Gemeente Amsterdam

Wijzigingsplan

Food Center Amsterdam - 2e wijziging

toelichting

Colofon

Opdrachtgever	G & O
Opdrachtnemer	RVE Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.E2003BPGST-VG01
Datum	10 juni 2021
Planstatus	wijzigingsplan (vaststelling)

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel	9
Hoofdstuk 2	**Plankader**	**11**
2.1	Algemeen	11
2.2	Geldend bestemmingsplan	11
2.3	Centrale Markthal	13
2.4	Woongebied	13
2.5	Fasering en transitie	14
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**17**
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**19**
4.1	Verkeer	19
4.2	Parkeren	19
4.3	Geluid	19
4.4	Bodem	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Luchthavenindelingbesluit	20
4.8	Water	20
4.9	Flora en fauna (soorten en gebieden)	21
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.11	Milieuzonering	21
4.12	M.e.r.-beoordeling	22
4.13	Behoefte	22
Hoofdstuk 5	**Uitvoerbaarheidsaspecten**	**23**
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 6	**Juridische planbeschrijving**	**27**
6.1	Algemeen	27
6.2	Verbeelding	27
6.3	Regels	27

Toelichting

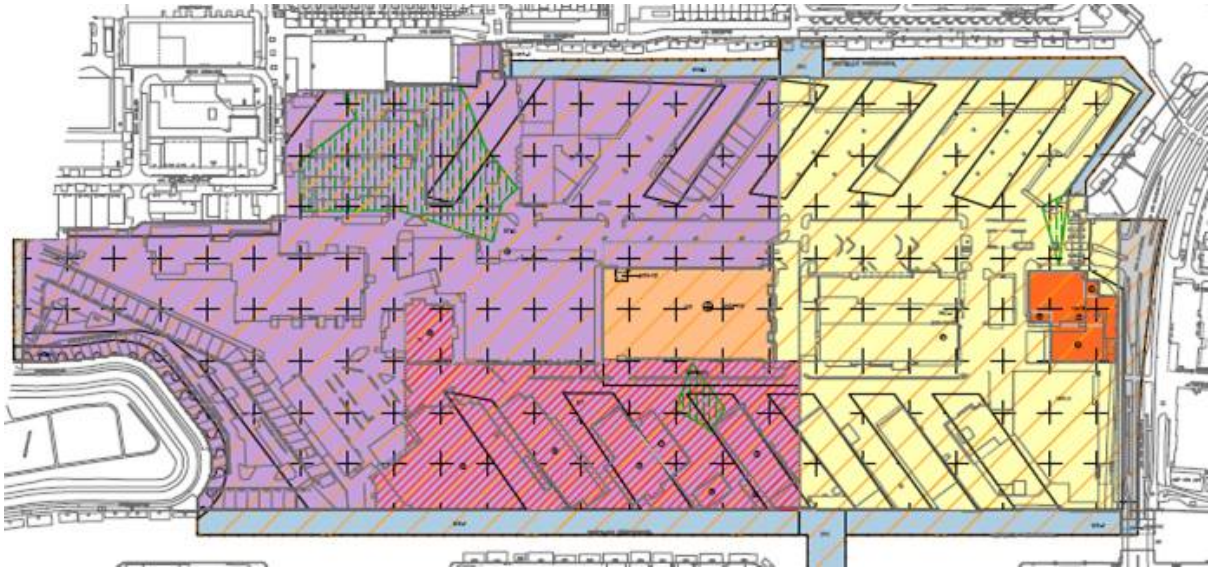
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 1 juni 2016 het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit) vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het terrein van het Food Center Amsterdam (FCA) aan de Jan van Galenstraat mogelijk. De herontwikkeling van het gehele terrein zal door het Consortium Marktkwartier worden uitgevoerd. Deze partij heeft in 2013 de Europese aanbesteding gewonnen.

Afbeelding: luchtfoto Food Center Amsterdam

In het bestemmingsplan is op hoofdlijnen uitgegaan van een gerevitaliseerd bedrijventerrein aan de zijde van de Haarlemmerweg, een nieuw woongebied aan de zijde van de Jan van Galenstraat en de Centrale Markthal in het midden van het gebied. Omdat de planvorming ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan echter nog niet voldoende uitgekristalliseerd was, zijn voor zowel het bedrijvendeel als het nieuwe woongebied uit te werken bestemmingen opgenomen. Dat houdt in dat eerst één of meerdere uitwerkingsplannen in procedure dienen te worden gebracht alvorens er kan worden gebouwd.



Afbeelding: bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam', het toekomstige bedrijventerrein is met paars weergeven terwijl het toekomstige woongebied met geel is aangegeven

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was nog niet zeker of een zone langs het Westelijk Marktkanaal binnen de planperiode van 10 jaar zou worden getransformeerd. Voor deze zone is daarom via een conserverende bestemming uitgegaan van de bestaande situatie. Om een eventuele transformatie van deze zone binnen de planperiode echter niet uit te sluiten is daarbij wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van (delen van) deze gronden alsnog te kunnen omzetten naar een uit te werken bestemming (zie rode arcering in de voorgaande afbeelding). Hierdoor is transformatie naar een gerevitaliseerd bedrijventerrein en/of een nieuw woongebied voor deze zone niet uitgesloten binnen het bestemmingsplan.

Voor zowel het bedrijventerrein als het woongebied worden door het Consortium Marktkwartier plannen voorbereid. De Centrale Markthal speelt in die plannen een belangrijke rol vanwege het monumentale karakter, de ligging tussen het toekomstige bedrijventerrein en het toekomstige woongebied alsmede de toekomstige rol als trekker van het gebied. Bij de planvorming wordt er rekening mee gehouden dat de Centrale Markthal vanuit de omgeving goed zichtbaar dient te zijn, onder meer via een zichtlijn vanaf de Jan van Galenstraat op de zuidgevel van de hal. Ook zal de ruimte rondom de Centrale Markthal zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en andere obstakels. Voor een strook ten westen/zuidwesten van de zuidgevel van de Centrale Markthal is inmiddels bekend dat deze strook geen onderdeel van het toekomstige bedrijventerrein zal worden doordat hier openbaar toegankelijk gebied is voorzien. Dit openbaar toegankelijk gebied zal bijdragen aan de beleving van de Centrale Markthal. Het is daarom wenselijk om de betreffende strook bij het toekomstige woongebied te betrekken. Daarvoor dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld waarin de conserverende (bedrijfs)bestemming wordt omgezet naar een uit te werken bestemming voor het woongebied. Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt het oppervlak van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' planologisch gezien vergroot. De gronden ter plaatse van het wijzigingsplan kunnen in de toekomst zodoende worden gebruikt als openbare ruimte.

1.2 Doel

Het voorliggende wijzigingsplan heeft tot doel om in een deel van de westelijke zone de conserverende bestemming ('Bedrijventerrein') te wijzigen naar een op ontwikkeling gerichte bestemming ('Woongebied - Uit te werken'). Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan voor de betreffende strook een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Het uitwerkingsplan zal vervolgens het toetsingskader worden voor de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied.

In de navolgende afbeelding is de plangrens van het wijzigingsplan indicatief weergegeven.

Afbeelding: begrenzing plangebied wijzigingsplan (bron: https://earth.google.com/)

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Algemeen

Doordat er in de toekomst efficiënter met de ruimte zal worden omgegaan en omdat de mainportbedrijven zullen verdwijnen wordt het toekomstige terrein van het FCA gecomprimeerd. Het plan gaat zodoende uit van twee zones: een woongedeelte aan de zijde van de Jan van Galenstraat en een bedrijvendeel aan de zijde van de Haarlemmerweg.

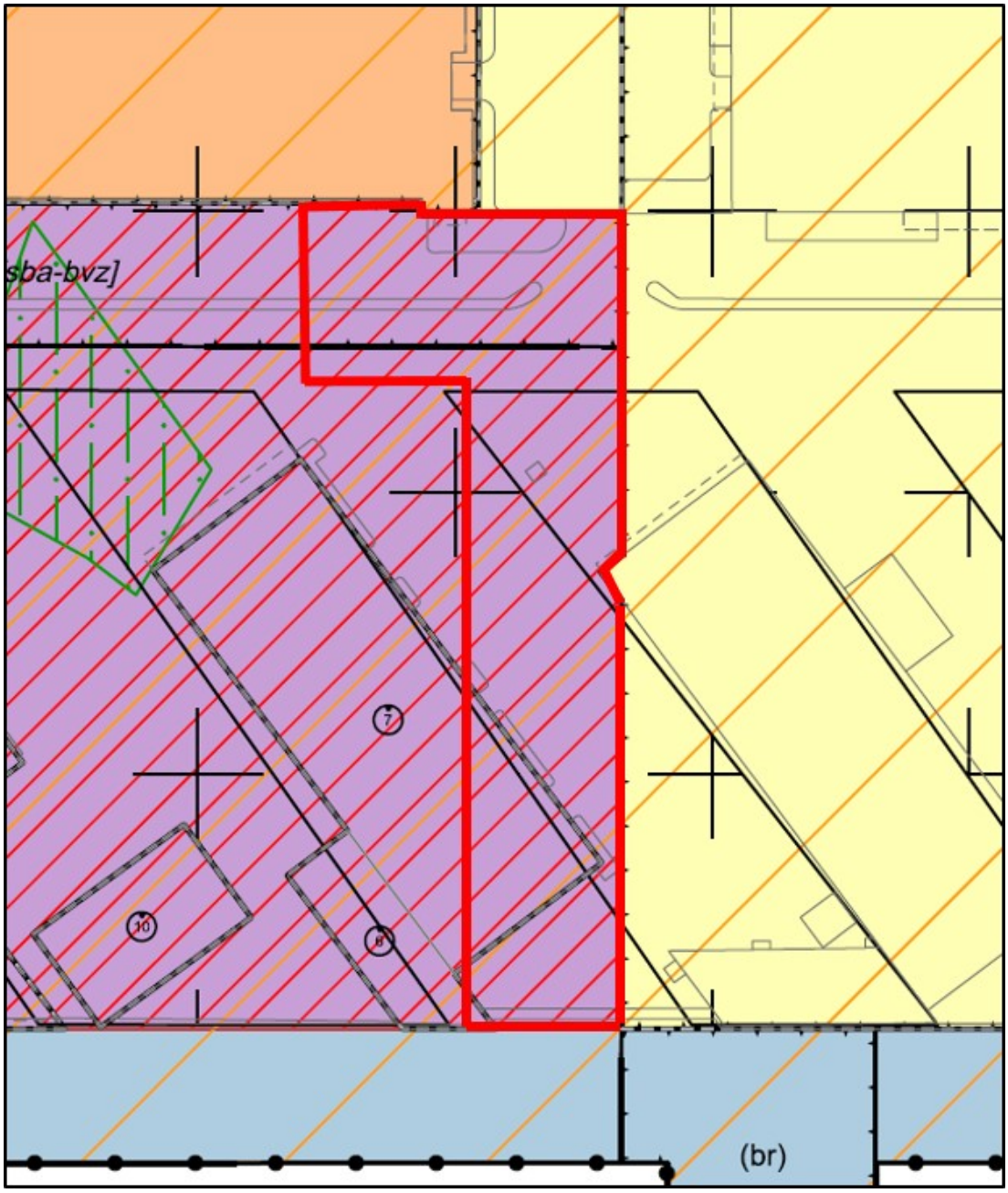
Het plangebied van het wijzigingsplan bevindt zich aan de westzijde van het huidige FCA terrein. Deze strook gaat onderdeel uitmaken van de openbare ruimte van het toekomstige woongebied zodat het gebied daarmee dus tot het woondeel behoort.

In het navolgende zal als eerst in worden gegaan op het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, vervolgens op de invulling van het woondeel en tenslotte op de beoogde fasering en transitie.

2.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het gehele FCA-terrein geldt momenteel het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 juni 2016 en inmiddels onherroepelijk. De partiële herziening van het bestemmingsplan wordt naar verwachting in het derde kwartaal van 2020 vastgesteld.

Het plangebied van dit wijzigingsplan is in het geldende bestemmingsplan volledig bestemd als 'Bedrijventerrein' (BT) en deels dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie'. De bestaande bebouwing is vastgelegd door middel van een bouwvlak en de maximale bouwhoogtes van 6 en 7 meter komen overeen met de bestaande hoogtes.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam', het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan is indicatief aangegeven met een rode lijn

Via een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1' (zie rode arcering in voorgaande afbeelding) is het college van B&W bevoegd om de bestemming te wijzigen naar de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Uit te werken' en/of 'Woongebied - Uit te werken' (artikel 19.1). Voorwaarden daarbij zijn wel dat:

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';
3. de bouwvlakken mogen worden gewijzigd waarbij geen bouwvlak is toegestaan ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone';
4. de aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' mogen worden gewijzigd waarbij de bouwhoogte-aanduiding maximaal 18 meter mag bedragen en de gronden tevens mogen worden aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccenten 35 meter'.

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op een technische omzetting van de bestemming 'Bedrijventerrein' naar de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Binnen deze laatste bestemming zijn aan een woongebied gerelateerde functies toegestaan. Er geldt echter een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan voor de betreffende gronden in procedure is gebracht. Doordat in het voorliggende wijzigingsplan geen bouwvlak is voorzien kunnen er in een toekomstig uitwerkingsplan voor deze locatie geen gebouwen mogelijk worden gemaakt. Binnen het plangebied van het wijzigingsplan kunnen in de toekomst dus geen woningen of andere functies worden gebouwd.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is mogelijk aangezien de wijziging van de bestemming voor deze strook niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat of tot nadelige gevolgen voor de toegestane bedrijfsvoering. Doordat er in het wijzigingsplan geen bouwvlak is voorzien, is gewaarborgd dat er op deze locatie geen gebouwen in het woongebied kunnen worden gerealiseerd. De onderlinge afstand tussen het toekomstige bedrijventerrein en de gebouwen in het woongebied wordt door het voorliggende wijzigingsplan niet minder, maar juist vergroot.

2.3 Centrale Markthal

De als rijksmonument aangewezen Centrale Markthal zal worden gerenoveerd en, samen met de nieuwe omliggende openbare ruimte, een openbare functie worden. In de hal is een mix van functies voorzien.

2.4 Woongebied

Het zuidelijk deel van het huidige FCA-terrein zal worden getransformeerd naar een nieuwe woonwijk die de verbinding legt tussen de omliggende woonwijken en de Centrale Markthal. De nieuwe woonwijk zal worden ontsloten via de Jan van Galenstraat en tussen het Westelijke Marktkanaal en het Oostelijke Marktkanaal komt een verbinding voor langzaam verkeer. Ook komt er een (secundaire) verkeersontsluiting van het bedrijvendeel richting de Jan van Galenstraat. Dit bedrijvendeel zal van de nieuwe woonwijk worden afgesloten door middel van een terreinafscheiding.

De relatie met het water van de omliggende marktkanalen zal worden versterkt door het (deels) openbaar maken van de oevers van het woongebied en het eventueel creëren van ligplaatsen voor vaartuigen.

2.4.1 Programma

De nieuwe woonwijk zal plek bieden aan maximaal 1.700 woningen. Naast woningen, openbare ruimte, groenvoorzieningen en water zijn ook enkele educatieve voorzieningen voorzien (o.a. maximaal 3.500 m² brede school) alsmede maximaal 3.000 ² commerciële ruimtes in enkele plinten van de woongebouwen (waaronder maximaal 750 m² detailhandel en 450 m² horeca). Ook wordt er uitgegaan van (gebouwde) parkeervoorzieningen. Het voorliggende wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor dit maximale programma.

2.4.2 Bebouwing

Het toekomstige woongebied mag binnen het bouwvlak voor maximaal 75% worden bebouwd. De overwegende bouwhoogte van de bebouwing zal 18 meter bedragen, met hier en daar enkele hoogbouwaccenten tot 35 meter. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,5 meter. Doordat in het het wijzigingsplan geen bouwvlak is opgenomen, kunnen de betreffende gronden niet bebouwd worden met gebouwen.

Om het zicht op de zuidgevel van de monumentale Centrale Markthal vanaf de Jan van Galenstraat te garanderen zal een zichtlijn vanaf de Jan van Galenstraat vrij blijven van bebouwing.

2.4.3 Parkeren

In het woongebied zal parkeren vooral plaatsvinden door middel van gebouwde parkeervoorzieningen. In de huidige plannen is uitgegaan van twee grote ondergrondse parkeergarages die vanwege hun omvang voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners (auto's, fietsen en scooters) en eventueel hun bezoekers (auto's). Ook zullen er voor bezoekers van het woongebied voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsers op maaiveld komen. Kortheidshalve wordt voor de invulling van het parkeren verder verwezen naar paragraaf 4.2.

2.5 Fasering en transitie

De herontwikkeling van het toekomstige FCA zal als eerst zijn gericht op een snelle bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing in het bouwveld aan de noordzijde van het toekomstige FCA alsmede op het realiseren van de definitieve noordelijke hoofdentree in de vorm van een Poortgebouw met aan weerszijden entrees. De ruimte hiervoor ontstaat doordat de gronden van het KET (kermisexploitantenterrein) en het abattoir al in een eerder stadium zijn vrijgekomen. Door op deze vrijgekomen gronden nieuwbouw te gaan realiseren ontstaat er, samen met enkele bestaande leegstaande bedrijfsgebouwen en de Centrale Markthal, voldoende schuifruimte om de huidige bedrijven op het FCA tijdelijk dan wel definitief te kunnen gaan verplaatsen. Het nieuwe FCA-terrein zal daarbij vanuit het noorden richting het zuiden worden ontwikkeld. Door grote bedrijven naar het noorden te verplaatsen zal het verkeer van en naar dergelijke bedrijven steeds meer via de noordelijke ingang gaan verlopen (en niet meer via de zuidelijke ingang aan de Jan van Galenstraat). Op die manier komt er bovendien ruimte vrij in het zuidelijk deel van het huidige FCA-terrein. In het zuidelijk deel is het nieuwe woongebied voorzien.

De strook ten westen/zuidwesten van de Centrale Markthal wordt bij het nieuwe woongebied gevoegd doordat deze strook als openbare ruimte zal worden gebruikt. Deze openbare ruimte zal bijdragen aan de beleving van de monumentale Centrale Markthal. De zone waar de openbare ruimte is voorzien is gelegen in de zone waar in het geldende bestemmingsplan nog uit is gegaan van de bestaande situatie. De huidige bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plangebied zal worden gesloopt. In de te slopen bedrijfsbebouwing is momenteel één onderneming gevestigd: G.C. van Egmond Holding Amsterdam. Deze onderneming zal het FCA-terrein gaan verlaten. Het Consortium Marktkwartier en G.C. van Egmond Holding Amsterdam hebben een koopovereenkomst gesloten over de aankoop van de bestaande loods.

Afbeelding: de huidige bedrijfsloods ter plaatse van het plangebied

G.C. van Egmond Holding Amsterdam vertrekt mogelijk eerder uit de bestaande loods. In dat geval zal de loods mogelijk tijdelijk worden verhuurd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het voor het plangebied relevante beleidskader is beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)', alsmede hoofdstuk 3 van de toelichting van de 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Food Center Amsterdam 2e Herstelbesluit). Met betrekking tot Europees, rijksprovinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan worden opgemerkt dat er zich, gelet op de voorgenomen wijzigingen zoals die in het voorliggende plan worden vastgelegd, in principe geen relevante wijzigingen hebben voorgedaan die een nadere toelichting en afweging vragen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit) is al uitgebreid ingegaan op de diverse omgevingsaspecten in relatie tot de herontwikkeling van het plangebied. De voorliggende wijziging maakt geen wijziging van het maximum programma mogelijk. de gevolgen van de wijziging zijn dermate gering dat er geen aanvullende onderzoeken nodig zijn om de uitvoerbaarheid (opnieuw) aan te tonen.

In de navolgende paragrafen zal volledigheidshalve kort in worden gegaan op de diverse omgevingsaspecten.

4.1 Verkeer

Op basis van het (maximale) programma dat in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt is indertijd in het kader van het bestemmingsplan verkeersonderzoek uitgevoerd. Omdat het voorliggende wijzigingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan niet leidt tot een wijziging van het maximum programma, heeft het wijzigingsplan geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Onderzoek naar verkeer is daarom niet nodig.

4.2 Parkeren

Bij de herontwikkeling van het bestemmingsplangebied dient rekening te worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Dit is noodzakelijk voor het goed functioneren van het plangebied en om overlast in de omgeving van het plangebied te voorkomen. In de regels van het bestemmingsplan zijn daarom minimum parkeernormen opgenomen voor het bedrijvendeel (zie paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan voor de nadere uitleg over de totstandkoming van de parkeernormen). Voor het woongebied waren oorspronkelijk ook parkeernormen opgenomen. Door middel van de eerste partiële herziening is voor de functies in het woongebied en de Centrale Markthal inmiddels een koppeling gelegd met de gemeentelijke parkeernormen (zie paragraaf 4.2 van de toelichting van de herziening). De koppeling met de gemeentelijke parkeernormen is na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid automatisch ook van kracht voor de gronden binnen het wijzigingsplan. Door deze koppeling is gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid komt in het gehele woongebied. Hoe het parkeren vervolgens precies wordt opgelost volgt in het kader van de uitwerkingsplannen.

Doordat in het voorliggende wijzigingsplan geen bouwvlak is opgenomen, zullen er ter plaatse van de gronden van het wijzigingsplan geen gebouwen worden gerealiseerd. Het wijzigingsplan leidt zodoende niet tot functies met een parkeerbehoefte.

4.3 Geluid

In juni 2013 is in het kader van het bestemmingsplan door Goudappel Coffeng akoestisch onderzoek tenbehoeve van het toekomstige woongebied uitgevoerd. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid leidt niet tot nieuwe geluidsgevoelige functies of een andere positionering waardoor er geen sprake is van gevolgen ten aanzien van geluid. Akoestisch onderzoek is niet nodig. Ook heeft de toepassing geen gevolgen voor bestaande en toekomstige woningen in de omgeving aangezien het plangebied van het wijzigingsplan momenteel wordt gebruikt als bedrijventerrein en in de toekomst als openbare ruimte zal worden gebruikt.

4.4 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is in juli 2010 door BK bodem onderzocht of de bodem in beginsel geschikt is voor de beoogde functies. In het bodemonderzoek is op basis van vooronderzoek onderscheid gemaakt in 9 verschillende deellocaties. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er in het bestemmingsplangebied op enkele plekken bodemverontreinigingen zijn aangetoond. De meeste verontreinigingen vormen echter geen belemmering voor de voorgenomen functie die mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied van het wijzigingsplan zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Voor het wijzigingsplan is daarom geen nader of aanvullend bodemonderzoek nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

Door Goudappel Coffeng is in juni 2013 onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven heeft de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen gevolgen voor het verkeer doordat het maximale programma niet toeneemt en er geen gebouwen worden toegestaan. Er zijn daardoor ook geen gevolgen voor luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet nodig in het kader van het wijzigingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inrichtingen

Het plangebied van het wijzigingsplan bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations). De dichtstbijzijnde inrichting is het tankstation aan de Van Slingerlandtstraat 45 (LPG) maar deze bevindt zich op minimaal 600 meter afstand. Onderzoek naar externe veiligheid vanwege inrichtingen is daarom niet nodig in het kader van het wijzigingsplan.

4.6.2 Transport

In de nabijheid van het plangebied van het wijzigingsplan zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Onderzoek naar externe veiligheid vanwege transport is daarom niet nodig in het kader van het wijzigingsplan.

4.7 Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied van het wijzigingsplan bevindt zich binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit, welke (ruimtelijke) regels bevat ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor het plangebied geldt een beperking in hoogte, namelijk 140 tot 142 meter NAP vanwege vliegverkeer en 58 meter NAP vanwege radar. Omdat het wijzigingsplan geen betrekking heeft op dergelijke hoogtes, zijn er geen belemmeringen voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

4.8 Water

Het plangebied van het wijzigingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

Het plangebied is momenteel volledig verhard met gebouwen, asfalt en klinkers. Het wijzigingsplan leidt zodoende niet tot een toename van verharding en maakt daarnaast geen ondergrondse bebouwing mogelijk. Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.9 Flora en fauna (soorten en gebieden)

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen gevolgen voor beschermde flora en faunasoorten. In het kader van het wijzigingsplan is zodoende geen onderzoek naar flora en fauna nodig. Een dergelijk onderzoek zal wel worden gedaan ten behoeve van het uitwerkingsplan voor de toekomstige nieuwbouw.

Ook heeft het wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. De wijziging leidt namelijk niet tot een toename van het maximum programma. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is er daardoor geen sprake van extra uitstoot van stikstof. De sloop van een bestaand bedrijfsgebouw en ingebruikname als openbare ruimte zal zelfs leiden tot een verminderde uitstoot waardoor er in beginsel positieve gevolgen kunnen optreden ten aanzien van stikstofdepositie. In het kader van de diverse uitwerkingsplannen zal er een stikstofdepositieberekening worden uitgevoerd voor de gehele herontwikkeling van het Food Center Amsterdam.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

In het plangebied van het wijzigingsplan bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevol element. Het plangebied grenst echter wel aan de als rijksmonument aangewezen Centrale Markthal. Doordat er ter plaatse van het plangebied van het wijzigingsplan geen gebouwen worden toegestaan (door het ontbreken van een bouwvlak) zal de Centrale Markthal beter beleefbaar en zichtbaar worden voor het publiek. De voorliggende wijziging levert daarmee een positieve bijdrage op het gebied van cultuurhistorie.

4.10.2 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van een groot deel van het plangebied van het wijzigingsplan een archeologische dubbelbestemming toegepast op basis van archeologisch bureauonderzoek door Bureau Monumenten en Archeologie. Deze dubbelbestemming blijft van toepassing zodat archeologische bescherming gewaarborgd is.

4.11 Milieuzonering

Als gevolg van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de bestemming van de gronden wijzigen van de bestemming 'Bedrijventerrein' naar 'Woongebied - Uit te werken'. Door het ontbreken van een bouwvlak heeft deze omzetting geen gevolgen voor de milieuzonering met betrekking tot het bedrijvendeel dan wel omliggende woningen..

4.12 M.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling van FCA is aan te merken als een stedelijk vernieuwingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage maar de herontwikkeling is lager dan de drempelwaarden als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In het kader van het, inmiddels onherroepelijke, (moeder)bestemmingsplan is daarom voor de gehele herontwikkeling van het FCA een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd waaruit bleek dat een m.e.r.(-beoordeling) niet nodig was. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om een deel van de bestemming 'Bedrijventerrein' om te zetten naar de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' leidt ten opzichte van het bestemmingsplan niet tot een toename van het programma. Omdat er bovendien geen bouwvlak wordt toegepast, 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 het wijzigingsplan. Voor de vaststelling van het wijzigingsplan is daarvoor geen apart besluit nodig.

4.13 Behoefte

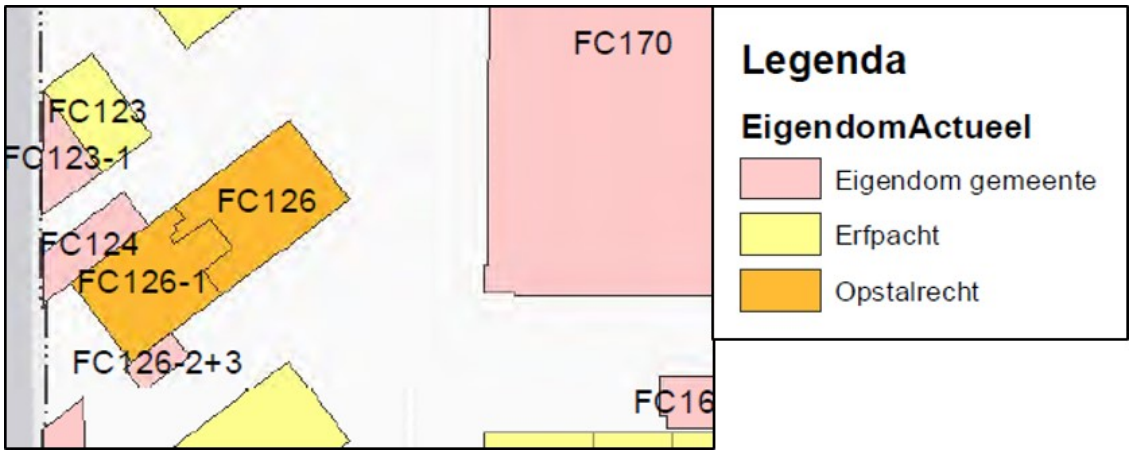
Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Uitgangspunt daarbij is benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied. Omdat het wijzigingsplan geen extra programma tot gevolg heeft en er geen bouwvlak is opgenomen, is een motivering van de behoefte niet nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Eigendom

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente waarbij voor een deel van het huidige bedrijfsgebouw een opstalrecht gold.



Afbeelding: eigendomssituatie ter plaatse van het plangebied van het wijzigingsplan

Het Consortium Marktkwartier en G.C. van Egmond Holding Amsterdam hebben een koopovereenkomst gesloten over de aankoop van de bestaande loods.

5.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente en het Consortium Marktkwartier hebben een privaatrechtelijke overeenkomst (REOK) opgesteld welke in werking is getreden bij de definitieve gunning aan het consortium. Het Consortium Marktkwartier beschikt in beginsel over voldoende financiële middelen om de gehele herstructurering uit te voeren en de verplichtingen uit de REOK na te komen.

In de REOK is een planschadeovereenkomst opgenomen waarbij het Consortium Marktkwartier zich jegens de gemeente verplicht tot vergoeding van eventuele planschade die wordt toegewezen als gevolg van planologische maatregelen ten behoeve van de realisatie van het FCA. Daarnaast zullen de gronden door de gemeente met toepassing van de REOK in erfpacht worden uitgegeven. De gemeente heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan, gelet op het vorenstaande, geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vastgesteld aangezien het verhaal van de door de gemeente te maken kosten als bedoeld in afdeling 6.4. Wro anderszins zijn verzekerd (zie de afgesloten REOK). Een exploitatieplan is om die reden dan ook niet nodig bij het voorliggende wijzigingsplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Over het voorontwerp wijzigingsplan heeft conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schriftelijk overleg plaatsgevonden met de volgende instanties:

1. Waternet;
2. Brandweer Amsterdam Amstelland;
3. Gasunie.

De instanties als genoemd onder 1 en 3 hebben schriftelijk gereageerd. Van de instantie onder 2 is geen reactie ontvangen zodat verondersteld mag worden dat deze instantie geen opmerkingen heeft. De ontvangen inzendingen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Waternet

Waternet heeft het wijzigingsplan beoordeeld en getoetst. Geconcludeerd wordt dat het wijzigingsplan geen directe gevolgen geeft voor de waterhuishouding. Wel wijst adressant er op dat de aangrenzende watergang (Westelijk Marktkanaal) wordt gezien als primair boezemwater. Het vervangen en/of aanbrengen van een oeverbeschoeiing in de bestaande oeverlijn, het aanleggen van afvoerleidingen van hemelwater en het bouwen binnen 5 meter landinwaarts is daarom in eerste instantie meldingsplichtig op grond van de Keur AGV 2019 van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Daarnaast is het Westelijk Marktkanaal een vaarweg in nautisch- en vaarwegbeheer bij de gemeente Amsterdam.

Reactie gemeente:

Onder dankzegging voor de verrichte beoordeling en toetsing leidt de reactie niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. De door Waternet genoemde meldingsplichtige werkzaamheden zijn bij dit wijzigingsplan niet aan de orde. Mogelijk dat deze werkzaamheden wel dienen te worden uitgevoerd in het kader van de nog op te stellen uitwerkingsplannen. Indien dat het geval is zal er tijdig contact worden opgenomen met Waternet.

Gasunie

Gasunie heeft het wijzigingsplan getoetst aan het externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen. Daaruit blijkt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding valt. De betreffende leiding heeft derhalve geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Onder dankzegging voor de verrichte toetsing leidt de reactie niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

5.2.2 Advies Bestuurscommissie West

Het voorontwerp wijzigingsplan is ter advisering voorgelegd aan het dagelijks bestuur (DB) van stadsdeel West.

Advies DB

Het DB heeft kennisgenomen van het wijzigingsplan en kan zich er goed in vinden. Het wijzigingsplan is technisch van aard en het plangebied is gering van omvang. Het DB vindt het doel van dit wijzigingsplan

acceptabel, omdat het openbaar toegankelijk woon- en verblijfsgebied daarmee wordt vergroot, waarmee ook het belang van de inwoners van West is gediend. Bovendien wordt de zichtbaarheid en beleving van de monumentale Centrale Markthal door dit wijzigingsplan verbeterd. Het DB staat positief tegenover het wijzigingsplan.

Het DB heeft dit advies voorgelegd aan de stadsdeelcommissie. Over dit advies is gestemd in de sdc-vergadering van 7 april 2020: 14 voor, 0 tegen, geen onthoudingen. De stadsdeelcommissie stemt dus in met het positieve advies van het DB aan het college van B&W.

5.2.3 Zienswijzen op ontwerpwijzigingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft de ontwerpwijziging met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 24 juni 2020 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam.

De ontwerpherziening heeft met ingang van 25 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadsloket van stadsdeelkantoor West en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Vanwege de beschermende richtlijnen vanwege corona is er geen informatiebijeenkomst gehouden.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze over de ontwerpwijziging naar voren worden brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Hiervan is gebruik gemaakt door Bidfood B.V. Deze zienswijze is binnengekomen op 5 augustus 2020 en is in beschouwing genomen. De zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van de regels of verbeelding van het wijzigingsplan. De samenvatting van de zienswijze en de beantwoording door de gemeente is weergegeven in een Nota van Beantwoording Zienswijzen (zie Bijlage 2).

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om een wijzigingsplan op te stellen om (een deel van) de bestemming 'Bedrijventerrein' om te zetten naar de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Toepassing is in dit geval mogelijk omdat de wijziging niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, en de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken'. De gronden worden weliswaar bestemd als uit te werken woongebied maar door het ontbreken van een bouwvlak zullen er geen (woon)gebouwen komen ter plaatse van het plangebied van het wijzigingsplan. Er wordt daarmee voldaan aan de in de wijzigingsbevoegdheid bedoelde aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone'.

Het wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden 2012 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven.

Mocht tussen de inhoud van het analoge plan en van de elektronische weergave of van het plan in de digitale vorm en de papieren weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als er tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan. Als ondergrond voor de plankaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het wijzigingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

6.3 Regels

Met dit wijzigingsplan krijgen de gronden van het plangebied de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' (artikel 11 van het bestemmingsplan) en zijn delen dubbelbestemd vanwege archeologische waarden. Omdat de regels van het (moeder)bestemmingsplan en de nadien vastgestelde herziening onverminderd van toepassing zijn op dit wijzigingsplan, kan worden volstaan met het enkel opnemen van de relevante regels voor het wijzigingsplan. Voor de overige regels die van toepassing zijn (zoals de bestemming 'Woongebied - Uit te werken') wordt kortheidshalve verwezen naar de regels van het geldende bestemmingsplan en de nadien vastgestelde herziening.