



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

Uitsluitend per e-mail: [REDACTED]@ballast-nedam.nl, [REDACTED]@yvvastgoed.nl,
Cc.: [REDACTED]@amsterdam.nl

Marktkwartier C.V.

T.a.v. [REDACTED] en de heer A. Vink
Ringwade 71
3439 LM NIEUWEGEIN

C.c. Gemeente Amsterdam, [REDACTED]

Amsterdam, 11 maart 2022

Geachte [REDACTED] en heer Vink,

Op 27 januari 2022 ontvingen wij een link naar de stukken voor UP3 (wonen west) met het verzoek daarop te reageren. Ten aanzien van deze stukken hebben wij de volgende vragen en/of opmerkingen.

1. **Plangrens** (pag 9, 12, 19 en 33): de plangrens loopt door de poort van het Foodcenter; hoe gaat MK de (tijdelijke) toegankelijkheid van het Foodcenter vormgeven zodanig dat het gebruik niet wijzigt zolang het nieuwe Foodcenter gereed is ?
2. **Parkeren bezoekers woningen en werknemers en bezoekers Centrale Markthal** (pag 30 en 59): het onderzoek naar de mogelijkheden om parkeren op het parkeerdek van het Foodcenter te combineren is geen onderdeel van het uitwerkingsplan voor de woningen. Los van de uitkomst van dit onderzoek gaan wij ervanuit dat het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de bezoekers van de woningen en de werknemers en bezoekers van de Centrale Markthal onder de woningen gerealiseerd zal worden overeenkomstig het bestemmingsplan.
3. **Rotonde Jan van Galenstraat** (pag 31): is het ontwerp van de rotonde al bekend en gedeeld met de ondernemers?
4. **Fasering** (pag 3): De beoogde volgorde voor fasering en genoemde data voor start bouw komen niet overeen met de (nog te maken) afspraken met de gebouweigenaren. Graag ontvangen wij een voorstel van hoe MK dat ziet.
5. **Verplaatsing bedrijven** (pag 34): waaruit blijkt dat de nieuwe bedrijfsgebouwen begin 2024 alle gereed en in gebruik zijn ?



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

6. **Tijdelijke infrastructuur** (pag 39): graag zien wij hier ook de bereikbaarheid van het Food Center in opgenomen.
7. **Parkeren en bezoekersparkeren** (overschot op parkeerdek?). In de plantoelichting is het volgende bepaald:

In het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen voor de woningen in het woongebied kan worden voorzien via twee ondergrondse parkeergarages onder de woonhoven. Deze parkeergarages krijgen voldoende omvang en diepte om het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren. Uiteindelijk zijn er meer plekken beschikbaar dan dat er volgens de minimum normen is voorgeschreven. Ook is het mogelijk om het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen vanwege personeel en bezoekers van de Centrale Markthal en bezoekers van de functies in het woongebied 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 oostelijk woonhof zal dan (deels) tweelaags worden om voldoende capaciteit te bieden.

Wij vernemen graag van Marktkwartier of bezoekersparkeren voor de woningen hierin tevens is begrepen. Graag ontvangen wij een integrale parkeerbalans van het plangebied.

8. **Warmte, Energie.** In de plantoelichting (4.15.2 Energie) is het volgende bepaald:

Voor het thema energie wordt onderzocht of er een slimme verbinding gelegd kan worden tussen de bedrijven en de woningen. De restwarmte die een mogelijke koelcentrale van de bedrijven produceert, kan gebruikt worden voor de verwarming van de bedrijfspanden en deels ook voor de verwarming van de woningen. De grootste warmtevraag van de energieneutrale woningen wordt opgewekt met een warmte-koude opslag in de bodem en met warmtepompen. Zonnepanelen op de daken zorgen ervoor dat er duurzame energie opgewekt wordt. De CO₂-footprint van het FCA wordt met 70% gereduceerd door het mijden van fossiele brandstoffen en door de inkoop van groene stroom.

Dit deel van de plantoelichting lijkt achterhaald, omdat van uitkoppeling met de woningen in nDKWE naar de huidige stand voor zover VH bekend geen sprake is, terwijl zoals bekend VH in overleg met MK het initiatief neemt voor een DKWE systeem. Wat zijn de gevolgen voor UP3 als de uitkoppeling niet tot stand komt? Als Marktkwartier alsnog de uitkoppeling zou voorzien, dan horen we dat graag zodat we daarover in overleg kunnen gaan bij de ontwikkeling van DKWE.



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

9. **Milieu.** In de plantoelichting is het volgende bepaald:

Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling van het gehele FCA goed in beeld te kunnen brengen is in het kader van het bestemmingsplan indertijd wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (2013). 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 plangebied planologisch gezien nog steeds hetzelfde is als waar ten tijde van de vormvrije m.e.r.-beoordeling van uit is gegaan, is actualisatie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet nodig.

Heeft MK aangetoond en onderbouwd dat het vaststellen van UP3 geen gevolgen heeft voor de vergunbaarheid van de activiteiten op het FCA, althans zonder beperkingen? Zo niet, dan geldt hier hetzelfde beginsel: eerst nFCA vaststellen en vergunbaar maken en daarna de woningen. Daarnaast vraagt VH zich af wat de invloed is van 6.000 m² collectieve ruimte op zuidwesten nFCA in relatie tot woningen, afstanden, hinder? Westzijde is nog niet ingevuld dus nu stellen dat geen aanvullende maatregelen voor FCA nodig zijn lijkt prematuur. Verhouding deelplan FCA 2^e wijziging

10. **Planning en fasering, goede ruimtelijke ordening.** Onder verwijzing naar onze brief aan u van 10 februari 2022 brengen wij graag nog het volgende onder de aandacht.

UP3 voorziet in woningbouw op het huidige terrein van het FCA ten zuiden van de centrale Markthal.

[REDACTED]

voorziene woningbouw betekent niettemin dat nu reeds een groot deel van het huidige FCA wordt wegbestemd terwijl nog onvoldoende rechtszekerheid bestaat ten aanzien van de invulling van het nFCA en de daarbij geldende randvoorwaarden en planning.

[REDACTED]



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Verder is geen sprake van goede ruimtelijke ordening wanneer een groot deel van het FCA wordt herbestemd naar woningbouw terwijl nog geen zekerheid bestaat over de herbestemming van het resterend deel, terwijl in het masterplan en in alle beleidsdocumenten van de gemeente Amsterdam die twee ontwikkelingen als onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn.

11. Graag vernemen wij hoe Marktkwartier het uitwerken van het bestemmingsplan in dit stadium voorziet in relatie tot het voorgaande.

Tot slot

De ondernemers verzetten zich uiteraard niet tegen woningbouw an sich op het zuidelijk deel van het Food Center. Deze woningbouw vormt echter naar de mening van de ondernemers het sluitstuk van de herstructurering: eerst dient de herstructurering van het FCA voldoende concreet te zijn bepaald, daarna kan de woningbouw in productie worden genomen. De ondernemers maken zich zorgen over de huidige gang van zaken, waarbij die volgorde wordt omgekeerd en het vaststellen van UP3 mogelijk nadelige gevolgen heeft voor de herstructurering (parkeren, energie, ontsluiting etc.). De vereniging treedt graag hierover met u in overleg.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Erik Fischer

Voorzitter Vereniging Herstructurering Food Center Amsterdam