



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
Besluit Stadsdeelraad

Directie:
Afdeling:

Strategie en Beleidsrealisatie
Ruimtelijke ordening en grondzaken

Datum behandeling:
Besluitnummer:
Portefeuille:

28 januari 2014
2013/12772
Food center

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Food Center Amsterdam

Planning van de bespreking en besluitvorming

- Mening + Informatie (Mening) 7 januari 2014
- Besluit 28 januari 2014

Aard / doel van de bespreking:

- Mening: voorbereiding besluitvorming vaststelling bestemmingsplan

Wijze van bespreking (in te vullen door de Griffie):

Kaderstellend: Raadsleden nemen in de eerste termijn stelling over de voordracht, en motiveren deze en eventuele vragen aan de portefeuillehouder bondig.

In de tweede termijn is gelegenheid voor debat. Het verdient aanbeveling om debatonderwerpen van te voren via de griffie aan de voorzitter te laten weten. Het Dagelijks Bestuur kan tenslotte kort op de beraadslaging reageren. Uiteindelijk inventariseert de voorzitter of de fracties de voordracht besluitrijp achten, en of zij moties dan wel amendementen overwegen bij de besluitvorming, en wat hiervan globaal de strekking zal zijn.

De stadsdeelraad besluit:

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
- 2 Het bestemmingsplan Food Center Amsterdam, met identificatienummer NL.IMRO. 0363.E1204BPSTDVG01, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de in de nota van wijzigingen opgenomen wijzigingen;
- 3 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen;
- 4 De door het Dagelijks Bestuur opgelegde geheimhouding op de bij deze raadsvoordracht ter inzage gelegde bijlage 2 te bekrachtigen voor de duur van de looptijd van het bestemmingsplan.

Besluitnr: 2013/12772

Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (hierna: "FCA") is opgesteld ten behoeve van de herstructurering en herontwikkeling van het FCA-terrein en biedt daarvoor een actueel juridisch planologisch kader.

De herstructurering FCA behelst globaal:

- Een verdichting en modernisering van het bedrijventerrein (max. 110.000m²) op het afgesloten deel;
- De realisatie van een woonwijk (max. 1700 woningen) met de mogelijkheid voor een brede school (3500m²) en commerciële functies (max. 3000 m²) in het openbare terrein.
- Restauratie en functiemenging in de Centrale Markthal.
- Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan 6 zienswijzen ingediend. Deze hebben geleid tot een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan. Zie verder de alinea Uitkomsten Inspraak.

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):

Ambitiedocument herstructurering FCA.

Op 26 januari resp. 17/18 februari 2010 (2009/7213) stemden de Stadsdeelraad en de Gemeenteraad unaniem in met het Ambitiedocument en het Procesdocument herstructurering Food Center Amsterdam (FCA). Hiermee zijn de kaders en de aanpak van dit coalitieproject vastgesteld.

Aanbesteding.

Op basis hiervan is de gebiedsconcessie FCA aanbesteed door middel van de 'concurrentiegerichtte dialoog'. Op basis van het advies van de aanbestedingscommissie van 12 juni 2013 heeft het Dagelijks Bestuur een zwaarwegend advies uitgebracht aan het College van B&W, welke op 2 juli 2013 een voorgenomen besluit tot gunning heeft genomen. Voorafgaand aan de definitieve gunning heeft de stadsdeelraad op 24 september 2013 (2013/6311) uitgesproken geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de gunning. Tevens heeft zij ingestemd met het voortzetten van het coalitiemodel voor de periode van maximaal 1,5 jaar na ondertekening van de Realisatie- en Ontwikkelovereenkomst FCA (REOK).

De REOK, waarin de wederzijdse verplichtingen van de gemeente Amsterdam en het consortium zijn opgenomen, is inmiddels van kracht geworden omdat het College van B&W op 17 december 2013 heeft besloten om de aanbesteding definitief aan het consortium te gunnen.

Wet voorkeursrecht gemeenten.

Op 31 maart 2009 heeft de stadsdeelraad Westerpark een voorkeursrecht gemeente gevestigd op de percelen van het FCA (2008/7303). Dit heeft tot gevolg dat de eigenaren die hun percelen willen verkopen verplicht zijn om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Het is van belang dat de gemeente met dit voorkeursrecht sturing kan blijven geven aan de planvorming in dit gebied.

Om dit voorkeursrecht te kunnen voortzetten moet het voorliggende bestemmingsplan uiterlijk 16 februari 2014 zijn vastgesteld.

Besluitnr: 2013/12772

Globaal en flexibel bestemmen.

De ruimtelijke uitgangspunten uit bovengeoemd Ambitiedocument zijn "vertaald" in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Hierbij is de door de stadsdeelraad op 10 mei 2011 vastgestelde Nota globaal en flexibel bestemmen zoveel mogelijk toegepast met zogenaamde uit te werken bestemmingen (Bedrijventerrein, Gemengd en Woongebied). Hierbinnen zijn meerdere functies toegestaan. De zogenaamde eindbestemmingen zijn flexibel gehouden door binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. I.v.m. de uitvoerbaarheid is wel een maximum programma in de planregels opgenomen.

Fasering

De laatste fasering van de herstructurering zal niet binnen de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Voor dat gebied wordt daarom de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen (mede i.v.m. risico van wegbestemmen en het belang van de rechtszekerheid voor de zittende ondernemers).

Een wijzigingsbevoegdheid biedt hier de mogelijkheid om de herontwikkeling toch eerder te laten plaatsvinden. Voor het geval dat de fasering in een andere volgorde verloopt is ook een wijzigingsbevoegdheid waarbij de uit te werken bestemming kan worden omgezet in een conserverende bestemming.

Bijzonderheden

In verband met de gevoeligheid van bepaalde functies wordt hieronder een functie toegelicht:

Marcanti

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt Marcanti een voorlopige Horeca bestemming (voor maximaal 5 jaar), waar horeca van de categorie 3 en 4 zijn toegestaan. Na deze periode vervalt deze bestemming en kunnen de horeca activiteiten in de Centrale Markthal gaan plaatsvinden. Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om het aantal m2's horeca tegelijkertijd in Marcanti én de Markthal te exploiteren.

Crisis- en herstelwet van toepassing.

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- herstelwet is op dit besluit van toepassing, omdat het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling of verwezenlijking van in bijlage 1 bij de Crisis- en herstelwet bedoelde categorieën ruimtelijke projecten, waaronder de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Besluitnr: 2013/12772

Reden van het besluit:

Ad. 1 en 2.

Het bestemmingsplan is nodig om de herontwikkeling van het FCA te kunnen uitvoeren en om het voorkeursrecht gemeenten te behouden voor dit plangebied. In de REOK is daarom opgenomen dat de gemeente voor rekening en risico van de opdrachtnemer op basis van de stedenbouwkundige visie en passend binnen de projectkaders één overkoepelend globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting voor het plangebied zal opstellen en dit uiterlijk op 14 februari 2014 zal vaststellen.

De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de deelraad.

De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld. De zienswijzen hebben geleid tot een heroverweging en zo nodig tot nader onderzoek van een aantal planonderdelen. Deze zijn in de nota gemotiveerd van antwoord voorzien. In de beantwoording is aangegeven wanneer de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerp.

Ad.3.

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen om de kosten te verhalen die de gemeente moet maken om de bestemmingen te realiseren. Deze verplichting is er niet indien verhaal van de kosten "anderszins is verzekerd".

Dit laatste is voor deze ontwikkeling het geval omdat de gemeente op 17 december 2013 een Realisatie- en Exploitatieovereenkomst FCA (REOK) heeft gesloten met de initiatiefnemer, de Combinatie Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V.

Deze overeenkomst heeft tot doel de voor de gemeente Amsterdam relevante afspraken vast te leggen met de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van het plangebied met inachtneming van de grondexploitatieregels van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Met deze overeenkomst weet de gemeente zich verzekerd van het kostenverhaal en de locatie-eisen voor de optimale inpassing van het bouwplan, waarvoor de initiatiefnemer verantwoordelijk is.

De overeenkomst bevat de algemene en specifieke verplichtingen tussen partijen, alsmede alle (financiële) verplichtingen voor de initiatiefnemer waardoor de gemeente verzekerd is van het wettelijk verplicht kostenverhaal alsmede de bestendige en doelmatige realisatie en inrichting van het plangebied en de openbare ruimte; de overdracht van de voor realisering en herinrichting van de openbare voorzieningen benodigde gronden; de exploitatiebijdrage, planning, en verdere gebruikelijke procesafspraken en voorwaarden van gemeentelijke medewerking om te komen tot de bouw van het voorziene programma en de inrichting van de openbare ruimte.

Onderdeel van de afspraken is:

De initiatiefnemer draagt voor zijn rekening en risico zorg voor de werkzaamheden op het gebied van bouw- en woonrijp maken van het plangebied;

De initiatiefnemer betaalt de gemeente een vergoeding voor tijdens de aanbesteding gemaakte ambtelijke kosten;

De initiatiefnemer voldoet de eventuele planschade die uit de overeenkomst voortvloeit.

Besluitnr: 2013/12772

Daarnaast geldt dat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd door het Amsterdamse erfpachtstelsel, waarmee de kosten van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden gedekt vanuit de gronduitgifte in erfpacht of herziening van bestaande erfpachtcanons vanwege bestemmingswijzigingen.

Ad.4.

Het Dagelijks Bestuur heeft op grond van artikel 25 Gemeentewet, mede gelet op artikel 10 lid 2 b van de Wob, geheimhouding opgelegd op de bij deze voordracht ter inzage gelegde geheime bijlage 2, omdat met openbaarheid van de gegevens uit deze bijlagen de financiële belangen van de gemeente kunnen worden geschaad vanwege het restrisico van de gemeente. Ook kan openbaarmaking de financiële belangen van de contractpartij van de gemeente (het consortium BN/VW) en daarmee tevens de financiële belangen van de gemeente schaden.

Het is noodzakelijk om de geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 Gemeentewet, omdat deze anders vervalst, terwijl het financiële belang nog actueel is. De geheimhouding geldt gedurende de gehele looptijd van het bestemmingsplan.

Kosten, baten en dekking:

- De kosten voor het bestemmingsplan worden gedekt door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam;
 - In de REOK is een planschadeovereenkomst opgenomen waarbij het consortium 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 FCA, waaronder dit bestemmingsplan. In geval van opzegging van de REOK om welke reden dan ook, kan de gemeente de oude planologische mogelijkheden herstellen door een conserverend plan in procedure brengen. Hierdoor krijgen gebruikers hun huidige planologische mogelijkheden terug. Het restrisico betreft eventuele planschade als gevolg van gestegen bouw- en ontwikkelkosten in de periode tot het herstel van de oude mogelijkheden.
 - Vanwege de vastgestelde bevoegdhedenverdelen in het coalitiemodel voor dit project, berusten eventuele financiële restrisico's voor dit project bij de Centrale Stad, voor zover die niet bij het consortium rusten. De Centrale Stad is op de hoogte van deze risico's.
-

Besluitnr: 2013/12772

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 20 augustus 2013 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan in hoofdstuk 4.14. De zienswijzen zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er wordt een extra wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art. 20.2) om de uit te werken bestemming Bedrijventerrein te wijzigen naar een conserverende bestemming Bedrijventerrein. Reden: voor het geval de fasering in een ander volgorde zal plaatsvinden
- De wijzigingsbevoegdheid voor de toeristisch-recreatieve voorziening worden geschrapt. Reden: De uitvoerbaarheid kan nog onvoldoende worden aangetoond.
- Enkele uitwerkingsregels worden verduidelijkt.
- Ligplaatsen voor passagiervaartuigen worden niet toegestaan in de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken.
- Bruggen worden alleen nog toegestaan ter plaatse van een aanduiding.
- Windmolens/turbines worden niet langer als nutsvoorzieningen aangemerkt. Reden strijdigheid met provinciaal beleid.
- In de Centrale Markthal worden geluidsgevoelige voorzieningen, zoals kinderdagverblijven, uitgesloten. Reden: geluidsproductie omliggende bedrijven.

Daarnaast zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht en wordt de toelichting op diverse punten aangevuld.

Alle wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen.

Meegezonden/op het raadsinformatiesysteem geplaatste stukken:

1. nota beantwoording zienswijzen
2. nota van wijzigingen;
3. bestemmingsplan Food Center Amsterdam, verbeelding;
4. bestemmingsplan Food Center Amsterdam, regels;
5. bestemmingsplan Food Center Amsterdam, toelichting;
6. bestemmingsplan Food Center Amsterdam, bijlagen bij toelichting (hard copy ook ter inzage bij de griffie)

Bijlage 1: Risicoanalyse Planschade, SAOZ, december 2013 (zonder bedragen)

Ter inzage alleen voor raadsleden:

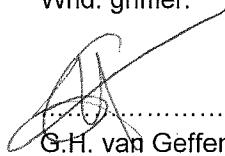
Bijlage 2: Risicoanalyse Planschade, SAOZ, december 2013 (inclusief bedragen) GEHEIM

Besluitnr: 2013/12772

Besloten in de vergadering van: 28 januari 2014

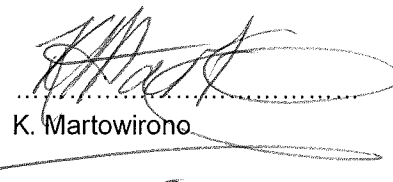
De stadsdeelraad van stadsdeel West,

Wvd. griffier:



.....
G.H. van Geffen

Raadsvoorzitter:



.....
K. Martowirono

Nota van Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' heeft vanaf donderdag 1 augustus 2013, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op dinsdag 20 augustus 2013 is een informatiebijeenkomst gehouden in het beheerderkantoor van Food Center Amsterdam.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. In totaal zijn in volgorde van binnenkomst 6 schriftelijke zienswijzen van de volgende personen/instanties ontvangen:

1. C.A.C. Westdorp
2. G. Faber namens de Fietzersbond
3. N. Sniijders namens de Kamer van Koophandel Amsterdam
4. M.M.C. van der Hoorn van projectbureau Buis-Pomona namens GC van Egmond Holding Asc BV
5. Ph.F. van Maanen namens het consortium Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V.
6. A.R. Klijn van Boekel de Nerée namens Vroegop Ruhe & Co B.V., B.V. Levensmiddelengroothandel 'De Kweker', Windig Onroerend Goed B.V., B.V. Onroerende Goederenmaatschappij Van Vroegop Rhuhe & Co, Vroegop A.G.F. B.V., Duncker Koel/Vries B.V. en Exploitatiemaatschappij Wheere B.V.

De zienswijzen zijn gedurende de termijn van de inzagelegging ingediend en kunnen in beschouwing worden genomen. De zienswijzen worden in het navolgende kort samengevat en van een antwoord voorzien (de volledige zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 17). Als een zienswijze aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, dan wordt dit bij betreffende beantwoording vermeld. Indien er meerdere zienswijzen zijn ingediend met een gelijke strekking over hetzelfde onderwerp dan worden deze gezamenlijk beantwoord.

1. C.A.C. Westdorp

1.1 Opmerking

De adressant rijdt dagelijks via de Haarlemmerweg naar de A10. Ondanks dat de verkeersintensiteiten op de Jan van Galenstraat lager zijn wordt er voor gekozen om de verkeerdruk op de Haarlemmerweg te laten toenemen.

Antwoord

De Jan van Galenstraat heeft een hoge verkeersdruk, onder andere door de vele vrachtwagens die dagelijks van de A10 via de Jan van Galenstraat naar het FCA rijden. Dit heeft nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit langs deze straat, waardoor de leefbaarheid onder druk staat. In het Actieplan Luchtkwaliteit 2006 is de Jan van Galenstraat opgenomen in de lijst van knelpunten, waarvoor maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit nodig zijn.

In het Actieplan Goederenvervoer Amsterdam (mei 2008) is aanpassing van de ontsluiting van het Food Center opgenomen. In vervolg daarop hebben de gemeente Amsterdam, het stadsdeel, de Verenigde Bedrijven Food Center Amsterdam de Verladers Organisatie (EVO) op 21 september 2008 het Milieuconvenant Milieumaatregelen Foodcenter/Jan van Galenstraat afgesloten. Hierbij is onder meer overeengekomen dat de gemeente op korte termijn de noordelijke ontsluiting van het FCA zal optimaliseren, zodat er meer vrachtverkeer via de Haarlemmerweg en de noordelijke ontsluiting van en naar het FCA zal rijden. Deze noordelijke ontsluiting is inmiddels gerealiseerd en is dus het uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Gelet op het profiel en de ligging is de Haarlemmerweg een geschiktere ontsluitingsweg dan de Jan van Galenstraat, welke diverse woonbuurten doorkruist.

1.2 Opmerking

Uit het verkeersonderzoek en de ervaring van de adressant blijkt dat de verkeersintensiteit op de Haarlemmerweg richting de A10 het hoogst is in de ochtend maar in het onderzoek wordt uitgegaan van een totaal (zowel stad in als uit). De adressant vindt dat de verkeersintensiteit in de ochtend richting de A10 als ijkpunt dient te worden gehanteerd.

Antwoord

In het verkeersonderzoek dat door DIVV is uitgevoerd is de avondspits als maatgevende periode beschouwd. Het door DIVV gehanteerde avondspitsmodel geeft geen te rooskleurig beeld over de totale verkeersstromen. Er is voldoende aangetoond dat het extra verkeer vanwege FCA ook in de ochtendspits niet zal hoeven te leiden tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling.

1.3 Opmerking

De adressant vraagt aandacht voor de werking van de verkeerslichten op de kruispunten Haarlemmerweg/Van Slingelandstraat en Haarlemmerweg/Vredenhofweg. Ook bij geen verkeer uit de Van Slingelandstraat of Vredenhofweg gaan de verkeerslichten op de Haarlemmerweg op rood waardoor de doorstroming wordt verstoord.

Antwoord

De werking van de verkeerslichten op de diverse kruispunten is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, maar wellicht is verbetering mogelijk. Het instellen van de verkeerslichten wordt door Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer geregeld. De opmerking wordt aan deze dienst doorgegeven.

1.4 Opmerking

In verband met de toename van verkeer op de Haarlemmerweg is gebruik gemaakt van verkeerstellingen uit 2008. Er zou gebruik moeten worden gemaakt van actuelere tellingen, net als bij de Jan van Galenstraat.

Antwoord

In het verkeersonderzoek zijn tellingen van 2008 en 2012 gebruikt. Deze zijn niet uitgevoerd in de vakantieperiode. De belangrijkste reden voor het gebruik van de tellingen is om ten behoeve van lucht- en geluidberekeningen het aandeel vrachtverkeer en de verdeling van de voertuigcategorieën over de dag te bepalen. Er zijn geen aanwijzingen dat het aandeel vrachtverkeer en de voertuigverdeling tussen 2008 en 2012 wezenlijk zijn veranderd. Er is geen aanleiding om nieuwe verkeerstellingen uit te voeren.

1.5 Opmerking

In de afbeeldingen in het verkeersonderzoek is geen verkeersdrukte aangegeven op de Haarlemmerweg (tussen Van Hallstraat en A10) terwijl daar toch elke ochtend file is. Verzocht wordt om de verkeersdrukte op de Haarlemmerweg ook voor de ochtendspits inzichtelijk te maken en niet alleen in de avond. Idem voor de noordelijke ontsluiting.

Antwoord

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1.2.

2. G. Faber namens de Fietzersbond, afdeling Amsterdam

2.1 Opmerking

De Fietzersbond stemt in met de uitwerkingsregel ten aanzien van de oostwestverbinding voor fietsers en voetgangers.

Antwoord

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.2 Opmerking

De Fietzersbond gaat er van uit dat in het ontwerp dan wel de uitwerking voldoende rekening wordt gehouden met het beleid ten aanzien van fietsparkeer- en stallingsfaciliteiten.

Antwoord

Het realiseren van fietsparkeer- en stallingsfaciliteiten is mogelijk binnen het bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden.

3. N. Snijders namens de Kamer van Koophandel Amsterdam

3.1 Opmerking

De adressant is voor een groot deel tevreden over de aanpassingen die zijn gemaakt naar aanleiding van eerdere opmerkingen. De adressant vraagt nog aandacht voor enkele punten.

- a. Parkeren: Afnemers en bezoekers van het FCA moeten voor het laden en lossen vrij en gratis kunnen parkeren op het maaiveld en in de nabijheid van bedrijven. Voor het parkeren door medewerkers zal zoveel mogelijk een oplossing worden gezocht met parkeerdekken en -daken. Verzocht wordt om dit duidelijker in het plan op te nemen.
- b. Milieucontouren: De in het ontwerpbestemmingsplan gestelde kaders geven alle bedrijven van het FCA de ruimte om hun bedrijfsactiviteiten te kunnen blijven uitoefenen. Verzocht wordt om dit te handhaven.
- c. Hinderklachten: Eerder is aangegeven dat niet duidelijk is hoe met hinderklachten van omwonenden wordt omgegaan tijdens de herstructurering indien bijvoorbeeld nog niet alle bedrijven zijn verhuisd terwijl er al wel woningbouw is gerealiseerd. De belangen van de bedrijven dienen hierin te worden beschermd.
- d. Fasering: Er wordt ingestemd met de voorgenomen fasering maar er dient binnen de planperiode wel duidelijkheid over fase 4 en 5 te komen.

Antwoord

Het stadsdeel is verheugd om te horen dat de adressant voor een groot deel tevreden is over de aanpassingen. Ten aanzien van de door de adressant genoemde aandachtspunten geldt het volgende:

Ad a: Bij de uitwerking van de plannen voor het bedrijfsdeel zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met een optimale parkeeroplossing voor de bedrijven. Naar aanleiding van de zienswijze is in paragraaf 2.3 van de toelichting vermeld dat het streven is om het laden en lossen zoveel mogelijk op het maaiveld bij de bedrijven te laten plaatsvinden, bij voorkeur inpandig. Medewerkers parkeren bij voorkeur op het dak.

Ad b: De uitwerkingsregels met betrekking tot de te hanteren richtafstanden tot milieubelastende bedrijven blijven gehandhaafd.

Ad c: In de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemmingen is aangegeven dat in een uitwerkingsplan rekening dient te worden gehouden met richtafstanden (artikelen 11.2 onder c en 12.2 onder e). In een uitwerkingsplan voor het woongebied moet zodoende rekening worden gehouden met de richtafstanden ten aanzien van bedrijven in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zodat nadelige gevolgen voor de ter plaatse aanwezige bedrijfsvoering worden voorkomen.

Ad d: In de huidige fasering is al bekend wat er met fase 4 en 5 gaat gebeuren en wanneer. Doordat deze fases naar verwachting mogelijk niet binnen de planperiode van het bestemmingsplan zullen worden uitgevoerd is in het bestemmingsplan voor deze gebieden rekening gehouden met de bestaande situatie. Vanwege de dynamische ontwikkelingsstrategie is in het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid wel rekening gehouden met de mogelijkheid dat herontwikkeling van (een deel van) het gebied eerder plaatsvindt.

4. M.M.C. van der Hoorn van projectbureau Buis-Pomona namens GC van Egmond Holding Asc BV

4.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat volgens jurisprudentie een bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar uitvoerbaar moet zijn en dat het niet in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening is indien bestemmingen na de planperiode worden verwezenlijkt. De

gronden van GC van Egmond Holding Asc BV zijn bestemd als 'Bedrijventerrein' waarbij tevens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De adressant heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid omdat er blijkens de beschreven fasering geen voornemen is om binnen de planperiode tot realisatie over te gaan van het gebied ten noordwesten/westen van de Centrale Markthal.

Antwoord

In het plan van het consortium is een fasering opgenomen, waarbij rekening is gehouden met twee scenario's. In beide scenario's is de herontwikkeling van het Koelhuis en het gebied ten noordwesten/westen van de Centrale Markthal naar verwachting mogelijk niet voorzien binnen de planperiode van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voor deze gebieden daarom uitgegaan van de bestaande situatie. Vanwege de dynamische ontwikkelingsstrategie is in het bestemmingsplan wel rekening gehouden met de mogelijkheid dat de fasering van FCA anders wordt en herontwikkeling van (een deel van) het gebied ten noordwesten/westen van de Centrale Markthal toch eerder plaatsvindt. Dat kan aan de orde zijn indien de onderhandelingen tussen ondernemers en het consortium sneller gaan dan waar nu van uit is gegaan in de fasering of als de marktomstandigheden wijzigen en de vraag naar de nieuwe ontwikkelingen groter is dan nu wordt verwacht. Ook kan de volgorde van de voorgenomen fasering nog wijzigen.

Gelet op jurisprudentie (200900671/1/R1) is het bij complexe ontwikkelingen als FCA niet onredelijk om bestemmingen op te nemen waarvan aannemelijk is dat deze voor een gedeelte niet binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd indien de volgorde van de ontwikkelingen op voorhand nog niet helemaal zeker is. De door de adressant genoemde wijzigingsbevoegdheid is dus aanvaardbaar.

4.2 Opmerking

In het kader van de bedrijfsvoering van de adressant vinden dagelijks vele transportbewegingen van personenauto's, bestelbusjes en vrachtauto's plaats. De adressant heeft bezwaar tegen de ontwikkeling van een woongebied naast zijn bedrijfslocatie indien dit leidt tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten. Nieuwe bedrijfsgebouwen en nieuwe woningen zullen zodanig moeten worden gepositioneerd dat er wordt voldaan aan de richtafstanden. In de uitwerkingsregels is alleen aangegeven dat de uitwerking geen nadelige gevolgen mag hebben voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken'. Er is geen rekening gehouden met de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Antwoord

In de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemmingen is aangegeven dat in een uitwerkingsplan rekening dient te worden gehouden met de richtafstanden (grootste afstand) als bedoeld in bijlage 1 van de regels (Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein) met dien verstande dat de richtafstand één categorie lager mag zijn vanwege de ligging in gemengd stedelijk gebied (artikelen 11.2 onder c en 12.2 onder e). Door deze uitwerkingsregels dient in een uitwerkingsplan voor het woongebied rekening te worden gehouden met de richtafstanden ten aanzien van bedrijven in de bestemming 'Bedrijventerrein' zodat nadelige gevolgen voor de ter plaatse aanwezige bedrijfsvoering zoveel mogelijk worden voorkomen. Het plan is dus in overeenstemming met wat adressant wenst; er is rekening gehouden met de bedrijfsvoering van de huidige bedrijven. Daarnaast geldt nog dat eventuele maatregelen die bedrijven als gevolg van de woningbouw moeten nemen om aan het Activiteitenbesluit te kunnen blijven voldoen worden betaald vanuit de exploitatie van de herontwikkeling van FCA.

4.3 Opmerking

De adressant heeft bezwaar tegen het toestaan van nieuwe gevoelige functies binnen de als 'Gemengd' bestemde Centrale Markthal, welke op circa 40 meter afstand van het bedrijfspand van de adressant is gelegen en op minder dan 30 meter van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf (laden en lossen, draaiende vrachtwagens, stalling van vrachtauto's met draaiende koelmotoren). Indien nieuwe gevoelige functies mogelijk worden

gemaakt dient te worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt waarbij omliggende bedrijven niet door een nieuwe gevoelige functie worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Antwoord

Binnen de bestemming 'Gemengd' van het ontwerpbestemmingsplan zijn o.a. maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waaronder ook geluidsgevoelige functies als onderwijs en kinderopvang. Het bestemmingsplan staat geen woonfuncties toe in de Centrale Markthal.

Het bedrijf van de adressant is een aardappelenegroothandel, welke onder het type 'groothandel en handelsbemiddeling; groothandel in ruwe tabak, groenen, fruit en consumptie-aardappelen' (SBI-code 5125, 5131) als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan worden geschaard. Een dergelijk bedrijfstype behoort tot categorie 3.1 (zoals ook indirect blijkt uit de inventarisatie van DMB, zie bijlage 13). Ook de andere bestaande bedrijven in de bestemming 'Bedrijventerrein' behoren maximaal tot categorie 3.1. Voor bedrijven in categorie 3.1 geldt een richtafstand van 30 meter tot een gemengd gebied. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing van de adressant en de Centrale Markthal bedraagt iets meer dan 35 meter terwijl de bedrijfsactiviteiten van de adressant op minimaal 25 meter van de Centrale Markthal plaatsvinden.

De Centrale Markthal zal de overgang tussen het bedrijventerrein en het gemengde (woon)gebied gaan vormen en op minder dan 30 meter van bedrijfsactiviteiten zijn gelegen. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast doordat geluidsgevoelige bestemmingen zijn uitgesloten binnen de bestemming 'Gemengd'.

4.4 Opmerking

Volgens de adressant is ten onrechte niet onderzocht of er in het plangebied bedrijven of functies aanwezig zijn die een belemmering vormen voor ontwikkelingen, zoals binnen de als 'Gemengd' bestemde Centrale Markthal. Door Dienst Milieu en Bouwtoezicht is blijkens een memo van 5 september 2012 een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de grens van de aangegeven bouwvlakken maar het akoestisch onderzoek heeft niet ter inzage gelegen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

De door de adressant genoemde memo van 5 september 2012 bevat de resultaten en uitgangspunten van het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van het gezonde industrieterrein Westpoort. De memo was als bijlage 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en was zodoende raadpleegbaar gedurende de periode van ter inzage legging.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn diverse functies toegestaan. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn daarbij echter niet (meer) mogelijk (zie de beantwoording van zienswijze 4.3). In het gebied dat is bestemd als 'Bedrijventerrein' zijn geen bedrijven gevestigd die een belemmering vormen voor de in de Centrale Markthal toegestane ontwikkelingen.

In de uit te werken bestemmingen is rekening gehouden met de bedrijven. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 4.2.

4.5 Opmerking

De begripsbepaling van geluidsgevoelige bestemmingen schiet volgens de adressant tekort. Naast geluidsgevoelige bestemmingen dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening meer functies akoestisch te worden beschouwd. Uit de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering en jurisprudentie blijkt dat ook verblijfsrecreatie en elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven als geluidsgevoelig beschouwd kunnen worden. Daarnaast is de grens van een bestemming maatgevend en niet het gebouw of object. De Centrale Markthal dient als geluidsgevoelig te worden beschouwd.

Antwoord

De in het bestemmingsplan gehanteerde begripsbepaling sluit aan op de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De door de adressant bedoelde jurisprudentie heeft betrekking

op recreatiewoningen waarbij ook nachtverblijf was toegestaan. Door de Afdeling is daarom indertijd overwogen dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe komt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt buiten de in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidshinder bedoelde geluidsgevoelige functies echter geen andere geluidsgevoelige functies mogelijk. Weliswaar is binnen de bestemming 'Gemengd' ook een hotel toegestaan maar het kenmerk van een hotel is dat mensen daar kort verblijven (enkele nachten) zodat er geen sprake is van het met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd verblijven van personen.

Zoals in de beantwoording van opmerking 4.3 is aangegeven maakt het bestemmingsplan geluidsgevoelige functies (als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder) mogelijk binnen de Centrale Markthal. Ten aanzien van de aanvaardbaarheid van deze functies wordt kortheidshalve verwezen naar de voorgaande beantwoording.

4.6 Opmerking

Gelet op jurisprudentie dient te worden voorkomen dat bestemmingsplannen worden vastgesteld die niet uitvoerbaar zijn. De adressant vindt dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is gewaarborgd zodat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De opmerking dat de kosten voor ontwikkeling zullen worden gedragen door de ontwikkelende partij waarborgt op geen enkele wijze de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan. Er is geen exploitatieovereenkomst gesloten en het daardoor noodzakelijke exploitatieplan ontbreekt. Inzicht in de kosten en opbrengsten ontbreken, evenals onderzoek naar uitgifteprijs, marktomstandigheden, taxaties van te verplaatsen bedrijven, etc. Er is niet duidelijk hoeveel budget beschikbaar is voor het uitkopen of verplaatsen van de woonwagens op het KET en of het budget toereikend is voor de aankoop van de gronden en realisatie van de plannen. Idem voor het uitkopen of verplaatsen van de huidige bedrijven. Ook is niet duidelijk hoeveel budget er per gefaseerde ontwikkeling beschikbaar is. Tenslotte is niet duidelijk of er een risicoanalyse planschade heeft plaatsgevonden.

De gemeente zal een investering van 20 miljoen doen terwijl uit recente publicaties in de pers blijkt dat met de ontwikkeling een bedrag van zeker 450 miljoen is gemoeid. Over het aantal woningen is onduidelijkheid terwijl de verkoop daarvan grotendeels het project moet financieren. Bovendien geldt dat het project niet doorgaat als het consortium niet binnen anderhalf jaar medewerking krijgt van de ondernemers op FCA.

Antwoord

In 2009 heeft de gemeente, in nauw overleg met de ondernemers van het FCA, de kaders voor de herstructurering vormgegeven. Na inspraak door omwonenden hebben de stadsdeelraad en de gemeenteraad in 2010 de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden voor de totale herstructurering van het FCA terrein vastgesteld. Ook de ondernemers hebben ingestemd met de randvoorwaarden. Onderdelen daarvan zijn de sloop en nieuwbouw van bedrijfspanden, woningbouw, bouw- en woonrijpmaken van het gebied, restauratie van de Centrale Markthal en het beheer en exploitatie van het bedrijventerrein.

De herstructurering is als 'gebiedsconcessie' op de markt gezet. De concessie houdt in dat een marktpartij gedurende deze concessieperiode zelf verantwoordelijk is voor de businesscase, waaronder de grond- vastgoed- en beheerexploitatie. Voorafgaand aan de aanbesteding heeft de gemeente zelf een eigen onderzoek opgesteld waaruit bleek dat er, bovenop de som van kosten en opbrengsten, ca. € 20 miljoen nodig is om de businesscase rendabel te maken. De gemeenteraad heeft dit bedrag als maximale gemeentelijke bijdrage in 2010 beschikbaar gesteld voor het FCA.

De concessie is Europees aanbesteed middels de 'concurrentiegerichtte dialoog'. In de selectiefase zijn de consortia die zich aangemeld hadden onder andere getoetst op de eisen voor wat betreft ervaring en financiële draagkracht. Drie aldus geselecteerde consortia hebben op basis van de kaders uit de leidraad van de gemeente concept plannen gemaakt. Deze plannen bestonden uit een stedenbouwkundige visie en diverse onderbouwingen, waaronder een businesscase. In de businesscase tonen de consortia de financiële

haalbaarheid van hun plan aan. De concept plannen zijn tijdens de dialoogfase van de aanbesteding ieder afzonderlijk door de gemeente getoetst en met de consortia afzonderlijk besproken, waarbij de gemeente zich waar nodig liet ondersteunen met specifieke expertise. Tijdens deze fase is ook de concept Realisatie en Ontwikkelovereenkomst (REOK) besproken en uitonderhandeld. Op basis van de voorlopige beoordeling van de gemeente hebben de drie consortia in een aantal rondes ieder afzonderlijk hun visies en ruimtelijke en financiële onderbouwing verbeterd en geoptimaliseerd. In december 2012 heeft de gemeente van de drie consortia de definitieve inschrijvingen ontvangen. Deze zijn door de namens de gemeente en de bedrijven van het FCA geformeerde onafhankelijke aanbestedingscommissie beoordeeld, waarbij zij onder andere gebruik heeft gemaakt van het advies van experts. De aanbestedingscommissie heeft op 12 juni 2013 advies uitgebracht aan het College van B&W en het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West. Zij adviseerde om twee inschrijvingen ongeldig te verklaren en de inschrijving van het consortium Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V./ VolkerWessels Vastgoed B.V. geldig te verklaren en de opdracht voor de herstructurering FCA te gunnen aan dat consortium. De verenigde bedrijven van het FCA steunden dit advies. In december 2013 zal het College, na een zwaarwegend positief advies van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West, definitief besluiten om tot de genoemde gunning over te gaan. De Realisatie en Ontwikkelovereenkomst (REOK) zal op korte termijn, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, door beide partijen worden ondertekend. In de REOK, een privaatrechtelijke overeenkomst, zijn de wederzijdse verplichtingen van de gemeente en het consortium opgenomen. Door middel van de REOK is geborgd dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de fasering van de kosten en opbrengsten. Verder heeft de ontwikkelaar zich in de REOK onder meer op basis van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening jegens de gemeente verplicht tot vergoeding van planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om planschade die aan derden wordt toegewezen als gevolg van planologische maatregelen ten behoeve van de realisatie van FCA.

In de gesloten overeenkomst is een regeling opgenomen die ziet op het gegeven dat medewerking van de ondernemers essentieel is en die de verhouding tussen partijen regelt voor het geval dat, ondanks het positief verlopen vooroverleg, toch op grote schaal geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 4.13 van de toelichting aangevuld. Het raadsbesluit van het Ambitiedocument en een zakelijke beschrijving van de inhoud van de gesloten anterieure overeenkomst zijn opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

4.7 Opmerking

De aanvankelijk overeengekomen periode van recht van opstal is in 1983 aangevangen voor de periode van 25 jaar en inmiddels verlopen. De bedrijfsactiviteiten zijn gecontinueerd en niet beëindigd. Gelet op jurisprudentie blijft het recht van opstal doorlopen wanneer het recht van opstal is gevestigd, de termijn is verstreken en de opstaller de zaak op dat tijdstip niet heeft ontruimd, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwd. De opstaller heeft bij het einde van het opstalrecht recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, zoals blijkt uit de uitspraak inzake het abattoir op FCA. De adressant heeft tot op heden nog geen voorstel tot beëindiging van het recht van opstal ontvangen. De financiële uitvoerbaarheid van het verstrekken van voldoende vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen van de adressant maar ook van derden dient te worden gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Antwoord

De gronden van de bebouwing van de adressant zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming wordt uitgegaan van de huidige situatie aangezien de herontwikkeling van het Koelhuis en het gebied ten noordwesten/westen van de Centrale Markthal in de fasering van het consortium naar verwachting mogelijk niet is voorzien binnen de planperiode van het

bestemmingsplan. De adressant heeft mede daarom nog geen voorstel voor beëindiging van het recht van opstal ontvangen.

De uitspraak inzake het abattoir op FCA heeft betrekking op een specifieke situatie en is niet van toepassing op de andere bedrijven. In het algemeen geldt dat de financiële uitvoerbaarheid van een eventuele vergoeding van de waarde van de nog in het plangebied aanwezige gebouwen, werken en beplantingen is gewaarborgd in de REOK.

4.8 Opmerking

Het stadsdeelraadsbesluit tot vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten is op 1 april 2009 bekend gemaakt in de Staatscourant en met ingang van 2 april 2009 voor de periode van ten hoogste 3 jaren in werking getreden. De adressant is niet op de hoogte gesteld van een verlenging van de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten is volgens de adressant inmiddels niet meer geldig.

Antwoord

De stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Westerpark heeft op 31 maart 2009 voor FCA het gemeentelijk voorkeursrecht ex artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Op grond van artikel 9, lid 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten loopt het gemeentelijk voorkeursrecht van de raad automatisch door als vóór 31 maart 2012 een structuurvisie is vastgesteld. De structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en duurzaam' is op 17 februari 2011 vastgesteld en hieruit blijkt dat de gemeente nog steeds voornemens is om de bestemming op de locatie FCA te wijzigen (zie ook paragraaf 3.4). Het voorkeursrecht is daardoor automatisch verlengd met een termijn van drie jaar. De belanghebbenden hebben in maart 2012 hierover een brief van Stadsdeel West ontvangen (kenmerk 2012/3279). De volgende stap is dat het stadsdeel voor 17 februari 2014 een bestemmingsplan dient te hebben vastgesteld. Wanneer dat geschiedt, heeft de Wet voorkeursrecht gemeenten nog een maximale geldigheidsduur van tien jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 1.1 aangevuld.

5. *Ph.F. van Maanen namens het consortium Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V.*

5.1 Opmerking

In het bestemmingsplan is een deel van het huidige bedrijventerrein conserverend bestemd door middel van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Gelet op de dynamische ontwikkelingsstrategie dient er rekening mee te worden gehouden dat dit deel van het plangebied binnen de bestemmingsplanperiode ontwikkeld wordt. Verzocht wordt om dit deel globaal te bestemmen als 'Gemengd - Uit te werken' zodat de gronden zijn bestemd voor bedrijven en woningbouw. Het opnemen van bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid wordt niet uitgesloten zolang de beoogde ontwikkeling voldoende is geborgd in het bestemmingsplan maar een uit te werken bestemming is volgens de adressant het meest aangewezen instrument.

Antwoord

In het plan van het consortium is een fasering opgenomen, waarbij rekening is gehouden met twee scenario's. In beide scenario's is de herontwikkeling van het Koelhuis en het gebied ten noordwesten/westen van de Centrale Markthal niet voorzien binnen de planperiode van het bestemmingsplan. Gelet op jurisprudentie is in het bestemmingsplan voor deze gebieden daarom uitgegaan van de bestaande situatie. Vanwege de dynamische ontwikkelingsstrategie is in het bestemmingsplan wel rekening gehouden met de mogelijkheid dat herontwikkeling van (een deel van) het door de adressant bedoelde gebied eerder plaatsvindt. Dit is gedaan door middel van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 20.1). Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming van de gronden worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Bedrijventerrein - uit te werken' en/of 'Woongebied - uit te werken'. De mogelijkheid om de gronden binnen de planperiode te kunnen herontwikkelen is daarmee voldoende geborgd.

6. *A.R. Klijn van Boekel de Nerée namens Vroegop Ruhe & Co B.V., B.V. Levensmiddelengroothandel 'De Kweker', Windig Onroerend Goed B.V., B.V. Onroerende Goederenmaatschappij Van Vroegop Rhuhe & Co, Vroegop A.G.F. B.V., Duncker Koel/Vries B.V. en Exploitatiemaatschappij Wheere B.V. (samen te vatten als Vroegop)*

6.1 Opmerking

De adressant staat in beginsel positief tegenover een herontwikkeling van FCA maar betreurt de onduidelijkheid omtrent de fasering, uitwerking, uitvoering en financiën. Het bestemmingsplan biedt hier geen duidelijkheid in terwijl het wel een indringende inbreuk maakt op de bestaande rechten zodat de toekomst geheel onzeker is.

Antwoord

De plannen voor FCA worden nader uitgewerkt, mede aan de hand van overleg met de ondernemingen in het plangebied. In het bestemmingsplan is het grootste deel van het plangebied daarom vastgelegd door middel van uit te werken bestemmingen zodat voldoende flexibiliteit mogelijk is zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid. De op dit moment voorgenomen fasering is beschreven in paragraaf 2.3 van de toelichting. Ten aanzien van de uitvoering en financiën wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van opmerking 4.6 van adressant 4 (M.M.C. van der Hoorn van projectbureau Buis-Pomona namens GC van Egmond Holding Asc BV).

6.2 Opmerking

Volgens de adressant is het op 31 maart 2009 genomen besluit tot aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten van rechtswege komen te vervallen. Door het repeteerverbod als bedoeld in artikel 9c van die wet kunnen de gronden niet binnen twee jaar na het van rechtswege vervallen van de aanwijzing opnieuw als zodanig worden aangewezen. Er is daardoor geen noodzaak om het bestemmingsplan uiterlijk voor 16 februari 2014 vast te stellen.

Antwoord

De opmerking is vergelijkbaar met opmerking 4.8 van adressant 4 (M.M.C. van der Hoorn van projectbureau Buis-Pomona namens GC van Egmond Holding Asc BV). Korthedshalve wordt naar die beantwoording verwezen.

6.3 Opmerking

Uit de planverbeelding blijkt dat beoogd wordt om de adressant richting het noorden te verplaatsen zodat in het zuiden een woongebied kan worden gecreëerd. Uit het plan blijkt volgens de adressant op geen enkele wijze binnen welke periode de beoogde ontwikkelingen zullen worden gerealiseerd. Het is niet uitgesloten dat de adressant daardoor aanzienlijke schade zal (kunnen) lijden. Dit klemmt des te meer omdat uit een artikel in Het Parool blijkt dat de bestemmingen grotendeels niet binnen de planperiode zullen worden verwezenlijkt. Dit is in strijd met goede ruimtelijke ordening en jurisprudentie. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid die pas na afloop van de planperiode zal worden verwezenlijkt is evenmin toegestaan.

Antwoord

In 2009 heeft de gemeente, in nauw overleg met de ondernemers van het FCA, de kaders voor de herstructurering vormgegeven. Na inspraak door omwonenden hebben de stadsdeelraad en de gemeenteraad in 2010 de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden voor de totale herstructurering van het FCA terrein vastgesteld. Ook de ondernemers hebben ingestemd met de randvoorwaarden. Uit deze randvoorwaarden komt onder meer voort dat het nieuwe bedrijvendeel in het noorden is voorzien terwijl in het zuiden een woongebied wordt gerealiseerd.

In paragraaf 2.3 is ingegaan op de beoogde toekomstige indeling van het plangebied en welke fasering daarbij naar verwachting aan de orde zal zijn. Deze fasering is afhankelijk van

diverse factoren en daarom slechts een indicatie. Het is niet noodzakelijk om de fasering vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan.

De plannen voor FCA worden nader uitgewerkt, mede aan de hand van overleg met de ondernemingen in het plangebied. Een deel van het plangebied zal mogelijk niet binnen de planperiode van het bestemmingsplan worden ontwikkeld, zoals ook is aangegeven in paragraaf 2.3 van de toelichting. Voor dit deel is daarom uitgegaan van de bestaande situatie (bestemming 'Bedrijventerrein'). De overige gronden zullen naar verwachting wel grotendeels binnen de planperiode worden herontwikkeld. Voor het deel dat conform de bestaande situatie is bestemd is vanwege de dynamische ontwikkelingsstrategie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de gronden te herontwikkelen. De kans dat de herontwikkeling eerder plaatsvindt is aanwezig en zeker niet uitgesloten. Een eerdere herontwikkeling kan aan de orde zijn indien de onderhandelingen tussen ondernemers en het consortium sneller gaan dan waar nu van uit is gegaan in de fasering of als de marktomstandigheden wijzigen en de vraag naar de nieuwe ontwikkelingen groter is dan nu wordt verwacht. Ook kan de volgorde van de fasering wijzigen.

Gelet op jurisprudentie (200900671/1/R1) is het bij complexe ontwikkelingen als FCA niet onredelijk om bestemmingen op te nemen waarvan aannemelijk is dat deze voor een gedeelte niet binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd indien de volgorde van de ontwikkelingen op voorhand nog niet helemaal zeker is. De door de adressant genoemde wijzigingsbevoegdheid is dus aanvaardbaar.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' aangevuld. In het ontwerpbestemmingsplan kon de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' in geval van een andere fasering worden omgezet naar een uit te werken bestemming. Door het aanvullen van de wijzigingsbevoegdheid kan een uit te werken bestemming andersom nu ook worden omgezet in de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein'. Op die manier wordt recht gedaan aan de situatie in het geval de fasering anders loopt dan nu wordt voorzien.

6.4 Opmerking

De adressant geeft aan dat de bestaande bebouwing van de adressant nimmer gefaseerd kan worden ontmanteld in verband met de continuïteit van de bedrijfsvoering. Bij een eventuele verhuizing dienen de panden gelijktijdig te kunnen overgaan. Daar is geen rekening mee gehouden, zoals ook blijkt uit het artikel in Het Parool. Daarin is aangegeven dat het magazijn eerder wordt verhuisd dan de bijbehorende groothandel.

Antwoord

Een van de randvoorwaarden die de gemeente en ondernemers bij de aanbesteding hebben gesteld is dat er een Transformatieplan is, waaruit blijkt dat er een goede fasering plaatsvindt, zodat de bedrijven kunnen blijven functioneren tijdens de herstructurering. Het Transformatieplan van het consortium voorziet daarin, inclusief de bijbehorende planning. Het consortium zal in overleg met de zittende bedrijven afspraken maken. Principe is dat er eerst overeenstemming is over de nieuwbouw, deze gebouwd wordt en pas daarna sloop van de bestaande panden plaatsvindt.

Het bestemmingsplan maakt een volledige verplaatsing van het bedrijf van de adressant mogelijk.

6.5 Opmerking

De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd voor buikbedrijven en servicebedrijven. Dit leidt tot een beperking van bestaande rechten en bedrijfsvoering. De adressant heeft niet enkel hoofdzakelijk Amsterdam als haar verzorgingsgebied en bovendien is de adressant voornemens om haar landelijke activiteiten verder te ontplooiën. Het bestaande rechtmatige gebruik dat onder het overgangsrecht zou komen te vallen zal door de gedwongen verhuizing komen te vervallen. Door deze bestemmingswijze leidt de adressant planschade.

Antwoord

In 2005 is in het kader van de Ontwikkelingsstrategie Food Center Amsterdam afgesproken dat mainportbedrijven zullen verdwijnen dan wel hun mainportactiviteiten zullen staken. De adressant is daarbij genoemd en aangeschreven. De adressant heeft haar mainportactiviteiten vervolgens verplaatst naar een locatie buiten FCA, namelijk Bleijswijk. De gemeente Amsterdam, het toenmalige stadsdeel Westerpark en de Verenigde Bedrijven Food Center Amsterdam hebben in het kader van de herontwikkeling van het FCA een Ambitiedocument opgesteld. In het Ambitiedocument is ook aangegeven dat er op het nieuwe FCA geen plaats is voor mainportbedrijven.

6.6 Opmerking

De percelen van de adressant zijn momenteel volledig bebouwd. Vanwege de onduidelijkheid omtrent fasering, uitwerking, uitvoering en financiën is het voor de adressant niet duidelijk of de toekomstige gronden ook voor 100% bebouwd kunnen worden.

Antwoord

De plannen voor FCA worden nader uitgewerkt, mede aan de hand van overleg met de ondernemingen in het plangebied. Het is momenteel nog niet bekend hoe de toekomstige bebouwingssituatie van de adressant zal worden. In het bestemmingsplan is voor het bedrijvendeel waar de adressant naar toe zal gaan een uit te werken bestemming opgenomen. In deze uit te werken bestemming is een maximum bebouwingspercentage van 100% voor het gehele bouwvlak/bestemmingsvlak opgenomen. Volledige bebouwing van het toekomstige perceel van de adressant is daarmee niet uitgesloten. De uiteindelijke bebouwingssituatie volgt in het kader van de op te stellen uitwerkingsplannen. Volledigheidshalve wordt ook nog naar de beantwoording van opmerking 6.4 verwezen.

6.7 Opmerking

In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met planschadevergoeding. Gelet op jurisprudentie had dit wel gemoeten.

Antwoord

Zoals in de beantwoording van opmerking 4.6 is aangegeven zal de gemeente Amsterdam voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een Realisatie en Ontwikkelovereenkomst (REOK) met de ontwikkelaar sluiten. In deze overeenkomst heeft de ontwikkelaar zich onder meer op basis van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening jegens de gemeente verplicht tot vergoeding van planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om planschade die aan derden wordt toegewezen als gevolg van planologische maatregelen ten behoeve van de realisatie van FCA.

Paragraaf 4.13 van de toelichting is naar aanleiding van de zienswijze aangevuld.

6.8 Opmerking

Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft niet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, ondanks hetgeen in de kennisgeving staat. Het ontwerpbesluit was daardoor niet raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Het is daardoor niet uit te sluiten dat derden in hun belangen zijn geschaad.

Antwoord

Het ontwerpbesluit heeft per abuis alleen in papieren vorm ter inzage gelegen en was gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan niet raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Dat had gelet op de kennisgeving wel gemoeten. Dat dit niet is gebeurd heeft echter geen nadelige gevolgen omdat het ontwerpbesluit wel in papieren vorm ter inzage heeft gelegen en zodoende voor een ieder raadpleegbaar was. Bovendien geldt er geen wettelijke verplichting om het ontwerpbesluit ook op ruimtelijkeplannen.nl te plaatsen. In artikel 110c van de Wet geluidhinder is alleen aangegeven dat het ontwerpbesluit tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In welke vorm dat dient te gebeuren is niet bepaald. Uit

jurisprudentie blijkt bovendien dat het niet gelijktijdig ter inzage leggen van het ontwerpbesluit en ontwerpbestemmingsplan niet fataal is.

Ten aanzien van de opmerking dat niet uit te sluiten is dat derden in hun belangen zijn geschaad geldt dat dit niet aan de orde is. Degenen die een belang hebben bij het ontwerpbesluit zijn de toekomstige bewoners. Overige personen hebben geen belang bij het ontwerpbesluit hogere waarden voor de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Gelet op de Wet geluidhinder is het mogelijk maar niet noodzakelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen ten behoeve van een nog uit te werken bestemming aangezien geluidsgevoelige gebouwen pas kunnen worden gerealiseerd nadat de uit te werken bestemming is uitgewerkt en er een uitwerkingsplan is vastgesteld. Een hogere grenswaarde kan zodoende ook later worden vastgesteld, in het kader van de vaststelling van een uitwerkingsplan. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan met een uit te werken bestemming dient wel voldoende aannemelijk te zijn gemaakt dat een toekomstig uitwerkingsplan kan voldoen aan de Wet geluidhinder. Gelet op het akoestisch onderzoek dat in het kader van het voorliggende bestemmingsplan is verricht (zie hoofdstuk 4 van de toelichting) is dat het geval. Er is daarom voor gekozen om in het kader van het bestemmingsplan geen hogere grenswaarde vast te stellen maar in de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemmingen met geluidsgevoelige gebouwen een bepaling op te nemen dat de bouw van geluidsgevoelige gebouwen pas is toegestaan indien de geluidsbelasting op de betreffende gevels lager of gelijk is aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeurgrenswaarde) dan wel aan een vastgestelde hogere waarde.

6.9 Opmerking

De adressant merkt ten aanzien van de begripsbepaling voor een servicebedrijf op dat een dergelijk bedrijf, gelet op het gesloten karakter van FCA, enkel in dienst kan staan van de buikbedrijven zodat het woord hoofdzakelijk geschrapt kan worden. Voorts is niet duidelijk waarom 10% van FCA mag bestaan uit servicebedrijven en hoe dat zich verhoudt tot het beoogde concept. Een percentage van 5% wordt reëler geacht. De genoemde voorbeelden in de begripsbepaling zijn niet noodzakelijk voor de exploitatie van FCA.

Antwoord

In het plangebied zijn momenteel enkele bedrijven aanwezig die als servicebedrijf zijn aan te merken. Deze bedrijven staan, mede vanwege de geslotenheid van FCA, hoofdzakelijk in dienst van de andere bedrijven in het plangebied. Voor het goed functioneren van FCA is het wenselijk dat er ook in de toekomst enkele servicebedrijven in het plangebied gevestigd kunnen zijn. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een oppervlak van maximaal 11.000 m² aan servicebedrijven. Dit oppervlak is afgestemd op het huidige percentage servicebedrijven op FCA (circa 11%).

6.10 Opmerking

Volgens de adressant blijkt uit de regels dat vrijwel enkel gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Door het toestaan van verkeersareaal worden gelet op de bijbehorende begripsbepaling echter ook ongebouwde parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Het is voor de adressant onduidelijk of maximale flexibiliteit wordt bewerkstelligd of dat niet onderkend is dat zowel gebouwde als ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Een totaalplan met normering ontbreekt en het is niet duidelijk waar het vrachtverkeer kan parkeren.

Antwoord

Het is de bedoeling dat de werknemers hun auto op het dak parkeren en dat vrachtwagens en auto's van klanten op het maaiveld worden geparkeerd. Op die manier kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel personenauto's als vrachtauto's, zoals ook blijkt uit reeds getekende proefverkavelingen.

In de uit te werken bestemmingen zijn zowel gebouwde parkeervoorzieningen als ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. In de uitwerkingsregels is bovendien vastgelegd dat bij een uitwerkingsplan rekening dient te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid. Daardoor wordt gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid

voor de diverse functies komt. In de uitwerkingsregels is daarbij bewust geen parkeernormering opgenomen zodat ten tijde van het uitwerkingsplan rekening kan worden gehouden met de dan actuele parkeernormen. Aan de hand van de dan geldende parkeernormen kan aangetoond worden dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zodat daarmee wordt voldaan aan de uitwerkingsregel. De inschrijving van het consortium past in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

6.11 Opmerking

Het is de adressant niet duidelijk waarom buikbedrijven niet zijn toegestaan in de als 'Gemengd' bestemde Centrale Markthal. Verzocht wordt om dit gebruik mogelijk te maken zodat flexibiliteit ten aanzien van de bestaande ondernemer wordt gewaarborgd. Ook wordt gevraagd of een milieucassette in de bebouwing kan worden gerealiseerd nu er geen afvalinzamelingssysteem is toegestaan.

Antwoord

Binnen de bestemming 'Gemengd' is het gebruik als bedrijf toegestaan, met uitzondering van een mainportbedrijf. Een buikbedrijf is een bedrijf en daarmee dus toegestaan. Een van het bedrijf onderdeel uitmakende milieucassette is onderdeel daarvan en dus mogelijk volgens het bestemmingsplan. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de Centrale Markthal een rijksmonument is zodat er bij bouwkundige aanpassingen strenge eisen gelden ter bescherming van het rijksmonument.

6.12 Opmerking

FCA zal, net als nu, in de toekomst afgesloten en niet toegankelijk voor publiek zijn. In het bedrijvendeel en het aangrenzende water worden echter ook ligplaatsen voor passagiersvaartuigen toegestaan. Verzocht wordt om dergelijke ligplaatsen niet mogelijk te maken ter plaatse van het bedrijvendeel.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast doordat ligplaatsen ten behoeve van passagiersvaartuigen zijn geschrapt in de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken'.

6.13 Opmerking

Verzocht wordt om een uitsterfregeling op te nemen voor de woonboot die is bestemd als 'Water - 3'.

Antwoord

De bestaande woonboot aan het Van Bossepad 2 is legaal. Het bestaande recht wordt gerespecteerd en er wordt geen uitsterfregeling opgenomen.

6.14 Opmerking

Binnen diverse bestemmingen zijn waterbouwkundige kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan zodat binnen het gehele plangebied bruggen, sluizen, dammen en dijken kunnen worden opgericht. Dat wordt niet wenselijk geacht.

Antwoord

De plannen voor FCA worden nader uitgewerkt. Als gevolg daarvan is nog niet zeker waar water met bijbehorende voorzieningen komen en waar niet. In verband met flexibiliteit is het wenselijk om in de diverse bestemmingen daar rekening mee te houden door water, waterbouwkundige kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen toe te staan. Bij de uitwerkingsplannen van de uit te werken bestemmingen zal blijken of en waar deze functies precies komen. Een dergelijke bestemmingswijze is eigen aan een globaal plan met uit te werken bestemmingen, de rechtszekerheid wordt vastgelegd in de op te stellen uitwerkingsplannen.

In de eindbestemmingen 'Water - 1', 'Water - 2' en 'Water - 3' zijn waterbouwkundige kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen overal toegestaan. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Water - 1', 'Water - 2' en 'Water -

3' aangepast doordat bruggen, dammen, dijken en sluizen zijn uitgesloten of alleen ter plaatse van een aanduiding zijn toegestaan.

6.15 Opmerking

In de bestemming 'Verkeer' zijn diverse functies toegestaan zoals kiosken, kunstobjecten, afvalinzamelingssystemen, water, waterbouwkundige kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen. Vanwege de geringe strook en de bestaande in- en uitrit is de adressant benieuwd hoe al deze functies gerealiseerd kunnen worden.

Antwoord

In het bestemmingsplan is aangegeven welke functies binnen de bestemming 'Verkeer' aanvaardbaar worden geacht en daarom zijn toegestaan. Dat de genoemde functies zijn toegestaan wil overigens niet zeggen dat al deze functies overal gerealiseerd dienen te worden.

6.16 Opmerking

De adressant vindt het niet duidelijk wat wordt bedoeld met de uitwerkingsregel dat een uitwerkingsplan uitsluitend een aaneengesloten en afgesloten bedrijventerrein mogelijk maakt. Ook is niet duidelijk hoe dat wordt bewerkstelligd.

Antwoord

Eén van de randvoorwaarden voor FCA is dat het een aaneengesloten en afsluitbaar bedrijventerrein wordt (zoals in de huidige situatie ook het geval is). Deze randvoorwaarde is vertaald in een uitwerkingsregel waardoor wordt voorkomen dat het bedrijventerrein wordt opgedeeld in twee of meer afzonderlijke delen. Door het terrein afsluitbaar te maken (door bijvoorbeeld een terreinafscheiding) wordt voorkomen dat het gebied volledig openbaar toegankelijk wordt. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de uitwerkingsregels (artikelen 10.2 onder b en 11.2 onder b) ter verduidelijking aangepast doordat het woord 'afgesloten' is vervangen door het woord 'afsluitbaar'.

6.17 Opmerking

In de uitwerkingsregels is bepaald dat er rekening dient te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid. De adressant vindt onduidelijk of er daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd dient te worden en in welk geval is voldaan aan deze bepaling aangezien een objectieve begrenzing ontbreekt. Ook is onduidelijk of het plan kan voorzien in de parkeerbehoefte die door de verschillende functies zullen worden gegenereerd.

Antwoord

De opmerking is vergelijkbaar met opmerking 6.10. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van die opmerking.

6.18 Opmerking

De adressant vindt de uitwerkingsregels ten aanzien van een stille zijde, een voor auto- en vrachtwagenverkeer geschikte verkeersontsluiting, een oost-westroute voor fietsers en voetgangers en het gebruik van onbebouwde gronden als horecaterras onvoldoende objectief begrensd. Ten aanzien van de uitwerkingsregel over het gebruik van onbebouwde gronden als horecaterras wordt opgemerkt dat daarin enkel de belangen van bewoners worden meegewogen en niet die van ondernemers.

Antwoord

In de uitwerkingsregels is duidelijk aangegeven wat met de uitwerkingsregels wordt beoogd en de uitwerkingsregels zijn objectief begrensd. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de uitwerkingsregels 10.2 sub e onder 3, 11.2 sub k onder 6 en 12.2 sub k onder 6 aangepast doordat het inrichten en gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van horecaterrassen is toegestaan indien er geen onevenredige overlast voor omwonenden en ondernemers wordt voorzien. Tevens is paragraaf 5.3 van de toelichting nader aangevuld doordat elke uitwerkingsregel kort wordt toegelicht. In de uitwerkingsplannen zal aangetoond worden hoe aan de uitwerkingsregels wordt voldaan.

6.19 Opmerking

In artikel 10.3.2 van de regels is een maximum oppervlak van 50 m² ten behoeve van nutsvoorzieningen opgenomen. Het is de adressant niet duidelijk hoe dit oppervlak tot stand is gekomen. Door de formulering van de begripsbepaling is het bovendien mogelijk dat binnen het plangebied overal windturbines e.d. kunnen worden opgericht.

Antwoord

Op bedrijventerreinen komen over het algemeen grotere nutsvoorzieningen voor dan in een woongebied. In de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan was daarom rekening gehouden met een oppervlak van 50 m² in plaats van de in stadsdeel West gebruikelijke maat van 25 m². Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast doordat nutsvoorzieningen niet bij recht worden toegestaan binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Uit te werken' en 'Gemengd - Uit te werken'. Nutsvoorzieningen worden nu mogelijk gemaakt via de algemene afwijkingsregels (artikel 19). Daarnaast is de begripsbepaling van nutsvoorzieningen aangepast doordat windmolens en windturbines zijn geschrapt in de opsomming. Dergelijke voorzieningen zijn daardoor ook niet mogelijk via toepassing van de algemene afwijkingsregels.

6.20 Opmerking

De adressant verzoekt om de maximale bouwhoogte van 18 meter aan te passen naar 20 meter. Op die manier kan de adressant haar bedrijfsvoering verder optimaliseren in de nog op te richten bedrijfsbebouwing. Het geldende bestemmingsplan staat volgens de adressant gebouwen met een maximale bouwhoogte van 40 meter toe.

Antwoord

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Van Slingelandtstraat/Centrale Groothandelsmarkt'. Op de plankaart van dat bestemmingsplan zijn zones met maximale bouwhoogtes van 10, 15 en 20 meter aangegeven. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 40 meter te kunnen bouwen. Gebouwen met een bouwhoogte van 40 meter zijn dus niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Amsterdam, het toenmalige stadsdeel Westerpark en de Verenigde Bedrijven Food Center Amsterdam hebben in het kader van de herontwikkeling van het FCA een Ambitiedocument opgesteld. Daarin is aangegeven dat gestreefd wordt naar bouwhoogten die in lijn zijn met de direct omliggende wijken (circa 16 meter), waarbij hoogteaccenten mogelijk zijn. In het bestemmingsplan wordt voor het bedrijvendeel uitgegaan van bebouwing met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Deze bouwhoogte is 2 meter hoger dan de hoogte die is opgenomen in het Ambitiedocument. Een bouwhoogte van 18 meter is naar verwachting voldoende om de gewenste ontwikkelingen in het bedrijvendeel te kunnen realiseren. De bouwhoogte kan, indien noodzakelijk, nog worden verhoogd met 2 meter door toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 19). Er is geen concrete aanleiding om de maximale bouwhoogte voor het bedrijvendeel te verhogen. Het is niet duidelijk wat de adressant bedoelt met het verder optimaliseren van de bedrijfsvoering.

6.21 Opmerking

De adressant slaat bedrijfsmatig goederen op, conform het geldende bestemmingsplan. Het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc. is echter als verboden gebruik aangemerkt in artikel 17.2. Dit levert de adressant aanzienlijke planschade op. Bovendien is de verbodsbepaling onvoldoende begrensd.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is artikel 17.2 aangepast doordat opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval als verboden gebruik zijn aangemerkt, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

6.22 Opmerking

Het is de adressant niet duidelijk hoe de in artikel 17.3 opgenomen regels zich verhouden tot de toegestane bedrijven op FCA. In het bestemmingsplan zijn volgens de adressant alleen buik- en servicebedrijven toegestaan.

Antwoord

In de diverse bestemmingen in het plangebied zijn bedrijven toegestaan, zoals buik- en servicebedrijven in het bedrijvendeel. In verband met milieuzonering is vervolgens in de algemene gebruiksregels (artikel 17.3) bepaald dat daarbij uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die tot een bepaalde categorie of bedrijfstype behoren. Op die manier wordt hinder voor omwonenden zoveel mogelijk voorkomen.

6.23 Opmerking

In artikel 20 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die betrekking heeft op alle gronden en welke het mogelijk maakt om een toeristisch-recreatieve voorziening en evenementen te realiseren en in stand te houden. Door het ontbreken van een begripsbepaling is de wijzigingsbevoegdheid volgens de adressant onvoldoende objectief begrensd. Ook zou verankerd moeten worden dat de publiekaantrekkende werking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het bedrijfsklimaat/ondernemersklimaat. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid dient de aanvaardbaarheid van de bestemming als een gegeven te worden beschouwd. De adressant vindt dat er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de ruimtelijke effecten van de maximale planologische mogelijkheden in de wijzigingsbevoegdheid.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is nader gekeken naar de wens om een toeristisch-recreatieve voorziening en evenementen binnen het plangebied te kunnen realiseren. Omdat de uitvoerbaarheid binnen de planperiode momenteel nog niet voldoende kan worden aangetoond is het bestemmingsplan aangepast; de wijzigingsbevoegdheid voor de toeristisch-recreatieve voorziening is geschrapt uit de regels. Een toeristisch-recreatieve voorziening met evenementen zal via een separate planologische procedure mogelijk worden gemaakt zodra de uitvoerbaarheid aantoonbaar is. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit kort toegelicht.

6.24 Opmerking

De adressant vindt ook dat er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke effecten van de maximale planologische mogelijkheden in de uit te werken bestemmingen. Het is niet uitgesloten dat de adressant wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Antwoord

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de ruimtelijke effecten van de herontwikkeling zoals vastgelegd in de diverse (uit te werken) bestemmingen. In deze onderzoeken is rekening gehouden met het maximale programma en de maximale bouwmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de onderzoeken wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting.

Met de bedrijfsvoering van de adressant is, net als met de bedrijfsvoering van andere bedrijven, voldoende rekening gehouden. Zo is in de uitwerkingsregels vastgelegd dat in de uitwerkingsplannen rekening dient te worden gehouden met de richtafstanden die gelden voor een gemengd stedelijk gebied als het onderhavige.

6.25 Opmerking

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 20.2 is volgens de adressant niet voldoende objectief begrensd. Gelet op jurisprudentie is de wijzigingsbevoegdheid in strijd met artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid leidt tot een geheel nieuw planologisch concept, welke niet in een verklaarbare verhouding staat tot de primaire bestemming.

Antwoord

Een deel van het plangebied zal volgens de conservatief aangenomen fasering naar verwachting niet binnen de planperiode van het bestemmingsplan worden ontwikkeld. Voor dit deel is daarom uitgegaan van de bestaande situatie (bestemming 'Bedrijventerrein') en vanwege de dynamische ontwikkelingsstrategie is in het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de gronden na toepassing te herontwikkelen indien gaandeweg toch blijkt dat herontwikkeling binnen de planperiode zal plaatsvinden. Dit kan als voor een andere fasering wordt gekozen of doordat de herontwikkeling sneller verloopt dan verwacht (bijvoorbeeld door betere marktomstandigheden). Gelet op jurisprudentie (200900671/1/R1) is het bij complexe ontwikkelingen als FCA niet onredelijk om bestemmingen op te nemen waarvan aannemelijk is dat deze voor een gedeelte niet binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd indien de volgorde van de ontwikkelingen op voorhand nog niet helemaal zeker is. De door de adressant genoemde wijzigingsbevoegdheid is dus aanvaardbaar.

De wijzigingsbevoegdheid is voldoende objectief begrensd doordat uit de wijzigingsbevoegdheid blijkt welke functies na wijziging zijn toegestaan en welke bouwregels daarbij zullen gelden. Doordat in de algemene gebruiksregels (artikel 17.4) een maximum programma voor de herontwikkeling van het gehele plangebied is vastgelegd, leidt toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot een toename van het maximum programma. De gronden zullen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aansluiten op de overige uit te werken bestemmingen, zodat geen sprake is van een geheel nieuw planologisch concept. Verder is de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' aangevuld. In het ontwerpbestemmingsplan kon de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' in geval van een andere fasering worden omgezet naar een uit te werken bestemming. Door het opnemen van een extra wijzigingsbevoegdheid kan een uit te werken bestemming andersom nu ook worden omgezet in de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein'. Op die manier wordt recht gedaan aan de situatie in het geval de fasering anders loopt dan nu wordt voorzien.

6.26 Opmerking

De adressant geeft aan dat de milieueffecten onvoldoende zijn beoordeeld. De reikwijdte en het doel van de Richtlijnen 2011/92/EU en 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad zijn zeer ruim en breed. Indien nadelige gevolgen voor het milieu niet zijn uitgesloten dient altijd een mer(boordeling) te worden uitgevoerd. De vormvrije merbeoordeling is onvoldoende. Bovendien is geen rekening gehouden met de mogelijkheid om windturbines, jachthavens en themaparken te realiseren.

Antwoord

De door de adressant aangehaalde uitspraak van het Hof van Justitie is aanleiding geweest voor een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage per 1 april 2011. Naar aanleiding van het genoemde arrest is in Nederland de praktijk ontwikkeld om voor bepaalde activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. blijven informeel/vormvrij te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu en of er aanleiding bestaat om een milieueffectrapport op te stellen. Deze praktijk wordt consequent onderschreven door jurisprudentie (ECL1:NL:RVS:2013;820 en ECL1:NL:RVS:2012:BY4430). De herontwikkeling van FCA valt in categorie D.11.2 van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van een overschrijding van één of meer van de drempelwaardes zoals opgenomen in de betreffende bijlage. Een m.e.r.-beoordeling met een expliciet besluit (zie de m.e.r.-beoordelingsnotitie) is daardoor niet nodig. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het stadsdeel heeft een dergelijke beoordeling laten uitvoeren. Daaruit is gebleken 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 niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen zal leiden. Een milieueffectrapport is op grond daarvan niet nodig.

Het bestemmingsplan maakt geen windturbine(park), jachthaven en themapark zoals bedoeld in de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage mogelijk (Categorieën D.22.2

en D.10). De wijzigingsbevoegdheid om een toeristisch-recreatieve voorziening en evenementen te kunnen realiseren is geschrapt (zie de beantwoording van zienswijze 6.23) zodat een dergelijke voorziening niet mogelijk is via het bestemmingsplan.

6.27 Opmerking

De adressant geeft aan dat op basis van jurisprudentie akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van evenementen dient te worden uitgevoerd. Ook ontbreken regels ten aanzien van het aantal evenementen en de maximale bezoekersaantallen.

Antwoord

In het bestemmingsplan zijn geen evenementen bij recht toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid om evenementen mogelijk te kunnen maken is geschrapt (zie beantwoording van zienswijze 6.23).

6.28 Opmerking

In het akoestisch onderzoek naar industrielawaai Westpoort is de situatie berekend na sanering. Het is de adressant niet duidelijk wanneer de sanering zal plaatsvinden.

Antwoord

De sanering van Westpoort is reeds uitgevoerd. Zekerheidshalve is naar aanleiding van de zienswijze in het bestemmingsplan gewaarborgd dat geluidsgevoelige functies pas zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrielawaai (voorkeurgrenswaarde) dan wel de vastgestelde hogere waarde.

6.29 Opmerking

De adressant vindt dat de financiële en economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond doordat alleen is aangegeven dat de kosten voor de ontwikkeling worden gedragen door de ontwikkelende partij. Er is geen rekening is gehouden met planschade. De adressant acht het niet uitgesloten dat het bestemmingsplan toch financiële gevolgen voor het stadsdeel zal hebben. Daarnaast is niet gemotiveerd of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is en of het plan na de bouw exploitabel is. Er is geen exploitatieplan ter inzage gelegd. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond is niet verzekerd zodat de uitvoerbaarheid van de grondexploitatie onzeker is. Er is verder geen rekening gehouden met serviceovereenkomsten en het is niet duidelijk wat de toekomst gaat brengen aan bijdragen voor de ondernemers op exploitatieniveau in de gezamenlijke ruimte. Ook is niet bekend hoe verzekerd gaat worden dat eenmaal geaccepteerde bijdragen niet zullen worden verhoogd bij een mogelijke (her)overdracht naar belegger of gemeente.

Antwoord

Ten aanzien van zaken als serviceovereenkomsten en bijdragen geldt dat de bestaande afspraken en erfpachtovereenkomsten worden gerespecteerd. De rest van de opmerking is vergelijkbaar met opmerking 4.6 van adressant 4 (M.M.C. van der Hoorn van projectbureau Buis-Pomona namens GC van Egmond Holding Asc BV). Korthedshalve wordt naar die beantwoording verwezen.

6.30 Opmerking

De adressant vindt dat gelet op de beoogde fasering en uitwerking onduidelijk is hoe tussentijds wordt gemonitord en mogelijk er wijzigingen worden doorgevoerd zodat sprake blijft van een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Antwoord

Er is een Transformatieplan opgesteld met als uitgangspunt dat de bedrijven blijven functioneren tijdens de herontwikkeling (zie ook de beantwoording van opmerking 6.4). In het Transformatieplan is ook aangegeven hoe tussentijds gemonitord gaat worden. Dit is vervolgens ook vastgelegd in de REOK.

De op te stellen uitwerkingsplannen c.q. wijzigingsplannen dienen te voldoen aan de uitwerkingsregels respectievelijk wijzigingsregels. In de toelichting van de

uitwerkingsplannen c.q. wijzigingsplannen zal een motivering worden opgenomen. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

6.31 Opmerking

Het onderzoek luchtkwaliteit is volgens de adressant verricht met behulp van een verouderd rekenmodel. Het nieuwe rekenmodel was beschikbaar voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

Voor het berekenen van de luchtkwaliteit langs wegen die binnen het toepassingsbereik van SRM1 en SRM2 vallen wordt gebruik gemaakt van de NSL-Rekentool. Het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd is aan de hand van de NSL-Rekentool (2012) uitgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan is op donderdag 1 augustus 2013 ter inzage gelegd. In september 2013 is de NSL-Rekentool 2013 beschikbaar gesteld, dus na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.32 Opmerking

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er slechts behoefte is aan 1.200 woningen terwijl het ontwerpbestemmingsplan maximaal 1.700 woningen mogelijk maakt. Het is volgens de adressant daardoor onzeker en onduidelijk of er binnen de planperiode inderdaad behoefte is aan het beoogde aantal woningen. Het aantal woningen is onvoldoende gemotiveerd waardoor niet wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Antwoord

In Amsterdam is grote behoefte aan nieuwe en kwalitatief goede woningen. In de structuurvisie van de provincie is aangegeven dat de behoefte aan nieuwe woningen circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040 en in de structuurvisie van de gemeente is een opgave van 75.000 woningen benoemd. Dat in het huidige monitoringoverzicht van de gemeente voor het plangebied is uitgegaan van een planvoorraad van 1.200 woningen wil niet zeggen dat er geen behoefte bestaat aan 500 extra woningen. In de volgende versie van het monitoringoverzicht van de gemeente zal uit worden gegaan van het correcte woningaantal voor FCA.

Ten aanzien van de behoefte aan 1.700 woningen binnen het plangebied geldt dat de regio Amsterdam groeit en naar verwachting zal blijven groeien. Uit het onderzoek 'Houdbaarheid Woningbehoefteprognoses Noordvleugel'¹ blijkt dat er op de lange termijn een grote woningbehoefte is die leidt tot een uitbreidingsbehoefte van in totaal 269.000 woningen voor de periode 2010-2040 in de regio Amsterdam. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het huidige woningtekort. De meeste woningen zijn nodig in Amsterdam. Op de middellange termijn wordt voor Amsterdam een uitbreidingsbehoefte verwacht van ongeveer 50.000 woningen. Als rekening wordt gehouden met het huidige tekort, is er tot 2025 behoefte aan een toevoeging van 66.000 woningen.

Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 4.12 van de toelichting aangevuld.

6.33 Opmerking

In het overgangsrecht van de regels (artikel 22) is 'bevoegd gezag' ten onrechte vervangen door 'dagelijks bestuur'. Dit is in strijd met jurisprudentie.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is het bestemmingsplan aangepast.

¹ onderzoek uitgevoerd door Abf in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011.

Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Food Center Amsterdam

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

- *Artikel 1.49:* De begripsbepaling is aangepast doordat windmolens en windturbines niet meer als nutsvoorziening zijn aangemerkt.
- *Artikelen 3 en 6 t/m 8:* Bruggen zijn binnen de bestemming 'Water - 2' alleen nog toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug'. Op de planverbeelding is een tweetal aanduidingen opgenomen en in de regels is artikel 7.3.2 toegevoegd. In de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Water - 1' en 'Water - 3' zijn bruggen in het geheel uitgesloten door aanpassing van artikel 3.1, 6.1 en artikel 8.1. Dammen, dijken en sluizen zijn in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Water - 1', 'Water - 2' en 'Water - 3' in het geheel uitgesloten door aanpassing van artikel 3.1, 6.1, artikel 7.1 en artikel 8.1.
- *Artikel 4:* Geluidsgevoelige bestemmingen zijn uitgesloten in de Centrale Markthal.
- *Artikel 10:* Ligplaatsen voor passagiersvaartuigen zijn niet langer toegestaan in de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' en daarom geschrapt in artikel 10.1.
- *Artikelen 10 en 11:* Ter verduidelijking zijn artikel 10.2 onder b en 11.2 onder b aangepast doordat het woord 'afgesloten' is vervangen door 'afsluitbaar'.
- *Artikelen 10 t/m 12:* In artikel 10.2 sub e onder 3, artikel 11.2 sub k onder 6 en artikel 12.2 sub k onder 6 van de regels is rekening gehouden met ondernemers doordat de betreffende artikelen zijn aangevuld zodat het inrichten en gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van horecaterrassen is toegestaan indien er geen onevenredige overlast voor omwonenden en ondernemers wordt voorzien.
- *Artikelen 10, 11 en 19:* Nutsvoorzieningen zijn niet langer bij recht toegestaan binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Uit te werken' en 'Gemengd - Uit te werken'. Nutsvoorzieningen van maximaal 50 m² worden via een algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 19) mogelijk gemaakt. De artikelen 10.1, 10.3.2, 11.1, 11.3.2 en 19 van de regels zijn aangepast.
- *Artikel 17.2:* Lid j is aangepast doordat opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden als verboden gebruik is aangemerkt in plaats van bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc.
- *Artikel 20:*
 - De via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte toeristisch-recreatieve voorziening is niet langer mogelijk gemaakt doordat de wijzigingsbevoegdheid (artikel 20.1 in de regels van het ontwerpbestemmingsplan) is geschrapt.
 - Om in te kunnen spelen op eventuele wijzigingen ten aanzien van de fasering is de wijzigingsbevoegdheid (artikel 20.2 van de regels in het ontwerpbestemmingsplan, thans artikel 20.1 in het vast te stellen bestemmingsplan) aangevuld doordat, naast de mogelijkheid om de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' om te zetten naar een uit te werken bestemming, in artikel 20.1.2 ook een mogelijkheid is opgenomen om een uit te werken bestemming om te zetten naar de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' indien dat om redenen van een gewijzigde gefaseerde herontwikkeling nodig is en indien toepassing wordt gegeven aan artikel 20.1.
- *Artikel 22:* Het zinsdeel 'dagelijks bestuur' is vervangen door 'bevoegd gezag'.

Toelichting

- *Paragraaf 1.1:* Er is nader ingegaan op de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- *Paragraaf 2.3:* Er is vermeld dat het streven is om het laden en lossen zoveel mogelijk op het maaiveld bij de bedrijven te laten plaatsvinden en medewerkers bij voorkeur op het dak te laten parkeren.
- *Paragraaf 4.13:* Er is nader ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, waaronder planschade.
- *Paragraaf 4.14:* De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage van de toelichting.
- *Paragraaf 5.3:* De toelichting per artikel is nader aangevuld doordat elke uitwerkingsregel kort zijn toegelicht.
- *Extra bijlagen:* Het raadsbesluit en Ambitiedocument Herstructurering, een zakelijke beschrijving van de inhoud van de gesloten anterieure overeenkomst en de risicoanalyse planschade zijn toegevoegd.

Ambtelijke wijzigingen

Regels

- *Artikel 1.10, 1.48 (1.49 in het ontwerpbestemmingsplan) en 1.64 (1.65 in het ontwerpbestemmingsplan):* In de begripsbepalingen is een verwijzing opgenomen naar de algemene gebruiksregels voor toegelaten bedrijven (artikel 17.3).
- *Artikel 1.26 (van het ontwerpbestemmingsplan), 3.1, 6.1 en 10.1:* De begripsbepaling van chartervaart is geschrapt en het gebruik als chartervaart is geschrapt in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Water - 1' en 'Bedrijventerrein - Uit te werken'.
- *Artikel 1.72 en 5:* De begripsbepaling van voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie is geschrapt en het gebruik als voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer zijn geschrapt in de bestemming 'Verkeer'.
- *Artikel 3:* Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de maximale bouwhoogte in de bestemming 'Bedrijventerrein' te kunnen verruimen naar de maximale bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan, zijnde 10 meter.
- *Artikel 10 en 11:* De afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van bestaand gebruik is aangevuld met enkele eisen. De uitbreiding mag niet leiden tot een belemmering van de beoogde nieuwbouw of een beperking van de naastgelegen gronden.
- *Artikel 11 en 12:* Omdat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere grenswaarden voor de uit te werken bestemmingen zijn vastgesteld is in de uit te werken bestemmingen met geluidsgevoelige functies (artikel 11.2 en artikel 13.2) een regel opgenomen dat het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen uitsluitend is toegestaan indien de gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor wegen en industrie, een geluidbelasting ten gevolge van elk van deze zones ondervinden die lager of gelijk is aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) dan wel de vastgestelde hogere waarde.
- *Artikel 11 en 12:* De uitwerkingsregel met betrekking tot een voor auto- en vrachtverkeer geschikte verkeersontsluiting is dwingender geformuleerd en aangevuld met de bepaling dat de verkeersontsluiting een minimale breedte van 6 meter dient te hebben. Ook de uitwerkingsregel met betrekking tot de oost-westverbinding voor fietsers en voetgangers is dwingender geformuleerd.
- *Artikel 12:* Om het zicht vanaf de Jan van Galenstraat op de Centrale Markthal te waarborgen is de uitwerkingsregel in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' (artikel 12.2 onder d) verduidelijkt door het woord 'richting' te vervangen door 'op'.

- *Artikel 12:* De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwregeling ten aanzien van dakuitbouwen is geschrapt. Deze bouwregeling was per abuis opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- *Artikel 17:* De regeling voor toegelaten bedrijven is aangepast zodat binnen de Centrale Markthal bij recht alleen nog bedrijven die vallen onder categorie A en B van Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied zijn toegestaan. Tevens zijn twee afwijkingsbevoegdheden toegevoegd.
- *Artikel 17:* In de regeling van het maximum bruto vloeroppervlak is voor detailhandel en horeca een extra koppeling aangebracht naar het lid waarin het maximum bruto vloeroppervlak voor de betreffende functie is vastgelegd.

Toelichting

- *Paragraaf 2.3:* De beschrijving van de fasering is aangevuld.
- *Paragraaf 3.3:* De beschrijving van het provinciaal beleid is aangevuld.
- *Paragraaf 3.4:* De beschrijving van het gemeentelijk beleid is aangevuld.
- *Paragraaf 4.9:* De beschrijving van de zichtbaarheid van de Centrale Markthal is aangevuld.
- *Paragraaf 4.10:* Er is nader ingegaan op de milieuzonering met betrekking tot de ontsluiting richting de Jan van Galenstraat.
- *Paragraaf 4.12:* Er is ingegaan op de volgende versie van het monitoringsoverzicht van de gemeentelijk planvoorraad woningen. Tevens is de motivering met betrekking tot de regionale behoefte voor de diverse functies verder aangevuld.
- Er zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de wijzigingen van de regels en overige ondergeschikte tekstuele aanpassingen.