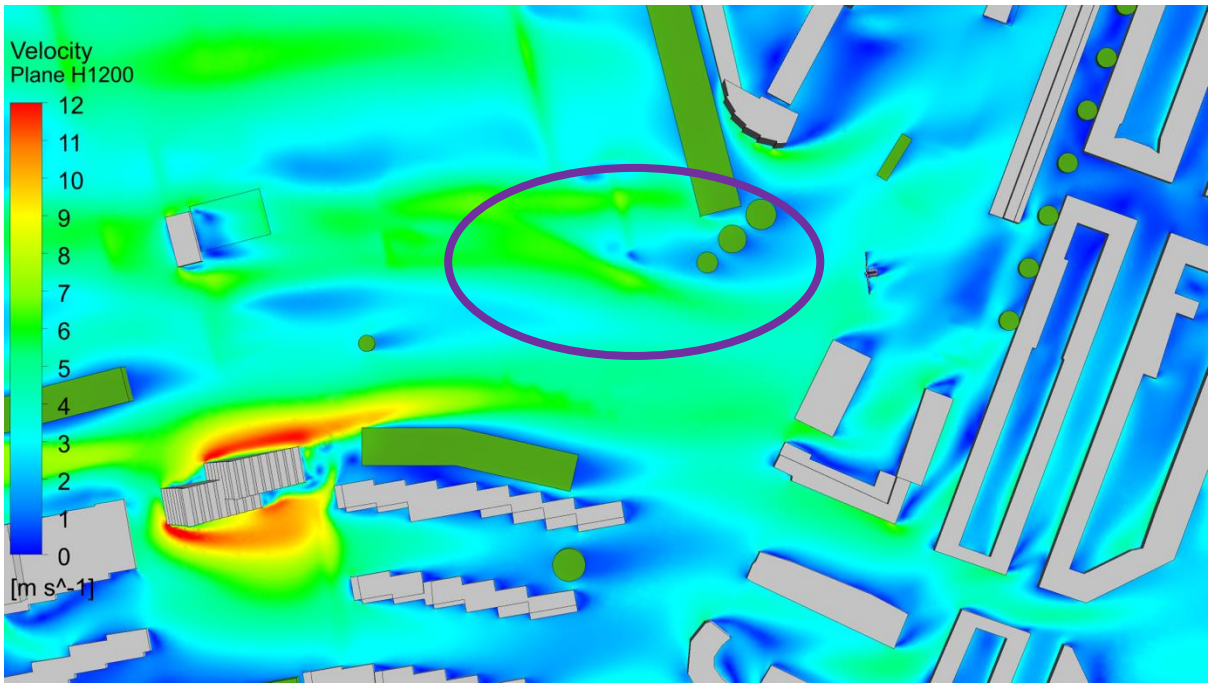
Figuur 26: stroomlijnen vanuit molen, vroegere situatie, windrichting 265°



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°)

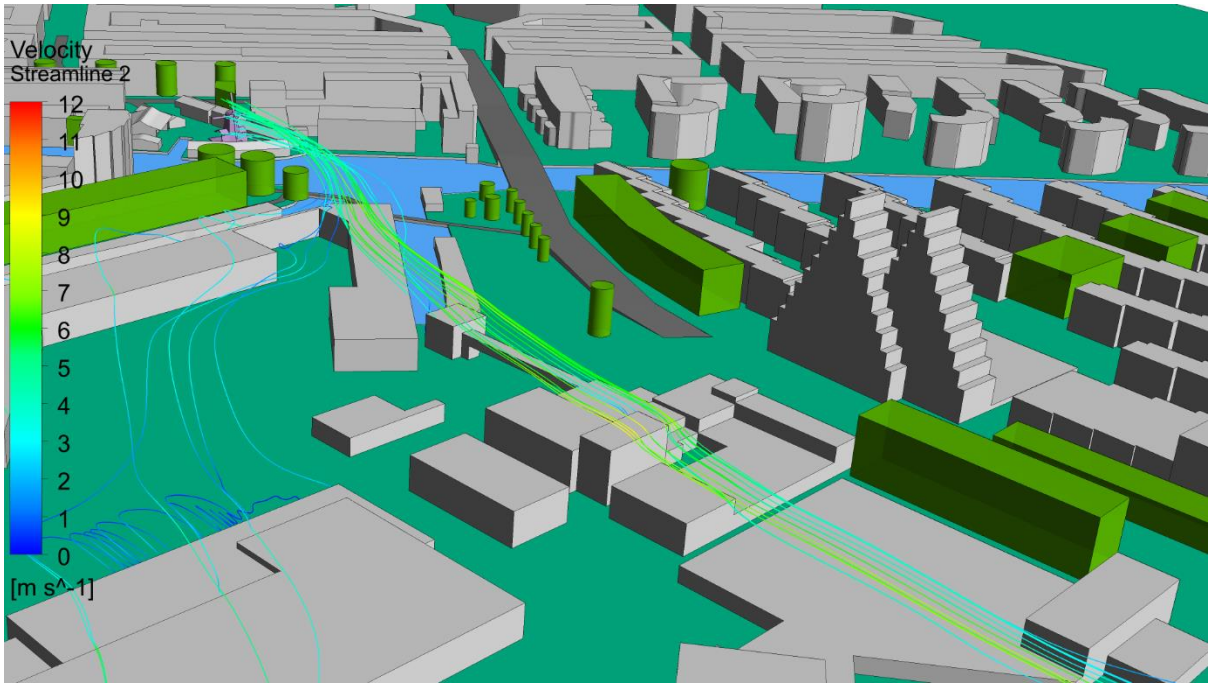
Het grootste verlies in het aantal draai/zaaguren treedt op tussen de huidige en toekomstige situatie. De afname in afgenomen wind bij deze windrichting zorgt voor een vermindering van 236 draaiuren per jaar. In de huidige omgeving heeft molen de Otter uit deze windrichting 544 draaiuren. In de toekomstige 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.

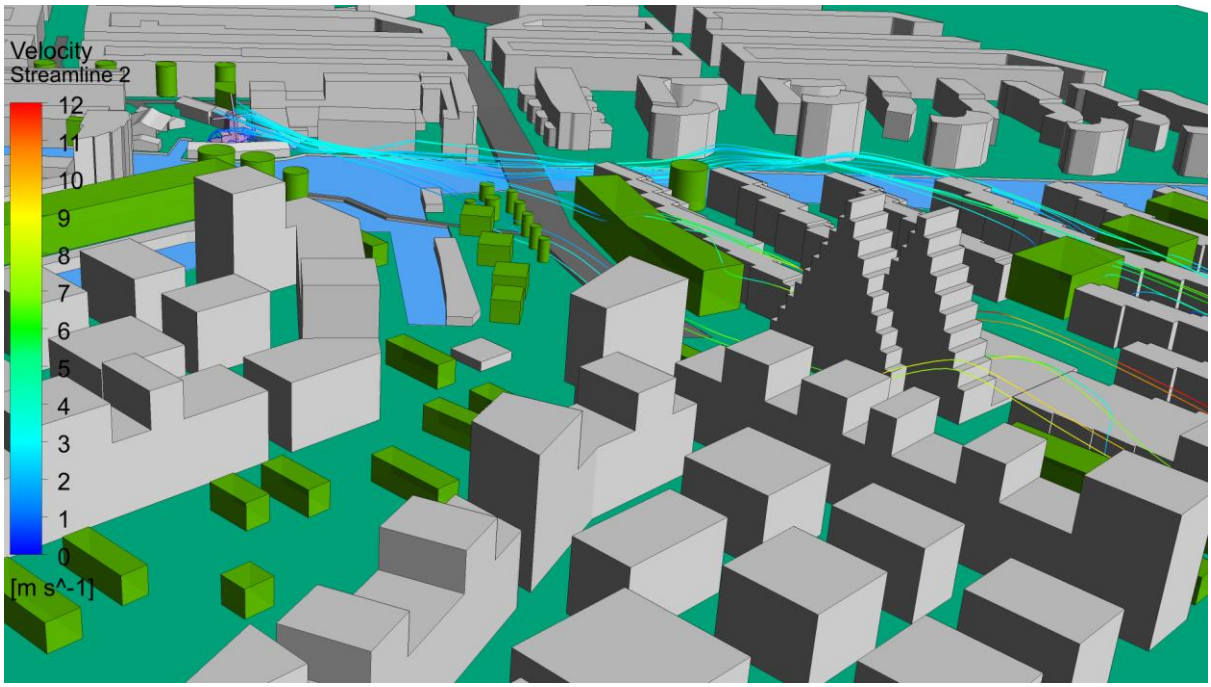
Het optillen van de wind door de hoge gebouwen wordt weergegeven in Figuur 32. De rode kleur, t.o.v. de groene en blauwe kleur, geeft een hogere snelheid aan. De stroomlijnen laten zien dat deze snelheid daarna niet meer veranderd. Dit geeft aan dat de wind na de hoge gebouwen niet meer naar beneden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

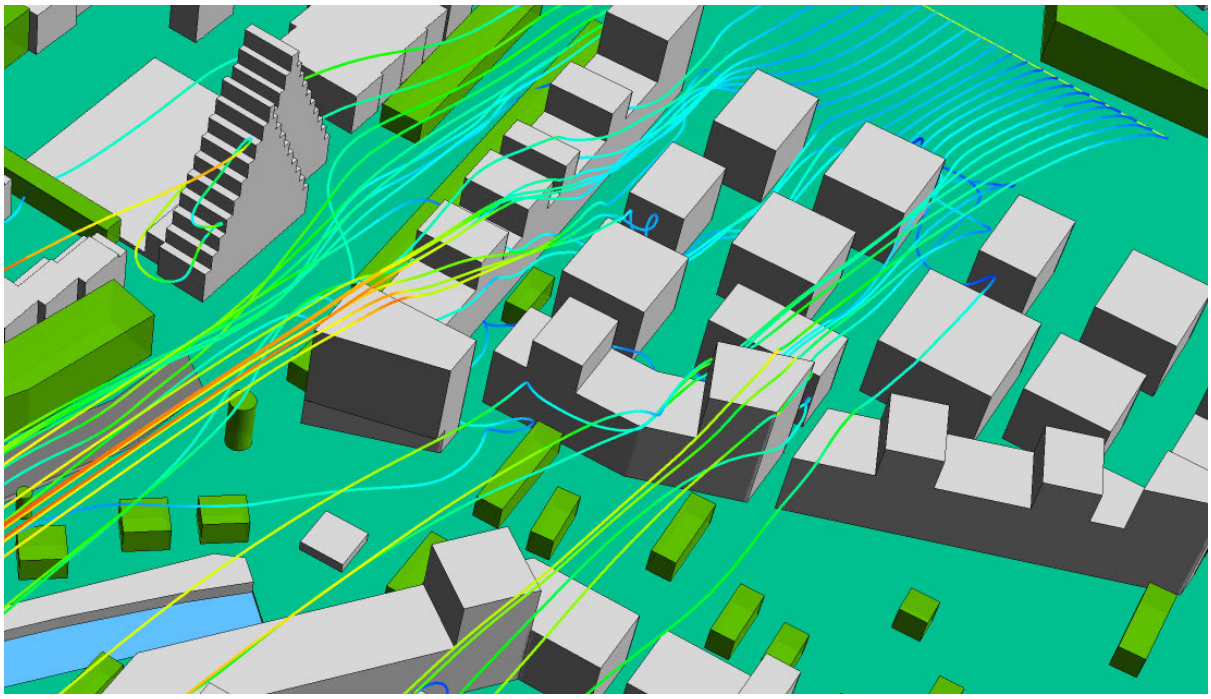
gedeelte van de molen eerst nog een redelijke snelheid had, is de snelheid in de toekomstige situatie met ongeveer twee derde afgenomen. Door de snelheidsafname moet het harder waaien om de benodigde volumestroom te behalen. Zoals Tabel 6 laat zien treden deze snelheden minder op waardoor de het aantal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



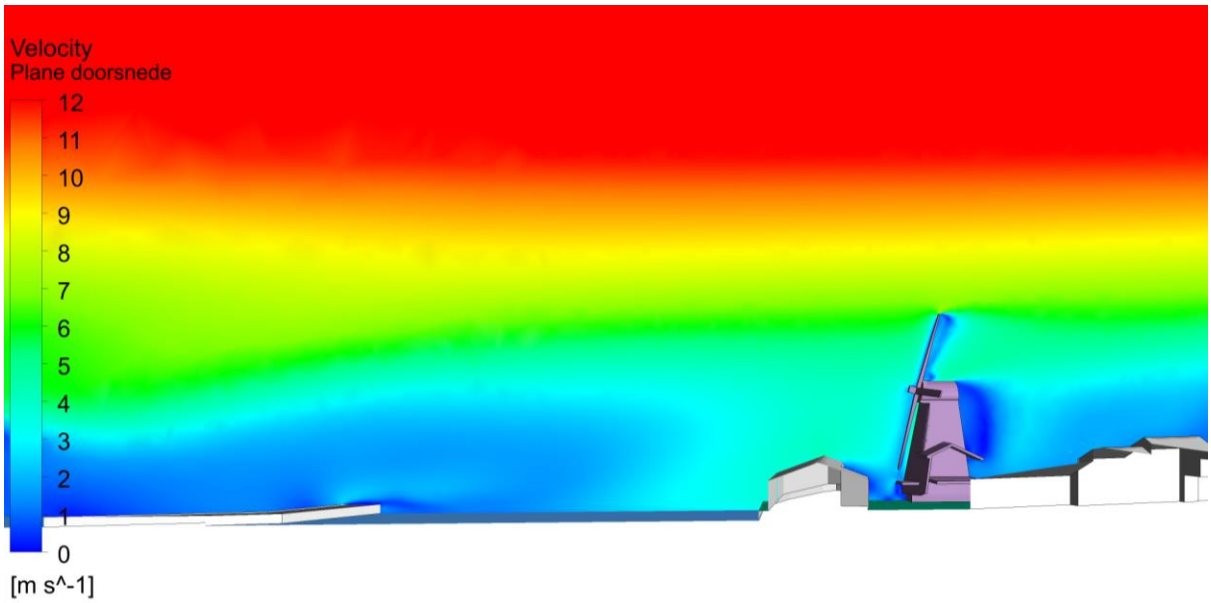
Figuur 30: stroomlijnen vanuit molen, huidige situatie, windrichting 265°



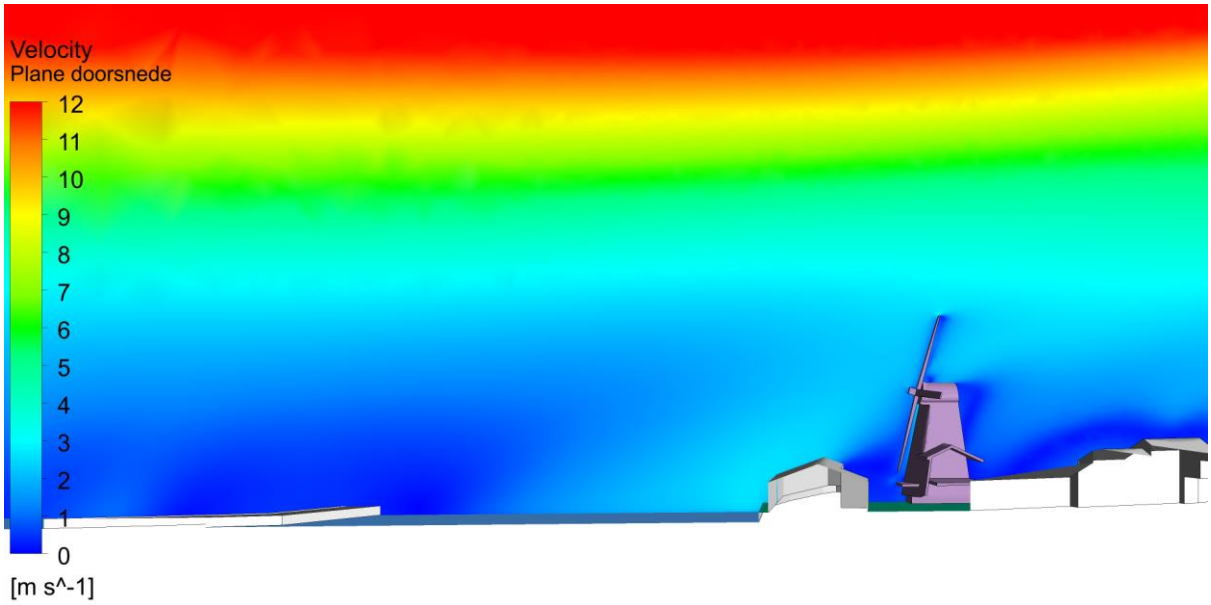
Figuur 31: stroomlijnen vanuit molen, toekomstig situatie, windrichting 265°



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

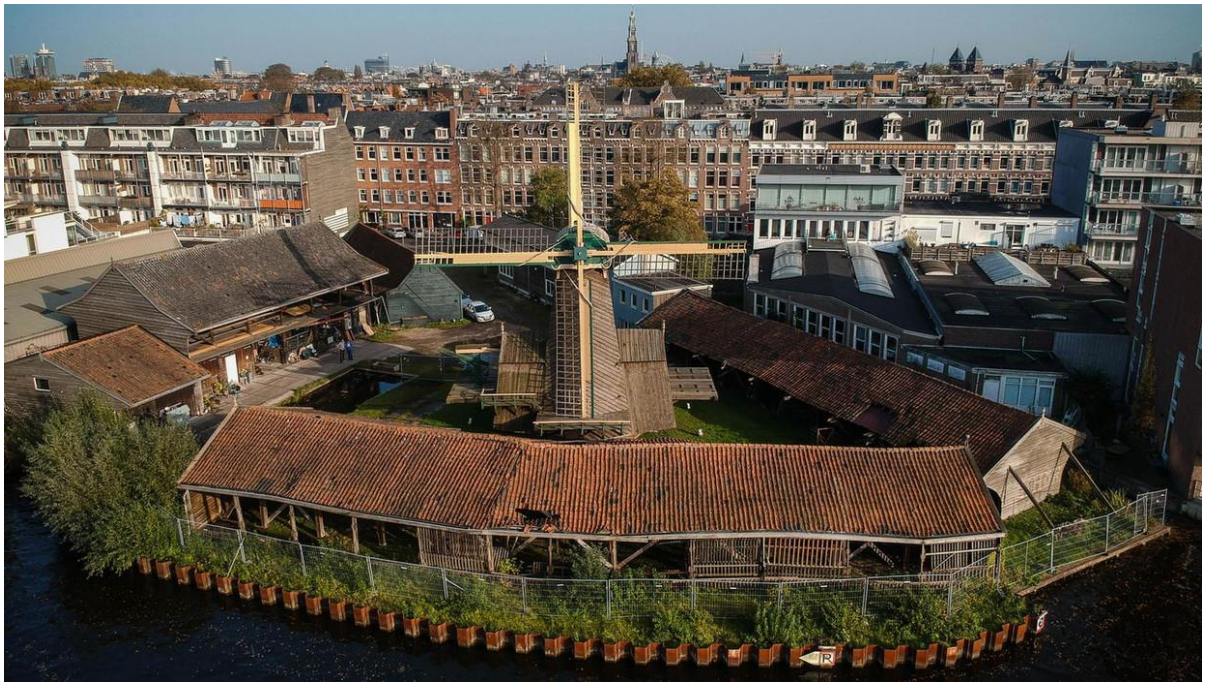
Het 3-dimensionale CFD-model is gebaseerd op de aanzicht tekeningen van de molen.

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.

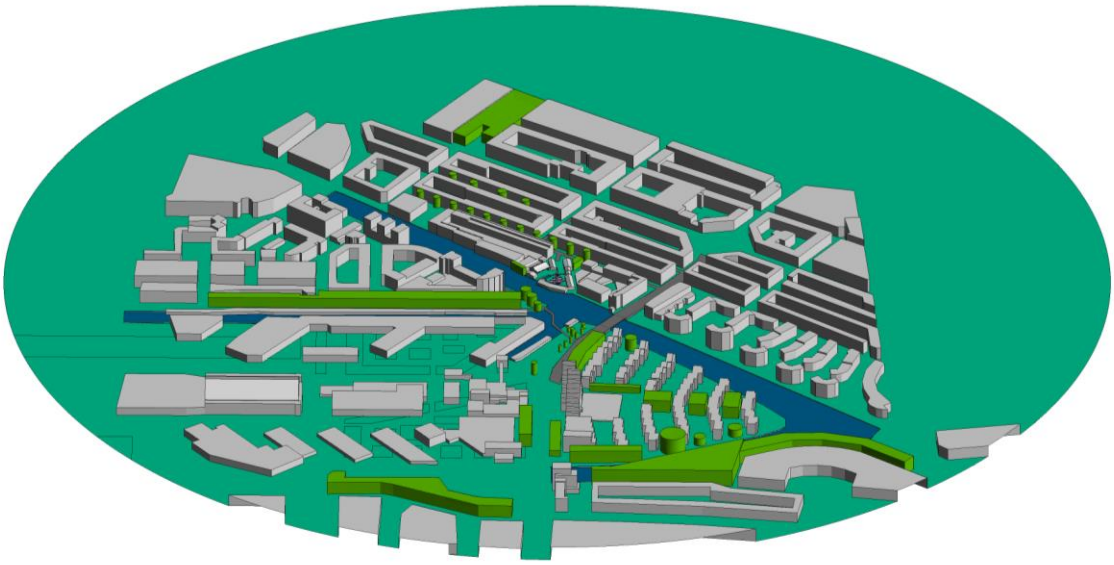
Rondom om het gebouw staan verschillende schuren en gebouwen. In de westelijke aanstroom richting staan twee droogschuren met een hoogte van 5m.

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.

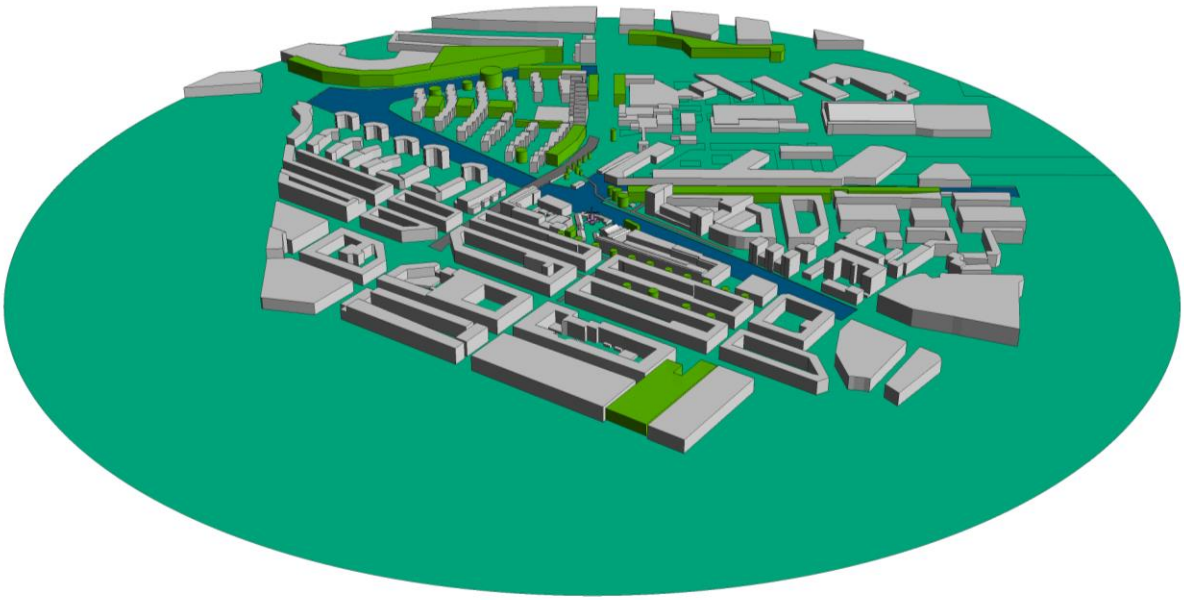
Figuur 1 toont het de huidige vorm van de molen. Figuur 2 en Figuur 3 tonen een overzicht van het volledige 3D simulatiemodel uit verschillende richtingen. Figuur 4 en Figuur 5 een detail van de molen in het 3D CFD model.



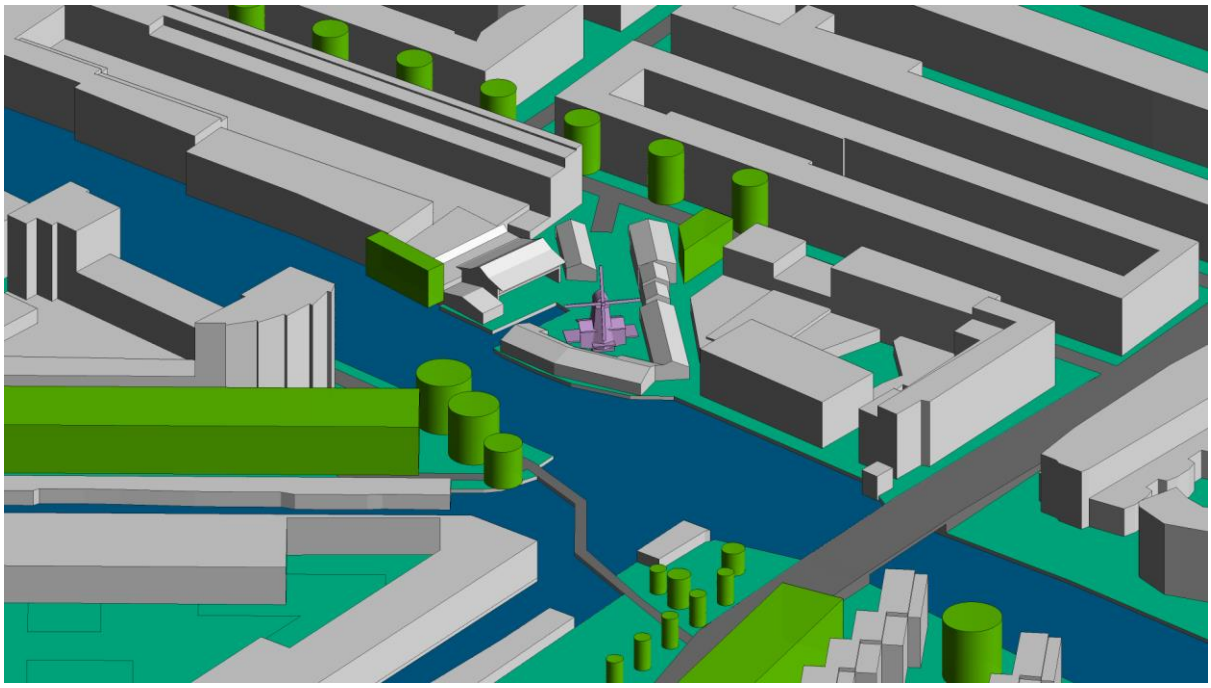
Figuur 1: Foto van zaagmolen De Otter, Jan-jaap Hubeek



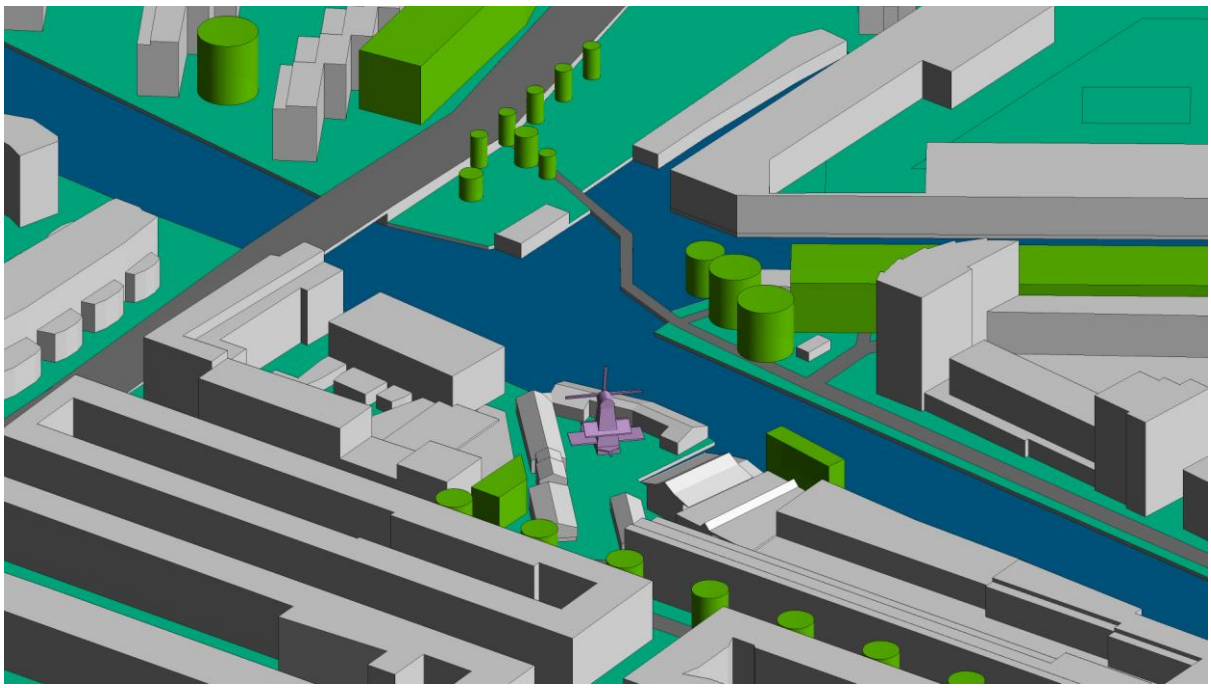
Figuur 2: 3D CFD model, aanzicht vanuit west



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.

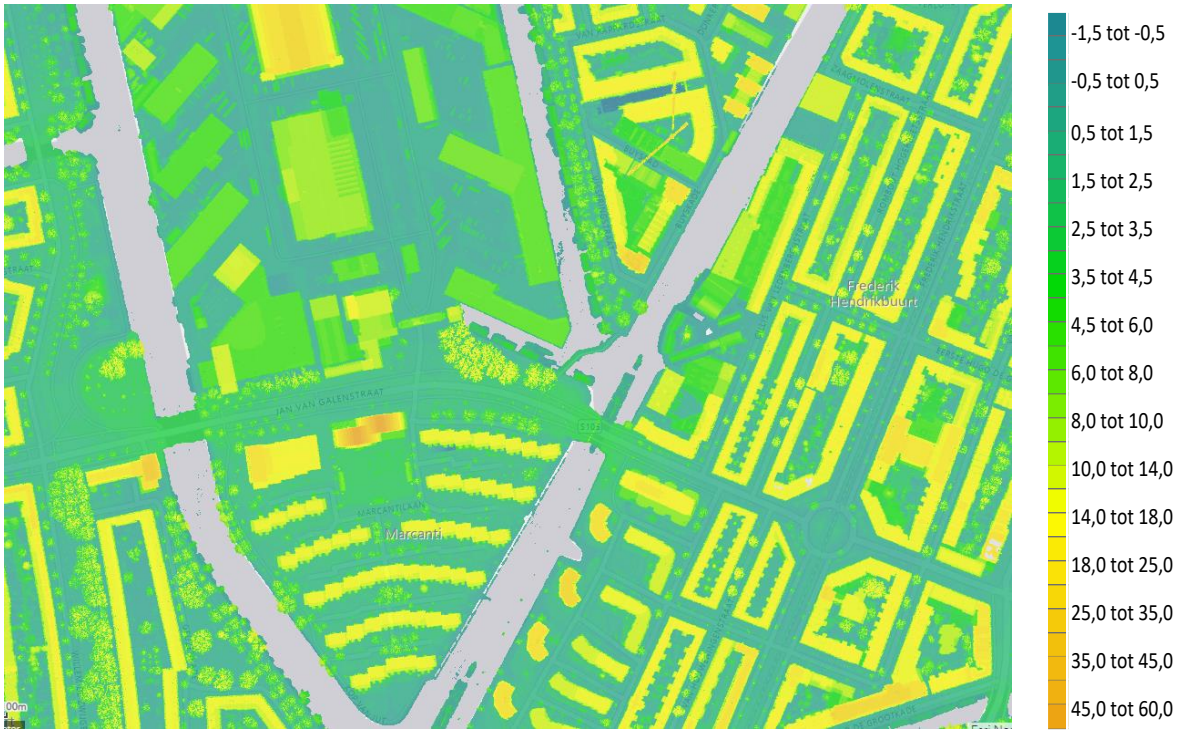
In zuidwestelijke richting zijn de gebouwen voornamelijk circa 15 meter hoog. In zuidelijke richting varieert de hoogte van de gebouwen tussen de 12 meter en 19 meter.

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

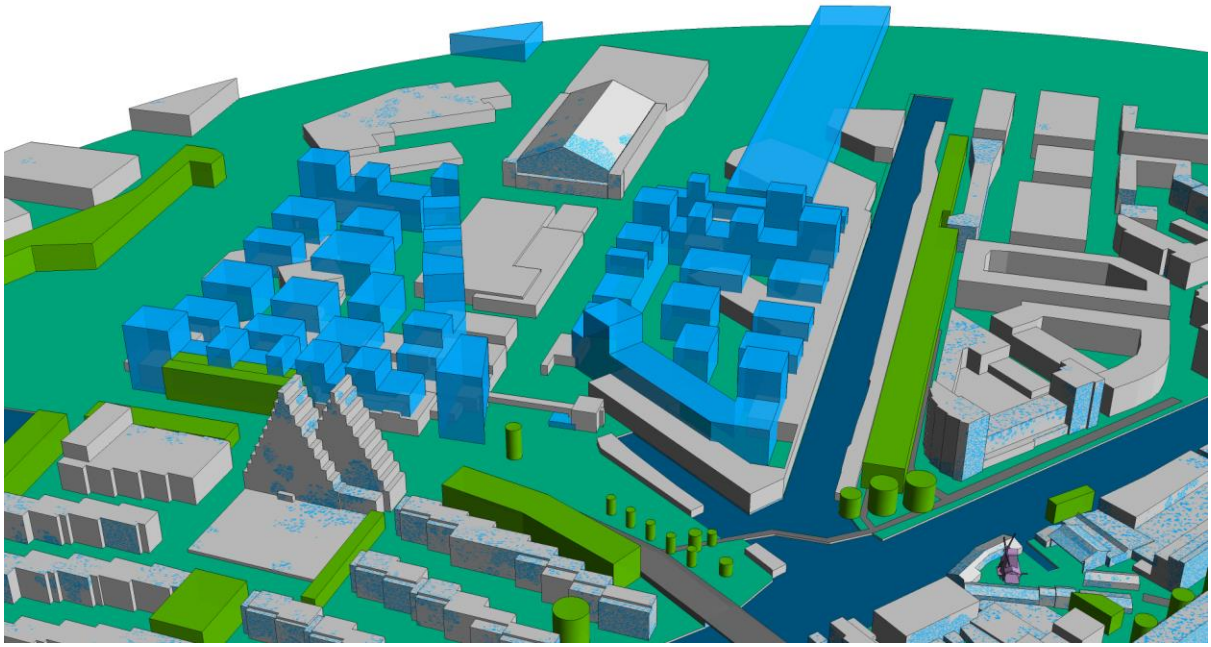
Het model voor de toekomstige omgeving is gebaseerd op de omgeving huidig plus het ontwikkelingsplan 'Marktkwartier'. Dit plan bestaat deels uit woontorens tussen de 20 meter en 35 meter en deels het verhogen van de huidige gebouwen tot 15 meter.

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.

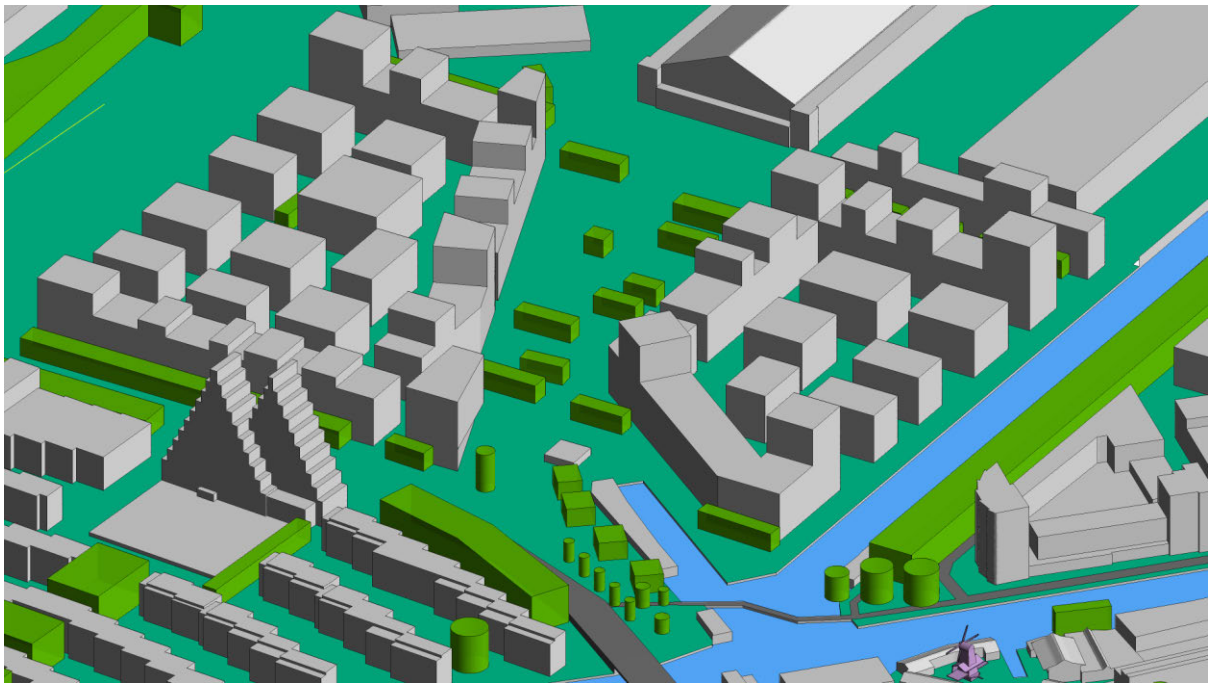
Tabel 2 geeft de bouwhoogte aan van het originele ontwerp binnen de verschillende gebieden en de hoogte afname bij de aangepaste ontwerpen. Figuur 11 tot en met Figuur 16 geven de verschillende revisies weer van het toekomstige ontwikkelingsplan Marktkwartier.



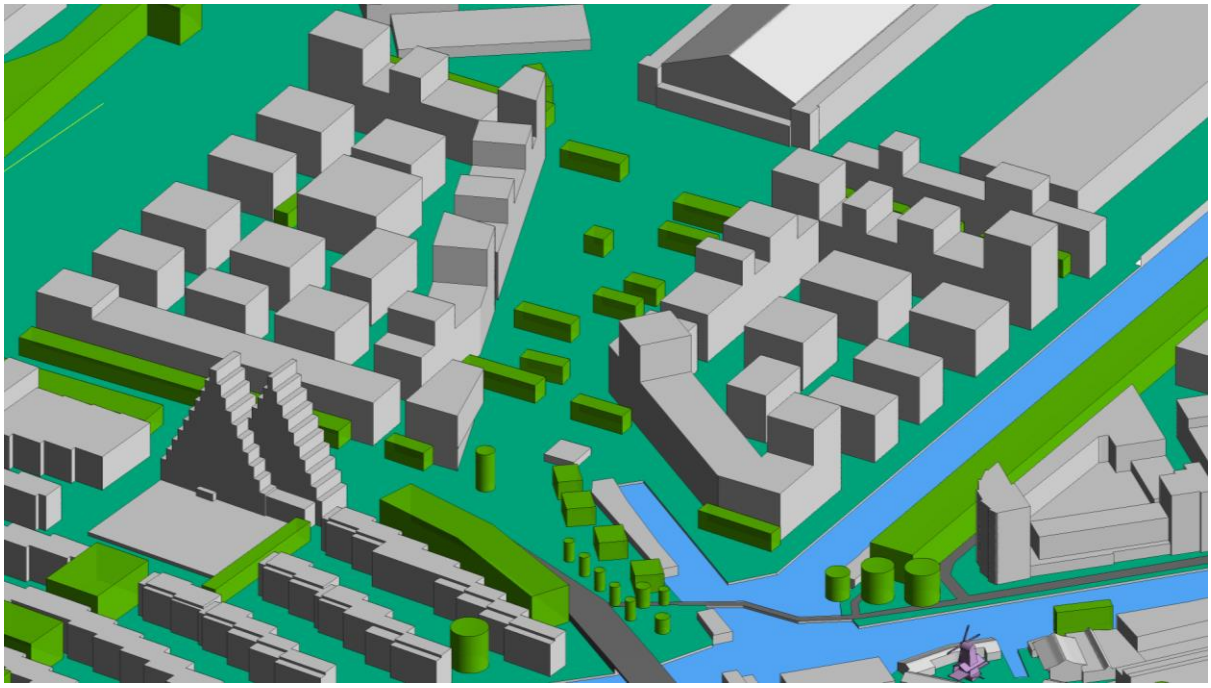
Figuur 10: Indeling van aanpassingsgebieden voor toekomstige situatie Marktkwartier.

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	

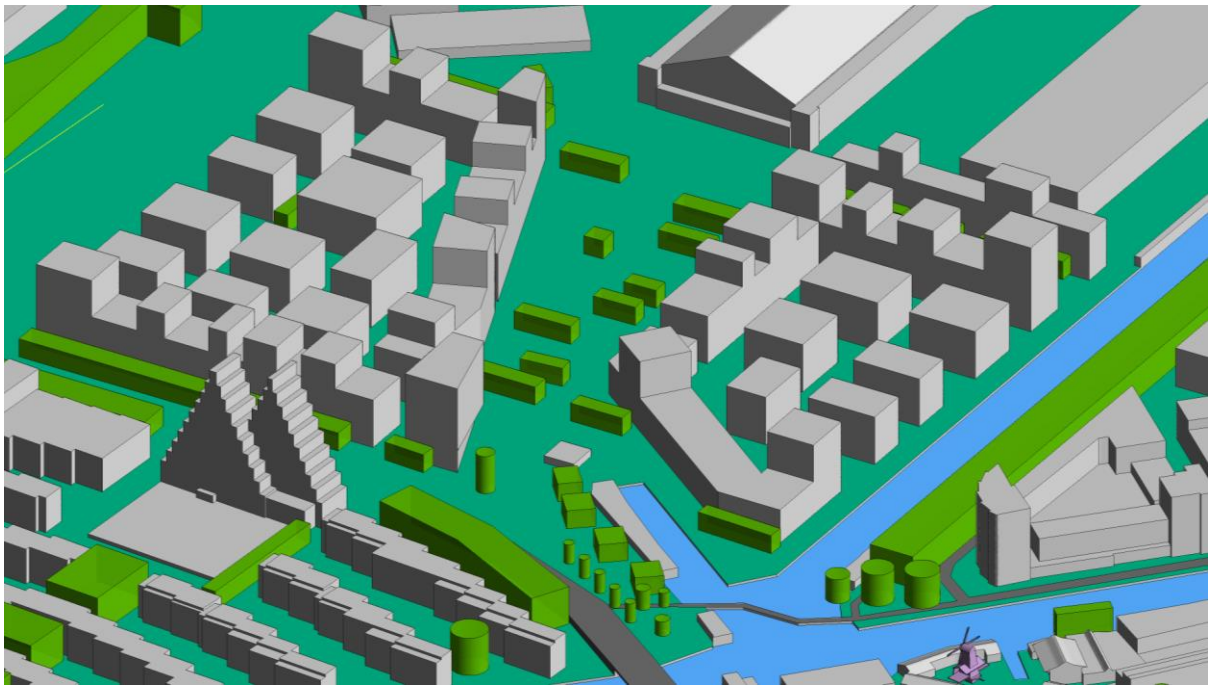
Tabel 2: Originele bouwhoogte en aangepaste bouwhoogtes voor toekomstige situatie Marktkwartier



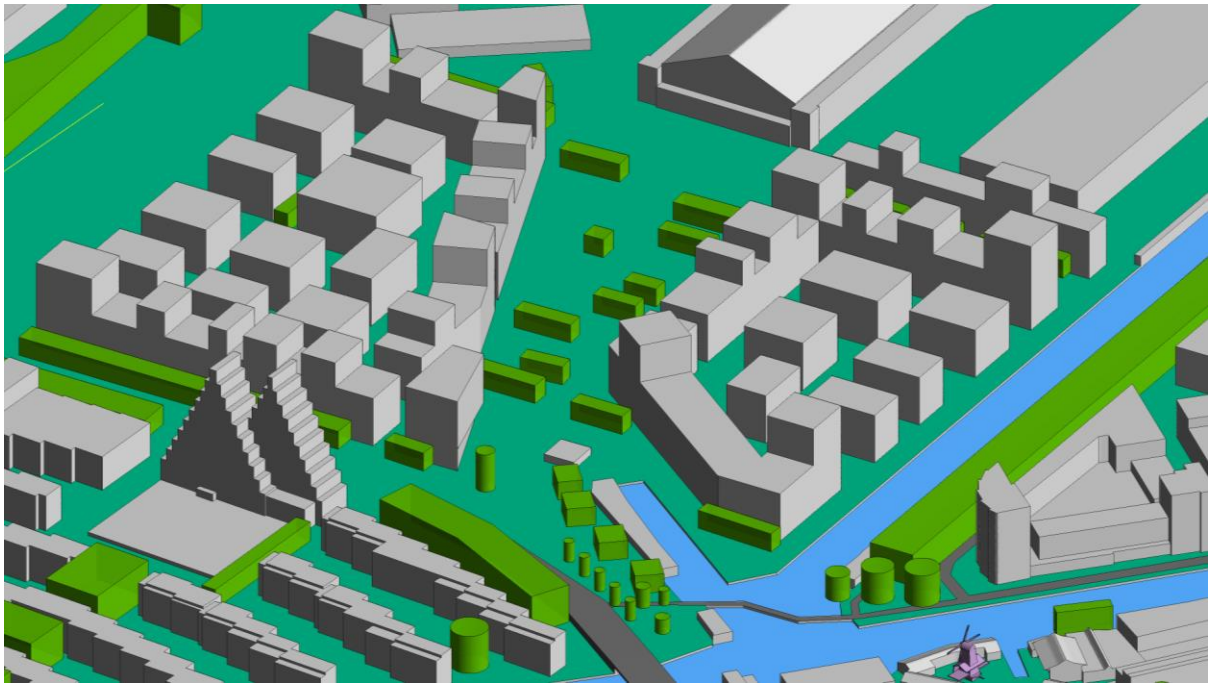
Figuur 11: Toekomstige situatie Marktkwartier, eerste revisie.



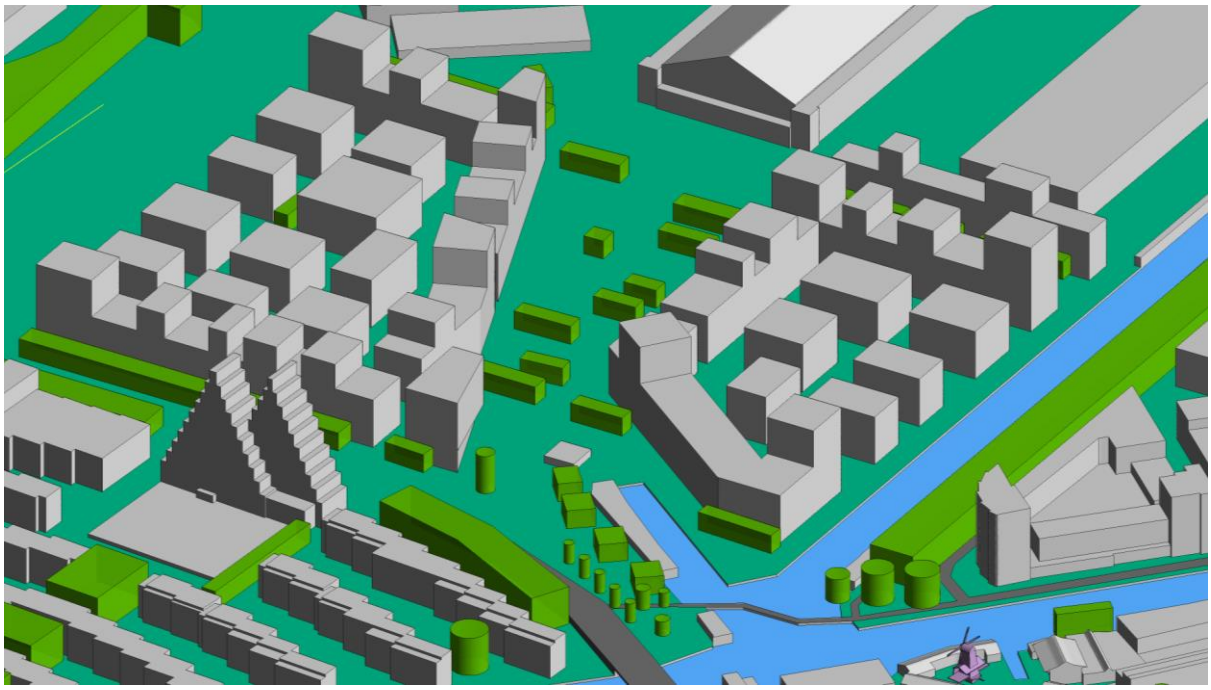
Figuur 12: Toekomstige situatie Marktkwartier, tweede revisie.



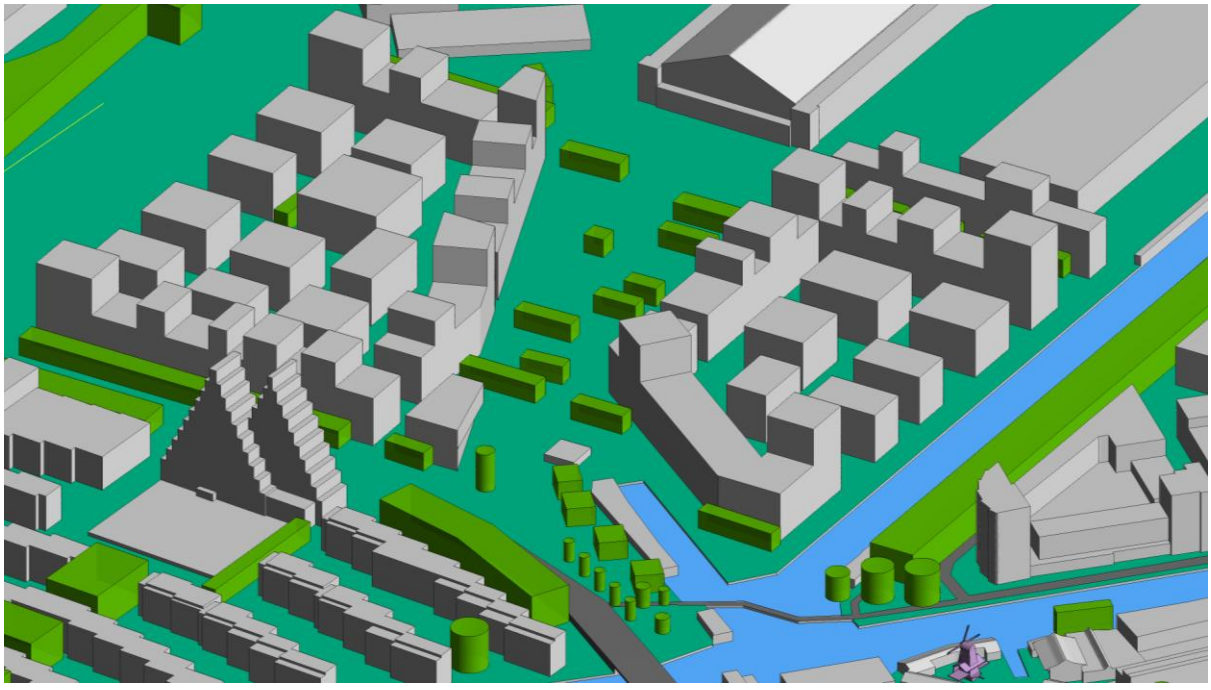
Figuur 13: Toekomstige situatie Marktkwartier, derde revisie.



Figuur 14: Toekomstige situatie Marktkwartier, vierde revisie.



Figuur 15: Toekomstige situatie Marktkwartier, vijfde revisie.

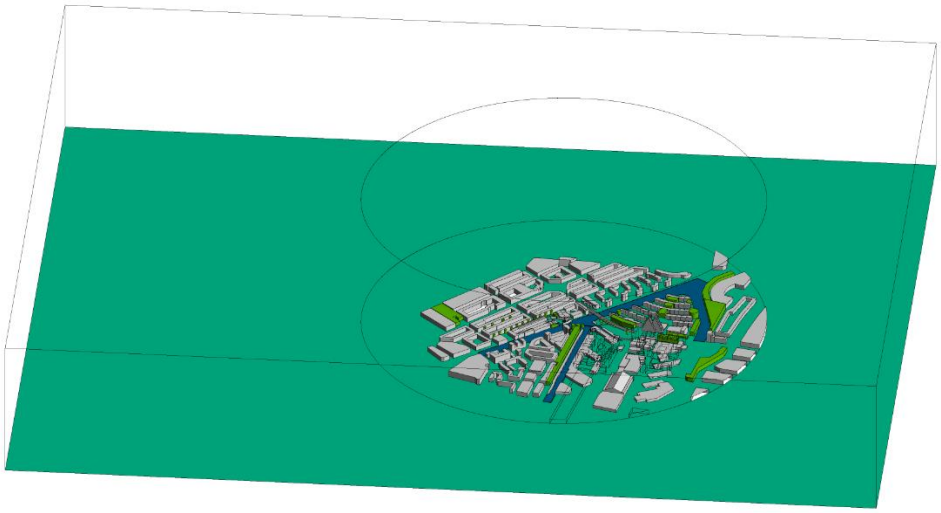


Figuur 16: Toekomstige situatie Marktkwartier, zesde revisie.

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

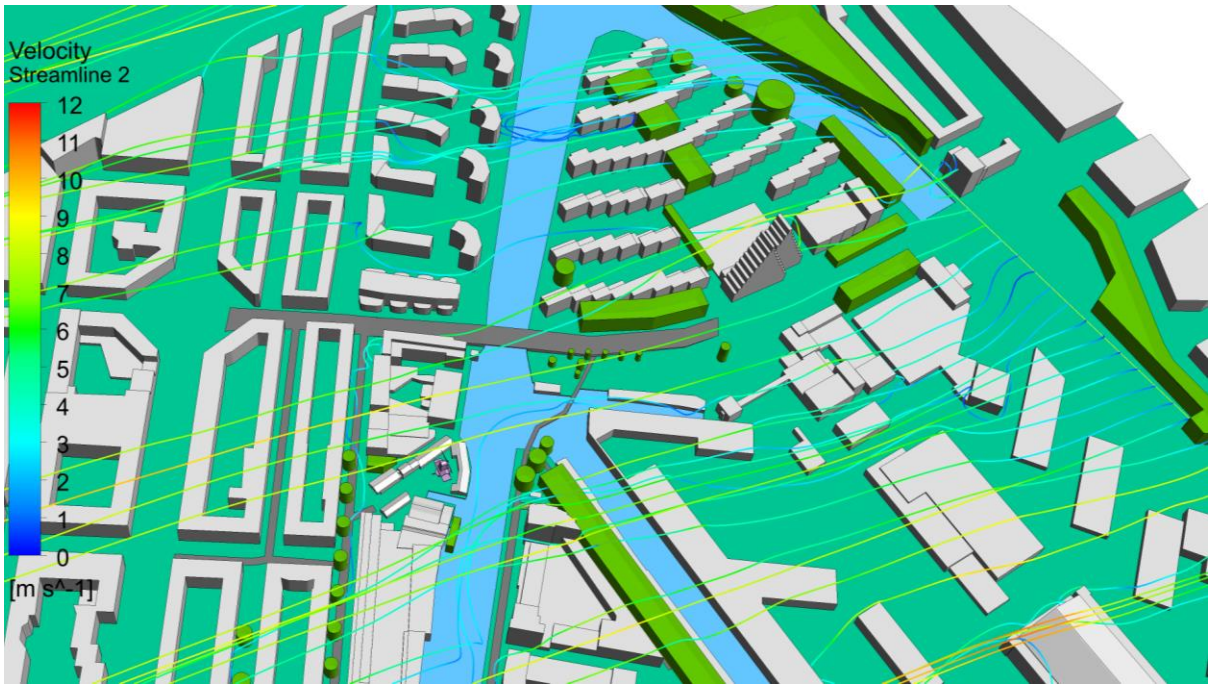
[NL], K. (. (sd). Opgehaald van https://www.knmi.nl/nederland-nu/klimatologie/uurgegevens

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

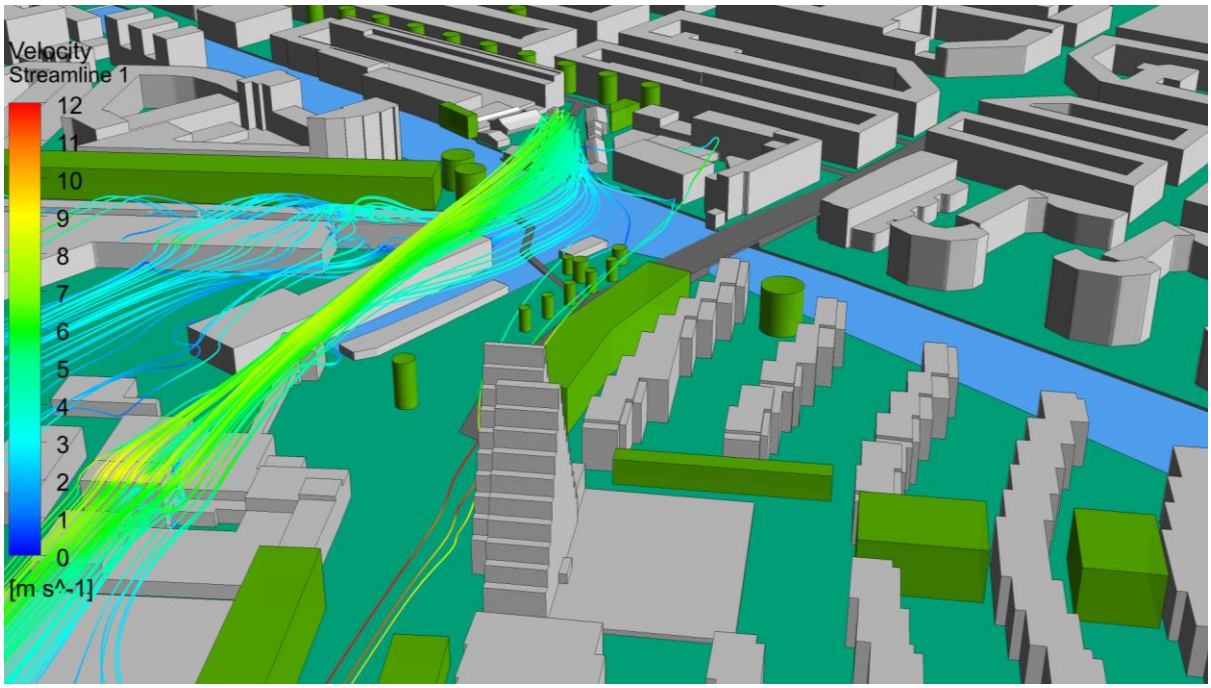
Troen, I., & Petersen, E. L. (1991). *Roughness Classes and Roughness Length Table in "European Wind Atlas".* Risoe , Denmark: Risoe National Laboratory.

Bijlage A – stromingsaanzichten verschillende revisies

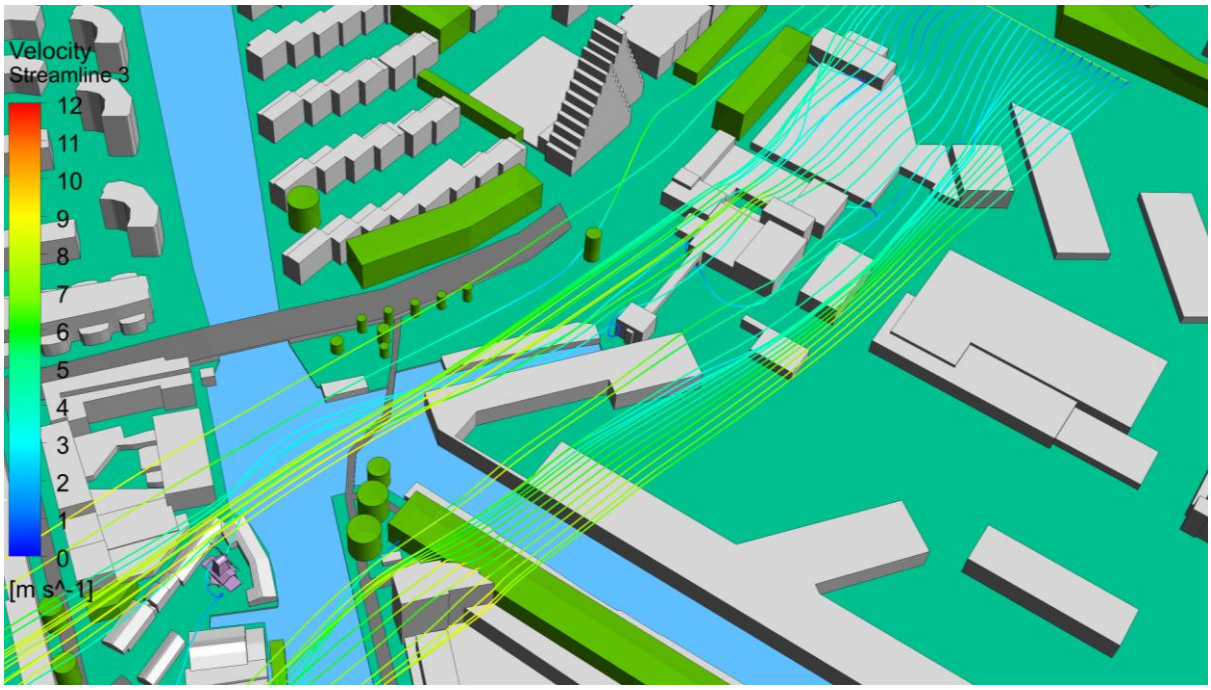
Huidige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



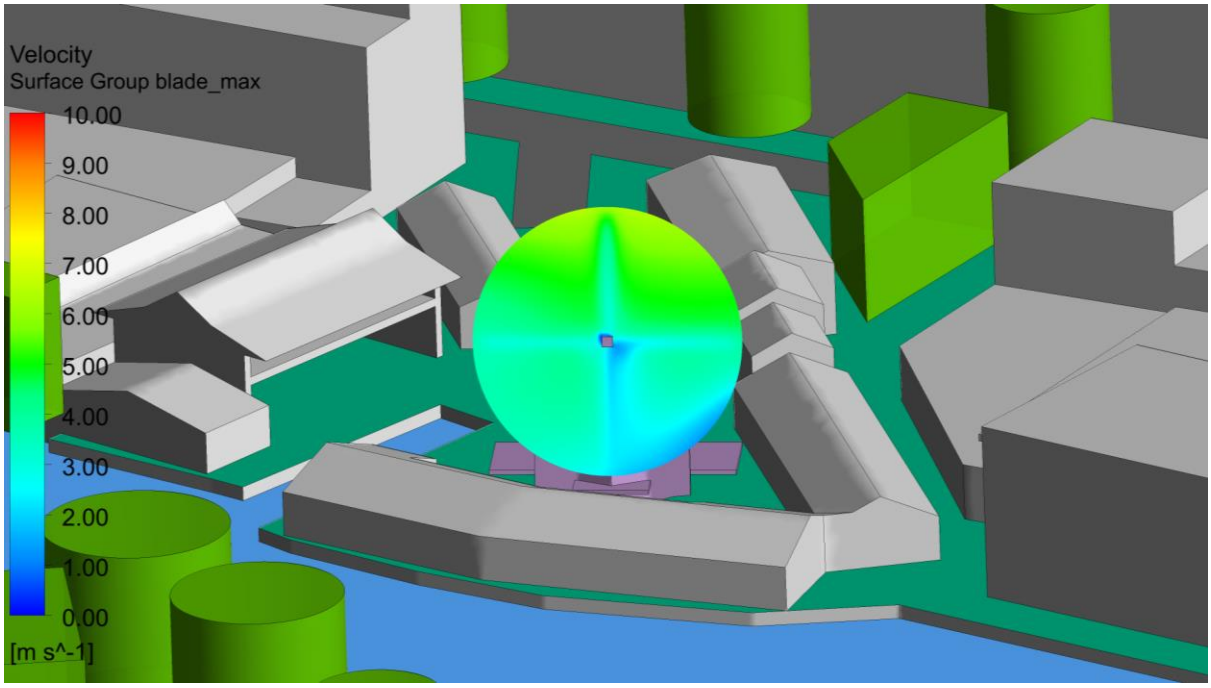
Figuur 18: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, huidige situatie



Figuur 19: Stroomlijnen vanuit de molen, huidige situatie



Figuur 20: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, huidige situatie

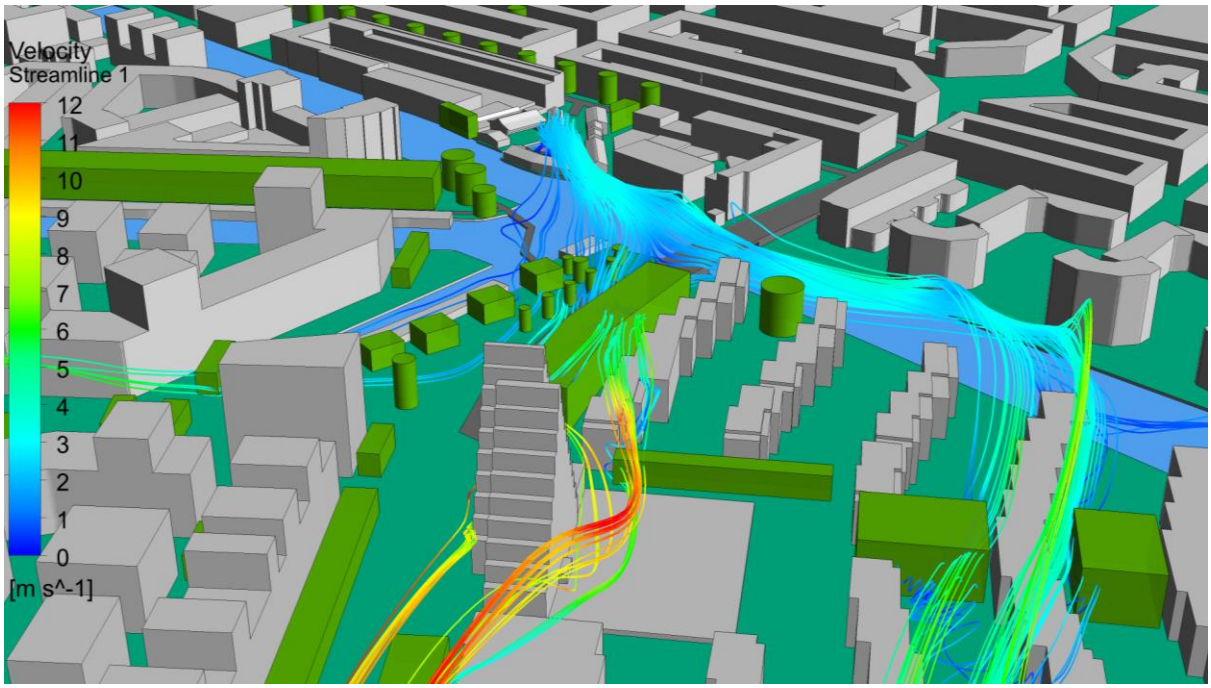


Figuur 21: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, huidige situatie

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

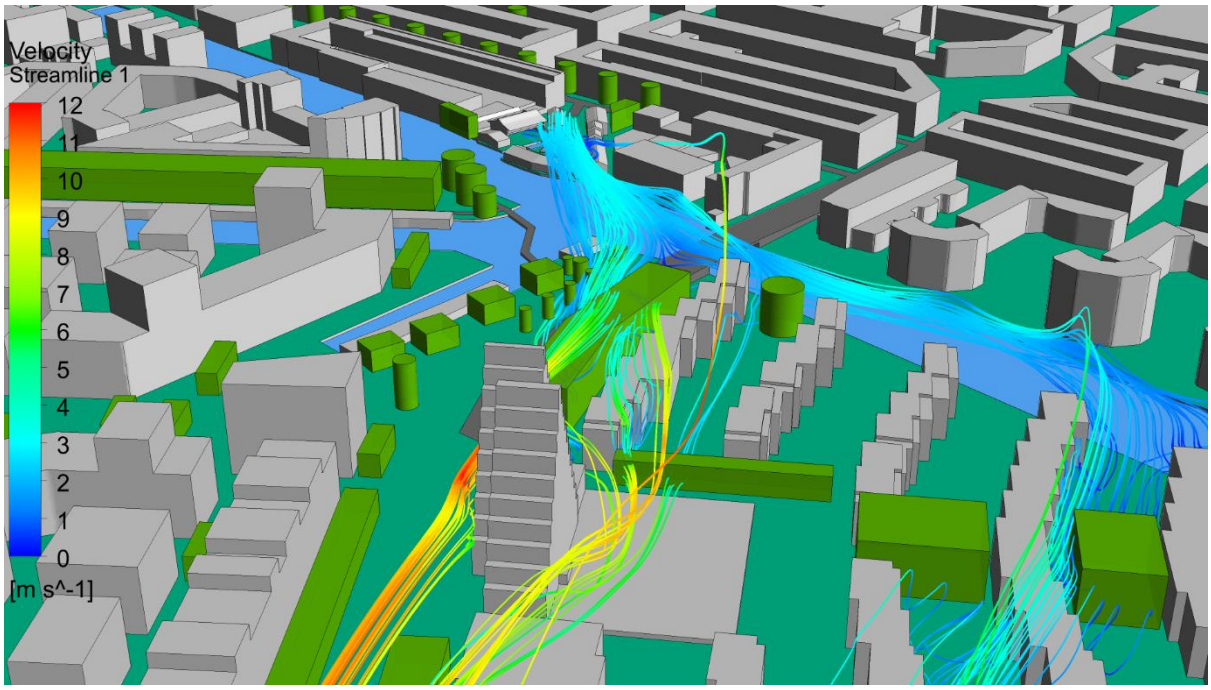


Figuur 25: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, toekomstige situatie

Eerste aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



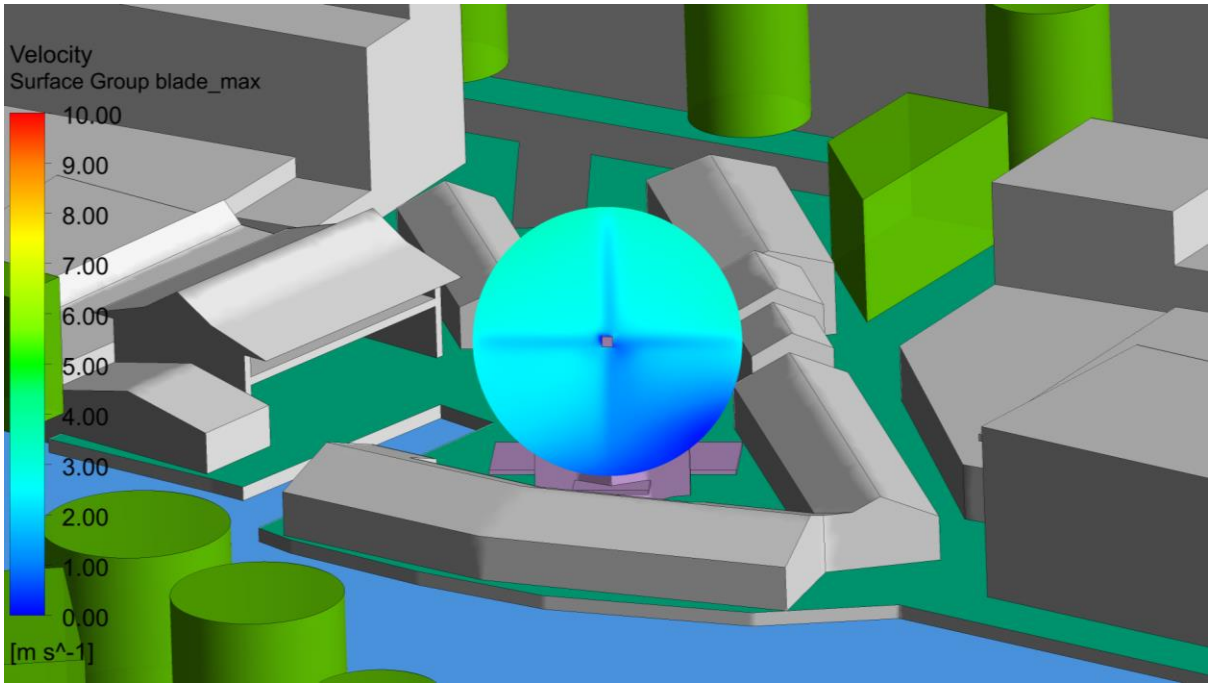
Figuur 26: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, eerste aanpassing toekomstige situatie



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

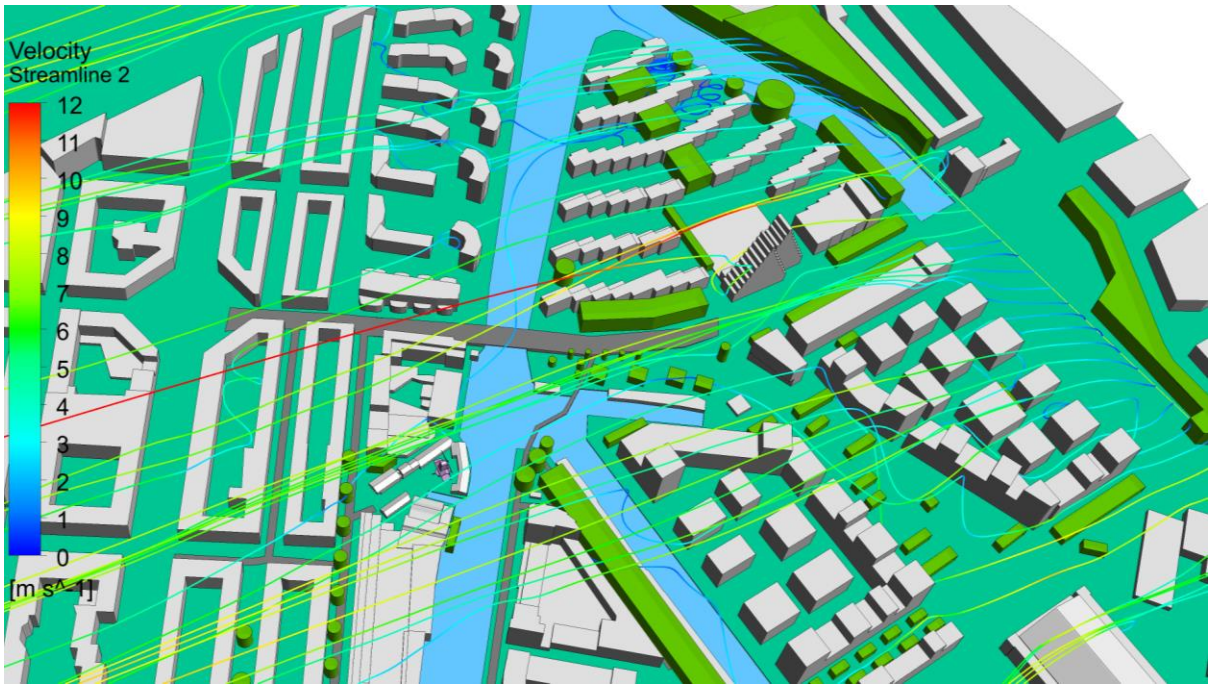


Figuur 28: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, eerste aanpassing toekomstige situatie

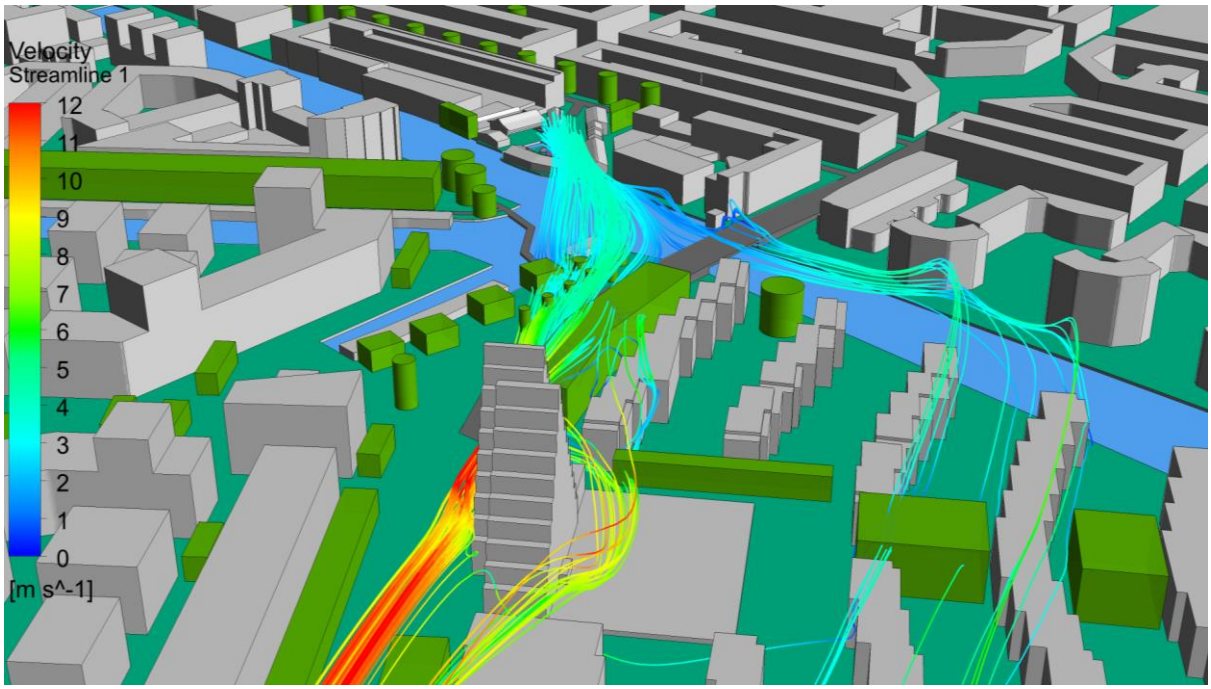


Figuur 29: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, eerste aanpassing toekomstige situatie

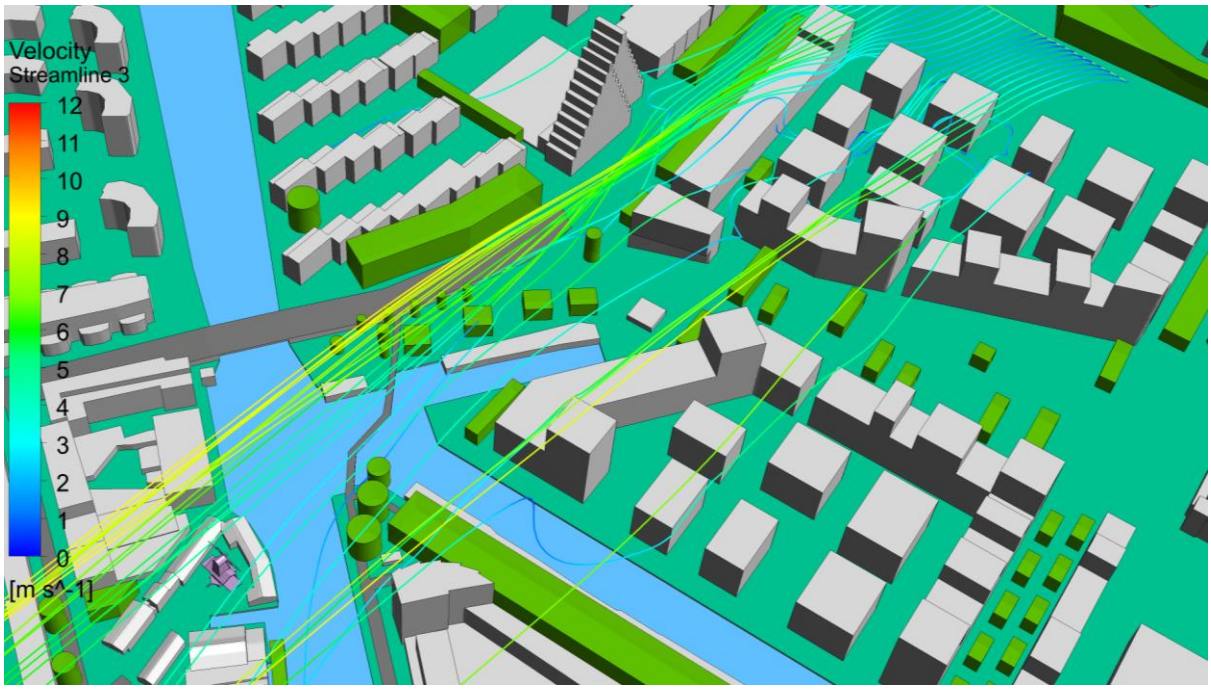
Tweede aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



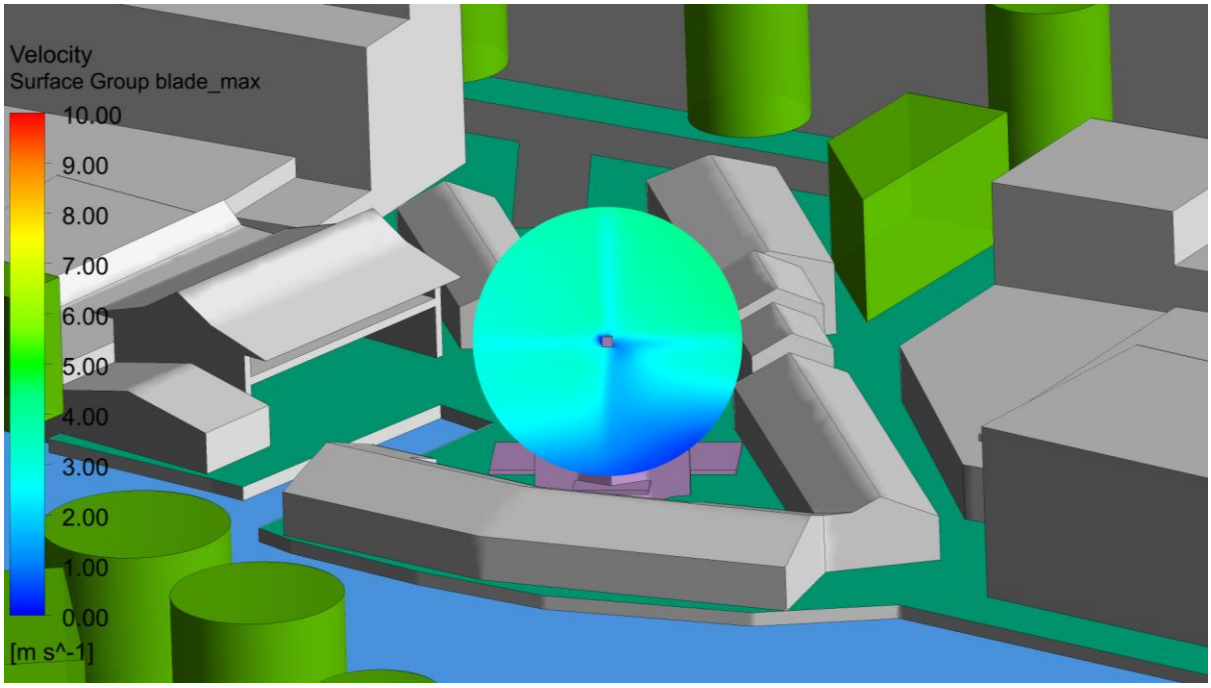
Figuur 30: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, tweede aanpassing toekomstige situatie



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



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

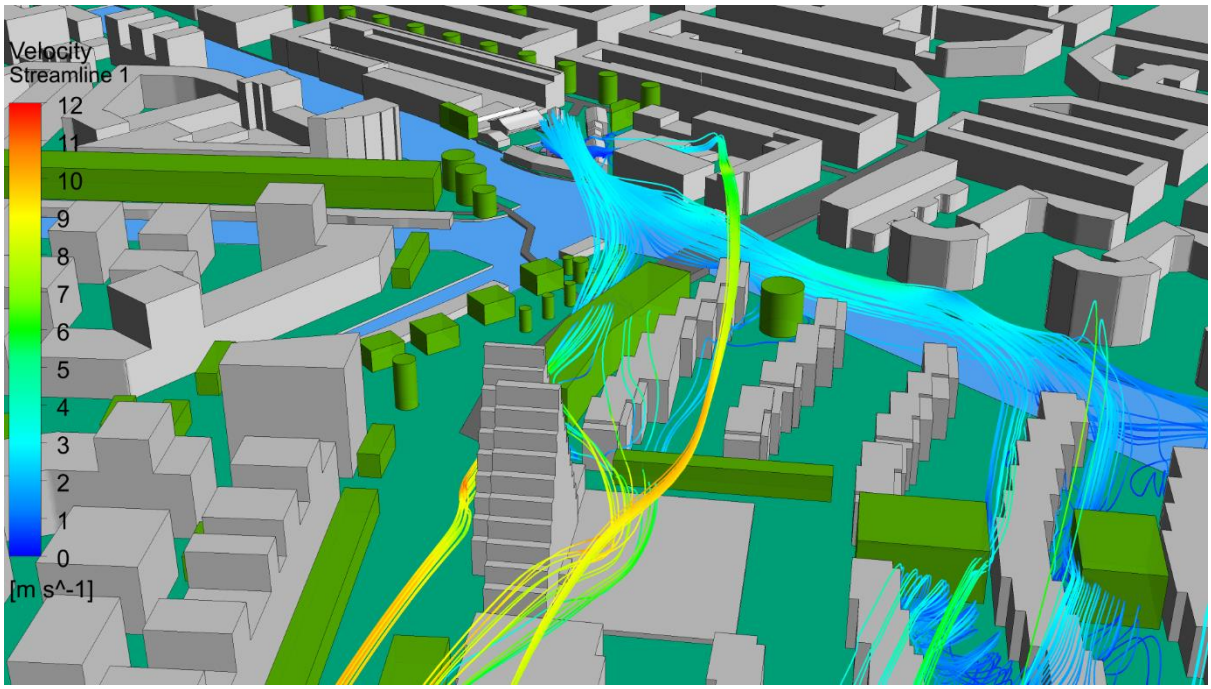


Figuur 33: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, tweede aanpassing toekomstige situatie

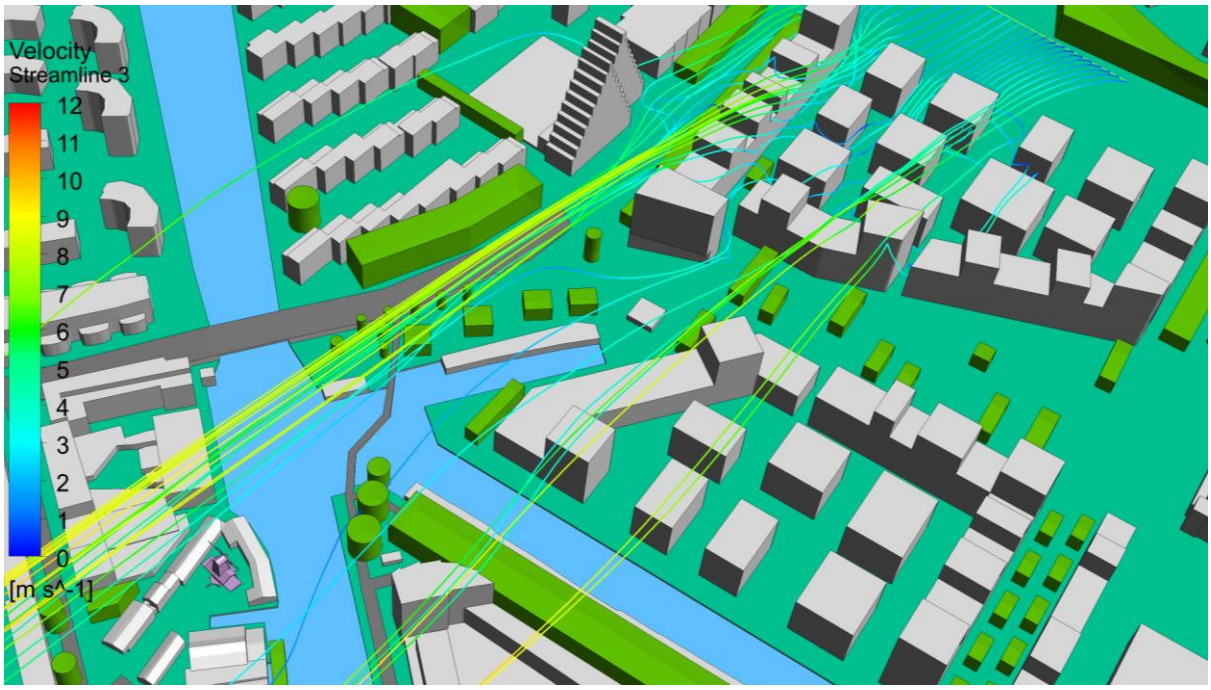
Derde aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



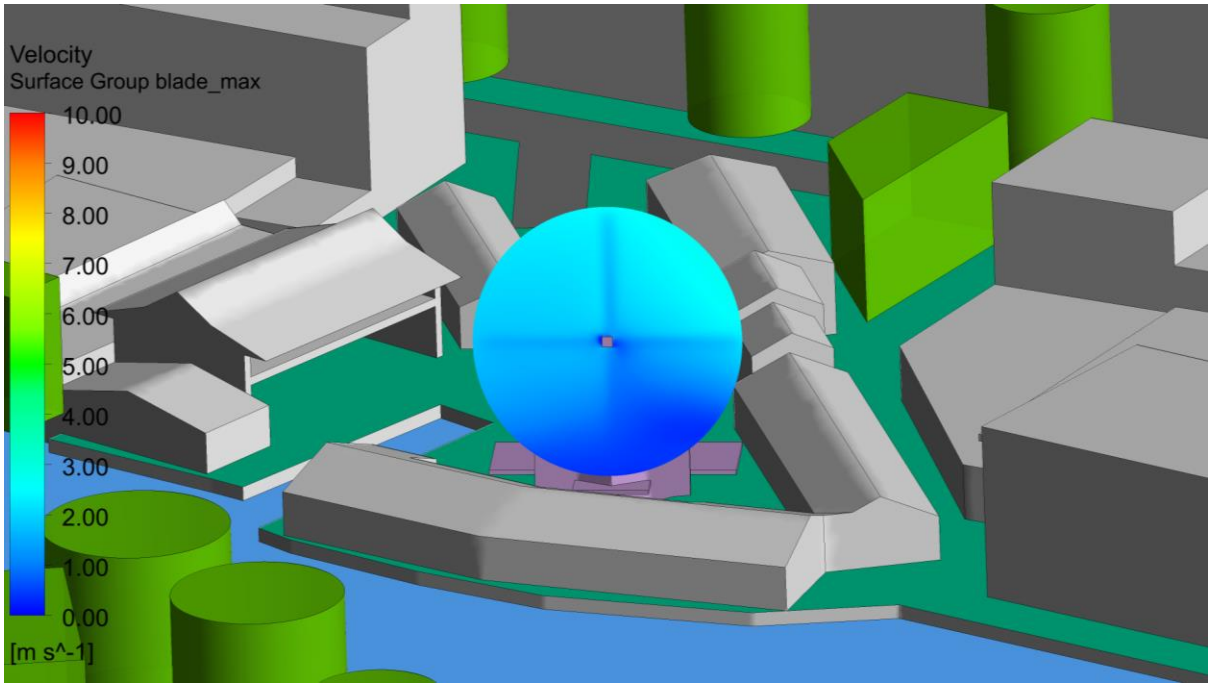
Figuur 34: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, derde aanpassing toekomstige situatie



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

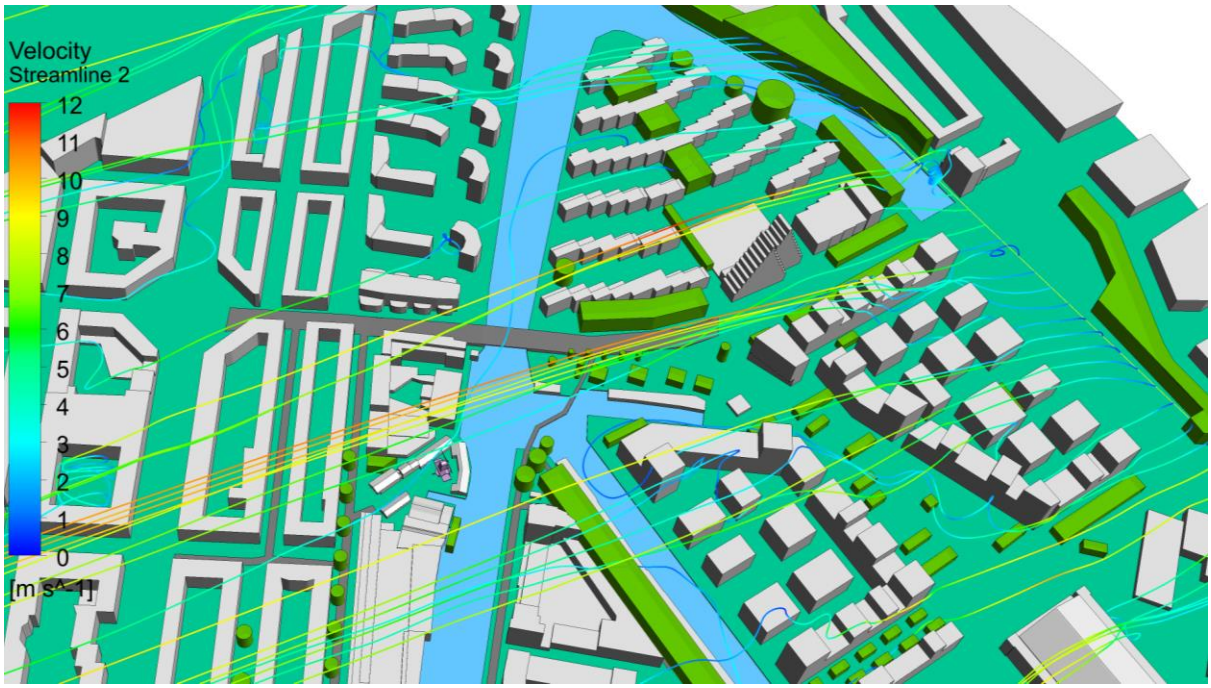


Figuur 36: Stroomlijnen vanuit lijn stroomopwaarts, derde aanpassing toekomstige situatie

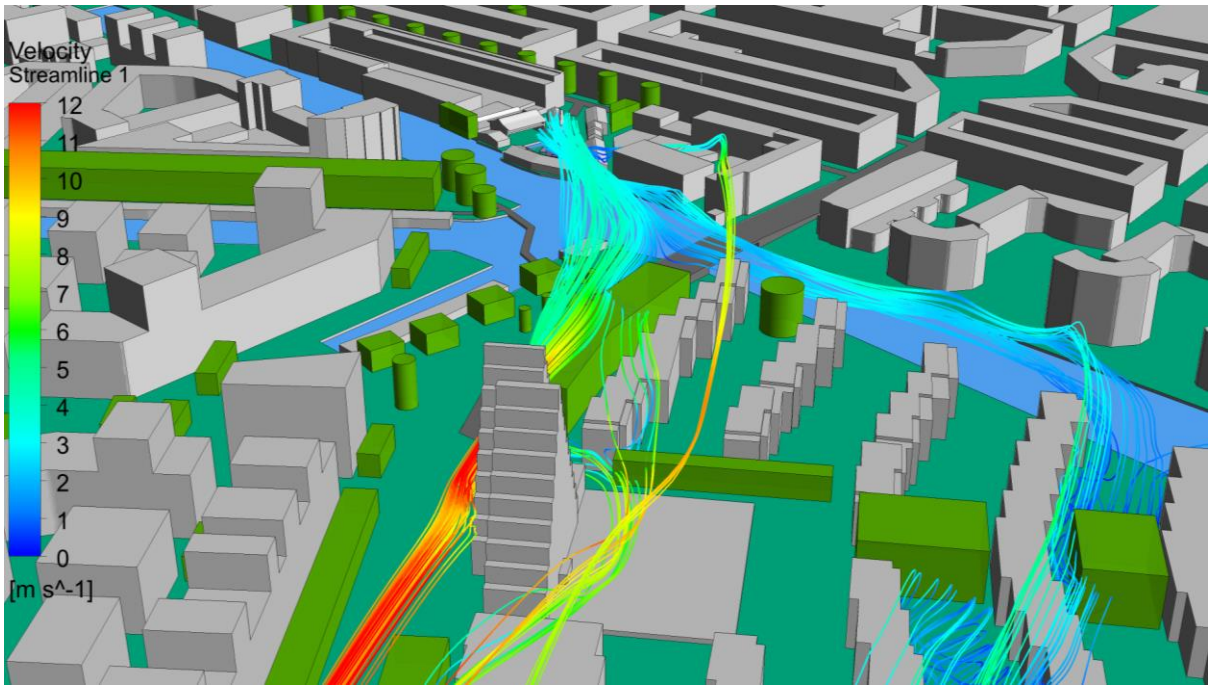


Figuur 37: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, derde aanpassing toekomstige situatie

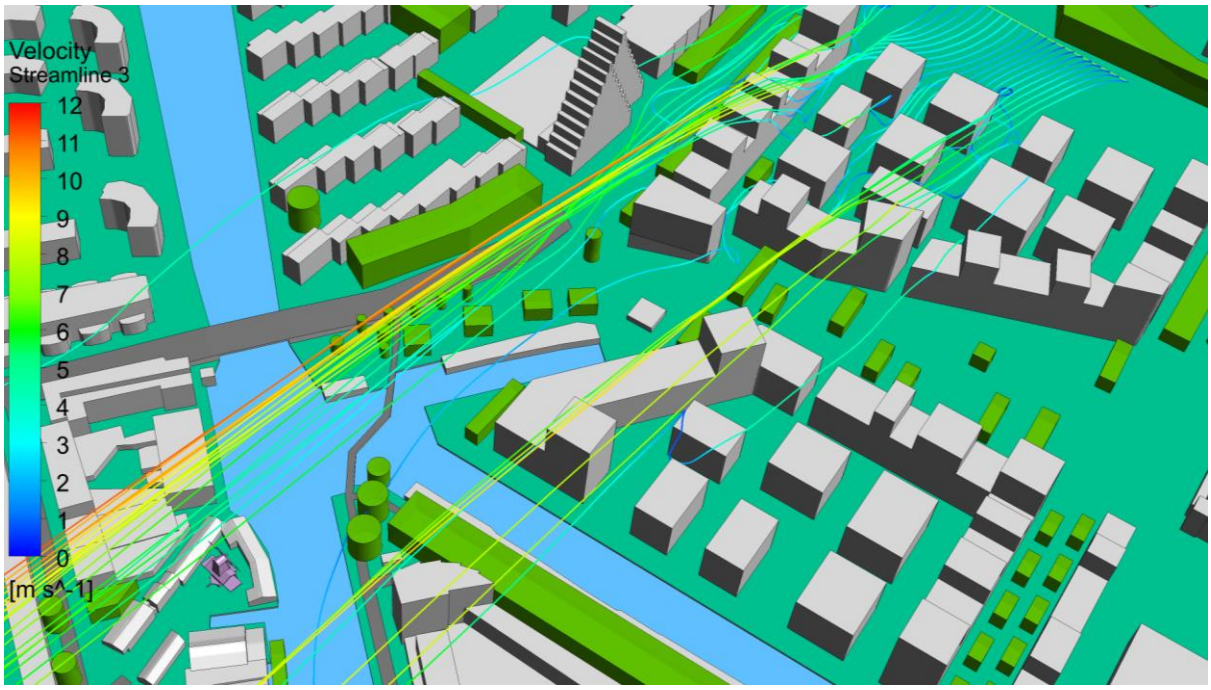
Vierde aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



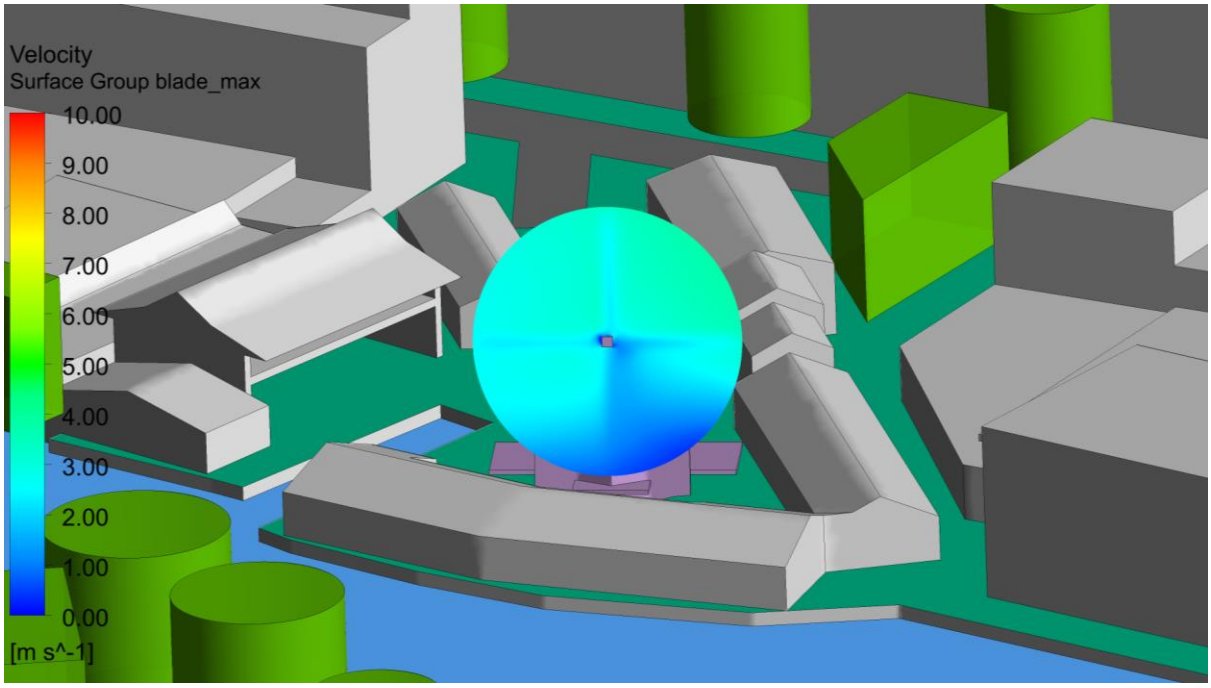
Figuur 38: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, vierde aanpassing toekomstige situatie



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



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

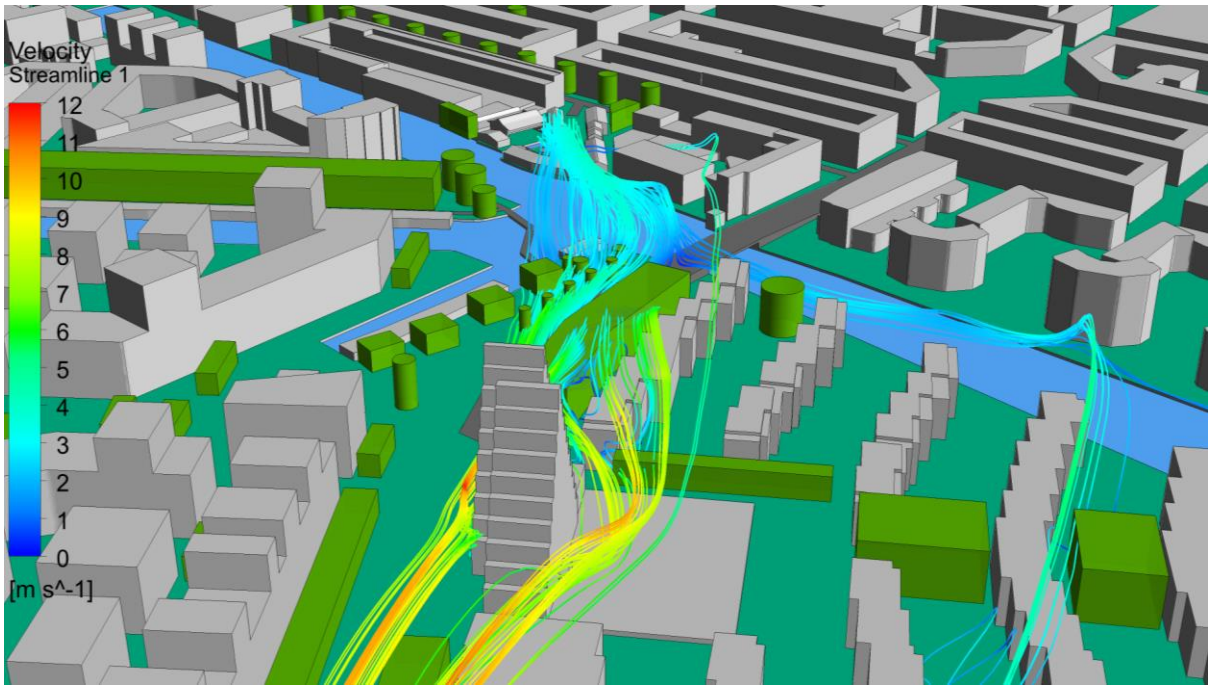


Figuur 41: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, vierde aanpassing toekomstige situatie

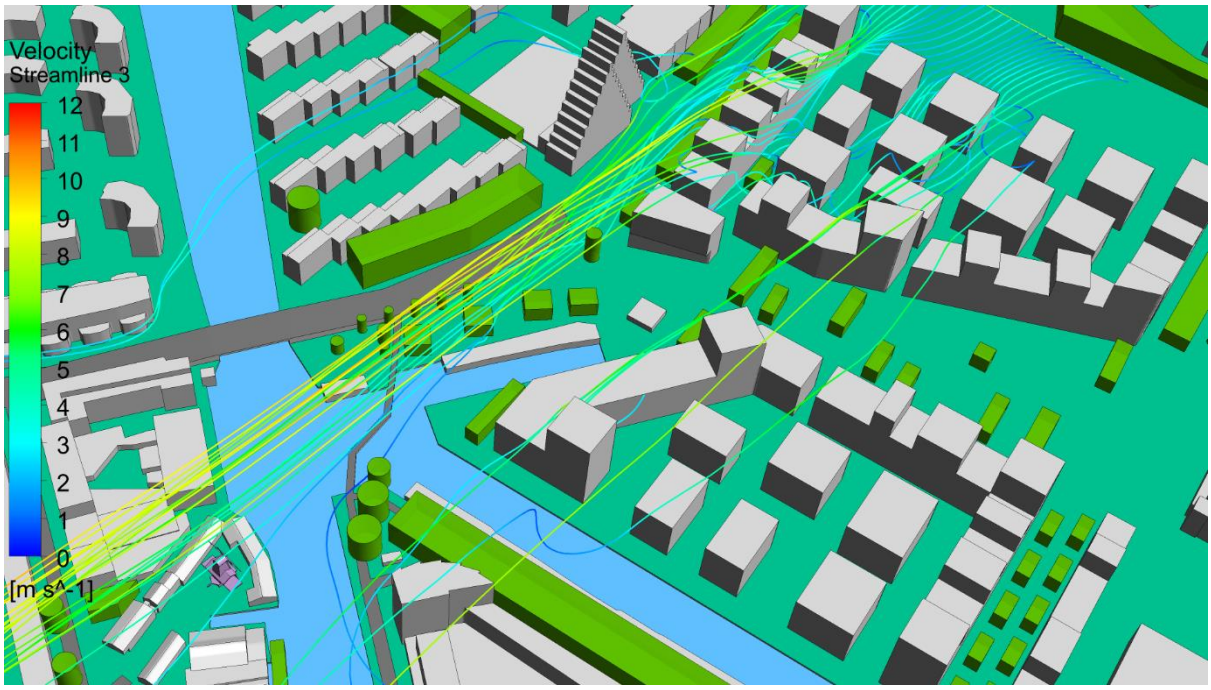
Vijfde aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



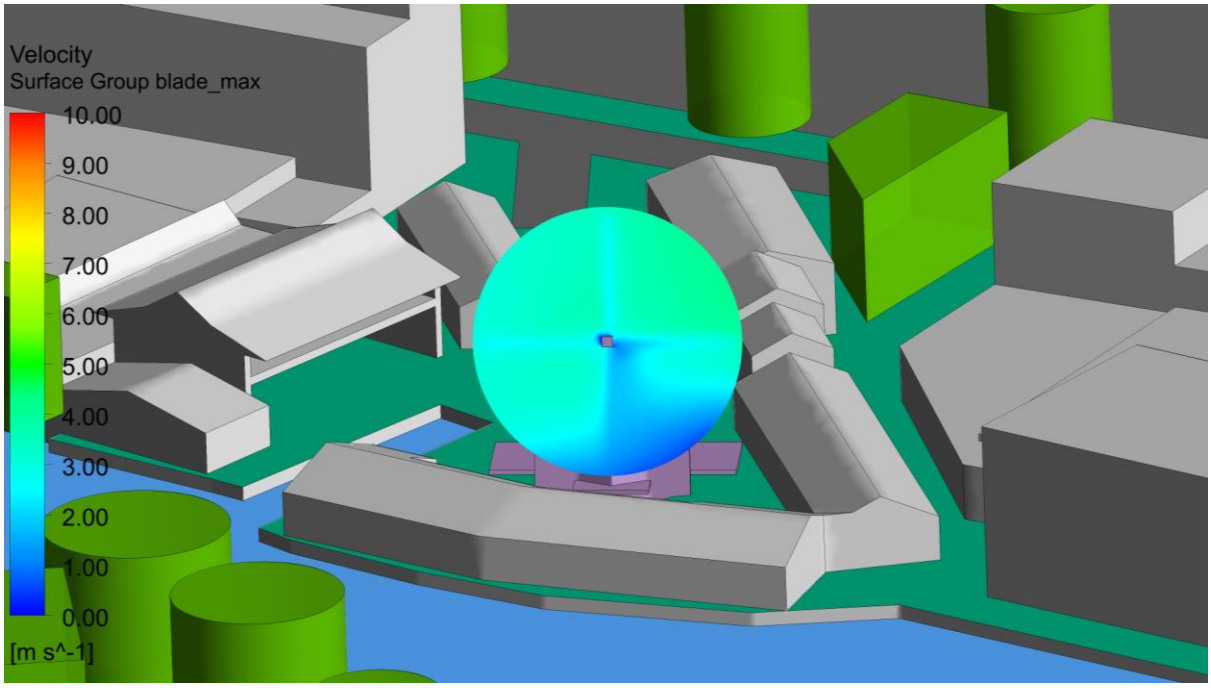
Figuur 42: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, vijfde aanpassing toekomstige situatie



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



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

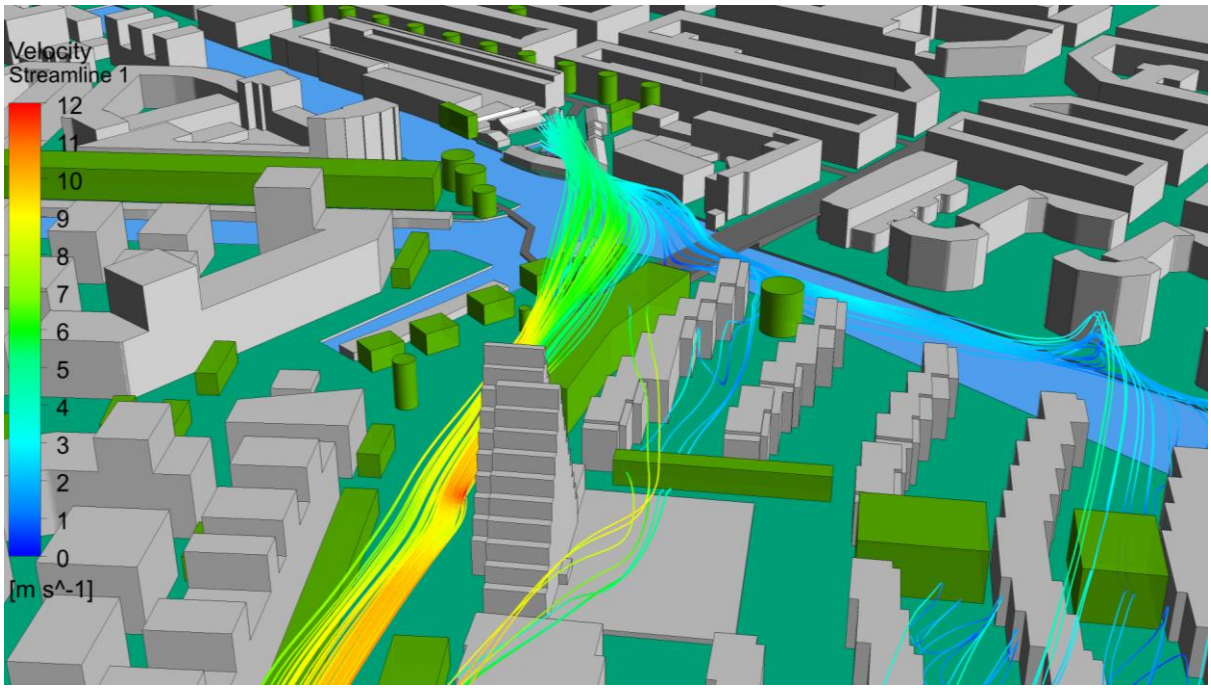


Figuur 45: Snelheidsverdeling over het wiekenblad, vijfde aanpassing toekomstige situatie

Zesde aanpassing toekomstige situatie – windrichting 265°, maximale windsnelheid



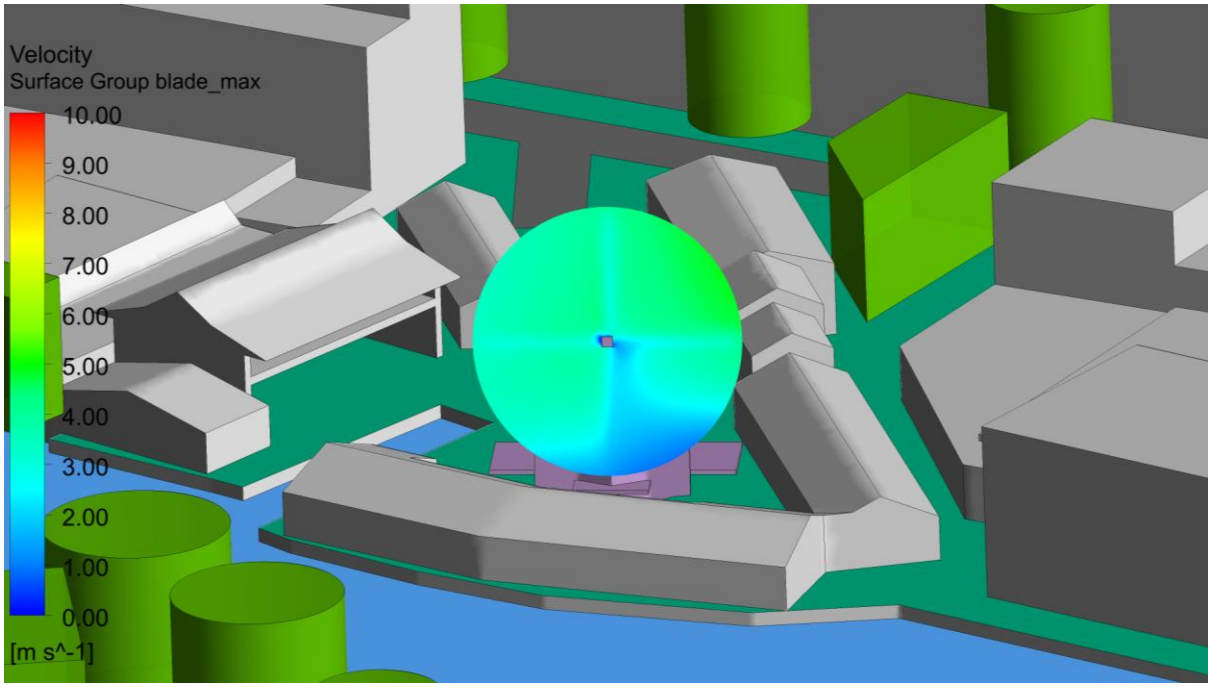
Figuur 46: Stroomlijnen vanuit gebied stroomopwaarts van de molen, zesde aanpassing toekomstige situatie



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

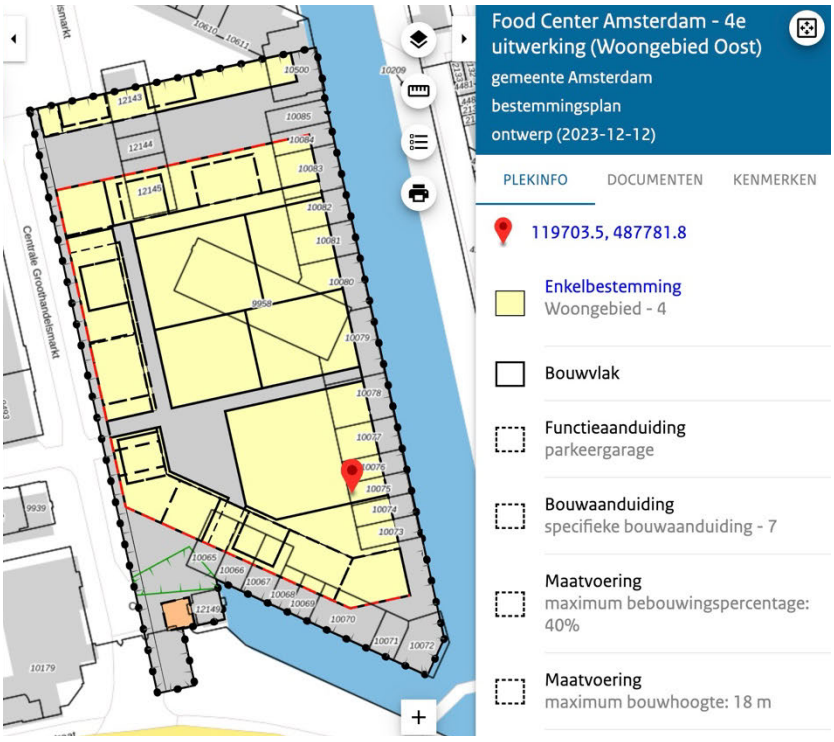
BTW nr. NL009094222B01
KvK 33215402

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

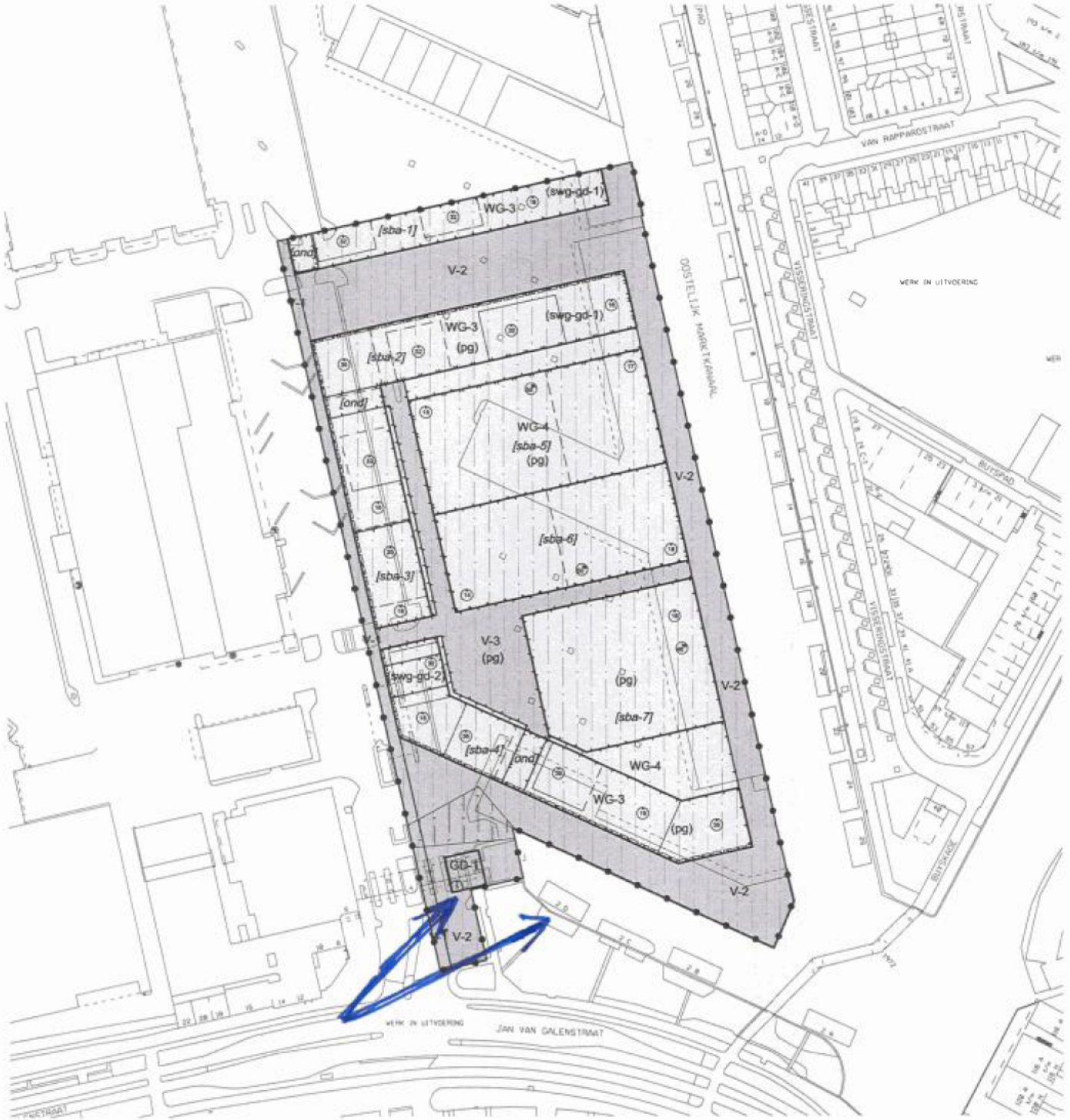
Ik begrijp nu dat niet alle bekendmakingen daar staan, maar dat ik moet kijken op: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/home.

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

AS1CC - #X8DDXDX#DD#DDDD#