



Gemeente Amsterdam
T.a.v, mevrouw M. de Lange

Per mail: m.de.lange@amsterdam.nl

C.c.
Marktkwartier C.V.
T.a.v. [REDACTED] en de heer A. Vink

Per mail: [REDACTED]@ballast-nedam.nl, avink@vvastgoed.nl

Amsterdam, 24 januari 2023

Betreft: Zienswijze op het ontwerpuitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam - 3e uitwerking (Woongebied West)' NL.IMRO.0363.E2006BPGST-OW01

Geachte mevrouw de Lange,

Zoals toegezegd in de vergadering van het OHT d.d. 11 januari j.l. informeren wij u hierbij, vooruitlopend op de indiening van de zienswijze, over de grootste bezwaren van de VH ten aanzien van UP3 op basis waarvan een zienswijze zal worden ingediend.

Wij wijzen u erop dat onderstaande opsomming nog niet compleet is en wellicht de komende dagen nog zal worden aangevuld.

Uit onderstaand blijkt dat het indienen van UP3 veel te prematuur is voor een deugdelijke herontwikkeling van het foodcenter; alle tijd en energie van partijen zal de komende tijd gestoken moeten worden in de herstructurering van het Foodcenter (met inbegrip van de Westzijde) waarna de woningbouwplannen doorgang kunnen vinden.

Inleiding

1. Het FCA is een groothandelsmarkt te Amsterdam waarop talloze ondernemers gevestigd zijn.



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

2. De gemeente Amsterdam, hierna te noemen: “**(de) Gemeente**”, is bloot eigenaar van de grond op en rondom het FCA en heeft sinds medio jaren '90 van de vorige eeuw het voornemen om te komen tot een herontwikkeling daarvan.

3. In 2010 heeft dit geleid tot het Ambitiedocument voor de herstructurering van het FCA waarin de gemeente Amsterdam, na uitgebreide consultaties met de ondernemers op het FCA, de intenties met betrekking tot het FCA-terrein uiteen heeft gezet, namelijk zowel de realisatie van woningbouw als het behoud en de realisatie van een nieuw Food Center Amsterdam, hierna te noemen: “**(het) nieuw FCA**”. Dit Ambitiedocument is aangehecht als bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan “Food Center Amsterdam”, vastgesteld op 1 juni 2016, hierna te noemen: “**(het) Moederplan**”.

4. De Gemeente heeft vervolgens een tender uitgeschreven, waarna de herontwikkeling is aanbesteed aan een consortium van VolkerWessels Vastgoed en Ballast Nedam Development, namelijk Marktkwartier C.V., hierna te noemen: “**(het) Marktkwartier**”.

5. Op 14 mei 2014 is in dit verband tussen de Gemeente, VolkerWessels Vastgoed en Ballast Nedam Development een Realisatie- en Exploitatie Overeenkomst (REOK) gesloten.

6. Om namens de betrokken ondernemers op het FCA te kunnen onderhandelen met onder meer Marktkwartier over collectieve afspraken die aan de basis liggen van een transitie naar - nieuw FCA is op 26 november 2015 de VH opgericht.

7. De beoogde herontwikkeling houdt in dat nagenoeg alle bedrijfsgebouwen op het FCA worden gesloopt, waarna vervolgens nieuwe bedrijfsgebouwen op het nieuw FCA worden gebouwd en het zuidelijk deel van het FCA-terrein kan worden herontwikkeld tot woongebied. Een ondernemer op het FCA kan zich hervestigen op het nieuw FCA en aldus aanspraak maken op een nieuwe bedrijfsruimte, mits de ondernemer aan de eisen voldoet die ingevolge artikel 4 van de statuten van de VH aan hervestigende bedrijven op het nieuw FCA worden gesteld.

8. Op 16 december 2015 hebben Marktkwartier en de VH zodoende een zogenaamd Principeakkoord gesloten, dat op 19 april 2017 is vervangen door een Hoofdlijnenovereenkomst (HLO). Met de HLO wordt op hoofdlijnen invulling aan de beoogde herontwikkeling.

9. Aan de HLO (en meer) is sindsdien uitvoering gegeven. Zo heeft Marktkwartier onder meer aan de ondernemers, vooruitlopend op een definitieve aanbieding tot hervestiging, een Voorlopig Individueel Aanbod (VIA) aangeboden, waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie door Marktkwartier van de nieuwe bedrijfsruimte voor de ondernemer op het nieuw FCA, waaronder ook met de VH



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

afgestemde collectieve regelingen. Er zijn echter ook heel veel onderwerpen waarover

Marktkwartier, de Verenigingen en tal van ondernemers nog geen overeenstemming hebben bereikt en/of die nog aan de leden van de VH respectievelijk de Coöperatie moeten worden voorgelegd. Dat brengt de Verenigingen tot het volgende.

Rechtszekerheid en uitvoerbaarheid

10. Met het Ontwerpbestemmingsplan wordt veel te ver vooruit gelopen op de beoogde herontwikkeling naar het nieuw FCA.
11. Het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan is thans namelijk nagenoeg volledig in gebruik. Onder de bedrijven die hierop gevestigd zijn, bevinden zich bedrijven die (1.) (nog) geen VIA aangeboden hebben gekregen, (2.) wel een VIA aangeboden hebben gekregen, maar die (nog) niet hebben geaccepteerd, en (3.) wel een VIA aangeboden hebben gekregen en die ook hebben geaccepteerd, maar (nog) geen definitieve aanbieding hebben gekregen. Denk hierbij onder meer aan bedrijven als Bommels Broodjes, Pieter van Meel Groothandel in Wild en Gevogelte B.V. en Stam & Zonen B.V.
12. Die bedrijven worden als gevolg van het Ontwerpbestemmingsplan volledig wegbestemd, terwijl zij geen enkele zekerheid hebben dat zij daadwerkelijk op het nieuw FCA gevestigd kunnen en zullen worden én daarbij tegemoet wordt gekomen aan hun eisen voor hervestiging, welke eisen onder meer betrekking hebben op de gewenste metrage nieuwe bedrijfsruimte, de totale aansluitcapaciteit van het nieuw FCA, de aard en omvang van de collectieve voorzieningen – zoals een centrale energie-installatie, fustageopslag, vrachtwagenparkeren (met koelinstallaties) en afvalinzameling – alsook de plek daarvan.
13. Daar komt bij dat in de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan veelvuldig wordt verwezen naar de samenhang met de overige deelgebieden van het nieuw FCA, maar tot nog toe is slechts één plan – het ontwerpuitwerkingsplan ‘Food Center Amsterdam – 1e uitwerking’ – voor het noordelijk deelgebied in procedure gebracht en daarop hebben de Verenigingen (en andere belanghebbenden) zeer uitvoerige zienswijzen ingediend. De plannen voor de overige deelgebieden van het nieuw FCA – ten oosten en westen van de Centrale Markthal en het Koelhuis, maar ook het middengedeelte met inbegrip van de Centrale Markthal en het Koelhuis – moeten nog uitgewerkt moeten worden.
14. Hierdoor worden voor die overige deelgebieden verwachtingen gewekt en kaders gesteld waarmee de Verenigingen het oneens zijn en die ook nog eens in strijd zijn met het Ambitiedocument Herstructurering Food Center d.d. 17 februari 2010 (bijlage 1 van de toelichting op het Moederplan), de REOK, het Masterplan Food Center Amsterdam dd. 23 november 2015 (bijlage 24 van de



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

toelichting op het Moederplan), het Moederplan en/of de HLO, zoals bijvoorbeeld dat het gebied direct ten noordwesten van het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan en direct ten westen van de Centrale Markthal in de toekomst kan worden getransformeerd naar een woongebied (met een (tweede) schoolgebouw). Zoals de Verenigingen immers reeds in hun eerste zienswijze van

8 november 2022 op het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam – 1e uitwerking' hebben toegelicht, is dit volstrekt niet aan de orde.

15. Omdat voor de overige deelgebieden onjuiste verwachtingen worden gewekt en eveneens onjuiste kaders worden gesteld, zijn de conclusies die hieraan in relatie tot het Ontwerpbestemmingsplan worden verbonden ook onjuist.
16. Zo wordt bijvoorbeeld vermeld dat het nieuw FCA als één inrichting wordt beschouwd, waardoor het geluid ook als zodanig wordt beoordeeld, alsmede dat voor het nieuw FCA naar verwachting een koepelmelding wordt gedaan, dat de Coöperatie de vergunninghouder wordt en daarmee dus ook verantwoordelijk voor de naleving en handhaving van de regels in de koepelmelding, maar dit is helemaal niet het geval. De Verenigingen ontkennen niet dat hierover wordt gesproken, maar er is nog lang geen zicht op overeenstemming, zoals de Verenigingen ook reeds in hun eerste zienswijze van 8 november 2022 op het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam – 1e uitwerking' hebben toegelicht. Omdat echter wel hiervan wordt uitgegaan in het 'Akoestisch onderzoek Food Center Amsterdam' d.d. 19 augustus 2022, opgesteld door Aveco de Bondt B.V., dat als bijlage 4 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan is aangehecht, staat vast dat de uitgangspunten ter zake het bedrijfsgeluid die aan het Ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggen onjuist zijn, zodat de conclusies die hieraan worden verbonden in relatie tot het woongebied eveneens onjuist zijn.
17. De Verenigingen merken nadrukkelijk op dat zij er begrip voor hebben dat de herstructurering van het FCA naar het nieuw FCA een bijzonder lastig traject is en dat zij bereid zijn hieraan hun medewerking te verlenen door te blijven overleggen met de Gemeente en Marktkwartier. De Verenigingen moeten er echter voor waken dat de belangen en wensen van hun leden voldoende in acht worden genomen en dat is met het Ontwerpbestemmingsplan niet het geval. De Verenigingen verzetten zich dan ook tegen het Ontwerpbestemmingsplan, omdat dit – het zij herhaald – te prematuur is. Eerst moeten de plannen voor het bedrijvendeel in overleg met de Verenigingen verder worden uitgewerkt én moeten er afspraken met de Verenigingen en hun leden worden gemaakt. Daarna kunnen pas de formele procedures van start gaan, waarbij van cruciaal belang is dat de plannen voor het bedrijvendeel onherroepelijk moeten zijn voordat voor het onderhavige woongebied een (ontwerp)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Immers, het voortbestaan van het nieuw FCA dient eerst gewaarborgd te zijn, zoals ook is afgesproken in de 'Overeenkomst Bestemmingsplan Food Center Amsterdam', gesloten op 12 april 2016.



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

18. Gelet hierop stellen de Verenigingen vast dat het Ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de rechtszekerheid, niet uitvoerbaar is en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro.

Zienswijze op ontwerpuitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam – 1e uitwerking'

19. Op 8 november 2022 hebben de Verenigingen hun eerste zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam - 1e uitwerking' ingediend. In deze zienswijze, die is aangehecht als **bijlage 2**, hebben de Verenigingen uitvoerig en puntsgewijs toegelicht waarom het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam – 1e uitwerking' te prematuur is.
20. Diezelfde argumenten gelden ook voor het onderhavige Ontwerpbestemmingsplan, (zeker) nu met het onderhavige Ontwerpbestemmingsplan zelfs woningbouw mogelijk wordt gemaakt op een gedeelte van het FCA-terrein dat nog in gebruik is, terwijl de daarop gevestigde bedrijven geen zicht, laat staan zekerheid hebben op hervestiging op het nieuw FCA. Teneinde herhaling te voorkomen, merken de Verenigingen dan ook op dat al hetgeen in voornoemde zienswijze is opgemerkt hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Afstemming

21. In artikel 3, lid 4, van de hiervoor aangehaalde 'Overeenkomst Bestemmingsplan Food Center Amsterdam', gesloten op 12 april 2016, is onder meer bepaald:

“Marktkwartier zal concept-uitwerkingsplannen alleen aanbieden ter vaststelling aan de Gemeente na afstemming met de Vereniging Herstructurering en Vroegop en in overeenstemming met het Masterplan, of een conform artikel 3 lid 2 aangepast Masterplan.”

22. De Verenigingen moeten helaas constateren dat deze afspraak niet wordt nagekomen. Weliswaar heeft het Marktkwartier een concept-Ontwerpbestemmingsplan met de Verenigingen gedeeld, maar met het commentaar dat de Verenigingen hierop per schrijven van 11 maart 2022 hebben gegeven, dat is aangehecht als **bijlage 3**, is niets gebeurd, terwijl er nadien ook nog eens heel veel nieuwe onderdelen aan het Ontwerpbestemmingsplan zijn toegevoegd. Van afstemming is dan ook geen sprake geweest.
23. Ter zijde merken de Verenigingen op dat hetgeen in voornoemd schrijven van 11 maart 2022 is vermeld, hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Zienswijze Bidfood B.V.

24. Als **bijlage 4** is een zienswijze d.d. 9 januari 2023 op het Ontwerpbestemmingsplan van Bidfood B.V. aangehecht. Teneinde herhaling zoveel als mogelijk te voorkomen, dient de zienswijze van Bidfood B.V. hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Zuidelijke toegangspoort/entree

25. In hoofdstuk 2.5.5 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan is vermeld:

“Door vooral grote bedrijven naar het noorden te verplaatsen zal het verkeer van en naar dergelijke bedrijven steeds meer via de noordelijke ingang gaan verlopen (en niet meer via de zuidelijke ingang aan de Jan van Galenstraat).”

26. Zoals de Verenigingen reeds in hun eerste zienswijze van 8 november 2021 op het ontwerpbestemmingsplan ‘Food Center Amsterdam - 1e uitwerking’ hebben opgemerkt, begrijpen de Verenigingen dat de noordelijke toegang via de Haarlemmerweg leidend wordt voor het zwaar vrachtverkeer, maar ook de zuidelijke toegang dient hiertoe beschikbaar te zijn in die (nood)gevallen waarin dat nodig is, zowel in de bouw- als de gebruiksfase. Daarbij moet niet alleen worden gedacht aan calamiteiten, maar ook andere situaties waarbij de noordelijke toegang door (bijzondere) omstandigheden niet kan worden gebruikt door zwaar vrachtverkeer. Dit geldt bovendien niet alleen in de tijdelijke situatie (bouwfase).

Verkeer en openbare ruimte

27. In hoofdstuk 2.5.3 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan is vermeld:

“De aansluiting van het woongebied op de Jan van Galenstraat zal via een nog aan te leggen rotonde plaatsvinden.”

28. Op het FCA wordt veelvuldig gebruik gemaakt van zogenoemde citytrailers; vrachtwagens met opleggers/aanhangwagens die korter zijn dan de standaardlengte en die in de jaren '80 van de twintigste eeuw zijn ontwikkeld om de steeds krappere wordende binnensteden te kunnen blijven bereiken met vrachtwagens.

29. Uit de figuur van de aan te leggen rotonde, zoals afgebeeld op de volgende pagina, blijkt duidelijk dat de citytrailers veelvuldig gebruik moeten maken van de middenberm. Die middenberm moet dan ook overrijdbaar en vlak zijn. Als dat niet gebeurt, dan kunnen de citytrailers geen gebruik maken van de rotonde en is het nieuw FCA niet bereikbaar voor het zwaar vrachtverkeer.



Parkeren

30. In hoofdstukken 2.5.4 en 2.5.5 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan is vermeld:

“Voor de parkeerplaatsen van de auto's van bezoekers aan het Marktkwartier en van de Centrale Markthal wordt in eerste instantie uitgegaan van parkeren in een ondergrondse parkeervoorziening in het woongebied. Wel wordt bekeken of het parkeren door werknemers en bezoekers wellicht op een andere manier kan worden ingevuld, bijvoorbeeld door (gedeeltelijk) gebruik te maken van de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen in het bedrijvendeel. De omvang van deze bedrijfsgebouwen is zodanig dat deze voldoende ruimte bieden voor het parkeren op het dak door het personeel van de bedrijven én het parkeren op het dak door personeel en bezoekers van de Centrale Markthal en het woongebied. Het parkeren op de parkeerdaken door personeel en bezoekers van de Centrale Markthal en bezoekers van het woongebied op de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen is planologisch nu echter nog niet mogelijk aangezien het bestemmingsplan en dus ook de uitwerkingsplannen daar niet in voorzien. Om delen van de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen eventueel toegankelijk te maken voor personeel en bezoekers van de Centrale Markthal en bezoekers



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

van de functies in het woongebied zal eerst een separate planologische procedure moeten worden doorlopen. Indien het gebruik van de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen bij uitwerking van de planvorming niet goed uitvoerbaar blijkt te zijn en/of planologisch niet haalbaar is dan zullen de parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers van de Centrale Markthal en het woongebied uitsluitend in de ondergrondse parkeervoorziening in het oostelijk deel van het woongebied worden gerealiseerd. Deze ondergrondse parkeervoorziening kan tweelaags worden gerealiseerd en daarmee voldoende capaciteit bieden voor bewoners, werknemers en bezoekers van het woongebied en de Centrale Markthal.”

en:

“Daarnaast zullen bezoekers van het woongebied en bezoekers van de Centrale Markthal geen gebruik maken van de gebouwde parkeervoorziening in het westelijk deel van het woongebied. Zoals in de vorige alinea is beschreven is het de bedoeling dat deze hun auto in de definitieve situatie parkeren op een andere plek (dakparkeren in het bedrijvendeel of een gebouwde parkeervoorziening van twee lagen in het oostelijke deel van het woongebied).”

alsook:

“De beoogde parkeervoorziening voor bezoekers is voorzien op een deel van het parkeerdak van de bedrijfsgebouwen (daarvoor dient een separate planologische procedure te worden doorlopen) of in de eventueel in twee lagen uit te voeren parkeerkelder van het oostelijk woonhof.”

31. In hoofdstuk 4.2.1 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan wordt dit nog eens in andere bewoording herhaald.
32. Dit is echter onjuist. De Verenigingen stellen vast dat deze toelichting in strijd is met onder meer het Masterplan Food Center Amsterdam dd. 23 november 2015 (bijlage 24 van de toelichting op het Moederplan), het Moederplan en de HLO. Immers, afgesproken is dat personeel en bezoekers van de Centrale Markthal in de ondergrondse parkeervoorzieningen onder het woongebied zullen parkeren, niet dat zij uitsluitend in de ondergrondse parkeervoorziening in het oostelijk deel van het woongebied mogen parkeren en evenmin dat dit pas een oplossing is als blijkt dat de parkeerdaken van de bedrijfsgebouwen hiervoor niet geschikt en/of bestemd zijn. Er is bovendien al helemaal niet afgesproken dat bezoekers van het woongebied op de parkeerdaken van de private bedrijfsgebouwen mogen parkeren; dat gaat simpelweg niet gebeuren.
33. Indien dit betekent dat de ondergrondse parkeervoorzieningen tweelaags moeten worden uitgevoerd, dan zij dat zo, maar dan merken de Verenigingen op dat de planregels van het



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

34. Ontwerpbestemmingsplan daarin dan wel moeten voorzien. Dat is nu niet het geval. Zowel in artikel 7.2.2 als in artikel 8.2.2 van de planregels is immers bepaald dat tot een diepte van maximaal -3,0 meter NAP mag worden gebouwd en dat volstaat niet voor een tweelaagse ondergrondse parkeervoorziening. Dit dient dan ook te worden aangepast.
35. Verder is in hoofdstuk 2.5.4 – en wederom ook in andere bewoording in hoofdstuk 4.2.1 – van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan ook nog vermeld:

“Los van de nog te maken keuze ten aanzien van de definitieve locatie voor het parkeren door bezoekers zal er hoe dan ook sprake zijn van een tijdelijke situatie. Zowel het dakparkeren als de gebouwde parkeervoorziening in het oostelijk woongebied zullen namelijk nog niet gelijk gereed zijn als de woningen en voorzieningen in het westelijk deel in gebruik worden genomen. In de eerste twee bouwfases van het westelijk woonhof zullen ook enkele bewoners nog niet gelijk in de gebouwde parkeervoorziening kunnen parkeren. Daarnaast is ook parkeergelegenheid nodig vanwege de ingebruikname van de Centrale Markthal. Er zal daardoor een tijdelijke situatie zijn waarbij de bezoekers van het woongebied en de Centrale Markthal (alsmede enkele bewoners van het westelijk deel) hun auto op een tijdelijk parkeerterrein parkeren. Dit tijdelijke parkeerterrein zal worden aangelegd op de plek waar in de definitieve planvorming de Marktweide is voorzien. Het tijdelijke parkeerterrein zal voldoende capaciteit bieden voor het parkeren van auto's van bezoekers (zie ook subparagraaf 2.5.5 en 4.2.1).”

36. De Verenigingen merken hierover op dat zij geen bezwaar hebben tegen de aanleg van een tijdelijk parkeerterrein op de plek waar in de definitieve planvorming de Marktweide is voorzien, maar zij merken wel nadrukkelijk op dat dit het gebruik van de zuidelijke toegang/entree niet in de weg mag staan. Die zuidelijke toegang/entree moet altijd toegankelijk blijven, zoals hiervoor reeds is toegelicht.
37. Bovendien is de parkeerbehoefte van de Centrale Markthal minimaal 516 parkeerplaatsen en is de parkeerbehoefte van de niet-woonfuncties in het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan minimaal 143 parkeerplaatsen, uitgaande van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Dit betekent dat het tijdelijke parkeerterrein in minimaal 659 parkeerplaatsen moet voorzien. De Verenigingen vragen zich ernstig af of hiervoor op de Marktweide voldoende ruimte beschikbaar is.



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

Geluid

38. Van oudsher, ook in de huidige situatie, wordt er vanaf het water geladen en gelost aan de kade van het Westelijk Marktkanaal. Daarbij wordt onder meer gebruik gemaakt van elektrische vrachtschepen, omdat dit bijdraagt aan een duurzame stadsdistributie.
39. In het 'Akoestisch onderzoek Food Center Amsterdam' d.d. 19 augustus 2022, opgesteld door Aveco de Bondt B.V., en het 'Advies geluid m.b.t. ruimtelijke inpassing Food Center Amsterdam' d.d. 22 augustus 2022, opgesteld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, die als bijlagen 4 en 8 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan zijn aangehecht, wordt hierover niets vermeld en is hiermee aldus geen rekening gehouden.
40. Hetzelfde geldt voor het gebied direct ten westen van de Centrale Markthal, waar een nieuwe bedrijfshal zal komen en zich de collectieve voorzieningen alsook milieustraat ten behoeve van het nieuw FCA zullen bevinden. Deze worden ook niet genoemd en ook niet afgebeeld (op enige figuur) van voornoemd akoestisch onderzoek respectievelijk advies, zodat daarmee evenmin rekening is gehouden.
41. Dat de nieuwe bedrijfshal alsmede de collectieve voorzieningen direct ten westen van de Centrale Markthal wel worden afgebeeld op figuur 1 op pagina 6 van het rapport 'Milieuzonering Food Center Amsterdam' d.d. 19 november 2021, opgesteld door Aveco de Bondt B.V., dat als bijlage 6 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan is aangehecht, zegt in dit verband alles, omdat het een bevestiging is van het feit dat hiermee in het kader van bedrijfsgeluid (op de woningen) juist geen rekening is gehouden.
42. Zodoende kunnen de Verenigingen niet anders dan vaststellen dat in het Ontwerpbestemmingsplan hiermee evenmin rekening is gehouden. Gelet hierop concluderen de Verenigingen wederom dat het Ontwerpbestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro.
43. In de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan – onder meer in hoofdstuk 4.4.3 – is verder nog vermeld:

“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 afgeschermd locatie, elektrische heftrucks, geen nachtparkeren vrachtwagens met koeling) en diverse overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen en het toepassen van absorberend materiaal.”

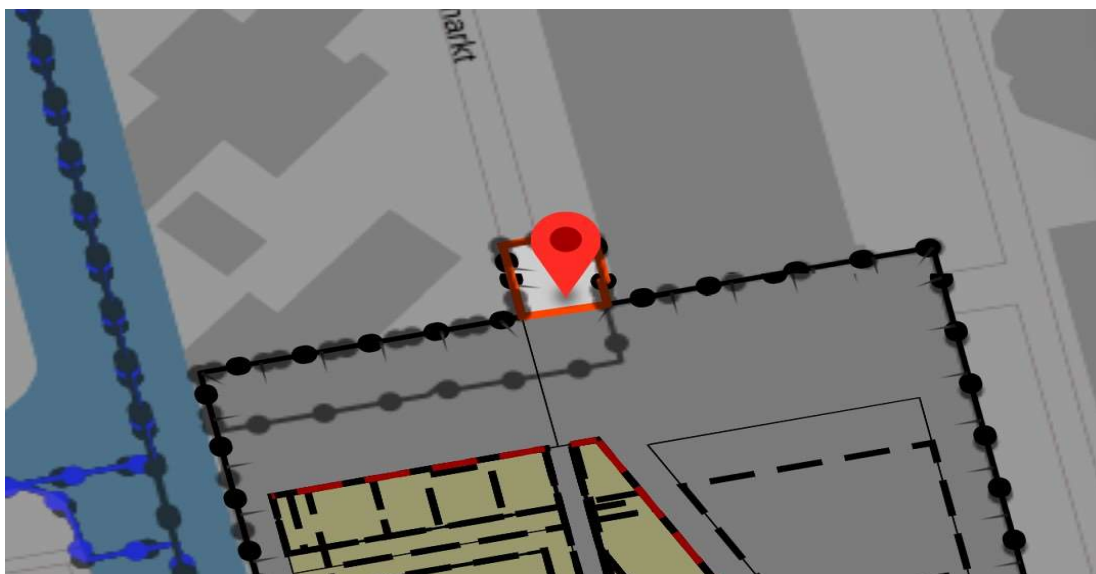
Deze maatregelen zijn zoveel mogelijk geborgd door het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam - 1e Uitwerking'.

44. Waarop deze toelichting is gebaseerd, is de Verenigingen onbekend. Veel van de genoemde maatregelen zijn namelijk simpelweg niet akkoord voor de Verenigingen. Veel van de genoemde maatregelen zijn ook (nog) niet privaatrechtelijk geborgd richting de Verenigingen en de ondernemers zelf. En veel van de genoemde maatregelen zijn niet geborgd in het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam – 1e uitwerking', doch voor zover die wel daarin geborgd zijn, verzetten de Verenigingen zich daartegen, zoals blijkt uit de door hen ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam – 1e uitwerking'.
45. De Verenigingen blijven hun standpunt dan ook herhalen dat het Ontwerpbestemmingsplan te prematuur is, zolang de plannen voor het bedrijvendeel niet zijn uitontwikkeld en onherroepelijk zijn geworden en alle afspraken met de ondernemers zijn vastgelegd. Dientengevolge is en blijft het Ontwerpbestemmingsplan onuitvoerbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro.

Verbeelding

Functieaanduiding 'terras'

46. Ingevolge de verbeelding van het Ontwerpbestemmingsplan rust op het meest noordelijke puntje van het plangebied direct ten westen van de Centrale Markthal – dat in onderstaande afbeelding is uitgelicht afgebeeld – de bestemming 'Verkeer - 1' en de functieaanduiding 'terras'.



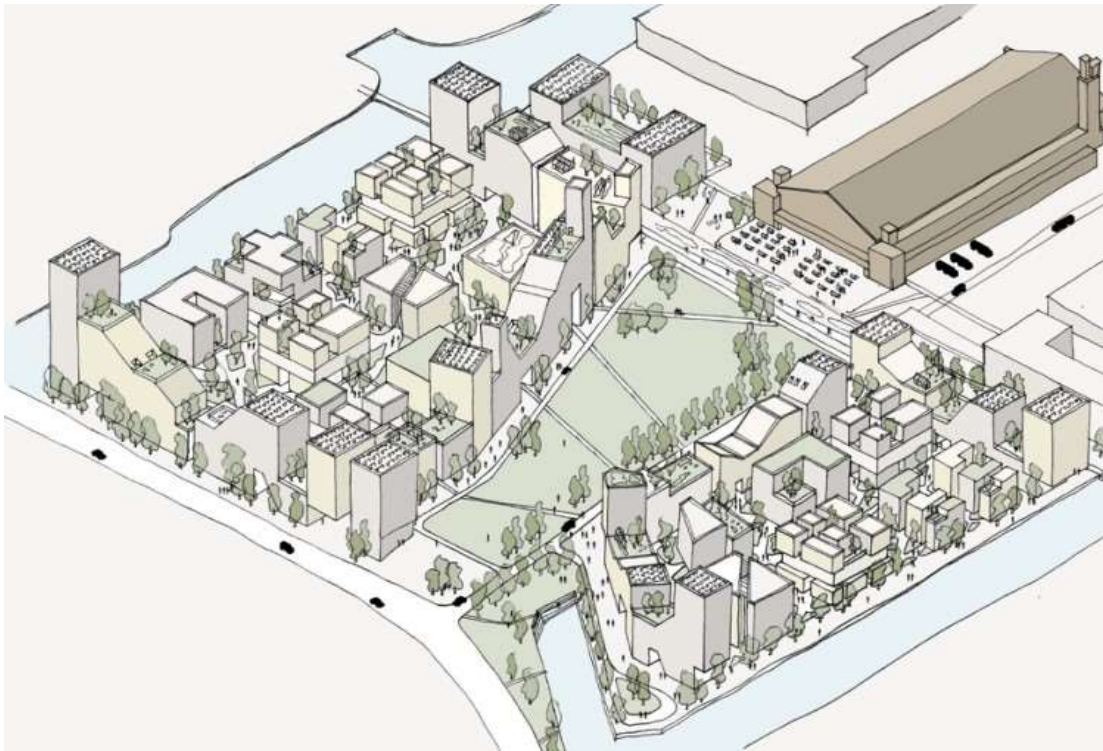


VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

47. In artikel 4.1, aanhef en onder I, van de regels is bepaald dat de voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor horecaterrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras'.
48. De Verenigingen begrijpen niet waarom deze gronden onderdeel uitmaken van het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan. Immers, deze gronden maken deel uit van het (nieuw) FCA en hebben dan ook niets van doen met het Ontwerpbestemmingsplan.
49. Dit blijkt ook uit de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan waarin is vermeld:

“In de Centrale Markthal komt horeca en het is wenselijk om hier een beperkte terrasmogelijkheid voor mogelijk te maken.”
50. De Centrale Markthal maakt immers nadrukkelijk onderdeel uit van het (nieuw) FCA, niet van het woongebied.
51. Daar komt bij dat deze locatie voor een terras niet met de Verenigingen is afgestemd, zodat de Verenigingen slechts kunnen vaststellen dat, omdat door Marktkwartier op deze gronden een terras is voorzien, daarmee door Marktkwartier eigenhandig invulling wordt gegeven aan de indeling en inrichting van het nieuw FCA, terwijl er nu al sprake is van een enorm tekort aan bedrijfsruimte en meer voor het nieuw FCA.
52. In de REOK en de HLO is namelijk uitdrukkelijk vermeld dat Marktkwartier, bovenop de Centrale Markthal en het Koelhuis die behouden blijven, nieuwe bedrijfsruimte zal realiseren van tenminste 95.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en daarbij ook nog eens een aaneengesloten gebied van 6.000 m² bvo voor collectieve voorzieningen, alsook de milieustraat. Marktkwartier zit daar tot nog toe ruimschoots onder, terwijl een aantal hervestigers nog moet worden geplaatst, de collectieve voorzieningen nog niet eens zijn ingetekend én Marktkwartier met de actuele vraag van bedrijven naar m² bvo geeneens rekening heeft gehouden.
53. Bovendien is in de REOK en de HLO expliciet afgesproken dat Marktkwartier alle uitwerkingsplannen eerst zal afstemmen met de Verenigingen alvorens deze ter inzage te leggen. Dat is duidelijk niet gebeurd.
54. De Verenigingen blijven dan ook hun standpunt herhalen dat de herontwikkeling van het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan naar een woongebied niet mogelijk is zonder dat eerst het bedrijvendeel – de herstructurering van het FCA naar het nieuw FCA met inbegrip van het gebied direct ten westen van de Centrale Markthal – planologisch is afgewikkeld en onherroepelijk is.

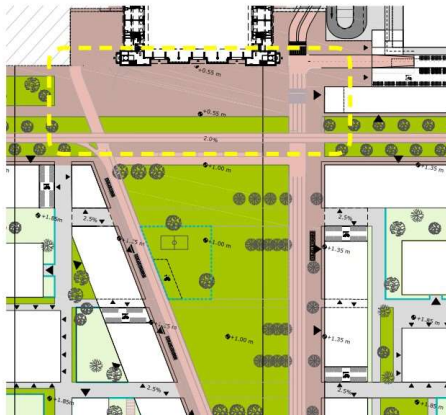
55. Indien en voor zover in het Ontwerpbestemmingsplan echter per se een beperkte terrasmogelijkheid mogelijk moet worden gemaakt, dan merken de Verenigingen op dat deze zich op het Marktpllein, aan de voorzijde van de Centrale Markthal, moet bevinden.
56. Uit de verbeeldingen en beschrijving van het Marktpllein in het 'marktkwartier beeldkwaliteitsplein amsterdam' d.d. 13 november 2020, opgesteld door mecaonoo architecten, dat is aangehecht als bijlage 1 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan, blijkt immers duidelijk dat het terras aan de voorzijde van de Centrale Markthal is afgebeeld respectievelijk dat hiervoor aan de voorzijde ruimte is gereserveerd.





VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

openbare buitenruimte identiteit 3a en 3b buurtpleinen



3a en 3b. Buurtpleinen entreeplein en marktplaats
Buurtplein 3a, het Entreeplein, heeft een entreefunctie en met het paviljoen zal het niet alleen door bewoners, maar ook door bezoekers aan het Marktkwartier worden gebruikt. Het Entreeplein is een verhard plein met verblijfskwaliteit. Het plein grenst aan de waterkant van de voormalige insteekhaven en zal met een naar het waterniveau aflopende luis trap verblijfskwaliteit bieden op warme dagen. Buurtplein 3b is het Marktplaats en vormt een externe voortzetting van de overdekte Markthal. Het Marktplaats is een verharde buitenruimte wat plaats biedt aan diverse activiteiten, markten en bijeenkomsten.

Referentie: Westergasfabriek Amsterdam, Mecanoo

Referentie: Westergasfabriek Amsterdam, Mecanoo architecten



57. Daar komt bij dat direct ten westen van de locatie die Marktkwartier heeft gekozen voor een terras heeft gekozen de collectieve voorzieningen en milieustraat ten behoeve van het nieuw FCA zullen komen, terwijl zich direct ten oosten van de locatie de Centrale Markthal bevindt met diverse soorten bedrijvigheid, zoals detailhandel die ook bevoorraad moet kunnen worden. Het terras wordt zodoende ingeklemd tussen de collectieve voorzieningen en milieustraat enerzijds en de Centrale Markthal anderzijds, met alle geur en geluid van dien, hetwelk volgens de Verenigingen planologisch onaanvaardbaar is voor een terras.

Planregels

Algemeen

58. De planregels bevatten diverse bepalingen waarin wordt gerefereerd aan de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Bedrijventerrein - Uit te werken', 'Woongebied - Uit te werken' en/of 'Gemengd', zoals artikelen 2.12, onder b, en 13.4, van de planregels.
59. Het Ontwerpbestemmingsplan kent echter geen van deze bestemmingen, zodat de betreffende planregels ofwel geschrapt, ofwel aangepast moeten worden.



Artikel 7.2.4 – Woningen en geluid

60. In artikel 7.2.4, onder e en f, van de planregels is het volgende bepaald:

- e. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m d geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 6a' en 'specifieke bouwaanduiding - 6b' dat het bouwen van een woning slechts is toegestaan indien uit deugdelijk akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege bedrijven en buitenspeel terreinen op de gevels van de woning, al dan niet na het treffen van bouwkundige maatregelen, voldoet aan:*
 - 1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) van 55 dB(A) voor de dagperiode (07:00-19:00 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19:00-23:00 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23:00-07:00 uur); en*
 - 2. de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;*
- f. het bepaalde onder e, punt 1 is niet van toepassing wanneer voor het betreffende bedrijf maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van woningen wordt toegestaan en onder 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.*

61. De Verenigingen maken ernstig bezwaar tegen deze planregels, hetwelk zij hierna kort toelichten.
62. Indien het Ontwerpbestemmingsplan en daarmee artikel 7.2.4, onder e en f, van de planregels (ongewijzigd) wordt vastgesteld en in werking treedt, brengt dit met zich mee dat zodra een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 6a' en 'specifieke bouwaanduiding - 6b' wordt ingediend, bij de toetsing aan de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de geluidsbelasting vanwege de naastgelegen bedrijven respectievelijk het naastgelegen bedrijventerrein.
63. Anders gezegd: de (planologische) aanwezigheid van die bedrijven respectievelijk het bedrijventerrein gaat dan vóór op de woningen zodat de woningen geen belemmering kunnen opleveren voor de bedrijven. Dat is in de onderhavige kwestie ook logisch, omdat zonder de herstructurering van het FCA geneens woningbouw in het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan kan plaatsvinden.
64. Daarbij merken de Verenigingen echter nadrukkelijk op dat die bedrijven respectievelijk het bedrijventerrein dan wel reeds positief bestemd moeten zijn. Er valt immers geen rekening te houden met de geluidsbelasting van bedrijvigheid die er niet is en ook nog niet kan komen en daar zit juist de crux.



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

65. Vaststaat namelijk dat voor het noordelijke deel van het nieuw FCA weliswaar al het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam - 1e uitwerking' in procedure is gebracht, maar dit ontwerpbestemmingsplan is nog niet vastgesteld, laat staan onherroepelijk. Ten zuiden hiervan bevindt zich het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan. Daartussen bevindt zich een heel groot gebied dat ingevolge het Moederplan en het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)' hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' heeft. Voor dit gebied is nog geeneens een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.
66. Het gevolg hiervan is dat als het Ontwerpbestemmingsplan en daarmee artikel 7.2.4, onder e en f, van de planregels eerder in werking treedt dan dat de herstructurering van het FCA – met inbegrip van het grote middengebied – planologisch onherroepelijk is, er vanuit de woningen ineens een omgekeerde werking van de geluidsbelasting uitgaat met als risico dat de nog positief te bestemmen bedrijvigheid aan strengere geluidsvoorschriften wordt onderworpen, hieraan maatwerkvoorschriften worden gesteld en - in het meest ongunstige scenario – zelfs geeneens meer positief kan worden bestemd.
67. Dit blijkt ook uit het 'Akoestisch onderzoek Food Center Amsterdam' d.d. 19 augustus 2022, opgesteld door Aveco de Bondt B.V., dat is aangehecht als bijlage 4 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan, waarin is vermeld:
- “In het geval dat het FCA een melding doet volgens het Activiteitenbesluit moeten er aanvullend maatwerkvoorschriften worden opgenomen voor het toestaan van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus hoger dan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit.”*
68. Anders gezegd: de woningen gaan dan ineens vóór op de bedrijven respectievelijk het bedrijventerrein en dat is voor de Verenigingen onaanvaardbaar. Het zij herhaald, zonder de herstructurering van het FCA kan geeneens woningbouw in het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan plaatsvinden.
69. Dit betekent dan ook dat het Ontwerpbestemmingsplan niet mag worden vastgesteld voordat de herstructurering van het FCA – met inbegrip van het grote middengebied – planologisch onherroepelijk is dan wel artikel 7.2.4, onder e en f, van de planregels moet worden aangepast, zodat daarin expliciet wordt bepaald dat géén omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 6a' en 'specifieke bouwaanduiding - 6b' kan worden verleend zolang de herstructurering van het FCA – met inbegrip van het grote middengebied – planologisch onherroepelijk is in werking treedt dan dat de herstructurering van het FCA – met inbegrip van het grote middengebied – planologisch onherroepelijk is.

Artikel 8.2.4 – Woningen en geluid

70. In artikel 8.2.4, onder d en e, van de planregels is het volgende bepaald:

- d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 7', 'specifieke bouwaanduiding - 11' en 'specifieke bouwaanduiding - 12' eveneens dat deze niet eerder in gebruik mogen worden genomen voordat de gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 6a' in de bestemming 'Woongebied - 1' gerealiseerd zijn.*

71. De Verenigingen merken op dat deze planregel onvolledig is, omdat na de 'specifieke bouwaanduiding - 6a' de vermelding van de 'specifieke bouwaanduiding - 6b' ontbreekt. Die vermelding moet worden toegevoegd.

Artikel 9 – 'Verkeer - Voorlopig'

72. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, is een tijdelijk parkeerterrein noodzakelijk zodat zowel personeel en bezoekers van de Centrale Markthal als bezoekers van het woongebied gedurende de bouwfase ter plaatse kunnen parkeren.

73. Uit het Ontwerpbestemmingsplan volgt dat het tijdelijke parkeerterrein zal worden aangelegd op de plek waar in de definitieve planvorming de Marktweide is voorzien.

74. De Verenigingen merken op dat dit waarschijnlijk de reden is dat op een gedeelte van het oostelijk deel van het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming 'Verkeer - Voorlopig' rust. De Verenigingen merken echter ook op dat op een gedeelte van de gronden met de enkelbestemming 'Verkeer - Voorlopig' ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' rust, zodat hierop een schoolplein kan worden gerealiseerd.

75. De Verenigingen hebben hier geen bezwaar tegen. Wél merken de Verenigingen nadrukkelijk op dat, zolang zowel het personeel en bezoekers van de Centrale Markthal als bezoekers van het woongebied niet elders – namelijk in de ondergrondse parkeervoorzieningen in het woongebied – kunnen parkeren, het tijdelijk parkeerterrein behouden moet blijven.

In het licht van het voormelde concluderen de Verenigingen dan ook dat het Ontwerpbestemmingsplan onder meer in strijd is met de Wet ruimtelijke ordening, waaronder een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro, de Algemene wet bestuursrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.



Derhalve zullen de Verenigingen het college uitdrukkelijk verzoeken om:

- primair: het ontwerpbestemmingsplan niet (gewijzigd) vast te stellen; dan wel
- subsidiair het bestemmingsplan gewijzigd, met inachtneming van het voormelde, vast te stellen.

Wij vertrouwen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groeten,

De heer W. van As
Voorzitter Vereniging Herstructurering Foodcenter Amsterdam