

Voordracht voor de collegevergadering van 25 september 2018

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt B6

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**

wordt gepubliceerd Vaststellen wijzigingsplan Food Center Amsterdam - 1e wijziging

Tekst van openbare besluiten **Het college van burgemeester en wethouders besluit**

wordt gepubliceerd

1. Kennis te nemen en bij de voorliggende besluitvorming betrekken van:

a. het bijgevoegde positieve advies van de toenmalige bestuurscommissie West op het voorontwerp wijzigingsplan;

b. de ingebrachte zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan Food Center Amsterdam - De Kweker;

2. De zienswijze als bedoeld onder beslispoint 1b te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijze welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. Het wijzigingsplan Food Center Amsterdam – 1^e wijziging, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1801BPGST-VGo1 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan zoals ter inzage heeft gelegen met dien verstande dat enkel de plannaam is gewijzigd welke is verwerkt in de planregels (artikel 1.2 en artikel 17) en verbeelding, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 1 januari 2017.

Kernboodschap

Het college van B&W stelt het wijzigingsplan Food Center Amsterdam - 1e wijziging gewijzigd vast. Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de conserverende bestemming Bedrijventerrein naar de op ontwikkeling gerichte bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken. Hierdoor kan het gedeelte ten noordwesten van de Centrale Markthal worden gebruikt voor de herontwikkeling. Bij de besluitvorming wordt het eerder door de bestuurscommissie West gegeven positieve advies als ook de ingebrachte zienswijze betrokken.

Bestuurlijke achtergrond*Achtergrond en aanleiding*

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2016 het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit) vastgesteld. Het plan voorziet in een gefaseerd herontwikkeling van het bestaande, verouderde Food Center Amsterdam (FCA)-bedrijventerrein naar een gerevitaliseerd bedrijventerrein aan de noordzijde en een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde. De bestaande bedrijvigheid aan de zuidkant zal verplaatst moeten worden naar

nieuwe bedrijfsgebouwen aan de noordkant. Deze herontwikkeling kan ongeveer 15 jaar in beslag nemen. Het project Herstructurering FCA is Europees aanbesteed en gegund aan het Consortium Martkwartier C.V.

In het (moeder)bestemmingsplan zijn zogenaamde uit te werken bestemmingen opgenomen, om zoveel mogelijk flexibiliteit en ruimte voor de planontwikkeling te bieden. Bij het opstellen van het (moeder)bestemmingsplan was de verwachting dat de noordwestzijde in de laatste fase (waarschijnlijk na 10 jaar) ontwikkeld zou worden. Om de bestaande ondernemers daar voldoende rechtszekerheid te bieden is aan dit gedeelte van het bedrijventerrein geen uit te werken bestemming, maar een zogenaamde eindbestemming Bedrijventerrein toegekend. Omdat niet was uit te sluiten dat de fasering anders zou verlopen, waarbij de noordwest kant eerder dan gepland voor de transformatie in aanmerking kon komen, is er voor dit gedeelte ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de eindbestemming bedrijventerrein te kunnen wijzigen naar een uit te werken bestemming.

Inmiddels is aan de noordzijde ruimte beschikbaar gekomen door de ontruiming van KET- terrein en de sloop van het abattoir. Hierdoor is schuifruimte ontstaan voor de te verplaatsen bedrijfsruimte. Hierbij is duidelijk geworden dat de nieuwe bedrijfsbebouwing passend gesitueerd kan worden aan de noordwest kant van het FCA-terrein en dat dit één van de eerste stappen zal worden in het transitieproces.

Doel wijzigingsplan

Om de voorgenomen nieuwe bedrijfsbebouwing juridisch planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om een wijzigingsplan vast te stellen, waarbij de huidige eindbestemming wordt gewijzigd naar een uit te werken bestemming. Op basis daarvan kan daarna een uitwerkingsplan worden vastgesteld dat zal dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen in dit plangebied.

Het (moeder)bestemmingsplan voorziet in artikel 19 in deze wijzigingsbevoegdheid. Aan deze bevoegdheid zijn als voorwaarden verbonden, dat de wijziging niet mag leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen nadelige gevolgen heeft voor de toegestane bedrijfsvoering. Hieraan wordt voldaan.

Wat verandert er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan?

Op hoofdlijnen betreft de wijziging dat de bestemming Bedrijventerrein wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken.

Ten behoeve van de kenbaarheid en leesbaarheid van het wijzigingsplan is niet enkel de planregel van de bestemming Bedrijventerrein –Uit te werken opgenomen, maar zijn ook de overige regels van het (moeder)bestemmingsplan opgenomen.

Eerdere besluitvorming

- Voorontwerpwijzigingsplan

Het voorontwerpwijzigingsplan is op 23 januari 2018 door de portefeuillehouder RO vrijgeven voor wettelijk vooroverleg en advies. In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de Gasunie en Waternet. Deze reacties zijn samengevat en van een

beantwoording voorzien in hoofdstuk 5.2.1. van de toelichting bij het wijzigingsplan. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan.

- Ontwerpwijzigingsplan

Op 20 maart 2018 heeft het college het ontwerpwijzigingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging. Tijdens de termijn van terinzagelegging is op 16 april 2018 een inloop- en informatieavond gehouden waarbij het ontwerpwijzigingsplan is toegelicht en vragen zijn beantwoord.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.9a, eerste lid. Het college van burgemeester en wethouder is bevoegd om een wijzigings-/uitwerkingsplan vast te stellen.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming van het positieve advies toenmalige bestuurscommissie West

Parallel aan het wettelijk vooroverleg is de toenmalige bestuurscommissie van stadsdeel West in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het voorontwerpwijzigingsplan.

Het dagelijks bestuur (DB) van de bestuurscommissie West heeft bij brief van 13 februari 2018 aan de wethouder RO een advies uitgebracht. Het DB heeft geen inhoudelijk commentaar, maar benadrukt dat zij waarde hecht participatie zodat de herstructurering in goed overleg met betrokkenen plaatsvindt. Verder verzoekt het DB om erop toe te zien dat bij de herontwikkeling zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de Agenda Duurzaamheid.

Ad 1b – Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming van ingebrachte zienswijze

Vanaf 29 maart 2018 heeft het ontwerpwijzigingsplan, inclusief de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingebracht.

Ad 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijze

De zienswijze geeft aan dat nog steeds gesprekken met de bedrijven worden gevoerd waardoor er nog geen eindbeeld is van de nieuwe indeling van het terrein. Het verlenen van medewerking aan hervestiging van een ander bedrijf zou daarom de integrale herontwikkeling belemmeren. De zienswijze is in de Nota van Beantwoording zienswijze voorzien van een beantwoording. Daarin wordt onder meer aangegeven dat de gemeente

niet betrokken is bij die gesprekken, maar van de ontwikkelende partij heeft begrepen dat er nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt. Het wijzigingsplan is nodig om het oppervlak van de uit te werken bestemming bedrijventerrein te vergroten, zodat er meer schuifruimte voor de buikbedrijven ontstaat. Voor de volledige beantwoording wordt naar de Nota van Beantwoording zienswijze verwezen. De ingebrachte zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Ad 3 – Gewijzigde vaststelling

Voorgesteld wordt om het voorliggende wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft de naamgeving van het plan welke in de planregels en verbeelding is gewijzigd. Daarnaast is ook de toelichting hierop aangepast en tevens op enkele punten aangevuld en geactualiseerd. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben deze wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

De reden die ten grondslag ligt aan de naamswijziging is dat de naam van het ontwerp wijzigingsplan was gekoppeld aan het groothandelsbedrijf De Kweker, omdat de verwachting was dat het plangebied volledig benut zou worden door De Kweker. De ontwikkelaar heeft echter laten weten dat er nog geen contract is gesloten met De Kweker voor deze locatie. Het voorliggende wijzigingsplan regelt ook niet dat de gronden uitsluitend door De kweker mogen worden gebruikt. Op deze gronden kunnen na de uitwerking ook andere buikbedrijven gevestigd worden. Dit heeft aanleiding gegeven om voor te stellen om de naam van dit wijzigingsplan te wijzigen in wijzigingsplan Food Center Amsterdam - 1^e wijziging..

Wettelijke termijn

Op grond van de Wro (artikel 3.9, eerste lid, onder a) dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld binnen acht weken na de termijn van terinzagelegging. De termijn van terinzagelegging eindigde op 10 mei 2018. Met de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan in september wordt niet voldaan aan deze wettelijke termijn. De oorzaak hiervan is dat de beantwoording van de zienswijze meer tijd heeft gevergd dan was verwacht.

In het navolgende volgt een korte beschrijving van onder meer het programma en de aandachtspunten van het voorliggende wijzigingsplan.

Begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de noordwest zijde van het afgesloten Food Center-terrein, dat gelegen is tussen de Jan van Galenstraat (zuidzijde) en de Zeebergweg (noordzijde) en het Westelijk- en Oostelijk marktkanaal.

Geldend regime

Het geldende regime blijft het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit) dat op 1 juni 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. Er wordt toepassing gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid uit dit bestemmingsplan. Het voorliggende wijzigingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het (moeder)bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit).

Programma

In het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit) is vastgelegd dat de buikbedrijven binnen de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken gezamenlijk een maximum brutovloeroppervlakte van 90.000 m² mogen hebben. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor dit plangebied heeft geen gevolgen voor het totale programma in het bedrijvendeel.

Het wijzigingsplan heeft ook geen gevolgen voor parkeren en wonen. Het betreft een louter technische wijziging.

Aandachtspunten

- Stedelijke kaders

Het voorliggende wijzigingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders (ook voor wat betreft Hoofdgroenstructuur) opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- Aangewezen stedelijk gebied

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan ligt in aangewezen stedelijk gebied, project en belangen. Dit betekent dat het college de voorbereiding ter hand.

- M.e.r.-beoordeling

In het kader van het (moeder)bestemmingsplan is voor de gehele herontwikkeling van het FCA een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, met als conclusie dat deze herontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden en een formeel milieueffectrapport niet nodig is. De toepassing van de voorliggende wijzigingsbevoegdheid leidt ten opzichte van het bestemmingsplan niet tot een toename van het programma. Omdat er bovendien sprake is van een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan voor de betreffende gronden in procedure is gebracht, heeft de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan op voorhand geen nadelige milieugevolgen. Een m.e.r. (-beoordeling) is daarom niet nodig in het kader van dit (ontwerp)wijzigingsplan.

- Overleg bedrijven

De ontwikkelaar, heeft over de herontwikkeling nauw overleg met de Vereniging Herstructurering FCA, een ondernemersvereniging voor de op het FCA gevestigde bedrijven en maakt afspraken met de betrokken individuele bedrijven.

- Kostenverhaal en planschade

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een Realisatie- en Exploitatieovereenkomst (REOK) afgesloten in het kader van de gunning. De REOK bevat algemene en specifieke verplichtingen tussen partijen, waaronder alle financiële verplichtingen voor de ontwikkelaar. Hiermee is de gemeente verzekerd van het wettelijk verplicht kostenverhaal. In deze REOK is ook een planschadeverhaalsovereenkomst opgenomen waarbij de ontwikkelaar zich tegenover de gemeente heeft verplicht tot vergoeding van eventuele planschade die wordt toegewezen als gevolg van planologische maatregelen ten behoeve van de realisatie van het nieuwe FCA.

Financiële onderbouwing**Overige toelichting:****Conclusie:**

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente

de bekendmaking van het besluit vindt plaats met een publicatie van een kennisgeving in de gebruikelijke media

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2018-118237	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2018-118284	College van B&W Advies (pdf)
AD2018-118271	TER INZAGE - WP FCA - 1e wijziging_Toelichting.pdf (pdf)
AD2018-118272	1. verbeelding WP FCA.pdf (pdf)
AD2018-118273	2. Advies bestuurscommissie.pdf (pdf)
AD2018-118274	TER INZAGE - WP FCA - 1e wijziging_Bijlagen bij de regels.pdf (pdf)
AD2018-118275	TER INZAGE - WP FCA - 1e wijziging_Regels.pdf (pdf)
AD2018-118276	3. Nota van beantwoording zienswijzen WP FCA inclusief 2 bijlagen.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Ronald de Graaf, 06 1081 4921, r.de.graaf@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten



Nota van Beantwoording Zienswijzen

wijzigingsplan Food Center Amsterdam – 1^e wijziging

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Grond en Ontwikkeling
Ruimte & Duurzaamheid
augustus 2018

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam - De Kweker met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 28 maart 2018 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 29 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadsloket van stadsdeelkantoor West en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de termijn van terinzagelegging is op 16 april 2018 een inloop- en informatieavond gehouden waarbij het wijzigingsplan is toegelicht en vragen zijn beantwoord.

Gedurende de periode van terinzagelegging konden belanghebbenden een zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

In deze nota worden de ingediende zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan na een korte samenvatting inhoudelijk beantwoord. Deze nota, met de daarbij behorende bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van het te nemen collegebesluit over het wijzigingsplan.

Als zienswijzen gegrond zijn en tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan leiden, dan is dat in de beantwoording van de zienswijze vermeld.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan worden beschreven in een aparte Nota van Wijzigingen behorende bij het collegebesluit tot (gewijzigde) vaststelling van het wijzigingsplan.

Ontvangen zienswijzen

Van de volgende adressant is op 9 mei 2018 een zienswijze ontvangen over het ontwerp wijzigingsplan:

Bidfood B.V., gevestigd te Ede aan de Frankeneng 18 (gemachtigde mr. A. Kamphuis, Sarphatistraat 370, 1018 GW te Amsterdam).

Ontvankelijkheid

Overeenkomstig artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 29 maart 2018. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 9 mei 2018.

De brief met zienswijzen van Bidfood is op 9 mei 2018 zowel per email, als per aangetekende post verzonden en op 11 mei 2018 ontvangen door het college van burgemeester en wethouders. De zienswijze is derhalve tijdig ingediend en kan in beschouwing worden genomen.

Belanghebbendheid

Volgens artikel 3:15 Awb kunnen belanghebbenden hun zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Een beoordeling van belanghebbendheid is derhalve noodzakelijk. Bidfood is onder meer gevestigd op het Food Center Amsterdam (FCA) aan de Jan van Galenstraat 4-14 te Amsterdam en heeft hier een perceel in erfpacht. Het wijzigingsplan heeft betrekking op het FCA-terrein op korte afstand van de vestiging van Bidfood, waardoor Bidfood rechtstreeks betrokken is bij dit wijzigingsplan en als belanghebbende kan worden aangemerkt. De zienswijze kan derhalve in beschouwing worden genomen.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De brief met zienswijzen is bij deze nota gevoegd (bijlage 1)..

Opmerking 1: Nog geen integraal beeld herinrichting; gesprekken lopen nog; Bidfood is een buikbedrijf

Bidfood maakt bezwaar tegen het ontwerp wijzigingsplan omdat dit de herontwikkeling van het westelijk deel van het FCA naar voren trekt ten behoeve van de hervestiging van De Kweker, terwijl er nog geen integraal beeld is van de inrichting van dit deel van het FCA. Bidfood is van mening dat haar bedrijfsvoering past binnen het marktconcept en formule voor het FCA na de herontwikkeling; dat zij als buikbedrijf is aan te merken. Bidfood benadrukt dat nog steeds onduidelijk is waar Bidfood gehervestigd zal worden en dat zij hierover nog steeds in gesprek is met de Vereniging Herstructurering FCA (Vereniging) en met Marktkwartier C.V. (Consortium).

Beantwoording gemeente

De uitgangspunten van de herontwikkeling van het FCA zijn door de gemeenteraad in 2010 vastgelegd in het Ambitiedocument Herstructurering FCA. Om deze herstructurering juridisch-planologisch mogelijk te maken heeft de gemeente in 2014 een nieuw bestemmingsplan Food Center Amsterdam vastgesteld. In 2013 is het project Herstructurering FCA Europees aanbesteed en gegund aan het Consortium Marktkwartier C.V. In 2014 heeft de gemeente met een Consortium een Realisatie en Exploitatieovereenkomst (REOK) gesloten met nadere afspraken over de uitvoering en exploitatie.

Sindsdien voert het Consortium gesprekken met de ondernemers van het FCA over de mogelijkheden en voorwaarden voor hervestiging. Hierbij wordt het Consortium geadviseerd door de Vereniging Herstructurering Food Center Amsterdam (de "Vereniging").

De gemeente is niet betrokken bij deze gesprekken.

Het Consortium heeft een zelfstandige verantwoordelijkheid om binnen de kaders van de REOK en het bestemmingsplan te komen tot een uitvoerbaar plan voor het nieuwe FCA. De gemeente wordt in een stuurgroep op de hoogte gehouden door het Consortium.

Reactie Consortium

De gemeente heeft van het Consortium desgevraagd een reactie ontvangen op de zienswijze van Bidfood. Deze reactie wordt hier bijgevoegd (bijlage 2)..

Het Consortium vermeldt hierin dat er een stedenbouwkundig masterplan van het nieuwe bedrijventerrein is opgesteld in samenspraak met de Vereniging. Dit is een langdurig proces geweest met veel aanpassingen. Dit masterplan is bekrachtigd door de stuurgroep waarin zowel de gemeente als het Consortium zijn vertegenwoordigd. In deze stuurgroep heeft ook de Vereniging haar instemming gegeven voor verdere uitwerking van de plannen. Exacte toekenning van ruimte aan ondernemers stond daarin nog niet vast, omdat met veel bedrijven en belangen rekening moet worden gehouden.

Om ruimte te creëren voor nieuwe bebouwing zal er "(door)geschoven" moeten worden met bedrijven, totdat een definitieve indeling is bereikt. Dit is een dynamisch proces. In een transitieplan werkt het Consortium met plaatsingsscenario's, met ruimtereserveringen totdat er definitieve afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing.

De gemeente heeft in dit verband van het consortium begrepen dat het consortium in april 2017 een Hoofdlijnen Overeenkomst (HLO) heeft gesloten met de Vereniging, waarin afspraken zijn vastgelegd over Hervestigers, reserves en vertrekkers en over het proces van het doen van aanbiedingen, beoordelingen en advisering.

De gemeente heeft begrepen van het Consortium dat het overleg over de functionele invulling inderdaad nog gaande is. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de definitieve indeling van het terrein. Dit geldt ook voor De Kweker. Gelet hierop kan dus niet geconcludeerd worden dat de herstructurering in het voordeel van De Kweker wordt uitgevoerd, maar juist vanuit het collectieve belang.

Bidfood wel/geen buikbedrijf?

De gemeente heeft van het Consortium begrepen dat er op dit moment nog geen zekerheid is of Bidfood als een buikbedrijf als bedoeld in het bestemmingsplan (artikel 1) kan worden aangemerkt en daarmee zou passen binnen het concept van het nieuwe FCA.

Het consortium heeft nog geen kennis genomen van het nieuwe concept van Bidfood en heeft hierover nog geen standpunt ingenomen.

Het overleg tussen het Consortium en Bidfood wordt voortgezet. Mocht blijken dat Bidfood als buikbedrijf kan worden aangemerkt en voldoet aan de privaatrechtelijke criteria uit het HLO, dan zou het bedrijf in beginsel een plek kunnen krijgen in het nieuwe FCA.

Echter, het voorliggende wijzigingsplan gaat uiteindelijk niet over de vraag of Bidfood wel of geen buikbedrijf is. Voor Bidfood is voor nu van belang om te weten dat het Masterplan voldoende ruimte biedt voor het hervestigen van de bestaande buikbedrijven, inclusief de bestaande bedrijven die door omzetting alsnog als een buikbedrijf kunnen worden aangemerkt; dus ook voor Bidfood als zij als buikbedrijf kan worden aangemerkt.

Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt bovendien het oppervlak van de bestemming 'Bedrijventerrein-Uit te werken' vergroot. Dit betekent dat er dus ook meer ruimte ontstaat voor een eventuele hervestiging van Bidfood (mits het bedrijf als buikbedrijf kan worden aangemerkt).

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het wijzigingsplan te wijzigen.

Opmerking 2: Medewerking aan De Kweker is salamtactiek en in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Zolang het eindbeeld van de indeling van het nieuwe FCA nog niet bekend is, is het volgens Bidfood in strijd met de goede ruimtelijke ordening om al medewerking te verlenen aan een wijzigingsplan voor een ander bedrijf (i.c. De Kweker). Dit belemmert de integrale herontwikkeling van het FCA.

Beantwoording gemeente.

De Kweker is het grootste bedrijf op het FCA en is hoofdzakelijk gevestigd aan de zuidkant van het huidige terrein. Door De Kweker te verplaatsen naar het nieuwe FCA komt er in het zuidelijk deel in één keer veel ruimte vrij waardoor de huidige zuidelijke ontsluiting aan de Jan van Galenstraat meer kan worden ontzien. Het Consortium heeft dan ook aangegeven dat het streven is om De Kweker te verplaatsen naar het noordwesten van het nieuwe FCA. Vanuit die gedachte is ook het ontwerp wijzigingsplan opgesteld.

De gemeente vindt het niet onaannemelijk dat deze wijze van fasering/transitie ruimtelijk gezien het meeste effect kan sorteren. In die zin speelt de verplaatsing van De Kweker hoe dan ook een cruciale rol in het transitieproces.

Van een belemmering van de noodzakelijke integrale herontwikkeling is echter geen sprake.

Het voorliggend wijzigingsplan regelt niet dat de gronden uitsluitend door De Kweker mogen worden gebruikt. Het is vooralsnog wel de intentie om op deze locatie een nieuw gebouw te realiseren, parallel aan de overige noordelijke gebouwen voor het nieuwe Food Center.

Het Consortium heeft in dit verband echter laten weten dat er nog geen contract is gesloten met De Kweker voor de beoogde locatie in het noordwesten van het FCA. Volgens het Consortium is het echter wel zeker dat de gronden van het wijzigingsplan sowieso binnen enkele jaren zullen worden gebruikt als onderdeel van het nieuwe FCA, ook als De Kweker toch naar een andere locatie binnen FCA verhuist.

De gemeente vindt dit niet onaannemelijk en dit rechtvaardigt dan ook de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

Achteraf gezien was het dan ook niet juist om de naam van De Kweker onvoorwaardelijk te verbinden aan voorliggend wijzigingsplan. Op de gronden van het wijzigingsplan kunnen na uitwerking (dat kan in de vorm van één of meerdere uitwerkingsplannen) ook andere buikbedrijven gevestigd worden. Dit geeft aanleiding om de naam van dit wijzigingsplan te wijzigen in "Wijzigingsplan Food Center Amsterdam – 1^e wijziging". In de toelichting bij het wijzigingsplan zal ook worden benadrukt dat de toekomstige uitwerkingsplannen ter plaatse van dit wijzigingsplan ook betrekking kunnen hebben op andere buikbedrijven; indien De Kweker toch naar een andere locatie wordt verplaatst of als De Kweker minder ruimte nodig blijkt te hebben.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding het wijzigingsplan als volgt te wijzigen:

Regels: Artikel 1.2 en artikel 17: wijzigingsplan Food Center Amsterdam - De Kweker wordt gewijzigd in Wijzigingsplan Food Center Amsterdam – 1^e wijziging.

Ook de planverbeelding en toelichting zullen dienovereenkomstig worden aangepast.

Opmerking 3: Voldoet niet aan de voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

De onderhavige wijzigingsbevoegdheid is volgens de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen voor het geval er tijden de verdere uitwerking van de plannen voor het FCA blijkt dat wijziging in de fasering nodig is. Volgens Bidfood is deze situatie nu niet aan de orde, omdat de gesprekken nog niet zijn afgerond. Door nu een ruimteclaim te honoreren zou Bidfood onevenredig worden benadeeld omdat haar hervestigingsmogelijkheden worden beperkt.

Bovendien betwijfelt Bidfood of wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van art 19.1.1. aanhef en onder a, onder 2 ("dat de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken").

Beantwoording gemeente

In het transitietraject wordt er inmiddels van uitgegaan dat het nieuwe FCA vanaf de noordzijde wordt ontwikkeld en daarna steeds meer richting het zuiden opschuift. Dat wijkt dus af van de oorspronkelijke fasering, zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.7. in de toelichting bij het bestemmingsplan, waarbij het gebied ten noordwesten van de Centrale Markthal pas later in de laatste fases 4 en 5 herontwikkeld zouden worden.

Het is daarom nodig om de wijzigingsbevoegdheid nu toe te passen en het oppervlak van de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' ter plaatse van het wijzigingsplan te verruimen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangezien het wijzigingsplan niet voorziet in een uitbreiding van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'.

Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt bovendien het oppervlak van de bestemming 'Bedrijventerrein-Uit te werken' vergroot. Dit betekent dat er dus ook meer

ruimte ontstaat voor een eventuele hervestiging van Bidfood (mits het bedrijf als buikbedrijf kan worden aangemerkt). Juist vanwege de vergroting van het bestemmingsvlak is het niet aannemelijk dat er nadelige gevolgen zullen ontstaan voor de toegestane bedrijfsvoering. Er is dus ook geen sprake van een verkleining van de schuifruimte op het FCA.

Het huidige bedrijfsgebouw van Bidfood bevindt zich circa 75 meter ten zuiden van het plangebied van het wijzigingsplan (zie ook de afbeelding op pagina 5 van de reactie van het Consortium). Het is niet aannemelijk dat het wijzigingsplan, mede vanwege deze afstand, onevenredig nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van Bidfood zal kunnen hebben. De bereikbaarheid (verkeersbewegingen en parkeermogelijkheden) van Bidfood blijft ook bij bouwwerkzaamheden in het noordelijk deel van het nieuwe FCA gegarandeerd doordat er te allen tijde een ontsluitingsweg zal blijven functioneren.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het wijzigingsplan te wijzigen.

Per aangetekende post en per email: r.de.graaf@amsterdam.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Amsterdam
p/a Directeur Ruimte en Duurzaamheid, t.a.v. dhr. R. de Graaf
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum	9 mei 2018
Onze referentie	D508
Uw referentie	
Afzender	dhr. mr. Aike Kamphuis, advocaat
E-mail	a.kamphuis@aim-advocaten.nl
Telefoon	+31(0)20-5206589 / +31(0)6-43579809
Fax	+31(0)84-8744704

Betreft Zienswijze ontwerp wijzingsplan Food Center Amsterdam – De Kweker

Geacht College,

Cliënte, Bidfood B.V. (**Bidfood**), gevestigd te Ede aan de Frankeneng 18 (6716 AA), kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van AIM Advocaten B.V. te Amsterdam aan de Sarphatistraat 370 (1018 GW), van welk kantoor mr. A. Kamphuis in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens Bidfood worden met deze brief zienswijzen ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan Food Center Amsterdam – De Kweker, dat met ingang van donderdag 29 maart jl. gedurende een termijn van zes weken (derhalve tot en met woensdag 9 mei 2018) ter inzage ligt. Een kopie van de bekendmaking in de Staatscourant is aangehecht als **bijlage 1**. Deze zienswijzen ziet op alle op plandelen, aanduidingen en voorschriften van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

1 BIDFOOD IS BELANGHEBBENDE

- 1.1 Bidfood is een groothandel gericht op foodprofessionals. Bidfood is al jaren gevestigd op het Amsterdam Food Center (**FCA**) aan de Centrale Groothandelsmarkt 168, welk perceel zij in erfpacht heeft. Het plangebied van het ontwerpplan ligt op korte afstand van deze locatie van Bidfood. Het ontwerpwijzigingsplan is bovendien van invloed op de totale herontwikkeling van het FCA, die ook Bidfood raakt. Om deze redenen moet Bidfood als belanghebbende bij het ontwerpplan worden aangemerkt.

- 1.2 Een kopie van het uittreksel uit het handelsregister is aangehecht als **bijlage 2**.

2 INHOUD ONTWERPWIJZIGINGSPLAN

- 2.1 Over herontwikkeling van het FCA wordt al vele jaren gesproken. Het vigerende bestemmingsplan "Food Center Amsterdam" is vastgesteld om revitalisering van het FCA mogelijk te maken, waarbij het groothandelsgebied voor Amsterdam behouden blijft en bovendien op het zuidelijk deel van het terrein een nieuwe woonwijk gerealiseerd kan worden.
- 2.2 De locatie van Bidfood op het FCA ligt – net als het plangebied van het ontwerpwijzigingsplan – op het westelijk deel van het terrein. Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat herontwikkeling van dit westelijk deel van het terrein niet binnen de planperiode zal plaatsvinden. Daarom is in het vigerende bestemmingsplan voor dit westelijk deel gekozen voor een conserverende bestemming (te weten de enkelbestemming "Bedrijventerrein"), in plaats van een op herontwikkeling gerichte bestemming (te weten de enkelbestemming "Bedrijventerrein-Uit te werken").
- 2.3 Het voorliggende ontwerpwijzigingsplan wijzigt voor een gedeelte van het westelijk deel van het FCA de conserverende bestemming (enkelbestemming "Bedrijventerrein") alsnog in een op herontwikkeling gerichte bestemming (de enkelbestemming "Bedrijventerrein-Uit te werken"). Uit de plantoelichting blijkt dat het de bedoeling is dat het plangebied van het ontwerpwijzigingsplan onderdeel wordt van een grotere nieuwbouwlocatie voor De Kweker. Om deze nieuwbouw mogelijk te maken, zal voor dit totale gebied – na inwerkingtreding van het voorgenomen wijzigingsplan – een uitwerkingsplan worden vastgesteld.

3 BEZWAREN TEGEN ONTWERPWIJZIGINGSPLAN

- 3.1 Bidfood heeft bezwaar tegen het ontwerpwijzigingsplan. Het ontwerpwijzigingsplan trekt de herontwikkeling van (een deel van) het westelijk deel van het FCA – waarop ook Bidfood is gevestigd – naar voren ten behoeve van de hervestiging van De Kweker. Dat terwijl er op dit moment nog geen integraal beeld bestaat hoe dit westelijk deel van het FCA zal worden ingericht. Zo is op dit moment nog steeds onduidelijk waar hervestiging van Bidfood na revitalisatie van het FCA zal plaatsvinden.
- 3.2 Bidfood is nog altijd in gesprek met de Vereniging Herstructurering FCA (**Vereniging**) en met Marktkwartier C.V. (**Consortium**) over hervestiging. Bidfood wijst er op dat haar bedrijfsvoering past binnen het marktconcept en formule zoals voor het FCA na herontwikkeling wordt gehanteerd door de Vereniging en het Consortium. Ook planologisch past Bidfood op het te herontwikkelen FCA, nu zij kwalificeert als 'buikbedrijf', dat in de planregels van het vigerende bestemmingsplan is gedefinieerd als *"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".¹ Bidfood heeft dan ook recht op hervestiging.

- 3.3 Van haar recht op hervestiging op het FCA wenst Bidfood gebruik te maken. Daarbij heeft Bidfood een locatie voor ogen voor nieuwbouw met een vloeroppervlakte van ca. 3.000 m², met een etage van ca. 1.500 m². De begane grond wordt gebruikt voor in- en uitslag van goederen en een presentatie/verkoopruimte van (o.m.) groente, vlees, vis, nonfood en wijn. De etage zal worden gebruikt ten behoeve van productie, kantoor, kantine en kleedruimten. Het dak van haar nieuwbouw wil Bidfood gebruiken voor een Foodyard, een Urban Garden en parkeerruimte voor personeel en/of klanten. Deze plannen van Bidfood passen bij de visie op het FCA die ten grondslag liggen aan het vigerende bestemmingsplan.
- 3.4 Desondanks is vooralsnog met het recht van Bidfood op hervestiging op het FCA – ten onrechte – geen rekening gehouden. Op het te herontwikkelen FCA zal alsnog ruimte moeten worden geboden voor de nieuwe locatie van Bidfood. Dat betekent dat met de voorlopige indeling van het terrein zal moeten worden geschoven. Zolang het eindbeeld – waarbij ook rekening is gehouden met hervestiging van Bidfood – nog niet bestaat, is medewerking aan vaststelling van een wijzigingsplan ten behoeve van hervestiging van een ander bedrijf – in dit geval De Kweker – niet aan orde. Een dergelijke 'salamitactiek' is een belemmering voor de noodzakelijke integrale herontwikkeling van het FCA en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- 3.5 Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van De Kweker is volgens Bidfood op dit moment dan ook niet opportuun. Zoals ook blijkt uit de plantoelichting bij het vigerende bestemmingsplan, is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het geval tijdens de verdere uitwerking van de plannen voor het FCA blijkt dat wijziging in de fasering nodig is, *"bijvoorbeeld indien de onderhandelingen tussen ondernemers en het consortium sneller gaan dan waar nu van uit is gegaan of als de marktomstandigheden wijzigen en de vraag naar de nieuwe ontwikkelingen groter is dan nu wordt verwacht"*.²
- 3.6 Deze situatie is thans niet aan de orde. De gesprekken over de positie van Bidfood op het FCA zijn immers nog steeds niet afgerond. Dit duurt (veel) langer dan verwacht. Voor Bidfood is dit overigens zeer belastend, omdat zij hierdoor in onzekerheid verkeert over haar toekomstige bedrijfsvoering.
- 3.7 Door nu – met het ontwerpwijzigingsplan – al een ruimteclaim te honoreren van De Kweker, wordt Bidfood onevenredig benadeeld. Gevolg is immers dat de gesprekken over de positie van Bidfood onevenredig worden bemoeilijkt. De schuifruimte op het

¹ Art. 1.25 planregels vigerend bestemmingsplan. Met het begrip 'hoofdzakelijk' in deze definitie heeft de gemeenteraad bedoeld 'minstens de helft', zoals ook blijkt uit r.o. 11.2 van de uitspraak ABRvS 17 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4578.

² Zie paragraaf 2.3.7 plantoelichting vigerend bestemmingsplan.

FCA – en met name op het westelijk deel van het FCA – wordt hierdoor immers de facto verkleind, wat de hervestigingsmogelijkheden van Bidfood onnodig beperkt.

- 3.8 Gelet op het vorenstaande, betwijfelt Bidfood bovendien dat wordt voldaan aan de wijzigingsregel dat *"de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming Bedrijventerrein- Uit te werken"*.³ In dit stadium van het herontwikkelingsproces zijn deze nadelige gevolgen immers nog niet met zekerheid uit te sluiten. Eerst is een integrale visie op herontwikkeling van het westelijk deel van het FCA nodig, waarbij ook rekening is gehouden met de positie van Bidfood, voordat – middels een wijzigingsplan – een ruimteclaim van een concurrerende ondernemer kan worden gehonoreerd.

4 CONCLUSIE

- 4.1 Gelet op het vorenstaande verzoekt Bidfood uw College om rekening te houden met onderhavige zienswijze en te besluiten af te zien van vaststelling van het wijzigingsplan.

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis
Advocaat/gemachtigde

³ Art. 19.1.1, aanhef en onder a, onder 2 planregels vigerend bestemmingsplan.

OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN:

1. Bekendmaking ontwerpwijzigingsplan in Staatscourant d.d. 28 maart 2018
2. Kopie van het uittreksel uit het handelsregister van Bidfood

BIJLAGE 1



Ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam - De Kweker



Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening het volgende bekend:

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 20 maart 2018 het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam - De Kweker vrijgegeven voor terinzagelegging.

Wijzigingsplan

Het plangebied van het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam - De Kweker is gesitueerd aan de noordwest zijde van het afgesloten Food Center- terrein, dat gelegen is tussen de Jan van Galenstraat (zuidzijde) en de Zeebergweg (noodzijde) en het Westelijk- en Oostelijk Marktkanaal.

Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in een wijziging van de conserverende bestemming Bedrijventerrein naar de op ontwikkeling gerichte bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken. Deze wijziging is nodig om vervolgens een uitwerkingsplan te kunnen opstellen voor een nieuw bedrijfsgebouw voor groothandel De Kweker. Het betreft een wijziging van technische aard, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het onherroepelijke bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2° herstelbesluit).

Terinzagelegging

Het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam - De Kweker ligt met de daarop betrekking hebbende stukken, **met ingang van donderdag 29 maart 2018 gedurende een termijn van zes weken** ter inzage bij:

- Stadsloket stadsdeelkantoor West, Bos en Lommerplein 250, te Amsterdam, geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 20.00 uur.

Het ontwerpwijzigingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken is tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) van het wijzigingsplan is NL.IMRO.0363.E1801BPGST-OW01. Het plan is raadpleegbaar via:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0363.E1801BPGST-OW01>

Inloop- en informatieavond

Op maandag 16 april 2018 wordt van 17.00 uur tot 20.00 uur een inloop- en informatieavond gehouden in het Kantoor beheer FCA aan de Jan van Galenstraat 4 te Amsterdam.



Medewerkers van de gemeente Amsterdam en van de ontwikkelaar Markkwartier zijn hier aanwezig om het plan toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden een zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam- De Kweker naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan kunnen worden ingebracht bij burgemeester en wethouders van Amsterdam, per adres: de directeur van Ruimte & Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam, t.a.v. Ronald de Graaf.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan kan contact worden opgenomen met Ruimte & Duurzaamheid, Ronald de Graaf (tel 020-2530175, of 14020).

Amsterdam, 28 maart 2018

burgemeester en wethouders

mr. A.H.P. van Gils

secretaris

J.J. van Aartsen

waarnemend burgemeester

BIJLAGE 2

Inzien uittreksel - Bidfood B.V. (39051693)

Kamer van Koophandel, 09 mei 2018 - 14:55

KvK-nummer 39051693

Rechtspersoon

RSIN	001511798
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Bidfood B.V.
Statutaire zetel	Ede
Datum akte van oprichting	01-07-1964
Datum akte laatste statutenwijziging	12-06-2017
Geplaatst kapitaal	EUR 11.679.500,00
Gestort kapitaal	EUR 11.679.500,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2017 is gedeponeed op 08-11-2017.

Onderneming

Handelsnamen	Bidfood B.V. Bidvest Deli XL Bidvest De Kok Horeca Groothandel Vers 247 Bidfood Bidcorp
Startdatum onderneming	03-06-1938
Activiteiten	SBI-code: 46901 - Niet-gespecialiseerde groothandel in consumentenartikelen SBI-code: 70102 - Holdings (geen financiële) SBI-code: 4711 - Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen SBI-code: 4639 - Groothandel in voedings- en genotmiddelen algemeen assortiment SBI-code: 46381 - Groothandel in snacks SBI-code: 47299 - Gespecialiseerde winkels in overige voedings- en genotmiddelen SBI-code: 1089 - Vervaardiging van overige voedingsmiddelen SBI-code: 6420 - Financiële holdings SBI-code: 46682 - Groothandel in machines voor de voedings- en genotmiddelenindustrie
Werkzame personen	2282

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	<u>000019419724</u>
Handelsnamen	Bidfood B.V. Bidvest Deli XL Bidvest Vers 247 De Kok Horeca Groothandel Bidfood Bidcorp
Bezoekadres	Frankeneng 18, 6716AA Ede
Postadres	Postbus 440, 6710BK Ede Gld

Telefoonnummer	0318678911
Faxnummer	0318678912
Internetadres	www.bidfood.nl
E-mailadres	info@bidfood.nl
Datum vestiging	03-06-1938
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	29-12-1972
Activiteiten	SBI-code: 46901 - Niet-gespecialiseerde groothandel in consumentenartikelen SBI-code: 47299 - Gespecialiseerde winkels in overige voedings- en genotmiddelen SBI-code: 1089 - Vervaardiging van overige voedingsmiddelen SBI-code: 6420 - Financiële holdings De exploitatie van groot- en detailhandelzaken en voorts de handel -waaronder begrepen import en export- in goederen, alsmede het verrichten van daarmee verband houdende diensten; de productie van goederen, in het bijzonder voedingsmiddelen en aanverwante middelen; beheermaatschappij.
Werkzame personen	1643

Enig aandeelhouder

Naam	Bidcorp Foodservice (Europe) Limited
Bezoekadres	814 Leigh Road, SL1 4BD Slough, Verenigd Koninkrijk
Ingeschreven in	Companies Registration Office Cardiff, Verenigd Koninkrijk onder nummer 5055282
Enig aandeelhouder sedert	12-09-2005

Bestuurder

Naam	Slootweg, Dirk Johannes Gijsbertus
Geboortedatum en -plaats	16-06-1960, Haarlemmermeer
Datum in functie	03-11-2005
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen

Naam	Bender, Stephen David
Geboortedatum en -plaats	22-10-1964, Bradford, Verenigd Koninkrijk
Datum in functie	23-11-2012 (datum registratie: 20-12-2012)
Naam	Berson, Bernard Larry
Geboortedatum en -plaats	08-06-1965, Johannesburg, Zuid-Afrika
Datum in functie	23-11-2012 (datum registratie: 20-12-2012)
Naam	Cleasby, David Edward
Geboortedatum en -plaats	16-07-1962, Durban, Zuid-Afrika
Datum in functie	01-07-2017 (datum registratie: 19-03-2018)

Gevolmachtigden

Naam	Mooibroek - Kamphuis, Monique Anna Gerharda
Geboortedatum en -plaats	18-10-1961, Almelo
Datum in functie	01-09-2016 (datum registratie: 14-09-2016)
Titel	Finance Manager
Inhoud volmacht	Om de vennootschap naar derden te vertegenwoordigen is telkens de handtekening mede vereist van M. Zorn of A.G.G. Berk.
Aanvang (huidige)	12-06-2017

volmacht

Naam	Berk, Antonius Gijsbertus Gerardus
Geboortedatum en -plaats	31-03-1963, Utrecht
Datum in functie	12-06-2017 (datum registratie: 16-06-2017)
Titel	Directeur IT & Programma Management
Inhoud volmacht	Om de vennootschap te vertegenwoordigen is telkens de handtekening mede vereist van M.A.G. Mooibroek-Kamphuis of een bestuurder

Naam	Zorn, Matthijs
Geboortedatum en -plaats	14-08-1978, Leiden
Datum in functie	12-06-2017 (datum registratie: 20-06-2017)
Titel	Manager Bidfood Direct
Inhoud volmacht	Om de vennootschap naar derden te vertegenwoordigen is telkens de handtekening mede vereist van M.A.G. Mooibroek-Kamphuis of een bestuurder.

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)

Vestigingsnummer	<u>000019419716</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	Structuurbaan 10, 3439MB Nieuwegein

Vestigingsnummer	<u>000019419708</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	Hofkamp 14, 6161DC Geleen
Vestigingsnummer	<u>000019419686</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	De Kletten 6, 9206BA Drachten

Vestigingsnummer	<u>000019419678</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	James Cookstraat 14, 7825AN Emmen

Vestigingsnummer	<u>000019419643</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	Diamantstraat 18, 7554TA Hengelo

Vestigingsnummer	<u>000019419635</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	Graftermeerstraat 67, 2131AB Hoofddorp

Vestigingsnummer	<u>000019419627</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	Osloweg 11 -17, 9723BE Groningen

Vestigingsnummer	<u>000019419597</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	Korendijk 16, 5704RD Helmond

Vestigingsnummer	<u>000019420145</u>
Handelsnaam	Bidfood

Bezoekadres	Industrieweg 14, 7949AK Rogat
Vestigingsnummer	<u>000019420161</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	's-Gravelandseweg 391, 3125BJ Schiedam
Vestigingsnummer	<u>000019420196</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	Jan van Galenstraat 4 -14, 1051KM Amsterdam
Vestigingsnummer	<u>000019420331</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	De Roterij 18, 4328BA Burgh-Haamstede
Vestigingsnummer	<u>000023612347</u>
Handelsnaam	Bidfood
Bezoekadres	Insulindestraat 23, 5013BA Tilburg

Gegevens zijn vervaardigd op 09-05-2018 om 14.56 uur.

MEMO - reactie op zienswijze wijzigingsplan 'Food Center Amsterdam – De Kweker'

aan: Gemeente Amsterdam
van: Marktkwartier C.V.
datum: 23 augustus 2018

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Food Center Amsterdam – De Kweker' heeft vanaf 29 maart 2018 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging is er één zienswijze ingekomen. Het stadsdeel heeft aan Marktkwartier gevraagd om te reageren op deze ingekomen zienswijze. In de voorliggende memo geven wij onze reactie.

2. Zienswijze

Op 9 mei 2018 is bij het stadsdeel een zienswijze ingekomen van AIM advocaten, namens Bidfood B.V. In het navolgende wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

Opmerking 1:

De adressant merkt op dat het wijzigingsplan de herontwikkeling van (een deel van) het westelijk deel van het FCA naar voren trekt ten behoeve van de herhuisvesting van De Kweker terwijl er nog geen integraal beeld bestaat hoe dit westelijk deel van het FCA zal worden ingericht. Het is nog niet bekend waar herhuisvesting van Bidfood na revitalisatie van het FCA zal plaatsvinden. Hierover vinden nog gesprekken plaats tussen de Vereniging Herstructurering FCA en Marktkwartier. Bidfood is van mening dat haar bedrijfsvoering past binnen het marktconcept en de formule zoals wordt beoogd voor het nieuwe FCA. Bidfood zou daardoor recht hebben op hervestiging, waarbij het bedrijf uitgaat van een locatie voor nieuwbouw met een vloeroppervlakte van circa 3.000 m², met een etage van circa 1.500 m². Met het recht op hervestiging van Bidfood op het FCA is vooralsnog geen rekening gehouden. Op het te herontwikkelen FCA zal volgens de adressant ruimte moeten worden geboden voor de nieuwe locatie van Bidfood waardoor er met de voorlopige indeling van het terrein zal moeten worden geschoven. Zolang dat eindbeeld nog niet bestaat zou er geen medewerking moeten worden verleend aan vaststelling van een wijzigingsplan ten behoeve van hervestiging van een ander bedrijf. De adressant vindt dat een dergelijke 'salamitechniek' een

belemmering vormt voor de noodzakelijke integrale herontwikkeling van het FCA en daardoor in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie op opmerking 1:

Zoals bekend wordt het huidige bedrijventerrein van het FCA de komende jaren gefaseerd herontwikkeld. Het noordelijk deel gaat als het bedrijventerrein van het nieuwe FCA fungeren terwijl het zuidelijk deel wordt getransformeerd naar een woongebied. In het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' is deze herontwikkeling planologisch vastgelegd doordat het overgrote deel van het nieuwe FCA is bestemd als 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Vanwege de oorspronkelijke fasering is het westelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan conserverend bestemd als 'Bedrijventerrein'. De bestaande gebouwen zijn daarbij vastgelegd door bouwvlakken en maximum bouwhoogtes. Voor het westelijk deel is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' toch om te kunnen zetten naar op ontwikkeling gerichte bestemmingen 'Bedrijventerrein – Uit te werken' en/of 'Woongebied – Uit te werken'.

Binnen zowel de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' als de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn uitsluitend buikbedrijven en servicebedrijven toegestaan. Welk bedrijf waar is toegestaan is daarbij uiteraard niet bepaald maar er is wel vastgesteld dat het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak aan buikbedrijven en servicebedrijven niet meer dan 90.000 m² mag bedragen (of 110.000 m² indien toepassing wordt gegeven aan een afwijkingsbevoegdheid).

De stedenbouwkundige opzet van het nieuwe bedrijventerrein is opgesteld in samenspraak met de Vereniging Herstructurering door middel van een masterplan (kaart). Dit is een langdurig proces geweest met vele aanpassingen tussentijds, waarbij veel aandacht is gegaan naar onder andere de logistieke stromen, de flexibiliteit van de gebouwen voor gebruik en tussentijdse groei of krimp, en wij hebben geprobeerd zoveel mogelijk footprint te maken. Dit masterplan is op 5 april 2017 bekrachtigd door de Stuurgroep waarin zowel de gemeente als Marktkwartier zijn afgevaardigd. In deze Stuurgroep heeft ook de Vereniging Herstructurering haar instemming gegeven voor verdere uitwerking van de plannen. Exacte toekenning van ruimte aan ondernemers stond daarin nog niet vast, omdat met veel bedrijven en belangen rekening moet worden gehouden

Om ruimte te creëren voor nieuwe bebouwing zal er "(door)geschoven" moeten worden met bedrijven, totdat een definitieve indeling is bereikt. Dit is een dynamisch proces. In een transitieplan werkt het Consortium met plaatsingsscenario's, met ruimtereserveringen totdat er definitieve afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing.

Het consortium heeft in dit verband in april 2017 een Hoofdlijnen Overeenkomst (HLO) gesloten met de Vereniging, waarin afspraken zijn vastgelegd over Hervestigers, reserves en vertrekkers en over het proces van het doen van aanbiedingen, beoordelingen en advisering.

Op dit moment zijn de gesprekken met de Vereniging Herstructurering nog gaande wat kan leiden in het uitbrengen van een individueel Aanbod. Er is nog geen afspraak gemaakt over de definitieve indeling van het terrein en er zijn geen individuele overeenkomsten gemaakt met individuele bedrijven, ook niet met de Kweker.

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het beoogde bouwplan voor De Kweker. Het voorliggend wijzigingsplan regelt niet dat de gronden uitsluitend door De Kweker mogen worden gebruikt. Het is voornamelijk wel de intentie om op deze locatie een nieuw gebouw te realiseren, parallel aan de overige noordelijke gebouwen voor het nieuwe Food Center. Het is echter wel zeker dat de gronden van het wijzigingsplan sowieso binnen enkele jaren zullen worden gebruikt als onderdeel van het nieuwe FCA, ook als De Kweker toch naar een andere locatie binnen FCA verhuist.

Alhoewel het beoogde bouwplan voor De Kweker de directe aanleiding vormt om het onderhavige wijzigingsplan in procedure te brengen is er juridisch-planologisch gezien alleen sprake van een vergroting van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Het wijzigingsplan regelt niet dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor De Kweker. Dat kan ook nog niet omdat er nog geen contract tussen De Kweker en Marktkwartier is gesloten en het dus ook nog niet 100% zeker is dat De Kweker zich in het noordwesten gaat vestigen. Het is echter wel zeker dat de gronden van het wijzigingsplan binnen enkele jaren zullen worden gebruikt als onderdeel van het nieuwe FCA, ook als De Kweker toch naar een andere locatie binnen FCA verhuist. In de transitie wordt er namelijk van uitgegaan van het nieuwe FCA vanaf de noordzijde wordt gerealiseerd en daarna steeds meer richting het zuiden opschuift. Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt het oppervlak van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' planologisch gezien juist vergroot zodat er meer ruimte is voor buik- en servicebedrijven. Er is daarmee dus geen sprake van een zogenaamde 'salamitechniek' of strijd met goede ruimtelijke ordening.

Opmerking 2:

Uit de toelichting bij het geldende bestemmingsplan blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het geval er tijdens de verdere uitwerking van de plannen voor het FCA blijkt dat wijziging in de fasering nodig is. Een dergelijke situatie is volgens de adressant niet aan de orde aangezien de gesprekken over de positie van Bidfood op het FCA nog niet zijn afgerond. Door met het wijzigingsplan een ruimteclaim te honoreren van De Kweker wordt Bidfood onevenredig benadeeld omdat de gesprekken over de positie van Bidfood onevenredig worden bemoeilijkt. De schuifruimte op het FCA, en dan met name op het westelijk deel, wordt de facto verkleind waardoor de hervestigmogelijkheden van Bidfood onnodig worden beperkt.

Reactie op opmerking 2:

Zoals bij de reactie op opmerking 1 is aangegeven is er sprake van een dynamische transitie van het bedrijventerrein. Dat de gesprekken met Bidfood over een eventuele nieuwe locatie op FCA nog niet zijn afgerond doet niets af aan het feit dat het wenselijk is om de bestemming ter plaatse van het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan om te zetten van een conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' naar een op ontwikkeling gerichte bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt het oppervlak van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' planologisch gezien juist vergroot zodat er meer ruimte is voor buik- en servicebedrijven. Dat betekent dat er planologisch gezien ook meer ruimte

ontstaat voor een eventuele hervestiging van Bidfood (mits het bedrijf als buikbedrijf kan worden aangemerkt). Er is dus geen sprake van een verkleining van de schuifruimte op het FCA.

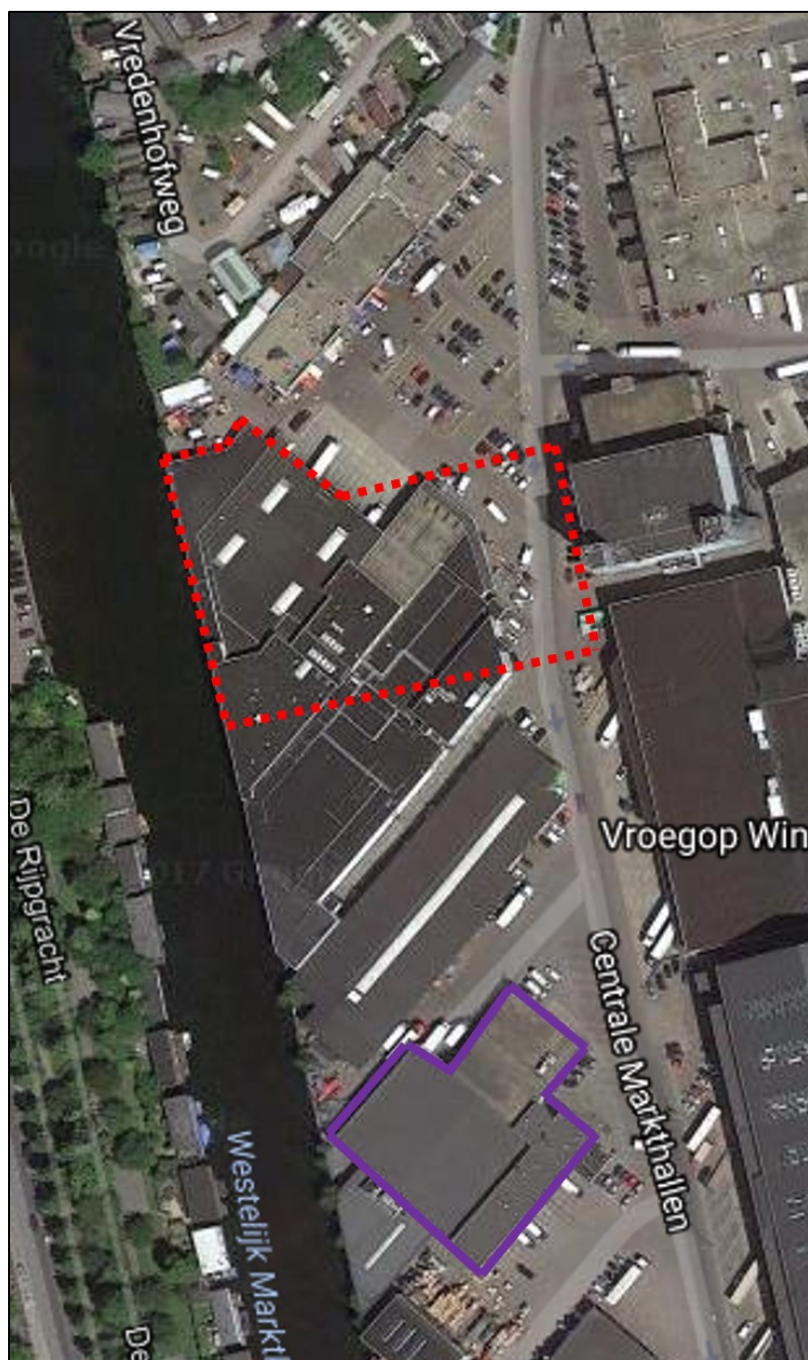
In de transitie wordt er inmiddels van uitgegaan dat het nieuwe FCA vanaf de noordzijde wordt ontwikkeld en daarna steeds meer richting het zuiden opschuift. Dat wijkt af van de oorspronkelijke fasering waarin als eerst uit was gegaan van het bebouwen van de vrijgekomen gronden van het KET en het abattoir aan de noordzijde, gevolgd door woonblokken in de zuidwesthoek (fase 1), bedrijfsbebouwing ten oosten van de Centrale Markthal (fase 2), woonblokken in de zuidoosthoek (fase 3) en pas als laatst bedrijfsbebouwing ten noordwesten/westen van de Centrale Markthal. Het is daarom wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen en het oppervlak van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' ter plaatse van het wijzigingsplan te verruimen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' aangezien het wijzigingsplan niet voorziet in een uitbreiding van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'.

Opmerking 3:

Betwijfeld wordt of er wel voldaan aan de wijzigingsregel dat de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de uit te werkenbedrijfsbestemming. Dergelijke gevolgen zijn in dit stadium van het herontwikkelingsproces nog niet met zekerheid uit te sluiten. Om nadelige gevolgen uit te sluiten is eerst een integrale visie op de herontwikkeling van het westelijk deel van het FCA nodig, inclusief de positie van Bidfood, alvorens een ruimteclaim van een concurrerende ondernemer kan worden gehonoreerd.

Reactie op opmerking 3:

Het bedrijfsgebouw waarin Bidfood momenteel is gevestigd bevindt zich circa 75 meter ten zuiden van het plangebied van het wijzigingsplan (zie de navolgende afbeelding). Het wijzigingsplan heeft, mede vanwege deze afstand, geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van Bidfood. De bereikbaarheid (verkeer en parkeren) van Bidfood blijft ook bij bouwwerkzaamheden in het noordelijk deel van het nieuwe FCA gegarandeerd doordat er te allen tijde een ontsluitingsweg zal blijven functioneren.



Afbeelding: situering huidige bedrijfsgebouwen Bidfood (paars vlak) ten opzichte van het plangebied van het wijzigingsplan (rode bolletjeslijn)