



Doc. Nr: 2013/9707
Zaak. Nr: 2013/9707
Reg. Datum: 23-8-2013
RO&GRZ

Stadsdeel West
afdeling Ruimtelijke ordening en grondzaken
Postbus 57239
1040BC Amsterdam



BETREFT: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan FCA

Amsterdam 20-8-2013

L.S.,

N.a.v. mijn telefonisch contact met uw medewerker dhr. J. de Wit en het bezoeken van de informatiebijeenkomst op 20-8-2013, wil ik graag schriftelijk mijn zienswijze inbrengen op bovengenoemd bestemmingsplan. Ik heb kanttekeningen over de huidige en toenemende verkeersdruk op de Haarlemmerweg.

Zie ook mijn ingezonden brief van 26-7-13 aan het stadsdeel -WEST

Ik ben woonachtig op Haarlemmerweg 281, dat is gelegen tussen de van Slingelandstraat en de van Hallstraat. Bijna dagelijks maak ik de gang met de auto van huis naar mijn werk. Daarvoor moet ik richting A10n rijden, dus dagelijks de gang over de Haarlemmerweg naar de A10 afleggen. Vaak doe ik daar ong. 30 minuten over vanwege de drukte.

Ik heb het Verkeersonderzoek Bestemmingsplan FCA 2013 gelezen. Ik wil de volgende zienswijze kenbaar maken:

Bladzijde 12: de verkeersintensiteit

Er staan getallen in die duiden dat de ontsluiting via de J. van Galenstraat kleiner is dan de Haarlemmerweg. Toch wordt er gekozen voor extra verkeersdruk op de Haarlemmerweg.

Het aantal auto's 's ochtends de stad uit is daar het hoogst. Toch wordt er uit gegaan van een totaal (in-uit) Dat is naar mijn smak een verkeerd uitgangspunt. Ik heb 's ochtends in de spits de stad uit het meeste overlast. De drukte is dan ook het hoogst. Ik wil graag dat het ijkpunt (die in de rest van het rapport gebruikt wordt) op het slechtste scenario, namelijk 's ochtends de stad uit, wordt gebruikt. Tevens wil ik aandragen dat er naar de werking van de verkeerslichten wordt gekeken op de kruispunten Haarlemmerweg/ van Slingelandstraat en ook met de Vredenhofweg. Die staan onnodig op rood, (geen verkeer uit de van Slingelandstraat of de Vredenhofweg), wat de doorstroming verstoort. De gemeente Amsterdam heeft als doel om zoveel mogelijk autoverkeer IN de stad te weren. Dan moet er juist gezorgd worden voor een goede doorstroming de stad UIT.

Blz. 13: Verkeerstellingen.

Het is de bedoeling (en misschien is het nu al zo) dat de grote en middelgrote vrachtwagens via de Haarlemmerweg gaan rijden.

GESCAAND

Er is onderzoek gedaan naar een toename van de verkeersdruk. Er zijn Tellingen verricht. Allen zijn die van 2008. Die zijn dus 5 jaar oud. Ik wil graag dat er nieuwe verkeerstellingen worden verricht (en niet in een vakantieperiode). De tellingen aan de kant van de J. van Galenstraat zijn uit 2012. Ik stel voor om die tellingen vergelijkbaar te laten zijn. 5 jaar is echt te oud!

Ook de meting naar de luchtkwaliteit kan dan meegenomen worden, omdat die daar afhankelijk van is.

Blz. 22. Op de mooie plaatjes van plattegronden zie ik geen verkeersdrukte op de Haarlemmerweg tussen van Hallstraat en A10. Dit terwijl ik toch iedere ochtend in de file staat.

Dat heeft natuurlijk te maken met het uitgangspunt van een meting 's avonds. Ik wil ook graag een plaatje van 's ochtends. Dit laat dan een heel ander beeld zien.

Blz. 25: Zelfde argument: De Noordelijke ontsluiting heeft een waarde van <70.

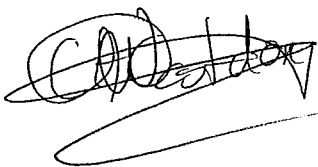
Dit is niet in overeenstemming met de ochtendspits.

Ik heb mijn standpunten duidelijk gemaakt bij de medewerkers van het stadsdeel op 20-8-2013

Natuurlijk ben ik bereid om ze nogmaals mondeling toe te lichten.

Graag verneem ik een reactie.

Vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.A.C. Westdorp', with a long horizontal flourish underneath.

C.A.C. Westdorp
Haarlemmerweg 281d
1051 NW Amsterdam

06-52653452

Zienswijze

5 september 2013

INGEKOMEN
AMSTERDAM

10 SEP. 2013

STADSDEEL
WEST



Fietzersbond

Afdeling Amsterdam

Aan

Stadsdeel West
tav Afdeling Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Foodcenter Amsterdam
(NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-OW01)

Gelegenheid: Ter inzagelegging

Geacht stadsdeel,

De Amsterdamse afdeling van de Fietzersbond maakt graag gebruik van de gelegenheid haar zienswijze te geven op het ontwerp bestemmingsplan Foodcenter Amsterdam, c.q. haar instemming te betuigen met het in Uitwerkingsregel 11.2.j gestelde, nl. dat "het uitwerkingsplan pas [mag] worden vastgesteld indien het uitwerkingsplan een oostwestverbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk maakt dan wel niet belemmert".

We gaan er tevens vanuit dat in het ontwerp dan wel de uitwerking voldoende wordt rekening gehouden met het staande beleid t.a.v. fietsparkeer- en stallingsfaciliteiten.

We hopen op een voortvarende uitvoering van de plannen met het Foodcenter.

Vriendelijke groet,

namens de Fietzersbond

Gerrit Faber



Doc. Nr: 2013/10477
Zaak. Nr: 2013/6966
Reg.Datum: 11-9-2013
RO&GRZ



Kamer van Koophandel Amsterdam
De Ruyterkade 5
Postbus 2852 1000 CW Amsterdam
T 020 531 4000 F 020 531 4799
www.kvk.nl

Stadsdeel West
t.a.v. afdeling Ruimtelijke ordening en grondzaken
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam



Doc. Nr: 2013/10500
Zaak. Nr: 2013/3335
Reg. Datum: 12-9-2013
RO&GRZ

uw kenmerk

ons kenmerk
Rosan Sierhuis (0205314638)
13u.161

datum
11 september 2013

bijlagen

onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Food
Center Amsterdam

e-mail
rosan.sierhuis@kvk.nl

Geachte heer De Graaf,

Graag geven wij onze zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan Food Center Amsterdam. In de voorontwerpfase hebben wij in afstemming met de Verenigde Bedrijven FCA gereageerd. Deze reactie is onderbouwd door een rapport van adviesbureau Witteveen+Bos. We zijn voor een groot deel tevreden over de aanpassingen die zijn gemaakt in het plan naar aanleiding van onze opmerkingen.

Ten aanzien van het voorliggende plan, vragen wij graag nog uw aandacht voor de volgende punten:

- **Parkeren** - De uitwerking van de ruimte voor parkeren wordt naar een later moment verschoven. Het standpunt van de bedrijven is dat afnemers en bezoekers van het FCA moeten vrij kunnen parkeren op het maaiveld en in de nabijheid van de bedrijven voor het laden en lossen. Het parkeren moet gratis blijven. De bedrijven zullen voor het parkeren voor medewerkers zoveel mogelijk een oplossing zoeken met parkeerdekken en -daken. Wij zien dit graag duidelijker opgenomen in het plan.
- **Milieucontouren** - De huidige gestelde kaders geven alle bedrijven van het FCA de ruimte om hun bedrijfsactiviteiten blijven uitoefenen. Wij zijn hier tevreden over en zien graag dat dit zo blijft.
- **Hinderklachten** - In het rapport van Witteveen+Bos dat u eerder heeft ontvangen is opgemerkt dat er niet duidelijk is hoe wordt omgegaan met hinderklachten van omwonenden tijdens de herstructurering. Het kan voorkomen dat er woningbouw is gerealiseerd terwijl nog niet alle bedrijven verhuisd zijn. Wij zien graag dat de belangen van de bedrijven hierin beschermd worden.
- **Fasering** - Wij stemmen in met de opgenomen fasering van de herstructurering met de kanttekening dat er binnen de looptijd van het bestemmingsplan helderheid moet zijn over fase 4 en 5.

Graag horen wij hoe bovenstaande opmerkingen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Nick Snijders
wnd. directeur

GESCAND

Buis • Pomona

Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

Tevens per fax verzonden: 020 – 253 07 27

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
t.a.v. afdeling Ruimtelijke ordening en grondzaken
Postbus 57239
1040 BC AMSTERDAM

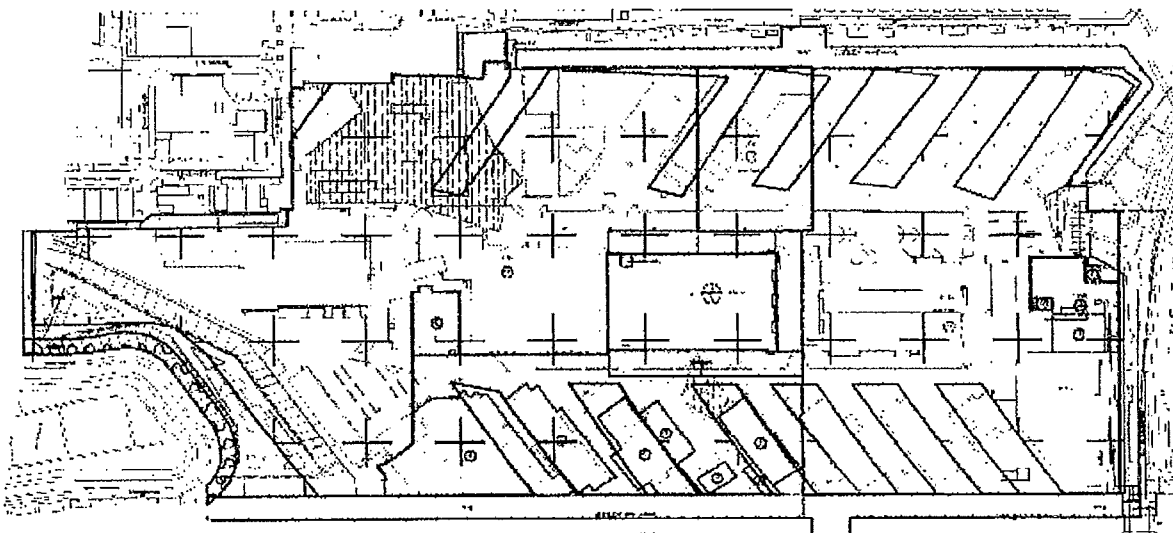
Aalsmeer, 11 september 2013

Betreft: zienswijze bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam'
namens GC van Egmond Holding Asd BV

Geachte heer, mevrouw,,

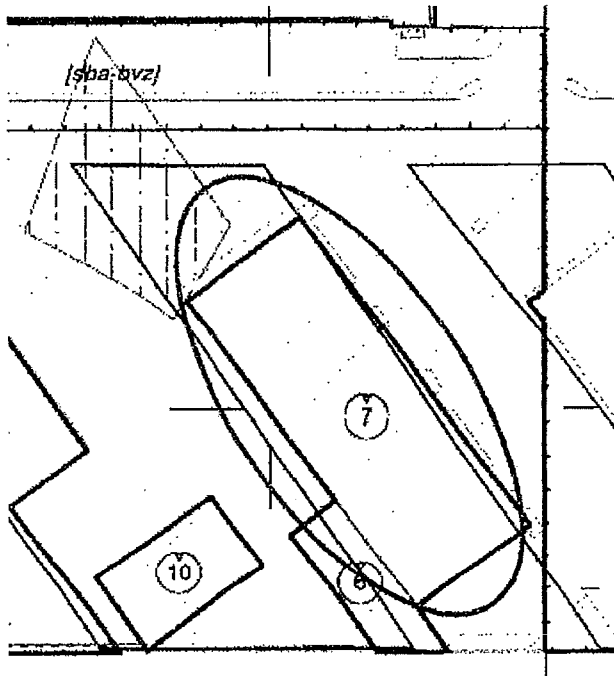
Hierbij sturen wij, namens GC van Egmond Holding Asd BV, Jan van Galenstraat 4, 1051 KL te Amsterdam, een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' dat vanaf 1 augustus 2013 gedurende 6 weken ter inzage ligt.

De locatie van GC van Egmond Holding Asd BV, plaatselijk bekend Jan van Galenstraat 4 te Amsterdam, heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Food Center Amsterdam" de bestemming 'Bedrijventerrein' verkregen, met de gebiedsaanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 1'.





Projectbureau Buis-Pomona B.V.
 Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
 Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
 E-mail: info@buispomona.nl
 Website: www.buispomona.nl



 : bedrijfspand van Egmond Holding Asd BV

Bestemmingen

BT Bedrijventerrein

GD Gemengd

V Verkeer

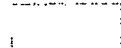
Uit te werken bestemmingen

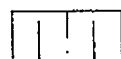
BT-U Bedrijventerrein - Uit te werken

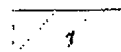
GD-U Gemengd - Uit te werken

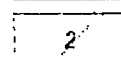
WG-U Woongebied - Uit te werken

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone - Industrie - westpoort

 milieuzone

 wro-zone - wijzigingsgebied 1

 wro-zone - wijzigingsgebied 2



Projectbureau Buis-“Pomona” B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

Ingevolge artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' zijn de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. buikbedrijf;
- b. servicebedrijf;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. daktuinen;
- h. verkeersareaal;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. afvalinzamelingssystemen;
- k. water;
- l. waterbouwkundige kunstwerken;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. ligplaatsen ten behoeve van binnenvaartschepen, chartervaart en dienstvaartuigen;
- o. ligplaatsen ten behoeve van passagiersvaartuigen en pleziervaartuigen.

Ingevolge artikel 20.2 van het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' kan het dagelijks bestuur ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1' de gronden als bedoeld in artikel 3.1 met de bestemming 'Bedrijventerrein' wijzigen in de bestemmingen Bedrijventerrein - Uit te werken en/of Woongebied - Uit te werken alsmede artikel 10.1 van de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1' is een wijziging in de bestemmingen Bedrijventerrein - Uit te werken en Woongebied - Uit te werken alleen toegestaan indien:

- 1. De wijziging niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, en;
- 2. De wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken;

Fasering

Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal de herontwikkeling van het plangebied als eerst zijn gericht op een snelle bouw van een groot deel van het afgesloten bedrijvendeel aan de noordzijde van het plangebied en het realiseren van de definitieve noordelijke hoofdentree. De ruimte hiervoor ontstaat door het vrijkomen van de gronden van het KET en het abattoir. Door deze vrijkomende terreinen ontstaat er schuifruimte voor de te verplaatsen bedrijven. Daarbij zijn momenteel twee scenario's aan de orde:

1. Basisscenario:

- Fase 1: Naast de hiervoor genoemde bouw van een groot deel van het afgesloten bedrijvendeel aan de noordzijde van het plangebied en het realiseren van de definitieve noordelijke hoofdentree zullen in de hoek van de Jan van Galenstraat met het Westelijk Marktkanaal de eerste woonblokken worden gerealiseerd. Deze worden van het bestaande bedrijventerrein gescheiden door middel van tijdelijk groen en hekwerken.



Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

- Fase 2: Er wordt nieuwe bedrijfsbebouwing ten oosten van de Centrale Markthal gerealiseerd voor het bedrijf dat momenteel gevestigd is tussen Marcanti en de Centrale Markthal. Na verplaatsing kan de bebouwing tussen de Jan van Galenstraat en de Centrale Markthal worden gesloopt. De Centrale Markthal kan dan openbaar toegankelijk worden. Ter plaatse van het gesloopte Marcanti wordt een woonblok gerealiseerd.
- Fase 3: De bedrijven in de hoek Jan van Galenstraat met het Oostelijk Marktkanaal worden verplaatst waarna de bebouwing wordt gesloopt en er enkele woonblokken worden gerealiseerd in het gebied ten zuiden van de Centrale Markthal. Ook wordt de oost-west verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd.
- Fase 4 en 5: De bedrijfsbebouwing in het gebied ten noordwesten/westen van de Centrale Markthal wordt gesloopt en de resterende woonblokken worden gerealiseerd. Deze fase zal niet binnen de planperiode van het bestemmingsplan plaatsvinden.

2. Alternatief scenario:

- Fase 1: Naast de hiervoor genoemde bouw van een groot deel van het afgesloten bedrijvendeel aan de noordzijde van het plangebied en het realiseren van de definitieve noordelijke hoofdentree zullen in de hoek van de Jan van Galenstraat met het Westelijk Marktkanaal de eerste woonblokken worden gerealiseerd. Deze worden van het bestaande bedrijventerrein gescheiden door middel van tijdelijk groen en hekwerken.
- Fase 2: Er wordt nieuwe bedrijfsbebouwing ten oosten van de Centrale Markthal gerealiseerd. Een deel van de bedrijven in de hoek Jan van Galenstraat met het Oostelijk Marktkanaal wordt verplaatst waarna een deel van de bebouwing wordt gesloopt en er een woonblok wordt gerealiseerd. Tevens wordt Marcanti gesloopt en vervangen door een woonblok.
- Fase 3: Het bedrijf dat momenteel gevestigd is tussen Marcanti en de Centrale Markthal wordt verplaatst waarna de bestaande bebouwing wordt vervangen door woonblokken. De Centrale Markthal kan openbaar toegankelijk worden. Ook wordt er enkele andere woonblokken gerealiseerd in het gebied ten zuiden van de Centrale Markthal.
- Fase 4 en 5: De bedrijfsbebouwing in het gebied ten noordwesten/westen van de Centrale Markthal wordt gesloopt en de resterende woonblokken worden gerealiseerd. Deze fase zal niet binnen de planperiode van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet een bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar uitvoerbaar zijn. De Afdeling acht het in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat in een plan bestemmingen worden vastgesteld die pas na afloop van de planperiode zullen worden verwezenlijkt. In de toelichting van onderhavig ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' is sprake van verwezenlijking (fase 4 en fase 5) buiten de planperiode, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De locatie van GC van Egmond Holding Asd BV heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' verkregen met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan impliceert in beginsel dat het gebruik van die bevoegdheid aanvaardbaar is. Echter, blijkens de toelichting is met niet voornemens binnen de planperiode tot realisatie over te gaan. GC van Egmond Holding Asd BV heeft derhalve bezwaren tegen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'.



Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

Woongebied

De locatie van GC van Egmond Holding Asd BV met de bestemming 'Bedrijventerrein' is grenzend aan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'.

Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal het zuidelijk deel van het plangebied worden getransformeerd naar een nieuwe woonwijk die de verbinding legt tussen de omliggende woonwijken en de Centrale Markthal. In dit deel zijn naast woningen, openbare ruimte, groenvoorzieningen en water ook enkele educatieve voorzieningen voorzien (o.a. een brede school) alsmede commerciële ruimtes in enkele plinten van de woongebouwen. Tevens zal er tussen het Westelijke Marktkanaal en het Oostelijke Marktkanaal een verbinding voor langzaam verkeer komen en een (secundaire) verkeersontsluiting van het bedrijvendeel richting de Jan van Galenstraat. Ook wordt er uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen. De relatie met het water zal worden versterkt door het (deels) openbaar maken van de oevers en het eventueel creëren van ligplaatsen voor vaartuigen.

GC van Egmond Holding Asd BV heeft ernstige bezwaren tegen de ontwikkeling van een woongebied naast zijn bedrijfslocatie. Voor de bedrijfsvoering van GC van Egmond Holding Asd BV zijn dagelijks vele transportbewegingen van personenauto's, bestelbusjes en vrachtauto's van toepassing. GC van Egmond Holding Asd BV heeft ernstige bezwaren indien de ontwikkelingen van een woongebied zal leiden tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is weliswaar aangegeven dat bij het opstellen van de uitwerkingsplannen ten aanzien van de nieuwe woningen rekening zal worden gehouden met milieuzonering. De nieuwe bedrijfsgebouwen en nieuwe woningen zullen zodanig moeten worden gepositioneerd dat er wordt voldaan aan de richtafstanden, en als voorwaarde opgenomen in de uitwerkingsregels.

In de uitwerkingsregels is echter slechts aangegeven dat de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken'. Dat de wijziging (ook) geen nadelige gevolgen mag hebben voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ontbreekt ten onrechte.

Markthal – bestemming 'Gemengd'

De locatie van GC van Egmond Holding Asd BV met de bestemming 'Bedrijventerrein' is blijkens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan grenzend aan de bestemming 'Gemengd'. Aan de naastgelegen Centrale Markthal is de bestemming "Gemengd" toegekend.

Ingevolge artikel 4.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' zijn de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijf met uitzondering van mainportbedrijf;
- b. consumentverzorgende dienstverlening;
- c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening;
- d. detailhandel;
- e. horeca van categorie 3, horeca van categorie 4 en horeca van categorie 5;



Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. bergingen en andere nevenruimten;
- h. verkeersareaal;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen.

Ingevolge artikel 1.47 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' zijn maatschappelijke voorzieningen: "overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijven en/of voorzieningen voor buitenschoolse opvang), met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca."

GC van Egmond Holding Asd BV heeft ernstige bezwaren tegen de bestemming 'Gemengd' grenzend aan zijn bedrijfslocatie, gezien de ligging van de Centrale Markthal op een afstand van slechts ca. 40 meter van het bedrijfspand van GC van Egmond Holding Asd BV.

Indien door middel van een (bestemmings)plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Richtafstanden VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'

In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is aangegeven dat betreffende de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering is gebruikt.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

De afstand dient te worden gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Het plangebied valt volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Aalsmeer' onder het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit is een gebied met een matige tot sterke functievermenging, waarbij direct naast woningen andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft de VNG-brochure een minimaal aanbevolen richtafstanden ten opzichte van hindergevoelige functies:



Projectbureau Buis • Pomona BV
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

Volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein' behorende bij de planregels van het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' dient voor een 'Grth in akkerbouwprodukten' een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Aangezien voor gemengde gebieden de richtafstanden met één stap kan worden verminderd is een afstand van 30 meter van toepassing.

De Centrale Markthal met de bestemming 'Gemengd' is gelegen op een afstand van ca. 40 meter van het bedrijfspand van GC van Egmond Holding Asd BV, maar op een afstand van minder dan 30 meter van de bedrijfsactiviteiten van GC van Egmond Holding Asd BV (laden en lossen van vrachtwagens, draaiende vrachtwagens, stalling van vrachtauto's met draaiende koelmotoren etc).

Akoestisch onderzoek

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Er is ten onrechte niet onderzocht of er in het plangebied bedrijven of functies aanwezig zijn die een belemmering vormen voor ontwikkelingen bijv. binnen de bestemming 'Gemengd', hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens een memo van de 'Dienst Milieu en Bouwtoezicht' van de gemeente Amsterdam d.d. 5 september 2012 is door DMB een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de grens van de in de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlakken. In deze memo gaat de gemeente Amsterdam in op de resultaten van dit onderzoek en geeft advies over de (eventueel) vast te stellen hogere waarden. Genoemd akoestisch onderzoek, uitgevoerd door DMB, heeft ten onrechte niet met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

GC van Egmond Holding Asd BV heeft bezwaren tegen het ontbreken van het akoestisch onderzoek uitgevoerd door DMB en maakt tevens bezwaar tegen het feit dat er geen onderzoek is verricht of de bedrijfsactiviteiten van GC van Egmond Holding Asd BV een belemmering kan vormen voor ontwikkelingen binnen de bestemming 'Gemengd', zeker gezien de nabij ligging van de bedrijfsactiviteiten van GC van Egmond Holding Asd BV ten opzichte van de Centrale Markthal gelegen binnen de bestemming 'Gemengd'.

Geluid

Ingevolge artikel 1.33 van de planregels zijn "1.33 geluidgevoelige bestemmingen" geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Deze definitie schiet tekort.

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft bescherming tegen geluid voor een aantal specifieke situaties. Het gaat daarbij om geluid van wegverkeer (niet 30 km wegen), spoorwegen en van gezoneerde industrieterreinen. In deze wet wordt bij de bescherming tegen geluid uitgegaan van het beschermen van gebouwen (woningen en andere geluidgevoelige gebouwen) én geluidsgevoelige terreinen. In de



Projectnaam: Buis-“Pomona” 2011
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

Wgh is een limitatieve lijst van bestemmingen opgenomen die bescherming tegen geluidhinder behoeven, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en dergelijke. De hiervoor genoemde gebouwen kunnen in het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' worden gebouwd binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied – Uit te werken'. De grens van de bestemming is maatgevend, niet het gebouw of object.

In situaties waarbij de Wet geluidhinder niet van toepassing is (bijvoorbeeld rond 30 km wegen of bij bedrijven niet gelegen op Wgh-gezoneerde bedrijventerreinen) zal de bescherming tegen geluid via de invulling van “een goede ruimtelijke ordening” plaatsvinden (Wro/Wabo). In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt geen lijst van geluidsgevoelige bestemmingen gegeven; het leidmotief is: “een goede ruimtelijke ordening”. Naast de geluidsgevoelige bestemmingen die genoemd worden in de Wet geluidhinder dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening meer bestemmingen akoestisch beschouwd te worden.

In de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) die bij de afweging van geluid van bedrijven vaak wordt gebruikt, wordt de term milieugevoelige functie gehanteerd. Als voorbeelden worden daar woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie genoemd, functies die binnen de bestemming 'Gemengd' in het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Aalsmeer' zijn toegestaan.

Uit jurisprudentie (o.a. 201002029/1/T1/R2) blijkt dat in principe elke “situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven” als geluidgevoelig beschouwd kan worden, en komt derhalve bescherming tegen geluidhinder toe. Derhalve dient de Centrale Markthal met de bestemming 'Gemengd' ook als geluidgevoelig te worden beschouwd.

Economische uitvoerbaarheid

Op pagina 51 van de toelichting van onderhavig ontwerpbestemmingsplan staat het volgende genoemd met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid:

4.13 Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Een deel van de gronden is in erfpacht uitgegeven. De kosten voor de ontwikkeling van het FCA-terrein worden gedragen door de ontwikkelende partij. In de planvorming is voldoende budget opgenomen voor het uitkopen of verplaatsen van de woonwagens op het terrein voor de kermisexploitanten.

Voor een bestemmingsplan is het noodzakelijk, dat de financiële haalbaarheid van het project wordt aangetoond. De uitkomsten van een dergelijk onderzoek moeten worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid ontbreekt, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Die haalbaarheid kan blijken uit een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Als die haalbaarheid niet is aangetoond kan ervoor gekozen worden om samen met het bestemmingsplan een exploitatieplan te laten vaststellen. Dat exploitatieplan bevat alle financiële- en locatie-eisen, waaraan bouw aanvragen getoetst zullen worden.



Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

Dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' niet is onderzocht blijkt ook

In de paragraaf 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de kosten voor de ontwikkeling van het FCA-terrein zullen worden gedragen door de ontwikkelende partij. Een dergelijke opmerking waarborgt op geen enkele wijze de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 6.12 van de in 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen. In een exploitatieplan kan worden geregeld hoe algemene kosten voor een project, zoals kosten voor grondexploitatie en voorzieningen van openbaar nut, op de exploitant(-en) worden verhaald. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien het verhaal van deze kosten "anderszins verzekerd is". Dat zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als de gemeente en de exploitant (projectontwikkelaar) een exploitatieovereenkomst hebben gesloten.

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is geen exploitatieovereenkomst gesloten, derhalve dient voor dit plan een exploitatieplan te worden opgesteld, hetgeen in onderhavig ontwerp ten onrechte ontbreekt.

Gezien het feit dat er voor onderhavig plan geen exploitatieplan gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, geen exploitatieovereenkomst is gesloten en kosten ook niet anderszins verzekerd zijn en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is onderzocht, is de financiële uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet gewaarborgd.

Bij de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang dat het plan in zijn totaliteit uitvoerbaar moet zijn binnen de planperiode (i.e. 10 jaar). Ingevolge jurisprudentie dient te worden voorkomen dat plannen worden vastgesteld die niet uitvoerbaar zijn. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft meermalen het volgende uitgesproken:

"De Afdeling acht het in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat in een bestemmingsplan bestemmingen worden aangewezen waarvan redelijkerwijs moet worden aangenomen dat deze binnen de tienjarige planperiode niet zullen worden verwezenlijkt."

Inzake economische uitvoerbaarheid dient er inzicht te zijn in de kosten van voorbereiding en uitvoering van het plan in relatie tot de verwachte opbrengsten. Van belang daarbij is reële en marktconforme prijzen te hanteren. Inzicht in de kosten en opbrengsten van onderhavig bestemmingsplan ontbreken, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan (artikel 4.13 economische uitvoerbaarheid) is aangegeven dat in de planvorming voldoende budget opgenomen voor het uitkopen of verplaatsen van de woonwagens op het terrein voor de kermisexploitanten. Het is onduidelijk hoeveel budget hiervoor beschikbaar is, en of dit budget toereikend is voor aankoop van de gronden en realisatie van de plannen, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Volgende de website www.herstructureringfoodcenteramsterdam.nl huren, pachten of bezitten ruim 80 ondernemers een ruimte of een gebouw op het 22 hectare grote terrein van Food Center



Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

Amsterdam. Het is onduidelijk of voldoende budget beschikbaar is voor het uitkopen en verplaatsen van de aanwezige bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Bedrijventerrein – Uit te werken' en 'Woongebied – Uit te werken', hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het niet duidelijk of er een risicoanalyse schadevergoeding door de gemeente Amsterdam of ontwikkelaar heeft plaatsgevonden.

Daarbij is het onduidelijk of er voldoende budget beschikbaar is voor realisatie van de geplande ontwikkelingen binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Bedrijventerrein – Uit te werken' en 'Woongebied – Uit te werken', 'Gemengd' en 'Gemengd – Uit te werken', hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de 'Factsheet Herstructurering Food Center Amsterdam' d.d. april 2013 van de gemeente Amsterdam is er een investering van maximaal €20 miljoen (prijsspeil 1 januari 2009) door de gemeente Amsterdam. Volgens recente publicaties in de landelijke pers is voor de realisatie van het plan een bedrag van zeker 450 miljoen euro gemoeid, waarvan de gemeente dus slechts twintig miljoen bijdraagt. Alleen de herontwikkeling van de Centrale Markthal zou al 35 tot 40 miljoen euro kosten. De inrichting van de Centrale Markthal is nog onzeker, net als de grens tussen bedrijfs- en woongebied. Ook over het aantal woningen is onduidelijkheid, terwijl de verkoop daarvan het project grotendeels moet financieren. Daarbij is er aangegeven dat indien de ontwikkelaars (consortium Ballast Nedam/VolkerWessels) niet binnen anderhalf jaar medewerking krijgen van alle honderd ondernemers op het Food Center, dan gaat het project niet door én moet het consortium Ballast Nedam/VolkerWessels een onbekende boete betalen.

Ten onrechte voldoet de toelichting van het bestemmingsplan niet aan het wettelijke uitgangspunt dat het inzicht dient te bevatten over de uitvoerbaarheid van het bouwplan, doordat onderzoek en informatie ontbreekt, zoals onderzoek naar uitgifteprijzen in de nabije omgeving, marktomstandigheden, economische crisis, taxaties van te verplaatsen bedrijven e.d.

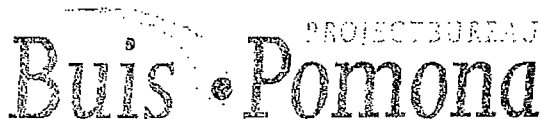
Daarbij geeft de toelichting een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied aan, waarbij het onduidelijk is hoeveel budget er per gefaseerde ontwikkeling beschikbaar is.

Recht van opstal

De genoemde ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan Food Center Amsterdam hebben ingrijpende gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van GC van Egmond Holding Asd BV. Sinds de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht, waartegen Van Egmond een bezwaarschrift heeft ingediend, zijn er zorgen geuit over de voorgenomen plannen en is meerdere malen aangegeven dat GC van Egmond Holding Asd BV bij voorkeur het bedrijf ter plaatse zouden willen continueren.

Tot op heden heeft men nog geen voorstel van de gemeente Amsterdam ontvangen inzake beëindiging van het recht van opstal.

Ingevolge jurisprudentie blijft het recht van opstal doorlopen wanneer de tijd waarvoor het recht van opstal is gevestigd, is verstreken en de opstaller de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, tenzij de



Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

eigenaar (opstalgever) uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt.

De aanvankelijk overeengekomen periode van recht van opstal, aangevangen in 1983 voor de periode van 25 jaar, is in 2005 verlopen, en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn gecontinueerd en niet beëindigd.

Ingevolge jurisprudentie heeft de opstaller bij het einde van het opstalrecht recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen. Er is nog geen voorstel van de gemeente Amsterdam of de in de paragraaf 'Economische uitvoerbaarheid' genoemde 'ontwikkende partij' ontvangen.

De Rechtbank Amsterdam heeft middels uitspraak van 24 april 2013 (Zaaknummer 496169 / HA ZA 11-2265) aangegeven dat bij het eindigen van het opstalrecht door de opzegging van de Gemeente op grond van de wet recht is op vergoeding van gebouwen en werken. De uitspraak had betrekking op het Abattoir op het Food Center Amsterdam. Volgens het Abattoir is de Gemeente gehouden een vergoeding te betalen nu sprake is van beëindiging van het opstalrecht zonder dat er aan de zijde van het Abattoir sprake is van een tekortkoming, hetgeen door de Rechtbank Amsterdam is bevestigd.

De financiële uitvoerbaarheid van het verstrekken van voldoende recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen dient te worden gewaarborgd in de paragraaf 'Economische uitvoerbaarheid', hetgeen ten onrechte ontbreekt. Zowel de financiële uitvoerbaarheid ter plaatse van de locatie van GC van Egmond Holding Asd BV als van derden binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan dient inzichtelijk en gewaarborgd te zijn.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam Westerpark, gemeente Amsterdam heeft op 31 maart 2009 besloten op grond van artikel 5 Wvg gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn. De betreffende gronden zijn gelegen in de locatie 'Food Center Amsterdam', tussen de Haarlemmerweg en de Jan van Galenstraat in Amsterdam. De locatie is aangeduid als toekomstig gebied bestemd voor geïntensiveerde woon- en bedrijfsdoeleinden, gemengde voorzieningen met verkeers- en alle overige bijbehorende voorzieningen. Het stadsdeelraadsbesluit is op de dag na de datum van publicatie in de Staatscourant in werking getreden en geldt volgens de publicatie in de Staatscourant voor een termijn van ten hoogste **drie jaren**. Het stadsdeelraadsbesluit is bekendgemaakt in de Staatscourant van 1 april 2009. Het gemeentelijk voorkeursrecht is daarmee inwerking getreden met ingang van 2 april 2009.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat ten behoeve van de herontwikkeling van FCA en de realisatie van de woonwijk het toenmalige stadsdeel Westerpark op 31 maart 2009 via de Wet voorkeursrecht gemeenten een voorkeursrecht heeft gevestigd op de verschillende percelen van het FCA-terrein. Om de werking van het voorkeursrecht ook in de toekomst te continueren dient er voor 16 februari 2014 een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, aldus de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.



Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

GC van Egmond Holding Asd BV is nimmer van een verlenging van het voorkeursrecht in kennis gesteld, derhalve is het op 2 april 2009 in werking getreden gemeentelijk voorkeursrecht inmiddels niet meer geldig.

Indien de gemeente Amsterdam van mening is dat het op 2 april 2009 in werking getreden gemeentelijk voorkeursrecht nog steeds van toepassing is, dan vernemen wij graag kopieën of wetgeving waaruit blijkt dat de geldigheidstermijn van het onderhavige gemeentelijk voorkeursrecht is gewijzigd.

Projectbureau Buis-Pomona B.V. is namens GC van Egmond Holding Asd BV verzocht deze zienswijze in te dienen.

Hoogachtend,

PROJECTBUREAU BUIS-POMONA

M.M.C. van der Hoorn



Projectbureau Buis-Pomona B.V.
Turfstekerstraat 63, 1431 GD AALSMEER
Tel: 0297-349487 - Fax: 0297-349647
E-mail: info@buispomona.nl
Website: www.buispomona.nl

GC van Egmond Holding Asd BV is nimmer van een verlenging van het voorkeursrecht in kennis gesteld, derhalve is het op 2 april 2009 in werking getreden gemeentelijk voorkeursrecht inmiddels niet meer geldig.

Indien de gemeente Amsterdam van mening is dat het op 2 april 2009 in werking getreden gemeentelijk voorkeursrecht nog steeds van toepassing is, dan vernemen wij graag kopieën of wetgeving waaruit blijkt dat de geldigheidstermijn van het onderhavige gemeentelijk voorkeursrecht is gewijzigd.

Projectbureau Buis-Pomona B.V. is namens GC van Egmond Holding Asd BV verzocht deze zienswijze in te dienen.

Hoogachtend,

PROJECTBUREAU BUIS-POMONA

M.M.C. van der Hoorn

Ballast Nedam
Ringwade 71
3439 LM Nieuwegein

Postbus 1564
3430 BN Nieuwegein

Telefoon (030) 2 85 44 00
Telefax
Website www.bno.ballast-nedam.nl
KvK 24.237.504


Doc. Nr: 2013/10504
Zaak. Nr: 2013/10504
Reg. Datum: 12-9-2013
RO&GRZ

INGEKOMEN
AMSTERDAM

11 SEP. 2013

STADSDEEL
WEST

Stadsdeel West
t.a.v. afdeling Ruimtelijke ordening en grondzaken
t.a.v. de heer R. de Graaf
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam

Datum 11 september 2013
Uw kenmerk stcrt-2013-21059
Ons kenmerk B001472

Behandeld door Ph.F. van Maanen
Doorkiesnummer (030) 2 85 44 36
E-mailadres p.van.maanen@ballast-nedam.nl

Onderwerp **zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Food Center Amsterdam**

Geachte mevrouw/mijnheer,

Namens het consortium Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V. betrokken bij het onderhavige plangebied, hebben wij de volgende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Food Center Amsterdam d.d. 15 juli 2013.

Het deel aan de Westzijde van de Markthal is in het bestemmingsplan conserverend bestemd (in de bijlage aangeduid op de kaart in het kader met de rode lijnen). Gelet op de dynamische ontwikkelingsstrategie die wij voorstaan en gelet op onze inschrijving in het kader van de aanbesteding van de gebiedsontwikkeling, moet er nadrukkelijk rekening mee worden gehouden dat dit deel van het plangebied binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar ter hand wordt genomen en realisatie plaatsvindt. Wij verzoeken u dan ook alsnog voor het onderhavige deelgebied een nieuwe (globale) bestemming vast te stellen in de vorm van "Gemengd - Uit te werken" met uitwerkingsbevoegdheid om de aangewezen gronden te bestemmen naar bedrijven en woningbouw. Het opnemen van een ander RO instrument in het bestemmingsplan t.b.v. de beoogde ontwikkeling in het onderhavige deelgebied, bijvoorbeeld het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, sluiten wij niet uit, zolang de beoogde ontwikkeling voldoende is geborgd in het bestemmingsplan. Het opnemen van een uitwerkingsverplichting lijkt ons echter het meest aangewezen instrument zoals dit ook voor andere deelgebieden is gedaan.

Hoogachtend,

Namens het consortium

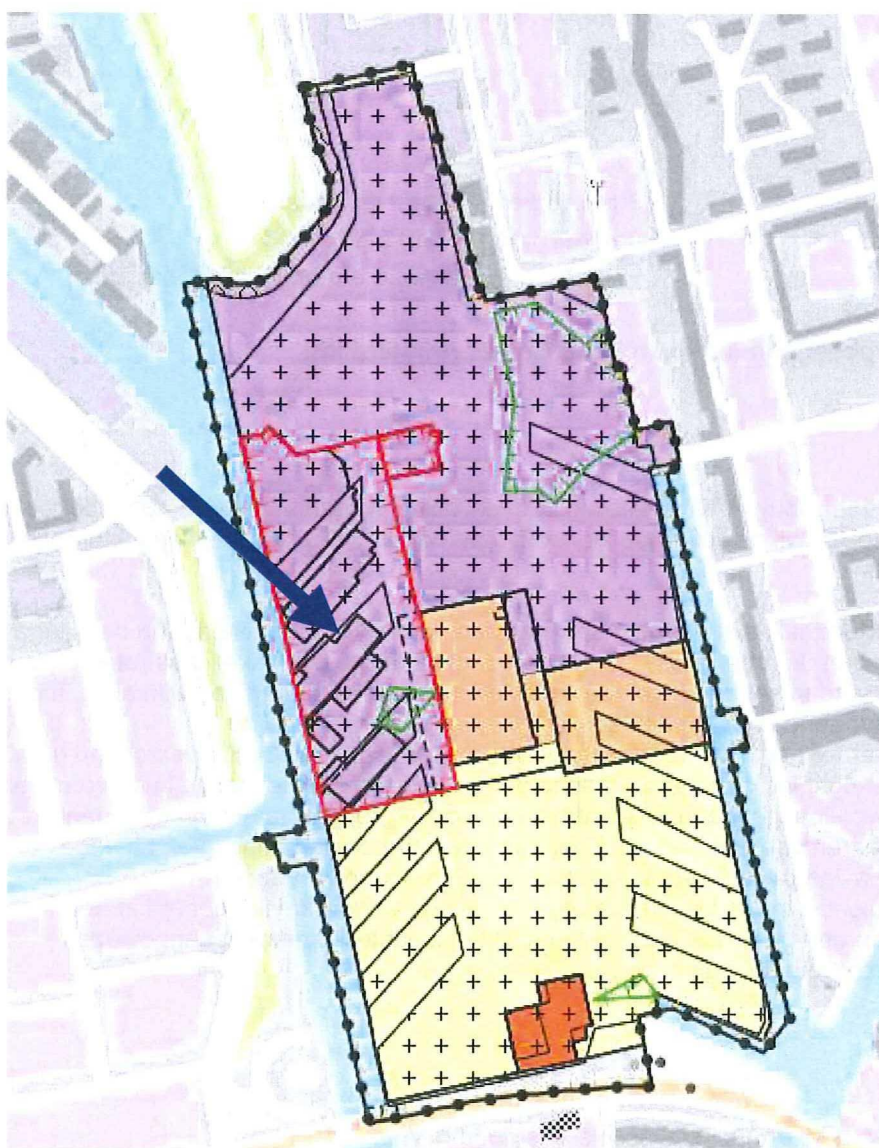
Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V.



Ph.F. van Maanen
gebiedsontwikkelaar

GESCAND

Bijlage



BOEKEL DE NERÉE

P.O. Box 75510, 1070 AM Amsterdam
Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA
Amsterdam
the Netherlands
T +31 20 795 39 53 F +31 20 795 39 00
www.boekeldeneree.com

BY FAX

The content of this fax message and its attachments are confidential and exclusively intended for the recipient

To : deelraad van stadsdeel West
From : Boekel De Nerée N.V.
Date : 9/11/2013 1:31 PM
Reference : Fax verzending

Fax : 0202530727
Direct fax : +31 (20) 5179521
Direct phone : +31 (20) 7953521
Number of pages : 18 (incl. cover page)

Boekel De Nerée N.V. is a limited liability company, whose purpose is to offer professional services as advocaten and civil-law notaries (notarissen), and is seated in Amsterdam, registered with the Trade Registry of the Chamber of Commerce under number 34207824. The General Conditions of Boekel De Nerée N.V., which contain a limitation of liability, are applicable. These Conditions are available on our website www.boekeldeneree.com. On request a copy of these conditions will be supplied free of charge.

BOEKEL DE NERÉE

Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam
Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam
T +31(20)7953953 F +31(20)7953900
www.boekeldeneree.com

PER AANGETEKENDE POST ALSMEDE PER KOERIER

TEVENS PER FAX: 020 253 0727

Deelraad van het stadsdeel West

Gemeente Amsterdam

t.a.v. de afdeling Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Bos en Lommerplein 250

1055 EK AMSTERDAM

Advocaat : mr. A.R. Klijn
Direct tel. : +31 (20) 7953371
Direct fax : +31 (20) 5179371
E-mail : anne-marie.klijn@boekel.com

Amsterdam : 11 september 2013
Referentie : A.173322.01/2455331

Inzake : zienswijze aangaande ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' alsmede aangaande het daarbij behorende ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden geluidhinder

Namens cliënten,

- Vroegop Ruhe & Co B.V., gevestigd te: 1051 KM Amsterdam, Jan van Galenstraat 4;
- B.V. Levensmiddelenegroothandel "De Kweker", gevestigd te: 1051 KM Amsterdam, Jan van Galenstraat 4;
- Windig Onroerend Goed B.V., gevestigd te: 1051 KM Amsterdam, Jan van Galenstraat 4;
- B.V. Onroerende Goederenmaatschappij Van Vroegop Ruhe & Co, gevestigd te: 1051 KM Amsterdam, Jan van Galenstraat 4;
- Vroegop A.G.F. B.V., gevestigd te: 1051 KM Amsterdam, Jan van Galenstraat 4;
- Duncker Koel/Vries B.V., gevestigd te: 1051 KM Amsterdam, Jan van Galenstraat 4; alsmede
- Exploitatiemaatschappij Wheere B.V., gevestigd te: Jan van Galenstraat 4 (hierna tezamen en in enkelvoud: Vroegop);

dien ik hierbij een zienswijze in aangaande het ontwerpbestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' van het stadsdeel West van de gemeente Amsterdam en voorts aangaande het daarbij behorende ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden geluidhinder. Voormeld ontwerpen liggen blijkens de bekendmaking thans ter visie tot en met 11 september 2013 (**bijlage 1**), zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

I. Inleiding

Vroegop is zakelijk gerechtigde en voorts gebruiker van verscheidene gronden in het plangebied van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Al bijna 50 jaar exploiteert Vroegop op het terrein van het Food Center Amsterdam verschillende ondernemingen in groothandel in verse en houdbare levensmiddelen en logistieke dienstverlening.

BOEKEL DE NERÉE

Vroegop hecht er waarde aan om te benadrukken dat zij in beginsel positief staat tegenover een herontwikkeling van het bestaande Food Center Amsterdam. Echter, Vroegop betreurt het dat de (beoogde) planvorming tot heden wordt gekenmerkt door onduidelijkheid omtrent fasering, uitwerking, uitvoering en financiën. Ten onrechte laat het onderhavige bestemmingsplan na om de gewenste duidelijkheid en rechtszekerheid te verschaffen, terwijl het ontwerp een indringende inbreuk maakt op de bestaande rechten van cliënte en andere ondernemers, zodat de toekomst geheel onzeker is.

Nu Vroegop zich ineens geconfronteerd ziet met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, voelt zij zich gedwongen om thans ter bescherming van haar belangen en rechten te ageren tegen het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende ontwerpbesluit hogere waarden. Te meer, nu voormelde besluiten zijn opgesteld in strijd met het recht en de door de deelraad te betrachten zorgvuldigheid. Dit zal ik in het navolgende nader uiteenzetten.

Volledigheidshalve wordt benadrukt dat deze zienswijze zich richt tegen alle (plan)onderdelen van zowel het ontwerpbestemmingsplan als het daarbij behorende ontwerpbesluit hogere waarden, alsmede tegen alle daarmee samenhangende en uit voortvloeiende ruimtelijke- en milieueffecten (incl. de verscheidene onderzoeken).

II. Niet is onderkend dat het voorkeursrecht reeds van rechtswege is vervallen

Uit de bij het ontwerp behorende toelichting (p. 2) blijkt onder meer het volgende:

Ten behoeve van de herontwikkeling van FCA en de realisatie van de woonwijk heeft het toenmalige stadsdeel Westerpark op 31 maart 2009 via de Wet voorkeursrechten gemeenten een voorkeursrecht gevestigd op de verschillende percelen van het FCA-terrein. Om de werking van het voorkeursrecht ook in de toekomst te continueren dient er voor 16 februari 2014 een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Gelet daarop is ten onrechte niet onderkend dat het besluit tot aanwijzing van 31 maart 2009, zoals bedoeld in artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: de Wvg), reeds van rechtswege is komen te vervallen. Daarbij geldt voorts dat het repeteerverbod, zoals bedoeld in artikel 9c van voormelde wet, eraan in de weg staat dat – binnen twee jaar na het van rechtswege vervallen van de aanwijzing – opnieuw de gronden opnieuw ingevolge een zodanig besluit worden aangewezen.

De stellingname van het stadsdeel dat daarom het onderhavige bestemmingsplan zo spoedig mogelijk, derhalve vóór 16 februari 2014, dient te zijn vastgesteld is dan ook onjuist, hetgeen dan gelijk alle betrokken partijen meer ruimte biedt om duidelijkheid te geven over fasering, uitwerking, uitvoering en financiën. Immers, de noodzaak om voormelde planning te halen is vervallen.

III. Onevenredige belemmering van bestaande rechten en bedrijfsvoering

Blijkens het vigerende bestemmingsplan 'Van Slingelandstraat – Centrale Groothandelsmarkt' zijn de gronden van Vroegop bestemd voor 'Centrale Groothandelsmarkt'. Deze zijn – blijkens artikel 5 van de voorschriften – aangewezen voor groothandel in een fabricage van (halffabricaten van) voedings- en genotmiddelen met inbegrip van ondersteunende activiteiten en bijbehorende voorzieningen. Ook is aldaar ondergeschikte detailhandel toegestaan.

In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zijn de aan Vroegop toebehorende gronden onder meer – blijkens de verbeelding – bestemd voor:

- 'Woongebied – Uit te werken (artikel 12 van de regels)';
- 'Gemengd – Uit te werken (artikel 11 van de regels)';
- 'Bedrijventerrein (artikel 3 van de regels)'; en
- 'Bedrijventerrein – Uit te werken (artikel 10 van de regels)'.

Uit de verbeelding leidt Vroegop af dat beoogd is dat zij zal worden verplaatst richting het noorden, zodat in het plangebied – naast het Food Center Amsterdam – in het zuiden een woongebied zal kunnen worden gecreëerd. Ten onrechte blijkt echter op geen enkele wijze uit het plan binnen welke periode de beoogde ontwikkelingen zullen worden gerealiseerd. Het vorenstaande is evident in strijd met de door de raad te betrachten zorgvuldigheid. Ten onrechte laat de stadsdeelraad cliënte in het ongewisse daarvan, zodat niet is uitgesloten dat cliënte hierdoor aanzienlijke schade zal (kunnen) lijden.

Het vorenstaande klemmt te meer, nu uit een artikel in het Parool van 7 september 2013 (bijlage 2) blijkt dat de bestemmingen ten onrechte grotendeels nimmer binnen de planperiode zullen worden verwezenlijkt. Reeds hierom is het beoogde bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zodat het plan in diens huidige opzet niet kan worden gehandhaafd. Immers, blijkens de vaste jurisprudentie van de Afdeling (o.m. de uitspraak van 10 augustus 2011 in zaaknr. 200907149/1/R1 en de uitspraak van 6 maart 2013 in zaaknr. 201205273/1/R2) is het niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die bestemmingen mogelijk maakt die pas na afloop van de planperiode zullen worden verwezenlijkt. Het vorenstaande geldt onverkort ten aanzien van de nog uit te werken bestemmingen.

Daarbij geldt dat tot op heden niet, althans onvoldoende, belang is gehecht aan het feit dat – ten behoeve van de bestaande continuïteit van de bedrijfsvoering van Vroegop – de bestaande bebouwing op de gronden op de verbeelding binnen de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' nimmer gefaseerd kan worden ontmanteld. Van belang is dat – vanwege de waarborging van haar continue bedrijfsvoering – bij een eventuele verhuizing de panden gelijktijdig kunnen overgaan. Ten onrechte is dit niet, althans onvoldoende, onderkend door het stadsdeel. Daarbij geldt dat uit voormeld artikel blijkt dat kennelijk beoogd is om een magazijn eerder te verhuizen dan de bijbehorende groothandel. Dit is voor cliënte onaanvaardbaar en zij betreurt het dan ook dat zij op gerechtvaardigde punten in het ongewisse wordt gelaten over de beoogde herontwikkeling van het Food Center Amsterdam.

Voorts blijkt dat voormelde gronden – blijkens de verbeelding in samenhang gezien met onder meer de artikelen 3, 10, 11 van de regels – zijn bestemd voor ‘buikbedrijf’ en ‘servicebedrijf’. Uit artikel 1.25 van de regels blijkt voorts het volgende:

1.25 buikbedrijf

Een onderneming waar dranken en/of voedsel worden geproduceerd, bewerkt, verhandeld en/of getransporteerd, met dien verstande dat de onderneming hoofdzakelijk Amsterdam als verzorgingsgebied heeft.

Gelet op voormelde bepaling – in samenhang gezien met het vigerende planologische regime – worden de bestaande rechten aanzienlijk beperkt. Ten onrechte wordt het bestaande gebruik voorts onder het overgangsrecht gebracht, nu Vroegop niet enkel hoofdzakelijk Amsterdam als haar verzorgingsgebied kent. Voorts is Vroegop juist voornemen om haar landelijke activiteiten verder te ontplooiën. Daarbij geldt dat – als gevolg van de gedwongen verhuizing – het rechtmatige gebruik dat onder het overgangsrecht is geschaard, zal komen te vervallen. De eerstkomende 10 jaar wordt Vroegop dus permanent in haar bedrijfsvoering beperkt. Ook hier is tot op heden door het stadsdeel onvoldoende belang aan gehecht. Evident is dat cliënte redelijkerwijs aanspraak zal moeten maken op de vergoeding van voormelde planschade.

Voorts zijn de percelen thans in gebruik bij Vroegop voor 100% bebouwd. Vanwege de onduidelijkheid omtrent fasering, uitwerking, uitvoering en financiën, is voor cliënte niet verifieerbaar of de gronden met de nog op te richten bebouwing wederom voor 100% kunnen worden bebouwd.

IV. Ten onrechte is geen rekening gehouden met de voorzienbare planschade

Gelet op de op voorhand voorzienbare planschadevergoeding dient – blijkens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 22 mei 2002 in zaaknr. 200103380/1 – in het ontwerpbestemmingsplan hiermee rekening te worden gehouden. Nu er in het plan geen rekening is gehouden met de planschadevergoeding, kan het plan dan ook in alle redelijkheid niet worden vastgesteld en zal een vaststelling strijdig zijn met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. Volledigheidshalve wordt in dit verband eveneens gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 17 april 2013 in zaaknr. 201205035/1/T1/A2

V. Onjuiste kennisgeving en onjuiste terinzagelegging

In tegenstelling tot hetgeen uit de kennisgeving blijkt en voorts in strijd met de actieve plicht tot openbaarmaking heeft het stadsdeel ten onrechte het ontwerpbesluit hogere waarden niet gelijktijdig ter inzage gelegd met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Ten onrechte is voormeld ontwerpbesluit hogere waarden niet raadpleegbaar op de door de rijksoverheid ter beschikking gestelde website (ruimtelijkeplannen.nl). Niet is uitgesloten dat daardoor derden in hun belangen zijn geschaad, zodat in redelijkheid het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

VI. De wijze van verankering van servicebedrijven is niet gemotiveerd

Voorts blijkt uit artikel 1.65 van de regels het volgende:

Bedrijf dat hoofdzakelijk in dienst staat van buikbedrijven, zoals een brandstof/energievulstation, een fustverwerkingsbedrijf en een bankfiliaal.

Gelet op het besloten karakter van het Food Center Amsterdam dient een servicebedrijf redelijkerwijs enkel in dienst te staan van de buikbedrijven, zodat de woorden 'hoofdzakelijk' geschrapt kunnen worden uit voormelde begripsbepaling.

Voorts is onduidelijk op basis van welke ruimtelijke relevante argumenten het stadsdeel heeft bepaald dat 10% van het beoogde Food Center Amsterdam mag bestaan uit servicebedrijven. In dit verband wordt verwezen naar artikel 17.4 van de regels. Onduidelijk is dan ook hoe dit zich verhoudt tot het beoogde concept. Een maximumpercentage van 5% lijkt eerder in de rede te liggen.

Daarnaast is geen van de gewenste voorbeelden in voormelde begripsbepaling noodzakelijk voor de exploitatie van het Food Center Amsterdam, zodat het concept daarvan onvoldoende is gewaarborgd. Het vorenstaande is in strijd met de door de stadsdeelraad te betrachten zorgvuldigheid en voorts ontbeert het plan daardoor een draagkrachtige motivering.

VII. De verankering van parkeervoorziening is eveneens onduidelijk

Uit de regels van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan blijkt dat op de gronden in het plangebied vrijwel enkel 'gebouwde parkeervoorzieningen' zijn toegestaan. Echter, voormelde gronden mogen eveneens worden gebruikt ten behoeve van 'verkeersareaal'. Blijkens de begripsbepalingen (artikel 1.71 van de regels) zijn binnen een verkeersareaal ook parkeervoorzieningen toegestaan, zodat het voor cliënte onduidelijk is of de planwetgever maximale flexibiliteit tracht te bewerkstelligen dan wel dat niet is onderkend dat zowel gebouwde als ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen het plangebied. Van een goede ruimtelijke ordening is redelijkerwijs geen sprake. Onduidelijk is waarom geen totaalplan met een normering is verankerd. Ook is onduidelijk alwaar het vrachtverkeer kan parkeren.

VIII. Buikbedrijven zouden ook toegestaan moeten zijn binnen de bestemming 'Gemengd'

Voorts is onduidelijk waarom – blijkens de verbeelding in samenhang gezien met artikel 4 van de regels – op de gronden met de bestemming 'Gemengd' geen buikbedrijven zijn toegestaan. Cliënte verzoekt het stadsdeel – ten einde de gewenste flexibiliteit ten behoeve van de bestaande ondernemer te waarborgen – eveneens voormeld gebruik op te nemen in artikel 4 van de regels. In dit verband is ook onduidelijk – nu afvalinzamelingssystemen niet zijn toegestaan aldaar – of een milieucassette in de bebouwing zou zijn toegestaan.

IX. De begripsbepalingen van o.m. binnenvaartschepen en chartervaart stroken niet met het beoogde concept

Blijkens de verbeelding in samenhang gezien met de artikelen 3, 6, 10 van de regels van het onderhavige ontwerp zijn de gronden eveneens bestemd tot water en ligplaatsen ten behoeve van o.m. binnenvaartschepen, chartervaart, dienstvaartuigen, passagiersvaartuigen en pleziervaartuigen. Niet ter discussie staat dat het Food Center Amsterdam – net als nu – in de toekomst afgesloten en niet toegankelijk is voor het publiek. Dit komt ook tot uitdrukking in de uitwerkingsregels (o.m. artikel 11.2, aanhef en onder b, van de regels). Van een goede ruimtelijke ordening kan dan ook geen sprake zijn, nu ingevolge de begripsbepalingen niet enkel goederen door voormelde schepen mogen worden getransporteerd van/naar het Food Center, maar ook passagiers. Cliënte verzoekt het stadsdeel dan ook om de planregels op dit onderdeel te herzien.

In het verlengde daarvan ligt het in de rede om een uitsterfregeling voor de woonboot/woonboten, (direct grenzend aan het Food Center), zoals bedoeld op de verbeelding in samenhang gezien met artikel 8.1, aanhef en onder d, van de regels, op te nemen.

In dit verband wordt voorts opgemerkt dat de begripsbepalingen aangaande 'waterbouwkundige kunstwerken', zoals bedoeld in artikel 1.75 van de regels, en 'waterhuishoudkundige voorzieningen', zoals bedoeld in artikel 1.76 van de regels, in strijd zijn met de door de deelraad te betrachten zorgvuldigheid. Immers, als gevolg daarvan kunnen binnen de verscheidene bestemmingen – in strijd met de rechtszekerheid – binnen vrijwel het gehele plangebied bruggen, sluisen, dammen en dijken worden opgericht.

X. De bestemming 'Verkeer' staat op gespannen voet met een goede ruimtelijke ordening

Blijkens de verbeelding in samenhang gezien met artikel 5 van de regels zijn op de gronden met de bestemming 'verkeer' onder meer klosken, kunstobjecten, afvalinzamelingssysteem, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterbouwkundige kunstwerken toegestaan. Gelet op de geringe strook (lees: stoep) en de bestaande in- en uitrit vraagt cliënte zich af hoe het stadsdeel daadwerkelijk aldaar de verschillende beoogde functies gaat realiseren. Redelijkerwijs ligt een aanpassing van het plan ook op dit punt in de rede.

XI. De uitwerkingsregels zijn onduidelijk en vermoedelijk daardoor onvoldoende objectief begrensd

Blijkens de uitwerkingsregels (o.m. 10.2, 11.2 en 12.2 van de regels) dient uitsluitend een aaneengesloten en afgesloten bedrijventerrein mogelijk te worden gemaakt door een uitwerkingsplan. Onduidelijk is wat het stadsdeel hiermee beoogd en voorts hoe het stadsdeel dit gaat bewerkstelligen.

Ook blijkt dat in het uitwerkingsplan rekening dient te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid. Onduidelijk is of daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd en ook onduidelijk is in welk geval voldaan is aan voormelde bepaling. Ten onrechte ontbreekt dan ook een objectieve begrenzing en is onduidelijk of het plan kan voorzien in de parkeerbehoefte die door de verschillende functies zal worden gegenereerd.

BOEKEL DE NERÉE

Het vorenstaande geldt onverkort ten aanzien van de andere uitwerkingsregels, waarvan in het bijzonder de regels dat (i) 'er naar wordt gestreefd zoveel mogelijk woningen te voorzien van een stille zijde'; (ii) 'het uitwerkingsplan pas mag worden vastgesteld indien het uitwerkingsplan tussen het plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' en de Jan van Galenstraat een voor auto- en vrachtverkeer geschikte verkeersontsluiting mogelijk maakt dan wel niet belemmerd'; (iii) 'het uitwerkingsplan mag pas worden vastgesteld indien het uitwerkingsplan een oost-west voor fietsers en voetgangers mogelijk maakt dan wel niet belemmerd'; (iv) 'de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin ten behoeve van [...] de toegestane functies, alsmede ten behoeve van terrassen behorend bij horeca, tenzij er onevenredige overlast voor omwonenden wordt voorzien.

In het verlengde van het vorenstaande wordt ten aanzien van de laatst aangehaalde uitwerkingsregel nog opgemerkt dat ten onrechte enkel de belangen van omwonenden worden gewogen en niet die van de ondernemers van het Food Center Amsterdam. Ook daarom dient voormelde regel redelijkerwijs te worden herzien.

XII. De bouwregels zijn onduidelijk

Ten aanzien van artikel 10, waarvan in het bijzonder artikel 10.3.2 van de regels, wordt opgemerkt dat onduidelijk is op basis van welke ruimtelijke relevante argumenten een maximum bruto vloeroppervlak van 50 m² ten behoeve van nutsvoorzieningen per gebouw is bepaald.

Ook lijkt niet althans onvoldoende onderkend door het stadsdeel dat de begripsbepaling van nutsvoorziening (artikel 1.50 van de regels) het mogelijk maakt dat binnen het plangebied overal onder meer windturbines kunnen worden opgericht. Voormelde wijze van verankering is in strijd met de rechtszekerheid, nu deze planologische mogelijk niet, althans onvoldoende, zijn onderzocht.

Ook blijkt uit de bouwregels – in samenhang gezien met de verbeelding – dat de bouwhoogte op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' maximaal 18 meter bedraagt. Cliënte verzoekt u deze bepaling te herzien, zodat zij haar bedrijfsvoering verder kan optimaliseren in nog op te richten bebouwing. Daarvoor dient de maximum bouwhoogte in ieder geval te worden gesteld op 20 meter. Ten overvloede wordt er daarom op gewezen dat ingevolge het vigerende planologische regime binnen de bestemming 'Centrale Groothandelsmarkt' zelfs gebouwen zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 40 meter.

XIII. Ook de algemene gebruiksregels zijn rechtsonzeker en onnodig beperkend

Ingevolge artikel 17.2, aanhef en onder j, van de regels is het gebruik van alle gronden en bebouwing 'ten dienste van bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc.' verboden.

Ten onrechte zijn de gevolgen van voormeld verbod – los van het feit dat deze onvoldoende objectief begrensd is – niet gezien en gewogen ten aanzien van de huidige bedrijfsvoering van cliënte. Niet ter discussie staat dat cliënte bedrijfsmatig goederen opslaat en dat dit is toegestaan op grond van het vigerende planologisch regime. Door dit verbod zal Vroegop daarom aanzienlijke planschade lijden. Van een goede ruimtelijke ordening is dan ook redelijkerwijs geen sprake.

Ook is onduidelijk hoe artikel 17.3 van de regels zich verhoudt tot de toegestane bedrijven op het Food Center Amsterdam. Immers, niet is onderkend door het stadsdeel dat – kort gezegd – enkel buikbedrijven en servicebedrijven toegestaan zijn aldaar.

XIV. Niet duidelijk is of de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen überhaupt uitvoerbaar zijn

Blijkens artikel 20 van de regels mogen alle gronden – in tegenstelling tot hetgeen uit de toelichting lijkt voort te vloeien dus niet enkel de markthal – binnen het plangebied worden gewijzigd met dien verstande dat deze gronden tevens mogen worden gebruikt voor het realiseren en in stand houden van een toeristisch-recreatieve voorziening en voor evenementen. Nu een begripsbepaling van 'toeristisch-recreatieve voorziening' ontbreekt is voormelde bepaling onvoldoende objectief begrensd en daardoor in strijd met de door het stadsdeel te betrachten zorgvuldigheid opgesteld. Ook is ten onrechte niet verankerd dat de publiek aantrekkende werking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het bedrijfsklimaat, althans ondernemersklimaat, ter plaatse.

Daarbij geldt dat als gevolg van voormelde wijzigingsbevoegdheid de aanvaardbaarheid van die bestemming als een gegeven moet worden beschouwd¹. Ten onrechte is niet onderkend dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de ruimtelijke effecten van de maximale planologische mogelijkheden ter plaatse. Het vorenstaande geldt overigens onverkort voor de 'uit te werken bestemmingen'². Ook daarvan is de aanvaardbaarheid onvoldoende onderzocht door het stadsdeel, zodat onduidelijk is of het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Daardoor is voorts niet uitgesloten dat Vroegop, als zakelijk gerechtigde en gebruiker van de gronden, onevenredig wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering. De raad heeft zich dan ook niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat zowel de onderhavige wijzigingsbevoegdheid als de verschillende uitwerkingsverplichtingen uitvoerbaar zijn.

In dit verband wordt er voorts op gewezen dat ook artikel 20.2 van de regels niet door voldoende objectieve normen is begrensd. Deze is daardoor – gelet op de uitspraak van de Afdeling van 18 januari 2012 in zaaknr. 201105439/1/R2 – in strijd met het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Te meer, nu de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten onrechte zal leiden tot een geheel nieuw planologisch concept en deze aldus niet meer in een verklaarbare verhouding staat tot de primaire bestemming.

In het verlengde van het vorenstaande wordt daarom aangevoerd dat ten onrechte de milieueffecten van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zijn beoordeeld, terwijl deze een volwaardige plaats in de besluitvorming dienen te krijgen. De reikwijdte en het doel van de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten en de Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's is juist blijkens de vaste jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen (eerst geduid in het arrest van 24 oktober 1996, C72-95, Kraaijeveld) zeer ruim en breed. Ten onrechte wordt dit onderschat door het stadsdeel. Te meer, nu uit het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 15 oktober 2009 in zaaknr. C-255/08 blijkt dat indien nadelige gevolgen voor het milieu niet zijn uitgesloten altijd een mer(boordeling) dient te worden uitgevoerd.

¹ Blijkens o.m. de uitspraak van de Afdeling van 28 augustus 2013 in zaaknr. 201300323/1/R2.

² Blijkens o.m. de uitspraak van de Afdeling van 26 november 2008 in zaaknr. 200802142/1 en de uitspraak van 13 juni 2012 in zaaknr. 201103390/1/R3.

BOEKEL DE NERÉE

De reeds verrichte vormvrije merbeoordeling is dan ook onvoldoende ter rechtvaardiging van het uitblijven van nader onderzoek. Daarbij geldt dat niet is onderkend dat binnen het plangebied windturbines, jachthavens en themaparken planologisch aanvaardbaar worden geacht.

Daarbij geldt dat – gelet op de uitspraak van de Afdeling van 5 december 2012 in zaaknr. 201200385/1/T1/R2 – onderzoek dient te worden verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van het gebruik voor evenementen. Ten onrechte heeft uw gemeente dit nagelaten. Niet inzichtelijk is gemaakt of voormeld gebruik in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In het verlengde daarvan ontbreken – in strijd met de uitspraak van de Afdeling van 29 februari 2012 in zaaknr. 201002029/1/T1/R2 en de uitspraak van de Afdeling van 20 juni 2012 in zaaknr. 201109470/1/R4 – regels over het aantal evenementen en de maximale bezoekersaantallen.

XV. Uitgangspunten akoestisch onderzoek onjuist

Voorts blijkt uit de toelichting (p. 34) in samenhang bezien met het akoestisch onderzoek dat de geluidsbelasting is berekend in de situatie na sanering. Evenwel is onduidelijk wanneer sanering zal plaatsvinden en derhalve hoe dit zich verhoudt tot het bepaalde in artikel 18.1.1 van de regels.

XVI. Zowel de financiële als economische uitvoerbaarheid zijn onvoldoende verzekerd

Voorts blijkt onvoldoende uit de toelichting dat het plan de vereiste zekerheid bezit met betrekking tot zowel de financiële als economische uitvoerbaarheid ervan. De enkele stelling dat de kosten voor de ontwikkeling van het FCA-terrein worden gedragen door de ontwikkelende partij is daarvoor onvoldoende. Te meer, nu reeds is aangetoond dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de voorzienbare planschade. Niet is uitgesloten dat daardoor het bestemmingsplan toch financiële gevolgen voor de gemeente, althans het stadsdeel, met zich brengt. Ook is ten onrechte nagelaten te motiveren of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is en of het plan na de bouw exploitabel is. Een nadere motivering of onderbouwing van voormelde stellingen wordt niet gegeven, hetgeen in strijd is met de door het stadsdeel te betrachten zorgvuldigheid. Voorts ontbeert het plan daardoor een draagkrachtige motivering. Ten onrechte is er geen exploitatieplan ter inzage gelegd, terwijl dit – gelet op het vorenstaande – wel benodigd was. Niet is gebleken dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. De uitvoerbaarheid daarvan is dan ook volstrekt onzeker. Daarbij is ook van belang dat geen rekening is gehouden met geldende serviceovereenkomsten en evenmin duidelijk is wat de toekomst gaat brengen aan bijdragen voor de ondernemers op exploitatieniveau in de gezamenlijke ruimte; alsmede hoe verzekerd gaat worden dat de eenmaal geaccepteerde bijdragen niet zullen worden verhoogd bij een mogelijke (her)overdracht naar belegger of gemeente.

XVII. Fasering brengt onduidelijkheid met zich aangaande ruimtelijke effecten en daarbij behorende onderzoeken (o.m. lucht, verkeer en geluid)

Gelet op de beoogde fasering en uitwerking van het plangebied is onduidelijk hoe tussentijds wordt gemonitord en mogelijk anderszins aanpassingen worden doorgevoerd, zodat sprake blijft van een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat ter plaatse.

In het verlengde daarvan wordt erop gewezen dat het luchtkwaliteitsonderzoek is verricht met behulp van een verouderd rekenmodel. Immers, nog voor de ter inzagelegging van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zijn door het ministerie nieuwe versies van de verschillende rekenmodellen aangeboden. Nu een recenter model en concentratiegegevens reeds beschikbaar

waren voor de tervisielegging van het ontwerpplan en in het rapport ten onrechte is uitgegaan van een verouderd model, is dit in strijd met de bij het voorbereiden van een plan te betrachten zorgvuldigheid.

XVIII. Ook bestaat onduidelijkheid over de behoefte aan het aantal beoogde woningen

Blijkens de toelichting (p. 50) is er slechts behoefte aan 1200 woningen, terwijl het ontwerpbestemmingsplan 1700 woningen (artikel 17.4, aanhef en onder b, van de regels) mogelijk maakt. Gelet daarop is onzeker en onduidelijk of er daadwerkelijk binnen de planperiode behoefte is aan het beoogde aantal woningen. Het vorenstaande is onvoldoende gemotiveerd, zodat reeds hierom het plan in strijd is met de 'ladder van duurzame verstedelijking', zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro), en voorts onduidelijk is of sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening ter bescherming van het ondernemersklimaat kan Vroegop zich overigens beroepen op het voorkomen van woonbebouwing ter plaatse. Te meer, nu Vroegop in het ongewisse wordt gelaten over de fasering, uitwerking, uitvoering en financiën van de beoogde herontwikkeling van het Food Center Amsterdam.

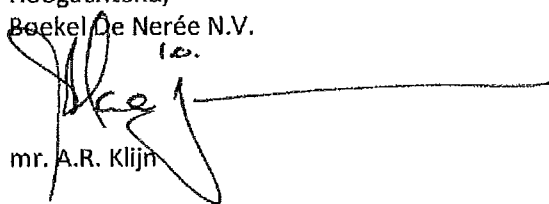
XIX. Het overgangsrecht is in strijd met het Bro

Voorts heeft de stadsdeelraad in artikel 22 van de regels ten onrechte de woorden 'het bevoegd gezag' uit artikel 3.2.1, tweede lid, van het Bro vervangen door de woorden 'dagelijks bestuur'. In het algemeen zal het college inderdaad het bevoegd gezag zijn, maar in bijzondere gevallen gelden daarop uitzonderingen³. Het vorenstaande leidt – gelet op de uitspraak van de Afdeling van 27 juni 2012 in zaaknr. 201108336/1T1/R1 – tot rechtsonzekerheid, zodat voormelde regel in strijd met het Bro is opgesteld.

XX. Conclusie

Op grond van het vorenstaande concludeer ik tot gegrondverklaring van de onderhavige zienswijze en tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan alsmede tot aanpassing van het ontwerpbesluit hogere waarden, in die zin dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen door Vroegop in deze zienswijze naar voren is gebracht.

Hoogachtend,
Boekel De Nerée N.V.

10.

mr. A.R. Klijn

³ Zie bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht.

BOEKEL DE NERÉE

BIJLAGE 1



STAATSCOURANT

Nr. 21059

31 juli

2013

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Rectificatie ontwerpbestemmingsplan Food Center Amsterdam en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, stadsdeel West, Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West, gemeente Amsterdam, maakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Food Center Amsterdam en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder, vanaf 1 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage liggen bij het loket Vergunningen van het stadsdeelkantoor, Bos en Lommerplein 250 te Amsterdam. Het loket is geopend op maandag, woensdag en vrijdag van 8.30 tot 15.00 uur, op dinsdag van 7.30 tot 15.00 uur en op donderdag van 13.00 tot 19.00 uur.

Rectificatie

Op 24 juli 2013 is bekendgemaakt dat het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken vanaf 25 juli 2013 ter inzage zouden liggen. Omdat het bestemmingsplan om technische reden niet tijdig via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal was in te zien, vangt de terinzagetermijn nu aan op donderdag 1 augustus 2013. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder zijn digitaal beschikbaar via: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-OW01>

Het plangebied wordt globaal begrensd door het Westelijk Marktkanaal aan de westzijde, Vredenhofpad en de Van Slingelandtstraat aan de noordzijde, het Oostelijk Marktkanaal aan de oostzijde en de Jan van Galenstraat aan de zuidzijde.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van het Food Center-terrein, die globaal betrekking heeft op verdichting en modernisering van het bedrijventerrein en de realisatie van een woonwijk.

Het ontwerpbesluit hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder heeft betrekking op 350 woningen en 3.500 m² maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een brede school in het zuid- en westelijk deel van het Food Center-gebied grenzend aan de Jan van Galenstraat en aan het westelijk marktkanaal. Deze hogere waarden zijn nodig vanwege het wegverkeerslawaai van de Jan van Galenstraat en de Willem de Zwijgerlaan.

Op dinsdag 20 augustus 2013 wordt van 12.00 – 13.30 uur en van 18.30 – 20.00 uur een informatiebijeenkomst gehouden in het beheerderkantoor aan de Jan van Galenstraat 4, direct rechts naast de ingang van het FCA.

Gedurende de termijn van terinzageligging kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen bij de stadsdeelraad.

Gedurende de termijn van terinzageligging kunnen belanghebbenden over het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden geluidhinder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel.

Schriftelijke zienswijzen kunt u zenden naar Stadsdeel West, t.a.v. afdeling Ruimtelijke ordening en grondzaken Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam. Voor mondelinge zienswijzen kunt u telefonisch een afspraak maken met Ronald de Graaf van de afdeling Ruimtelijke ordening en Grondzaken (020-2530175).



Amsterdam, 31 juli 2013

*Het dagelijks bestuur van stadsdeel West,
Stadsdeelsecretaris:
F. Claasen*

*Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:
M. Kuitenbrouwer*

BOEKEL DE NERÉE

BIJLAGE 2

6

nieuws

ZATERDAG 7 SEPTEMBER 2013 Het PAROOL

Vraagtekens rond Food Center

Herontwikkeling begint komende maand, maar over onder andere het aantal woningen is nog onduidelijkheid

ELISA HERMANIDES
BAS SOETENHORST

AMSTERDAM – De herontwikkeling van het Food Center in Amsterdam-West is met vraagtekens omgeven. De gemeente wenst te risico's van het miljoenenproject grotendeels af op bouwconcerns Ballast Nedam en VolkerWessels vastgoed.

Na veertig jaar soebatten over het groothandelsterrein lijkt er een doorbraak te zijn. Ballast Nedam en VolkerWessels gaan er vanaf komende maand een charmante woonwijk annex duurzame groothandelmarkt van maken. Daarmee is zeker 450 mil-

joen euro gemoeid. De gemeente draagt slechts twintig miljoen bij.

De vraag is echter of decennia van beschuitloosheid ten einde zijn. De inrichting van de Centrale Markthal is nog onzeker, net als de grens tussen bedrijfs- en woongebied. Ook over het aantal woningen is onduidelijkheid, terwijl de verkoop daarvan het project grotendeels moet financieren.

Mochten de ontwikkelaars niet binnen anderhalf jaar medewerking krijgen van alle honderd ondernemers op het Food Center, dan gaat het project niet door en moet het consortium Ballast Nedam/VolkerWessels een onbekende boete betalen. Anderhalf jaar geldt in de bouwwereld als zeer kort voor zo'n traject.

Het project heeft hoge aanloopkosten. Er moet jaarlijks voortgang zijn, wat druk legt op de exploitatie. En het consortium moet vijf marktmedewerkers overnemen; ambtenaren met een lange loopbaan en behoorlijke

'We mogen nog schuiven, als er maar 95.000 m² bedrijfsruimte komt'

salarissen en pensioenrechten.

Het enige geldige bod bij de aanbesteding kwam van Ballast Nedam/VolkerWessels. Slechts twee andere consortia waren geïnteres-

seerd: BAM/AM en Bouwfonds/Ymere. Ze haakten af omdat de gemeente in hun ogen alle risico's afwentelt op de bouwers.

"Je legt je voor jaren vast onder tal van voorwaarden. Voor ons een te stringent keurslijf," zegt Bouwfonds-directeur Harm Janssen. "Wij wilden bij voorkeur dat de gemeente zelf ook risico's op zich zou nemen of waarnodig meer vrijheid zou geven voor latere aanpassingen van het contract."

Het consortium van BAM en AM weigert commentaar vanwege een overeengekomen geheimhoudingsplicht. Maar volgens meerdere bronnen rond het Food Center leeftien daar dezelfde bezwaren.

Philip van Maanen van Ballast Ne-

dam, die met VolkerWessels het project uitvoert, is ervan overtuigd dat het goed komt: "Wij schatten de risico's anders in. We mogen nog schuiven met het aantal woningen en hoe je de ruimte verdeelt tussen Food Center en woonwijk. Als er maar 95.000 vierkante meter bedrijfsruimte komt."

Het afwentelen van de risico's op de bouwers lijkt een reactie van de gemeente te zijn op de aanbestedingen van onder andere de Noord/Zuidlijn en het Stedelijk Museum. Daar bepalen de risico's op vertraging en meerkosten bij Amsterdam.

■ Pagina 18: Dat open groene wijkje is nog heel ver weg

Naturalis wil skelet van T-rex

RIJSWIJK – Wetenschappers van Naturalis in Leliden hebben in de Amerikaanse staat Montana grote delen blootgelegd van een Tyrannosaurus rex (T-rex). Het gaat om een goed bewaard skelet, vermoedelijk van een vrouwtje. Naturalis wil de dinosaurus nu proberen in huis te halen.

De opgraving is nog in volle gang, zegt een woordvoerder. Van

de dinosaurus zijn onder meer delen van de schedel, de onderkaak, de ruggengraat en de poten blootgelegd. De onderzoekers werkten in Montana samen met het Black Hills Institute.

De Tyrannosaurus rex leefde tijdens het late Krijt, 67,5 tot 66 miljoen jaar geleden. Het is één van de grootste vleeseters die op aarde heeft rondgelopen. Het fossiel is

volgens Naturalis eigendom van de landeigenaar. Naturalis heeft het recht van eerste koop en daarom gaat het onderzoeksinstituut en natuurhistorisch museum fondsen werven. Mocht het skelet naar Nederland komen, dan is het het eerste originele skelet van een Tyrannosaurus rex dat buiten de Verenigde Staten is te zien, stelt het instituut. (ANP)



Eén van de gevonden beenderen van de Tyrannosaurus rex.

FOTO SERVAAS NIEUWS

ADVERTENTIE

Bijzondere reizen

Beet u niet eveneens geïnteresseerd in een bekend hooggevoerd land van de wereld met garten, heet? Onze bijzondere reizen nemen u mee naar onontdekte plaatsen en de wereld. Ga mee op een reis vol onvergetelijke belevenissen en onverwachte ontmoetingen!

SRC
reizen

vakanties

050-3123123 - src@toervalenties.nl

Onze reisleiders brengen cultuur tot leven

Gratis SRC Magazine app



Bhutan

Het land van de donderende draak

→ 20 dagen v.a. 4469

Bhutan is een land vol geschiedenis, tradities en legendes. Religieuze festivals, het 'Nest van de Tijger', Bhutansen in hun traditionele 'gho's' en 'kira's' en een gelukkig leven: reis mee en ontdek de verrassingen van dit nog onontdekte paradijs!

Birma

De smaragd van Zuidoost-Azië

→ 18 dagen v.a. 2959

Een van de laatste gehele rijken van de wereld is Birma. Dit is het land van de mooiste pagodes, machtige rivieren en schitterende bergen, met daartussenin het sprookjesachtige Inle-meer. Van alle bijzondere dingen zullen de vriendelijke Birmezen u nog het meeste betoveren. Bewonder deze smaragd!

Onbekend Punjab

Ontdek het land van vijf rivieren

→ 16 dagen v.a. 2398

Veel volkeren lieten hun sporen na in Punjab. Ook voor de Britten was de provincie een belangrijke regio. Nu is de Indiase provincie met indrukwekkende paleizen en forten vooral bekend als het thuisland van de sikhs. Een reis door dit door onbekende deel van India is een onvergetelijke ervaring!

18

amsterdam

ZATERDAG 7 SEPTEMBER 2013 **de PAROOL**

Dat open groene wijkje

Van lelijkste plek moet het Food Center uitgroeien tot parel van Amsterdam, voor burgers en ondernemers. Maar de make-over van enkele honderden miljoenen euro's kent nog veel onzekerheden.

tekst ELISA HERMANIDES en BAS SOETENHORST
foto JEAN-PIERRE JANS illustratie CHANTAL VAN WESSEL

Het is een komen en gaan van busjes, vrachtwagens en heftrucks op een vrijdagochtend op het Food Center in Amsterdam-West, een plek die verboden terrein is voor de meeste Amsterdamers. Koinkoekiers, bakjes aardbeien en nog veel meer groente en fruit staan buiten en in hallen uitgestald. Hientallen klanten en handelaars krukken eromheen.

Vanaf half zeven 's ochtends komen eerst de winkeliers. Zo'n twee uur later rijden horecaondernemers en marktkooplui met busjes het terrein op om inkopen te doen. Behalve groente en fruit worden er vis, vlees, gevogelte en eigenhandige levensmiddelen verkocht. Ook zijn er veel exotische producten. "Nergens zijn verschillende culturen zo geïntegreerd als op het Food Center," zegt een trotse Erik Fischer, voorzitter van de ondernemersvereniging op het terrein.

Ondanks de levendige handel telt het uitgestrekte Food Center ook desolate plekken. Zoals bij de aardappelgrossiers aan de westkant. Daar valt de ouderdom van de gebouwen op. De panden stammen veelal uit de jaren tachtig, toen de laatste grootscheepse renovatie plaatsvond. De Centrale Markthal, gebouwd in de jaren dertig, oogt van veraf statig. Maar van dichtbij is duidelijk dat het monument veel meer nodig heeft dan een lichte verf. Dat het terrein voor een groot deel in gebruik is als parkeerplaats, maakt het er niet mooier op.

Het Food Center is een unieke plek in Nederland. Waar in andere steden het overgrote deel van de groothandelsmarkten uit de stad is verbanen, ligt het Food Center erin. Toch is het geen plek die Amsterdammers in hun hart sluiten. In 2010 verkozen ze het Food Center tot leukste plek van Amsterdam. Het ommuurde terrein vormt een barrière in de stad; de Jan van Galenstraat is één van de meest vervuilde straten vanwege het vrachtverkeer rond het Food Center. Na jarenlange protesten van buurtbewoners is de hoekdinging verplaatst

naar de Zeebergweg, die bereikbaar is via de Haardenmerweg.

Als het goed is, is dat het begin van een ingrijpende transformatie. Wethouder Maarten van Poelgeest (Ruimtelijke Ordening) wil het gebied 'teruggeven' aan de Amsterdammers en efficiënter inrichten. Daardoor ontstaat ruimte voor 1500 woningen. De Centrale Markthal, als rijksmonument één van de beschouwde geheimen van de stad, wordt gerenoveerd en grotendeels opengesteld voor de consument.

Het is midden in de crisis een project van ongekennde omvang. Met de herontwikkeling is 450 à 500 miljoen euro gemoeid, zegt Erik Fischer, die nauw betrokken is bij de plannen.

Een consortium van de bouwbedrijven Ballast Nedam en VolkerWessels Vastgoed doet de uitvoering. "Het is een moeilijke tijd, maar dit is een mooie plek, zo dicht bij de Jordaan," zegt Philip van Maanen, projectleider bij het Food Center namens Ballast Nedam. "Waar binnen de Ring is nog zo'n gebiedsoptwikkeling mogelijk?"

Hij schetst een idyllisch plaatje van een prachtige groene woonwijk en een gezamenlijk bedrijventerrein, met de markthal als centrale ontmoetingsplek, met een hotel, een markt en kookactiviteiten. Volgens Van Maanen is het niet zo dat zij direct vele miljoenen gaan investeren. "We moeten elke keer het geld dat we in een deel van het project steken, terugverdiene met de voorverkoop van woningen, voordat we verdergaan."

Van Maanen moest vroeg op voor de eerste informatiesessie over het project op het Food Center, op 1 april 2010. De gemeente wilde laten zien dat er om zeven uur 's ochtends al bedrijvigheid liep. Op die ijzige lenteochtend meldden zich meer dan honderd bedrijven. Slechts drie partijen durfden de aanbesteding aan, waarvan twee uiteindelijk afhaakten. De koudwatervrees hing samen met de strenge randvoorwaarden. De groothandelsmarkt blijft open tijdens de verbouwing. Dat be-



De groente- en fruithandel aan de oostkant van het Food Center.

€ 1.000.000.000

Het Food Center ligt tussen De Baarsjes en de Staatsliedenbuurt. Het terrein beslaat ruim 20 hectare en biedt ruimte aan zo'n honderd handels- en productiebedrijven in levensmiddelen. Zij leveren ruim 60.000 soorten producten aan 10.000 voornamelijk Amsterdamse klanten. De gezamenlijke omzet bedraagt naar schatting bijna een miljard euro op jaarbasis. Het terrein biedt werk aan circa 2500 mensen.

tekent het heen en weer verhuizen van het bedrijfsterrain, een complexe operatie. Bovendien moet het consortium grote voorinvesteringen doen, voor onder andere de renovatie van de markthal (kosten: 35 tot 40 miljoen, aldus Erik Fischer). De gemeente draagt niet meer dan 20 miljoen euro bij aan het hele project.

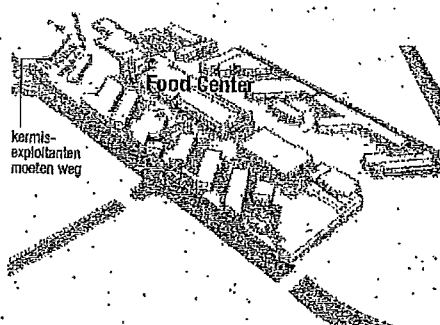
Bijzonder is dat behalve de bouw en de financiering ook het beheer en onderhoud van het terrein volledig in handen van het consortium komen. Van Maanen: "We worden een soort vereniging van eigenaren, verant-

'Buitenlandse beleggers tonen al interesse in de woningen'

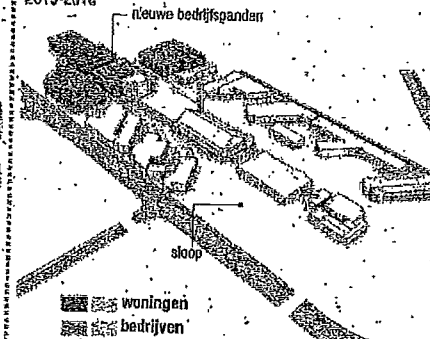
woordelijk voor voedselveiligheid, veiligheid, verkeer, schoonmaak, het parkeren."

In ruil voor alle investeringen is de

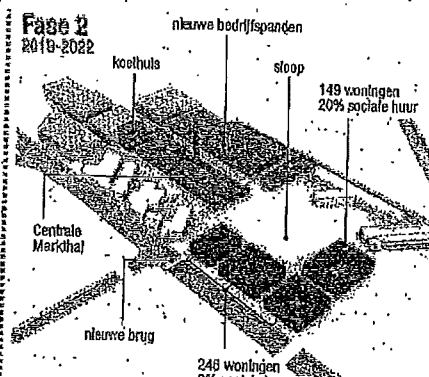
Huidige situatie



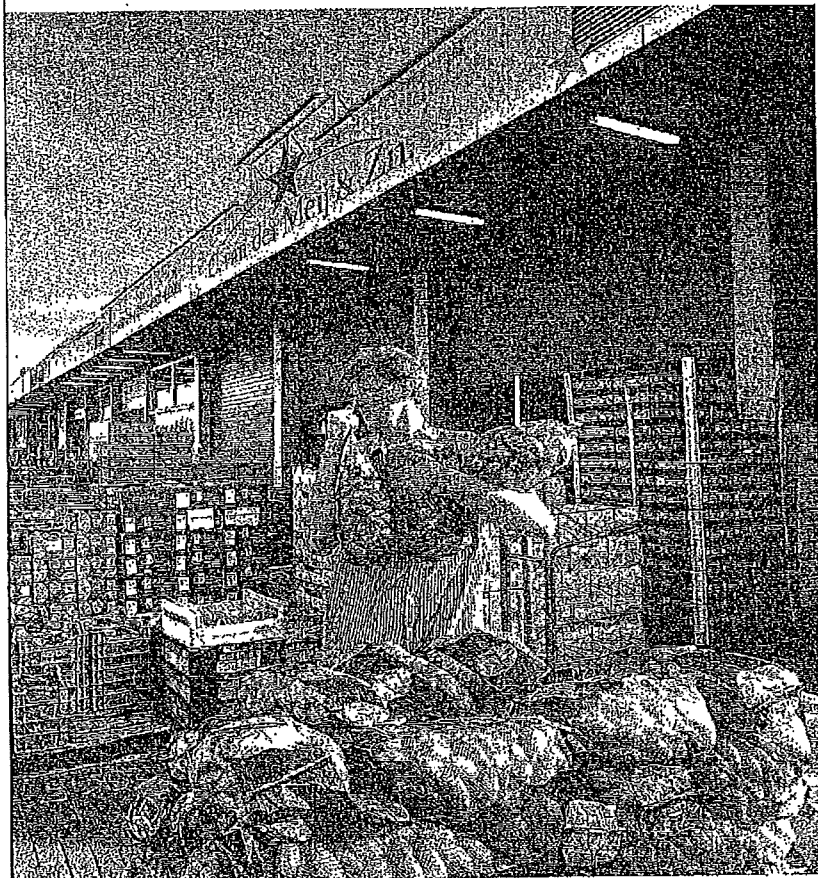
Fase 1 van de herstructurering 2015-2018



Fase 2 2019-2022

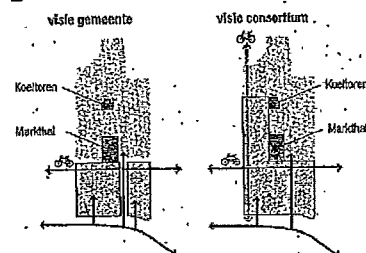


is nog heel ver weg



Vershill in visie gemeente en consortium

■ = wonen
■ = food center



de jaren zeventig was er discussie over verhuizing van het Food Center naar buiten de stad. Die verandering begon jaren negentig liep het terrein tegen zijn grenzen aan. Gebouwen schreeuwden om renovatie. VVD-wethouder Pauline Krikke wilde de Centrale Markthal slopen.

Stadsdeel Westerpark lag dwars en er volgde een kort geding. Op formele gronden weigerde de rechter uitspraak, waarna een patstelling ontstond.

Rond de eeuwwisseling laaide het verhuizingdebat op, maar de knoop werd niet doorgehakt. Ondernemers investeerden niet langer in hun bedrijfsplanden, omdat ze niet wisten waar ze aan toe waren. Gevolg: verval.

In 2005 kwam er meer duidelijkheid, toen een adviescommissie concludeerde dat verhuizing te duur is. Het Food Center zou in de stad blijven. Het duurde echter tot 2010 voordat stadsbestuur, ondernemers en stadsdeel op één lijn zaten over de herinrichting. De aanbesteding vergde nog eens drie jaar.

Er het plan kent nog steeds open einden. De ondernemers zijn huidige voor openstelling van de markthal, die is afgedwongen door de gemeenteraad. Fischer: "Minimaal de helft wordt voor consumenten. De andere helft is dus voor de ondernemers. Dat is zo afgesproken."

Ballast Nedam/VolkerWessels gaat er vooralsnog van uit dat tachtig procent openbaar wordt. "Dat voldoet aan de eisen van de gemeente," zegt projectontwikkelaar Ben van de Ven, vooruitgeschoven post van wethou-

der Van Poelgeest. "Minimaal vijftig procent moet openbaar zijn."

Onzeker is ook de bestemming van de begane grond. Fischer: "Die moet handelsmarkt blijven."

Van de Ven: "Meest logisch is dat de hal op de begane grond een openbare functie krijgt."

De grens tussen het Food Center en betwonderde is evenmin scherp afgebakend. Van Maanen wil van de zinoergoten westkant, die grenst aan de Rijpgracht, grotendeels een groene kade maken met dure woningen. De gemeente had echter een flink deel van de westkant aan bedrijven tobedacht.

"Als de bedrijven dat deel van de westkant nodig hebben, krijgen ze dat," zegt Fischer.

Heetste hangijzer is de medewerking van de circa honderd zittende ondernemers. Ook deze taak heeft de gemeente uitbesteed. Er hoeft er maar één dwars te liggen en de zaak is voor jaren vertraagd. Want ontegenwoordig, waarmee medewerking kan worden afgedwongen, is tijdrovend en dus duur.

Wethouder Van Poelgeest gunt Ballast Nedam/VolkerWessels anderhalf jaar om de ondernemers te overtuigen - die periode gaat volgende maand in.

Van Maanen erkent dat dwarsliggers voor problemen kunnen zorgen. "Dan houdt het op." Maar hij is hoopvol: "Ondernemers bevorderen hun bedrijfsvoering niet als ze in hun pand blijven zitten. Ze kunnen verhuizen naar een nieuw pand op het terrein of zich laten uitkopen. Veel bedrijven van buiten willen hier komen. Er is meer vraag dan aanbod."

voorzien stijging van de grondwaarde voor het consortium. Ruwweg de helft van het terrein is nu parkeerplaats. Die grond is niets waard. Door geconcentreerd te bouwen, kan het aantal vierkante meters voor de bedrijven gelijk blijven, op een kleinere plek. Dat biedt ruimte voor woningbouw. Staan er eenmaal woningen, dan stijgt de grondwaarde.

Over de afzet van die woningen maakt Van Maanen zich geen zorgen. "Buitenlandse beleggers tonen al interesse."

De opbrengsten laten nog wel jaren

op zich wachten. De gemeente verwacht dat het geheel in 2034 is opgeleverd. Van Maanen hoopt dat het vijf tot tien jaar sneller gaat.

Gaan de plannen slagen? Sommige ondernemers op het Food Center hebben goede hoop, zoals groente- en fruithandelaar Wim de Graaf. "Ik ben ervan overtuigd dat het nu gaat lukken. Het werd tijd, want stilstand is achteruitgang."

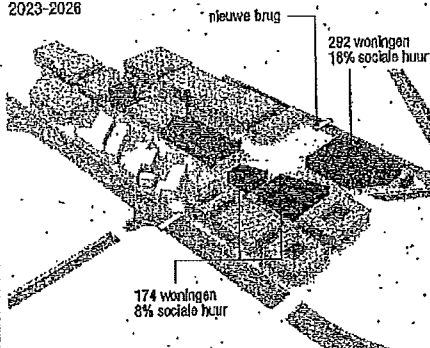
Abdel Karim Aouragh, die handelt in levensmiddelen en Turks en Marokkaans brood bakt, is sceptischer. "Ik twijfel wel of het allemaal echt

'Ik twijfel of alles echt gaat gebeuren. Het speelt al zo lang'

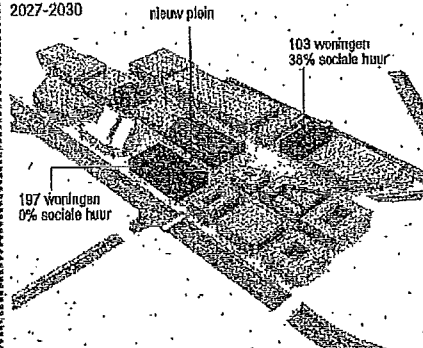
gaat gebeuren. Het speelt al zo lang. Ik wil niet nog tien jaar wachten."

Begrijpelijk voor wie de beladen geschiedenis van het terrein kent. Al in

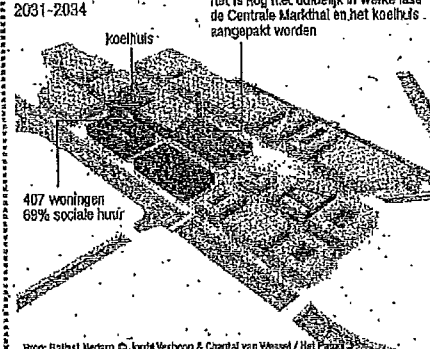
Fase 3 2023-2026



Fase 4 2027-2030



Fase 5 2031-2034



Bron: Ballast Nedam © Joris Verbeek & Chantal van Wees // Het Parool