Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 03 maart 2026

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 4e uitwerking (Woongebied Oost)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming van:
a. de 17 ingebrachte zienswijzen op het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 4e uitwerking (Woongebied Oost);
b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West op het ontwerpuitwerkingsplan.

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

3. Er mee in te stemmen dat het voorliggende uitwerkingsplan past binnen de scope van de vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgesteld voor het moederbestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit) vastgesteld op 1 juni 2016, hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende uitwerkingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

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

5. Het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 4e uitwerking (Woongebied Oost) bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO 0363.E2301BPGST-VG01 , in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 11 maart 2021.

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

Kernboodschap

Het college van B&W heeft het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam -4e uitwerking (Woongebied Oost) gewijzigd vastgesteld. Met dit plan wordt de bouw van 770 woningen mogelijk gemaakt aan de zuidoost zijde van het Food Center-terrein aan de Jan van Galenstraat. Het uitwerkingsplan is op enkele technische punten gewijzigd vastgesteld.

Bestuurlijke achtergrond

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

noordzijde nabij de Haarlemmerweg en een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde aan de Jan van Galenstraat. Deze herstructurering is in 2013 gegund aan het consortium Marktkwartier, waarmee de gemeente een Realisatie- en Ontwikkelovereenkomst (REOK) heeft afgesloten.

In dit (moeder)bestemmingsplan is een globale indeling van het plangebied opgenomen voor het bedrijventerrein (noordelijk deel) en het woongebied (zuidelijk deel). Voor beide gebieden zijn uit te werken bestemmingen opgenomen, om zoveel mogelijk flexibiliteit en ruimte voor een gefaseerde planontwikkeling te bieden.
Voor de uit te werken bestemming Woongebied kan nu voor het oostelijk deel het uitwerkingsplan - 4e uitwerking worden vastgesteld. Voor het westelijk deel is al op 2 juli 2024 het derde uitwerkingsplan vastgesteld, dat onherroepelijk is sinds 6 augustus 2025.

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

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

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?
De bestemming Woongebied- Uit te werken wordt in dit 4e uitwerkingsplan (hierna: UP-4) voor het oostelijk deel uitgewerkt naar de eindbestemmingen Woongebied -3 en 4, Gemengd - 1 en Verkeer-1 t/m 3. Het plangebied wordt uitgewerkt op basis van de uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een planologische verandering, maar alleen van uitwerking, waarbij nadere detaillering wordt gegeven aan de uitwerkingsregels.
Daarnaast zijn de paraplubestemmingsplannen Grondwaterneutrale Kelders en Darkstores relevant. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn de relevante regels uit beide paraplubestemmingsplannen overgenomen.

Eerdere besluitvorming
Ontwerpuitwerkingsplan
Op 12 december 2023 heeft het college het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 4e uitwerking vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp UP-4 heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Het ontwerp UP-4 is gelijktijdig voorgelegd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel West voor advies.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, tweede en derde lid
Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een uitwerkingsplan, (), blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.
Dit is in bij dit uitwerkingsplan het geval.

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.6, eerste lid.
Het college is bevoegd tot vaststelling van een uitwerking van een bestemmingsplan.
Crisis- en herstelwet, artikel 1.1, eerste lid, onder a jo categorie 3.1. van Bijlage I.
Dit betreffen de procedurele versnellingen.
Het gebiedsontwikkelingsproject Food Center betreft de herstructurering van een woon- en werkgebied en valt onder onderdeel 3.1. van bijlage I van de Crisis- en herstelwet.

Onderbouwing besluit

Ad 1a. Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming van de 17 ingebrachte zienswijzen
Gedurende de periode van terinzagelegging van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 konden belanghebbenden een zienswijze over het ontwerpuitwerkingsplan 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 circa 120 belangstellenden zijn verschenen.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn in totaal 16 zienswijzen ingediend. Zeven zienswijzen van bewoners van de Visseringstraat en Van Rappardstraat zijn nagenoeg gelijkluidend van inhoud. De overige zienswijzen van omwonenden zijn zelfstandig van inhoud. Naast de zienswijzen van omwonenden zijn zienswijzen ingediend door De Hollandsche Molen, Houthandel v/d Bijl en door twee op het FCA gevestigde bedrijven, te weten Bidfood B.V. en E. Roos Exploitatie B.V.
In totaal zijn er 11 unieke zienswijzen ingediend door 17 adressanten. Alle zienswijzen zijn in beschouwing genomen. Dit wordt verder toegelicht bij beslispunt 2.

Ad 1b. Kennis nemen en betrekken bij de besluitvorming van het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel West.
Het dagelijks bestuur (DB) van stadsdeel West heeft op 23 januari 2024 positief geadviseerd over het ontwerp.
Wij constateren dat veel aandacht is besteed aan de effecten van de hoogbouw op de bezonning van de woonboten in het oostelijk marktkanaal. Hierbij is rekening gehouden met de zorgen van de bewoners. Het DB vindt het positief dat dit ertoe heeft geleid dat enkele hoogteaccenten zodanig zijn verplaatst in het plan dat dit heeft geleid tot verbetering van de bezonning, waardoor alle woonboten nu voldoen aan de TNO-norm voor bezonning.
De participatie is tot nu toe goed verlopen. Het is van belang is dat Marktkwartier de omwonenden nauw blijft betrekken bij de architectonische uitwerking van de woongebouwen langs het Oostelijk Marktkanaal.
Het DB adviseert om de keuze met betrekking tot het bezoekersparkeren zo spoedig mogelijk uit te werken. Het DB heeft een voorkeur voor de ondergrondse oplossing in plangebied UP4.

Dit advies is op 30 januari 2024 en 13 februari 2024 behandeld in de vergadering van de stadsdeelcommissie West. De stadsdeelcommissie West heeft het DB geadviseerd:
- Om nogmaals te onderzoeken of het haalbaar is om de maximale hoogte van de toren op de hoek van de Jan van Galenstraat/Oostelijke Marktkanaal, te verlagen met twee bouwlagen, zodat de belemmering van zon en wind wordt verkleind.
- Indien bovenstaande haalbaar is dit ook vast te leggen in de regels en de verbeelding.
- De verloren lagen te herverdelen over de andere woonlagen, zodat er geen geplande woningen verloren gaan.
- En indien nodig wordt de maximale hoogte van deze woonlagen van 18 meter verhoogd en vastgelegd in de regels van UP4.
Het DB heeft dit advies van de stadsdeelcommissie overgenomen.

Met dit advies is als volgt rekening gehouden bij het vast te stellen UP-4.
Het uitgangspunt blijft dat het bezoekersparkeren, ook van de Centrale Markthal, volledig in de ondergrondse parkeergarages in het woongebied zal plaatsvinden.
Verder is het effect van het verlagen van het woontoren met twee bouwlagen onderzocht op bezonning en wind. Dit levert echter nauwelijks een verbetering op. Slechts 1 van 22 woonboten krijgt hierdoor 1 uur extra zon op de peildatum. Voor de draaifunctie van Molen de Otter levert de verlaging geen verbetering op; voor de zaagfunctie levert het slechts 1 uur extra theoretisch bruikbare wind op. Daar staat tegenover dat bij een verlaging 18 woningen minder kunnen worden gebouwd, die niet binnen het plangebied herverdeeld kunnen worden.
Er is daarom vanaf gezien om de maximum bouwhoogte van het betreffende hoogteaccent met 6 meter te verlagen in het voorliggende UP-4. De portefeuillehouder van het DB van West, Thomas Hermans, is hierover geïnformeerd op zijn staf van 2 februari 2026. Nadat het college het voorliggende besluit over de vaststelling van UP-4 heeft genomen, zal het DB van stadsdeel West hierover worden geïnformeerd.

Ad 2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig de Nota van Beantwoording zienswijzen
De zienswijzen hebben onder meer betrekking op:
vanuit bewoners: positie hoogteaccenten, horeca, windhinder, vermindering bezonning;
vanuit bedrijven: financiële uitvoerbaarheid, parkeren, windvang molen De Otter.
De zienswijzen hebben geleid tot het actualiseren van onderzoeken naar windhinder en bezonning en het actualiseren en verduidelijken van de plantoelichting bij het uitwerkingsplan.
De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen, die deel uitmaakt van dit besluit. Voor de volledige beantwoording wordt hiernaar verwezen.

Ad 3 - in te stemmen dat er geen milieueffectrapport nodig is
Voor de herontwikkeling van het project Food Center geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een m.e.r of een m.e.r. beoordeling. Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling van het gehele FCA goed in beeld te kunnen brengen is in het kader van het moederbestemmingsplan, waarop het voorliggende uitwerkingsplan is gebaseerd, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de herontwikkeling van FCA op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project met name tot positieve milieugevolgen zal leiden en dat er geen milieueffectrapport nodig is.
Omdat de functionele invulling van het voorliggende uitwerkingsplan planologisch gezien nog steeds hetzelfde is als waarvan is uitgegaan bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het moederbestemmingsplan, en het hier slechts een uitwerking betreft voor een deelgebied, is geen milieueffectrapport nodig.

Ad 4. In te stemmen met de beoordeling dat het berekende bedrijfsgeluid voldoet aan de VNG-Handreiking Bedrijven en Milieuzonering en daarmee aanvaardbaar is en dat het toepassen van stap 3 van de VNG-Handreiking voldoende wordt gemotiveerd.
Er is in opdracht van de ontwikkelaar een akoestisch onderzoek verricht door Ingenieursbureau Aveco de Bondt naar de geluidsproductie van de activiteiten en installaties van de bedrijven op het toekomstige bedrijventerrein. Daarbij zijn ook de gevolgen van dat bedrijfsgeluid voor de nieuwe woningen in het voorliggende UP-4 in beeld gebracht.

Beoordeling aanvaardbaarheid geluid
De beoordeling of met berekende toekomstige bedrijfsgeluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vindt plaats aan de hand van de toetsingsmethodiek van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze handreiking voorziet in vier stappen, waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht. Als de herontwikkeling voldoet aan dit toetsingskader wordt het geluid aanvaardbaar geacht.
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de noord, west- en oostgevel van

woongebouw S3 (het meest noordelijk gelegen gebouw in Up-4) en de noordelijk georiënteerde gevels van de wandbebouwing (woongebouw W6) hoger is dan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde van stap 2. Daarnaast ondervindt een deel van de noordgevel van woongebouw S3 in de nachtperiode een maximaal geluidniveau (LAmax) hoger dan de richtwaarde van 60 dB(A).

Aanvullende overdrachtsmaatregelen niet opportuun
Zonder aanvullende maatregelen zullen de betreffende woningen een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de richtwaarden van stap 2.
Daarom is nagegaan welke geluidbeperkende maatregelen redelijkerwijs nog aanvullend op de bronmaatregelen en op de diverse geluidsschermen op het bedrijventerrein kunnen worden gerealiseerd. Onderzocht is of er aanvullend aan zuidzijde van het terrein ook nog een geluidsscherm ter bescherming van de zuidelijk woningen mogelijk is. Gezien de bouwhoogtes van de woonblokken zou dit scherm om effectief te kunnen zijn een hoogte van meer dan 15 meter moeten krijgen. Een dergelijk hoog scherm stuit echter op overwegende bezwaren vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt. Ook wordt de zuidelijke ontsluiting van het bedrijventerrein belemmerd door een aaneengesloten geluidscherm. Het treffen van aanvullende overdrachtsmaatregelen aan de zuidkant van FCA is daarom niet opportuun.

Voldoet aan maximale geluidbelasting stap 3
Vanwege de overschrijding van stap 2 is onderzocht of een stap 3 aanvaardbaar is.
De bovengrens van stap 3 is 55 dB(A). De berekende geluidsbelasting is niet hoger dan 55 dB(A). Er kan dus worden voldaan aan de maximale geluidsbelasting van stap 3 van de VNG-Handreiking.
Motivering stap 3 VNG-Handreiking
Bij stap 3 dient het bevoegd gezag (het college) volgens de Handreiking te motiveren waarom hij deze geluidsbelasting in deze concrete situatie acceptabel acht, mede rekening houdend met eventuele cumulatie van andere geluidsbronnen.
Deze motivering luidt als volgt.

1. Situering en indeling terrein. Allereerst is hierbij relevant dat de keuze voor het behoud van het FCA bedrijventerrein vanwege het belang voor de stad en hier tegelijk woningbouw te realiseren tot gevolg heeft dat de bedrijven naar het noordelijk deel verplaatst moeten worden, waardoor de bedrijfsactiviteiten geconcentreerd moeten worden in een kleiner gebied. Dit is een uitgangspunt voor de uitwerking, zodat alternatieve locaties die minder geluidbelastend zijn hier niet betrokken kunnen worden. Daarnaast zijn er ook geen alternatieven voor beperking van het bedrijfsgeluid in de vorm van een andere indeling van bedrijventerrein mogelijk gebleken, zoals beschreven in de toelichting van UP-1 en UP-2.

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

3. Bij de geluidbelaste woonblokken in UP-4 zal bij de verdere uitwerking van het ontwerp nader worden onderzocht welke bouwkundige maatregelen nodig zijn om het geluid alsnog zo veel mogelijk te beperken tot de richtwaarden van stap 3. Dit is naar verwachting met reguliere maatregelen oplosbaar (zoals bijvoorbeeld met balkonschermen of loggia's). De noordgevel van woonblok S3 zal vanwege de te hoge geluidbelasting doof uitgevoerd moeten worden.

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

Conclusie
Op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden kan worden geconcludeerd dat de FCA-herstructurering voldoet aan de onderzoeks- en motiveringsplicht van de VNG-Handreiking en kan het berekende bedrijfsgeluid bij de nieuwe woningen in dit uitwerkingsplan aanvaardbaar worden geacht als maximale geluidbelasting.
Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening uit oogpunt van geluid.

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

Ad 5. Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan Food Center Amsterdam-4e uitwerking (Woongebied Oost)
Ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de regels en de verbeelding aangebracht. Deze hebben onder meer betrekking wijzigingen in de verplichte bouwfasering, aanpassing begripsomschrijving Darkstores en enkele geometrische correcties van plangrens en aanduidingsvlakken.

Een volledig overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Wijzigingen. Voorgesteld wordt om het voorliggende uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van Wijzigingen. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat enkele (milieu)onderzoeken zijn geactualiseerd en toegevoegd bij de toelichting bij het UP.
De beantwoording van zienswijzen heeft door het actualiseren van onderzoeken geruime tijd in beslag genomen, waardoor de vaststelling helaas is vertraagd.

Inhoud uitwerkingsplan en aandachtspunten

Programma en bebouwing
In dit 4e en laatste uitwerkingsplan worden maximaal 770 woningen mogelijk gemaakt. Het moederbestemmingsplan staat maximaal 1.700 woningen toe. De overige maximaal 930 woningen komen in het westelijk woongebied, waarvoor al een uitwerkingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Daarnaast worden in de plinten van de wandbebouwing voorzieningen mogelijk gemaakt: detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen (totaal max 1.550 m2 bvo).

Stedenbouwkundige opzet
Er worden aaneengesloten woongebouwen gesitueerd langs de Jan van Galenstraat (zuid), de centrale Marktweide (west) en west-oostelijke fietsverbinding (noord), met gemiddeld 6 bouwlagen (hoogte: 18-20 meter) en enkele hoogteaccenten van 12 bouwlagen (hoogte: 35-37 meter). Tussen deze wandbebouwing en het Oostelijk Marktkanaal komen vrijstaande woongebouwen (palazzinos) in een groene ruimte. Hiermee wordt een woonhof gecreëerd.
Deze opzet is vastgelegd in de stedenbouwkundige visie en uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan dat op 26 april 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad.

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

Met de openbare oevers, de fietsverbinding en de marktweide wordt voldaan aan de betreffende uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan.

Aandachtspunten
Stedelijke kaders
Het voorliggende uitwerkingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

Aangewezen stedelijk gebied
Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt in aangewezen stedelijk gebied, project en belangen. Dit betekent dat het college de voorbereiding ter hand neemt.

Parkeren
In het woongebied zal het parkeren van autos, fietsen en scooters door bewoners plaatsvinden in twee gebouwde ondergrondse parkeergarages. Deze parkeergarages komen ieder onder een woonhof. De parkeercapaciteit wordt afgestemd op de parkeernormen uit het actuele parkeerbeleid. In dit betreffende plangebied, is één van deze ondergrondse parkeergarages gesitueerd.
Het uitgangspunt voor het parkeren door bezoekers van het woongebied én de bezoekers en personeel van de Centrale Markthal is dat dit ook in een ondergrondse parkeervoorziening in het woongebied zal plaatvinden. Echter, Marktkwartier heeft nog in onderzoek in hoeverre dat parkeren ook kan plaatsvinden op de parkeerdaken op de bedrijfsgebouwen op het FCA in de vorm van dubbelgebruik met het gebruik van de werknemers van FCA. Hiervoor zal dan nog wel eerst een apart planologisch traject met participatie doorlopen moeten worden. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan zal een tweelaagse ondergrondse parkeergarage onder het oostelijk woonhof qua omvang voldoende capaciteit bieden voor de bezoekers van het woongebied en markthal en de bewoners.

Tijdelijke parkeren.
De gebouwde parkeergarage onder het oostelijk woonhof wordt in fases gerealiseerd.
Zolang de garage nog niet volledig in gebruik kan worden genomen, zal in eerste instantie tijdelijk geparkeerd moeten worden ter plaatse van de toekomstige marktweide.
In UP-3 is geregeld dat de marktweide voorlopig, gedurende maximaal 5 jaar, gebruikt mag worden voor parkeren, waarna het definitief een groene inrichting moet krijgen. Indien na die tijd nog tijdelijke parkeercapaciteit nodig is vanwege het (nog niet volledig) gereed zijn van de gebouwde parkeergarage dan zal een tijdelijke voorziening worden aangelegd in het plangebied UP4, omdat daar de parkeervraag van de nu nog aanwezige bedrijven komt te vervallen, waardoor ruimte beschikbaar komt.

Hoogbouweffectrapportage
Voor de bebouwing hoger dan 30 meter (de accenten tot 35-37 meter) is een hoogbouweffectrapportage opgesteld. Hierbij wordt de stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing beoordeeld, alsmede de effecten op werelderfgoed, windklimaat en bezonning.
Omdat het FCA gelegen is binnen 2 km van het UNESCO-gebied (grachtengordel binnenstad) is onderzocht of de hoogte accenten inbreuk plegen op het beschermde gebied. Dit is niet het geval, omdat uit visualisaties blijkt dat de hoogteaccenten niet zichtbaar zijn vanuit het UNESCO-gebied.
Uit de rapportage blijkt dat de nieuwe bebouwing, gezien de opzet en onderlinge afstanden, niet leidt tot onaanvaardbare beperking van uitzicht en privacy van de bestaande woonboten en woningen ten westen en oosten van het FCA. De nieuwe bebouwing past binnen de stedelijke structuur doordat de bebouwing als gevolg van de hoogteverschillen goed afleesbaar is en bovendien wordt het beeld van de Jan van Galenstraat door de hoogbouw meer in evenwicht gebracht.
Verder blijkt dat het ontwerp geen windgevaar oplevert en dat sprake is van een goed/acceptabel windhinderklimaat.
Er is enige schaduwwerking rondom de nieuwe woonhoven en bij de bestaande woningen in de

winter en in de namiddag van het voor- en najaar. Dit wordt niet onaanvaardbaar geacht mede gezien de tijdstippen (zie ook hierna de bezonningstudie).

Bezonningstudie.
Er is een Zonurenstudie TNO Norm verricht door OMRT naar de impact van de nieuwbouw op de omgeving.
Hierbij is getoetst aan de TNO-norm van minimaal 2 uur zon per dag in de maatgevende periode van 19 februari tot 21 oktober. Hieruit blijkt dat er langs het oostelijk marktkanaal een aantal woonschepen en woningen zijn waarbij sprake is van vermindering van het aantal zonuren, maar dat alle woonschepen en woningen voldoen aan deze TNO-norm. Bij het eerdere ontwerp conform het Beeldkwaliteitsplan werd er bij twee woonboten niet voldaan aan de TNO-norm. Het ontwerp is daarop aangepast, zodat nu alle woonboten, ondanks vermindering van zonlicht, aan de TNO-norm voldoen. Op verzoek van stadsdeel West is aanvullend nog onderzocht of het verlagen van een woontoren met twee bouwlagen een positief effect zou hebben. Hieruit blijkt dat dit bij slechts 1 woonboot een positief effect heeft (1 uur extra zon op peildatum). Bij de overige woonboten heeft het geen effect, zodat is afgezien van deze verlaging.
Gezien de uitkomsten van de zonnestudie wordt de vermindering van zonlicht aanvaardbaar en niet onevenredig geacht in deze stedelijke omgeving, mede gezien het belang van de nieuwbouw.

Verplaatsen hoogteaccenten
Diverse bewoners langs het oostelijk marktkanaal hebben met een zienswijzen over UP-3 verzocht om verplaatsing van hoogteaccenten zodat zij daarvan minder hinder zouden ondervinden. Dit heeft ertoe geleid dat er ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan enkele hoogteaccenten worden verschoven naar het westen binnen UP-4. De gevolgen van de nieuwe situering van deze accenten voor de bezonning hebben uiteindelijk geleid tot een verbetering waardoor alle woonboten voldoen aan de TNO-norm.

Molen De Otter.
De nieuwe woningen in UP-4 krijgen een basishoogte van 18 meter, met enkele hoogteaccenten tot maximaal 36 meter. Deze nieuwbouw komt op een afstand van minimaal 110 meter van molen De Otter. Gezien de afstand tot de molen valt niet uit te sluiten dat de woningen invloed zullen hebben op de windvang bij de molen.

In het bestemmingsplan is daarom de volgende uitwerkingsregel opgenomen:
het uitwerkingsplan mag niet leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen De Otter aan de Gilles van Ledenberchstraat 78A.
Dit impliceert dat een zekere mate van afname van het aantal draaiuren door de nieuwbouw is te verwachten, maar dat die afname niet onaanvaardbaar mag zijn voor de molen.

Om inzicht in de afname van het aantal draaiuren te krijgen zijn diverse onderzoeken verricht door ingenieursbureau Peutz naar de invloed van het woongebied op de windvang van de molen. Om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te krijgen is uiteindelijk een integrale windvanganalyse uitgevoerd door middel van een windtunnelonderzoek. Hierbij is aan de hand van windstatistiek de theoretisch bruikbare wind bepaald voor windsnelheden waarbij de molen kan draaien en waarbij de molen kan zagen. Hierbij zijn meerdere nieuwbouw varianten onderzocht en vergeleken met de huidige situatie.

Voor de vaststelling van UP-4 is de windsituatie voor molen De Otter beoordeeld aan de hand van de bouwontwikkeling van het voorliggende UP-4, daarbij cumulatief rekening houdend met de bouwontwikkeling van het onherroepelijke UP-3.
Uit dit onderzoek blijkt dat na realisatie van de beoogde woonbebouwing van UP-4 én UP-3 nog 356 uren per maand voor de molenfunctie draaien en 75 uren per maand voor de molenfunctie zagen overblijft.

Voor de afweging of deze door Peutz berekende theoretisch bruikbare wind tot een (on)aanvaardbare situatie leidt zijn de volgende omstandigheden van belang:
- Er is geen wettelijk regeling of wettelijk norm voor minimale windvang voor molens;
- De functie van de molen is feitelijk niet bedrijfsmatig. Het is geen productiemolen voor de houthandel. De molen is lange tijd niet in gebruik geweest. Het molenerf wordt sinds enkele jaren opgeknapt ten behoeve van een museale functie. Het draaien van de molen is afhankelijk van vrijwilligers. Dit gebeurt nu alleen op de dinsdagen.
- Voor het behoud van de molen als werkend monument (Rijksmonument) is van belang dat de molen een minimaal aantal uren per maand moet draaien. Volgens een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, ingebracht in een procedure over Molen de Otter bij de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2011:BU3118) zijn voor dit behoud gemiddeld ten minste enkele tientallen uren per maand nodig.
- Met de berekende 356 benutbare draaiuren per maand en 75 benutbare zaaguren (bij UP-4 en UP-3) wordt ruim voldaan aan het geadviseerde minimum aantal draaiuren.
Omdat er na realisatie van de woningbouw nog meer dan voldoende benutbare wind resteert voor de molen wordt geconcludeerd dat de bouw van de nieuwe woningen geen onaanvaardbaar negatieve invloed heeft op de windvang bij de molen. De gevolgen van
de afname van de wind zijn niet onevenredig nadelig voor de molen.

Daarbij is mede van belang dat de molen geen commercieel bedrijf is; dat de molen gelegen is een zeer stedelijke gebied en dat een alternatieve stedenbouwkundige invulling zonder gevolgen voor de molen niet mogelijk is omdat rekening gehouden moet worden met de zichtlijn vanaf de Jan van Galenstraat op de zuidgevel van de Centrale Markthal.
In dit verband houdt het college ook rekening met het evidente belang bij realisatie van de maximaal 1700 woningen in dit woongebied, waarvan 770 woningen in UP-4, dat bij recht in het moederbestemmingsplan is opgenomen.

Uitspraak Raad van State over UP-3 en windvang molen De Otter
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak van 6 augustus 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:3708) in het beroep van Houthandel van der Bijl tegen het vastgestelde 3e uitwerkingsplan overwogen dat met het windtunnelonderzoek van Peutz aannemelijk is gemaakt dat de gevolgen voor de windvang van De Otter door het voorliggende uitwerkingsplan niet onaanvaardbaar zijn. De Afdeling heeft daarbij overwogen dat de door het college gemaakte belangenafweging deugdelijk is gemotiveerd.
Het windtunnelonderzoek dat ten grondslag ligt aan UP-3 ook wordt gebruikt voor UP-4 en de belangenafweging bij UP-3 wordt ook toegepast voor UP-4 (zie hierboven).

Wet Natuurbescherming
Uit het Aeriusonderzoek van 22 oktober 2025 naar de gevolgen van de FCA-herstructurering voor stikstofdepositie blijkt dat het voorgenomen plan leidt tot een relevante toename van stikstofdepositie (maximaal 0,02 mol/ha/jaar) binnen Natura 2000-gebieden. Bij een toename groter dan 0,00 mol/ha/jaar zou het plan volgens de Wet Natuurbescherming (artikel 2.7) niet kunnen worden vastgesteld zonder passende beoordeling, tenzij uit een ecologische voortoets blijkt dat significante gevolgen op voorhand zijn uit te sluiten. Er is daarom door Adviesbureau Sweco met een ecologische voortoets onderzocht of de potentiële toename van stikstofdepositie significant negatieve gevolgen kan hebben voor stikstofgevoelige habitattypen en/of stikstofgevoelige leefgebieden. De conclusie van deze ecologische voortoets d.d. 3 november 2025 is dat het is uitgesloten dat de berekende toenames aan stikstofdepositie zullen leiden tot een negatief ecologisch effect.
Er is dus geen passende beoordeling nodig. De stikstofdepositie levert daarmee geen belemmering op voor de vaststelling van het voorliggende uitwerkingsplan.

Kostenverhaal en planschade
De gemeente heeft in de eerdergenoemde REOK diverse afspraken gemaakt in het kader van de gunning, waaronder alle financiële verplichtingen voor de ontwikkelaar. Hiermee is de gemeente verzekerd van het wettelijk verplicht kostenverhaal.
In deze REOK is ook een planschadeverhaalsovereenkomst opgenomen waarbij de ontwikkelaar zich jegens de gemeente heeft verplicht tot vergoeding van eventuele planschade die wordt toegewezen als gevolg van planologische maatregelen ten behoeve van de realisatie van het nieuwe FCA, zoals dit uitwerkingsplan. Het risico op eventuele planschade is hiermee voldoende afgedekt.

Ad 6. Crisis- en herstelwet van toepassing
Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de herstructurering van woon- en werkgebieden mogelijk. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit dient bij het besluit te worden aangegeven. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Duurzaamheid

Het besluit draagt bij aan onze doelen voor duurzaamheid. Het huidige terrein van het FCA wordt duurzaam herontwikkeld, zoals een duurzame warmte/koudevoorziening. De restwarmte die de koelcentrale van de bedrijven produceert, kan gebruikt worden voor de verwarming van de bedrijfspanden en mogelijk ook uitgekoppeld worden met andere functies op of buiten het FCA. Zonnepanelen op de daken zorgen ervoor dat duurzame energie wordt opgewekt. De CO_2-footprint van het FCA zal met 70% worden gereduceerd door het mijden van fossiele brandstoffen en door de inkoop van groene stroom. Dit draagt bij aan een Klimaatneutrale stad.
Verder wordt het terrein Rainproof ontworpen, onder andere door waterbuffering op daken en bergingscapaciteit op het hele terrein. Dit draagt bij aan een Klimaatbestendige stad.

Participatie

De Participatieverordening gemeente Amsterdam 2024 is op 15 september 2024 in werking getreden. Het betrekken van bewoners en ondernemers bij de voorbereiding van dit plan heeft al eerder plaatsgevonden onder het regiem van de Algemene inspraakverordening, dat als uitgangspunt heeft dat geen inspraak wordt verleend op plannen/besluiten waar de uniforme (openbare) voorbereidingsprocedure (hierna: UOV) van de Algemene wet bestuursrecht op van toepassing is. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de UOV van toepassing is bij de vaststelling van uitwerkingsplannen. Uitwerkingsplannen worden daarom niet opengesteld voor inspraak, maar doorlopen de wettelijke zienswijzenprocedure, zoals toegelicht in beslispunt 1a.
Vooruitlopend op het zienswijzentraject heeft de ontwikkelaar in 2019 een algemene informatiebijeenkomst voor omwonenden en bedrijven gehouden. Vervolgens heeft de ontwikkelaar in maart 2020 over het nieuwe bedrijvendeel van het FCA een informatiemarkt gehouden waarbij mensen zich konden aanmelden als zij in een omwonendengroep zouden willen deelnemen. Met deze groepen omwonenden zijn nadien diverse overleggen geweest om hen te informeren en mee te nemen in de voortgang van het geluidsonderzoek, de ruimtelijke procedures etc.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
n.v.t

Conclusie
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Bekendmaking (vaststellingsbesluit) vindt plaats in de gebruikelijke media (Officiële bekendmakingen.nl, Gemeenteblad, website gemeente Amsterdam) middels de publicatie van een kennisgeving.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-010529	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-011775	1. Advies stadsdeel west FCA UP4.docx (msw12)
AD2026-011776	2. Nota beantwoording ZW UP-4 ANONIEM inc bijlagen.pdf (pdf)
AD2026-011777	3. Nota van wijzigingen FCA UP4.pdf (pdf)
AD2026-011778	4. verbeelding UP-4 FCA.pdf (pdf)
AD2026-011779	5. FCA UP4_Regels.pdf (pdf)
AD2026-011780	6. FCA UP4_Bijlagen bij de regels.pdf (pdf)
AD2026-011781	7. FCA UP4_Toelichting.pdf (pdf)
AD2026-011782	8. UP-4 FCA _Bijlagen toelichting Deel 2 b1b-b7a.pdf (pdf)
AD2026-011783	8. UP-4 FCA _Bijlagen toelichting Deel 3 b7b-b28.pdf (pdf)
AD2026-011784	8. UP-4 FCA_Bijlagen toelichting Deel 1 b1a.pdf (pdf)
AD2026-011785	8. UP-4 FCA_Bijlagen toelichting Deel 4 b29-b30.pdf (pdf)
AD2026-011786	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten