



Nota van Beantwoording Zienswijzen

Wijzigingsplan Food Center Amsterdam – 2^e wijziging

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Grond en Ontwikkeling
Ruimte & Duurzaamheid
juni 2021

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording worden zienswijzen, die tijdig zijn ingediend, na een korte samenvatting, inhoudelijk beantwoord. Daar waar zienswijzen gegrond zijn en tot wijzigingen van het ontwerpwijzigingsplan (en daarmee tot gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan) leiden, wordt dat in deze beantwoording vermeld. De Nota van Beantwoording, met de daarbij gevoegde bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van het te nemen besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam – 2^e wijziging vanaf 25 juni 2020 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.

Het ontwerpwijzigingsplan 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. Gedurende de periode van terinzagelegging konden belanghebbenden een zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Door de beschermende richtlijnen vanwege de coronacrisis is er geen informatiebijeenkomst georganiseerd. Wel is gelegenheid geboden om per e-mail of telefonisch vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar.

In deze nota wordt de ingediende zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan na een korte samenvatting inhoudelijk beantwoord. Als zienswijzen gegrond zijn en tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan leiden, dan is dat in de beantwoording van de zienswijze vermeld.

Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is een zienswijze ingediend door:

Hemwood, gevestigd Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam, namens Bidfood B.V., gevestigd te Ede, bij aangetekende brief d.d. 4 augustus 2020 en per e-mail, ontvangen op 4 augustus 2020

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Ontvankelijkheid

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Zienswijzen omtrent het ontwerp kunnen door belanghebbenden naar voren worden gebracht. Bidfood is gevestigd op het Food Center terrein nabij de gronden van het ontwerp wijzigingsplan en kan daarom als belanghebbende worden aangemerkt.

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 25 juni 2020. 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 5 augustus 2020. De zienswijze van Bidfood is tijdig binnen de termijn ontvangen en kan in beschouwing worden genomen. De zienswijze is als bijlage bij deze nota gevoegd.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

In deze nota zijn de zienswijzen 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 reactie van de gemeente is dus gebaseerd op de volledige reactie van de adressant. Volledigheidshalve zijn de zienswijzen opgenomen in de bijlage van deze nota.

Opmerking 1. Ontwerp miskent integraliteit herontwikkeling.

Bidfood is van mening dat het ontwerp wijzigingsplan in de weg staat aan de integrale herhuisvesting van de huidige bedrijven op het FCA-terrein, omdat beschikbare meters voor herhuisvesting verdwijnen ten gunste van woningbouw. Bidfood verwijst naar het Ambitiedocument herstructurering uit 2010 van de gemeente waarin integrale herontwikkeling als belangrijke randvoorwaarde is opgenomen. Verder verwijst Bidfood naar de Hoofdlijnenovereenkomst (HLO) die ontwikkelaar Marktkwartier heeft gesloten met de Vereniging Herstructurering, waarin is afgesproken dat aan de hand van alle overeenkomsten met de verschillende ondernemers de daadwerkelijke ruimtevraag kan worden vastgesteld. Deze ruimtevraag is volgens Bidfood nog niet vastgesteld, waardoor dit wijzigingsplan op de zaak vooruit loopt.

Beantwoording 1

In het door Bidfood genoemde Ambitiedocument is als minimum eis opgenomen: Het plangebied dient integraal te worden herontwikkeld tot één gebied bestaande uit een drie componenten: het nieuwe (afgesloten) FCA, de centrale markthal en het openbaar deel. De uitgangspunten van dat Ambitiedocument zijn daarna door de raad juridisch-planologisch vertaald in het vastgestelde bestemmingsplan Food Center Amsterdam, waarbij het noordelijk deel voor het toekomstige bedrijventerrein en het zuidelijk deel voor het toekomstige woongebied uit te werken bestemmingen hebben gekregen.

Hierbij is een oppervlak van circa 108.770 m² bestemd als Bedrijventerrein-uit te werken. Vanwege de oorspronkelijke fasering is het westelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan conserverend bestemd als 'Bedrijventerrein'.

Voor dit westelijk deel is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' binnen de planperiode te kunnen omzetten naar op ontwikkeling gerichte bestemmingen 'Bedrijventerrein – Uit te werken' en/of 'Woongebied – Uit te werken'. Er is dus rekening gehouden met een wijziging naar zowel het nieuwe FCA als naar het woongebied. De reden hiervoor was dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor de westzijde nog niet zeker was waar de grens tussen het nieuwe bedrijvendeel en het openbaar gebied zou komen.

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 niet bepaald. In de algemene gebruiksregels is wel vastgesteld dat het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak aan buikbedrijven en servicebedrijven binnen de beide bestemmingen en de Centrale Markthal niet meer dan 90.000 m² mag bedragen (dan wel 110.000 m² indien toepassing wordt gegeven aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid). Daarnaast is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' een grondoppervlak van maximaal 68.000 m² aan gebouwen toegestaan.

In september 2018 heeft het college een 1e wijzigingsplan voor het noordwestelijk deel van het huidige FCA-terrein vastgesteld. Als gevolg van deze 1e wijziging is het oppervlak van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' met 8.500 m² vergroot. Hierdoor is dus meer ruimte ontstaan om het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak aan buikbedrijven en servicebedrijven en het maximum grondoppervlak aan gebouwen te kunnen realiseren. Het totale oppervlak van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' bedraagt, na de inwerkintreding van de 1e wijziging, circa 117.270 m².

Het huidige FCA-terrein wordt gefaseerd herontwikkeld. Er is sprake van een dynamische transitie aan de hand van een door Marktkwartier opgesteld transitieplan.

Voor een groot deel van de strook aan de westzijde van het FCA-terrein is nog niet zeker hoe dit gebied ingevuld gaat worden. Tot die tijd blijft voor deze strook de conserverende bestemming 'Bedrijventerrein' gehandhaafd.

Alleen van de L-vormige strook waar het voorliggende wijzigingsplan betrekking op heeft is al geruime tijd duidelijk dat dit niet tot het nieuwe bedrijvendeel zal gaan behoren. De strook bevindt zich tussen het verlengde van de voorgevel van de Centrale Markthal en de Jan van Galenstraat en ten zuidwesten van de hoek van de Centrale Markthal. De gehele strook heeft een oppervlak van circa 3.000 m².

Vanwege de monumentaliteit van de Centrale Markthal en de zichtbaarheid daarvan is het ruimtelijk gezien niet wenselijk om ter plaatse van deze strook een afgesloten bedrijventerrein te realiseren. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt deze strook toegevoegd aan het openbare gebied.

In het kader van de HLO zijn het bestuur van de Vereniging Herstructurering en Marktkwartier overeengekomen dat de betreffende strook vrij blijft van (bedrijfs)bebouwing en geen onderdeel zal gaan uitmaken van het nieuwe FCA.

De bestemming 'Bedrijventerrein' wordt door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in dit voorliggende wijzigingsplan gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Door ter plaatse van deze strook geen bouwvlak toe te passen wordt gewaarborgd dat de betreffende strook ook vrij blijft van gebouwen ten behoeve van het woongebied.

Het voorliggende 2^e wijzigingsplan leidt theoretisch gezien tot een beperkte verkleining van het mogelijke areaal aan gronden voor de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' (3.000 m²). De wijziging heeft echter geen gevolgen voor het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak aan buikbedrijven en servicebedrijven en het maximum grondoppervlak aan gebouwen, omdat de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan onveranderd blijven.

Er zal na de inwerkingtreding van het voorliggende wijzigingsplan meer dan voldoende ruimte beschikbaar zijn (minimaal circa 117.270 m²) om het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak aan buikbedrijven en servicebedrijven (90.000 – 110.000 m²) en het maximum grondoppervlak aan gebouwen (68.000 m²) op een goede manier binnen het nieuwe FCA te kunnen realiseren.

Gezien het bovenstaande leidt het 2^e wijzigingsplan dus niet tot een beperking van de integrale herhuisvesting en eventuele uitbreidingsplannen van bedrijven.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het wijzigingsplan.

Opmerking 2. Ten onrechte geen rekening gehouden met hervestiging Bidfood

Voor Bidfood is vooralsnog onduidelijk waar ruimte zal worden gemaakt voor herhuisvesting van haar onderneming bij de herinrichting van het nieuwe FCA. Er zijn gesprekken met de Vereniging Herstructurering en Marktkwartier gaande over hervestiging van Bidfood. Door verkleining van het aantal meters bedrijventerrein ten gunste van het woongebied wordt ten onrechte aan de belangen van hervestiging van Bidfood voorbij gegaan.

Beantwoording 2

Zoals bij de beantwoording van opmerking 1 al is aangegeven blijft er voldoende ruimte over voor hervestiging en is sprake van een dynamische transitie van het FCA-terrein. Er vinden in dat verband al geruime tijd gesprekken plaats tussen Bidfood en Marktkwartier. De locaties voor de hervestiging van Bidfood waarover tussen beide partijen wordt gesproken hebben geen betrekking op het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan.

Er is geen reden om de afronding gesprekken met Bidfood over herhuisvesting op FCA af te wachten, mede gezien het belang om de bestemming ter plaatse van het plangebied van het voorliggende 2^e wijzigingsplan om te zetten ten behoeve van de monumentaliteit van de Centrale Markthal en de wenselijkheid om de betreffende strook in de toekomst openbaar te maken en hier geen gebouwen te realiseren.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het wijzigingsplan.

Opmerking 3. Ontwerp in strijd met Hoofdlijnenovereenkomst

Volgens Bidfood is het ontwerp in strijd met bijlage 5 van de HLO, waarin afspraken zijn gemaakt tussen de Vereniging Herstructurering (VH) en Marktkwartier (MK) over de westzijde van het FCA, waaronder ook het plangebied van het 2^e wijzigingsplan. Hierbij is afgesproken dat in de tijd zal worden gezien of het nodig is om de bestemming 'Bedrijventerrein' te handhaven. Als het niet noodzakelijk zou blijken om het terrein te behouden voor het FCA dan kan Marktkwartier het gebied herontwikkelen tot een woningbouwproject. Met het wijzigingsplan wordt een deel van de in de HLO bedoelde gronden afgesnoept en definitief tot wonen bestemd zonder duidelijkheid te hebben over alle individuele overeenkomsten met de verschillende ondernemers over herhuisvesting.

Beantwoording 3

De HLO is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de Vereniging Herstructurering en Marktkwartier. De gemeente is daarin geen partij en is niet gebonden aan afspraken tussen VH en MK. Los daarvan is het ook niet juist dat de gronden van dit wijzigingsplan worden ontwikkeld tot woningbouwproject. Het plangebied is weliswaar bestemd als 'Woongebied – Uit te werken', maar er is geen bouwvlak opgenomen. Het doel van het wijzigingsplan is uitsluitend om de ruimte ten zuidwesten van de Centrale Markthal in de toekomst openbaar te maken en vrij te houden van gebouwen.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het wijzigingsplan

Opmerking 4. Milieuzonering

Bidfood stelt dat het wijzigingsplan gevolgen heeft voor de milieuzonering van het bedrijvendeel, ondanks dat daarin geen bouwvlak is opgenomen. Bidfood wijst op artikel 12.2 van het bestemmingsplan waarin niet als voorwaarde is opgenomen dat gebouwen en/of bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Ook het maximum bebouwingspercentage van 75% sluit volgens Bidfood niet uit dat gebouwen en/of bouwwerken ook buiten het bouwvlak mogen en kunnen worden gebouwd. Bovendien zouden er vergunningsvrije bouwwerken kunnen worden opgericht ten behoeve van het wonen, die meegerekend moeten worden bij het bepalen van de maximale afstand tussen de inrichting en de gevoelige bestemming.

De afstand van de inrichting van Bidfood tot aan de gronden van het wijzigingsplan bedraagt volgens Bidfood 77 meter. Voor bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Bidfood vreest dat de het wijzigingsplan de normale bedrijfsvoering van Bidfood zal belemmeren en eventuele uitbreidingen onmogelijk maakt omdat er op korte afstand van Bidfood bouwwerken ten behoeve van de functie wonen kunnen komen. Indien wordt uitgegaan van de richtafstanden dan zal er door het wijzigingsplan minder ruimte binnen het westelijk deel van FCA beschikbaar zijn voor herhuisvesting van bedrijven en dit is in strijd met de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

Beantwoording 4

Bidfood verwijst naar artikel 12.2 van het bestemmingsplan. Omdat dit artikel betrekking heeft op de archeologische dubbelbestemming, vermoedt de gemeente dat Bidfood doelt op artikel 11.3 van de uit te werken bestemming 'Woongebied – Uit te werken' van het

oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan, waarin het maximum bebouwingspercentage van 75% is opgenomen. Bij de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan is deze bouwregel gecorrigeerd in artikel 11 lid 6. Daardoor geldt voor gebouwen een maximum bebouwingspercentage van 75% per bouwvlak. De partiële herziening is op 1 juli 2020 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

Aangezien er in het voorliggende wijzigingsplan geen bouwvlak is opgenomen en de bouwregel in de uit te werken bestemming dus luidt dat voor gebouwen een maximum bebouwingspercentage van 75% per bouwvlak geldt, is daarmee zeker dat er in het plangebied van het wijzigingsplan geen (vergunningplichtige) gebouwen mogelijk zijn. Een toekomstig uitwerkingsplan dat betrekking heeft op deze strook kan niet voorzien in één of meerdere gebouwen ter plaatse van de strook. Het wijzigingsplan leidt er dus niet toe dat er hoofdgebouwen van woningen dichterbij Bidfood kunnen komen.

Ook vergunningsvrije uitbreidingen van woningen zijn op basis van het voorliggende wijzigingsplan niet mogelijk aangezien dergelijke uitbreidingen alleen zijn toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw. De bestemming 'Woongebied – Uit te werken' bevat een voorlopig bouwverbod waardoor de bouw van hoofdgebouwen, en daarmee automatisch ook vergunningsvrije uitbreidingen van woningen, op dit moment niet is toegestaan. Pas bij een uitwerkingsplan voor het woongebied zal worden vastgelegd waar binnen het aangegeven bouwvlak hoofdgebouwen zullen komen en waar niet. Vanwege nabije de ligging van de openbare west-oost fietsverbinding en de aanlanding van de fietsbrug over het westelijk marktkanaal is het echter aannemelijk dat de aangrenzende gronden in het uitwerkingsplan een bestemming verkeersareaal zullen krijgen. De verwachting van Bidfood dat er vergunningsvrije bouwwerken dichterbij Bidfood zullen komen is dus voorbarig en ongegrond.

Zoals Bidfood zelf ook al stelt voldoet de afstand tussen Bidfood en de grenzen van het wijzigingsplan ruimschoots aan de richtafstand. Zeker ook omdat er geen sprake is van een rustige woonwijk maar van gemengd gebied waardoor de richtafstand met één stap mag worden verkleind tot 30 meter.

Uit bovenstaande alinea's blijkt al dat de gevreesde beperking in de bedrijfsvoering, voor zover deze al aan de orde zou zijn, geen gevolg is van het voorliggende wijzigingsplan, dat er immers niet toe leidt dat er woningen dichterbij Bidfood kunnen komen. In het kader van het uitwerkingsplan voor het woongebied zal aan de hand van de positie van de woningen dienen te worden aangetoond dat de woningen geen nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van bedrijven. Gezien de verwachting dat de aangrenzende gronden een verkeersbestemming zullen krijgen, waardoor de woningen op grotere afstand van de bedrijven mogelijk worden, is het aannemelijk dat sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het wijzigingsplan.

AANGETEKEND

Het College van B&W van de
gemeente Amsterdam
p/a de directeur van Ruimte & Duurzaamheid
t.a.v. de heer R. de Graaf
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Tevens per e-mail: r.de.graaf@amsterdam.nl

Hemwood

Keizersgracht 477
1017 DL Amsterdam

Anneke Franken van Bloemendaal
Advocaat

T +31 (0)20 305 01 20

E anneke@hemwood.nl

Amsterdam, 4 augustus 2020

Onze referentie : AF/20182294/2020/DMS03-810124655-213

Betreft : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Food Center Amsterdam – 2^e wijziging

Geachte heer De Graaf,

1. Namens Bidfood B.V., gevestigd te Ede (hierna: **Bidfood**), dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan "wijzigingsplan Food Center Amsterdam – 2^e wijziging" (hierna: **het Ontwerp**). Het Ontwerp ligt met ingang van donderdag 25 juni 2020 tot en met woensdag 5 augustus 2020 ter inzage, een kopie van de bekendmaking voeg ik hierbij (**bijlage 1**). Gelet hierop moet deze zienswijze als tijdig ingediend worden beschouwd.
2. Alvorens in te gaan op de gronden van de zienswijze, zal eerst een toelichting worden gegeven op de activiteiten en de vestiging van Bidfood en op de inhoud van het Ontwerp.

I. Over Bidfood

3. Bidfood is een groothandel voor horeca met een webshop voor food en non-food producten. Bidfood levert aan restaurants, hotels, sportkantines & cafetaria's en institutionele zorginstellingen. Bidfood is gevestigd op het westelijke gedeelte van het Food Center Amsterdam (hierna: **FCA**, aan de Jan van Galenstraat 4-14) aan de Centrale Groothandelsmarkt 168, kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie C, nummers 10395 en 10396 (zie ook Figuur 1 hieronder). Bidfood is erfpachter van voormeld kadastraal perceel.

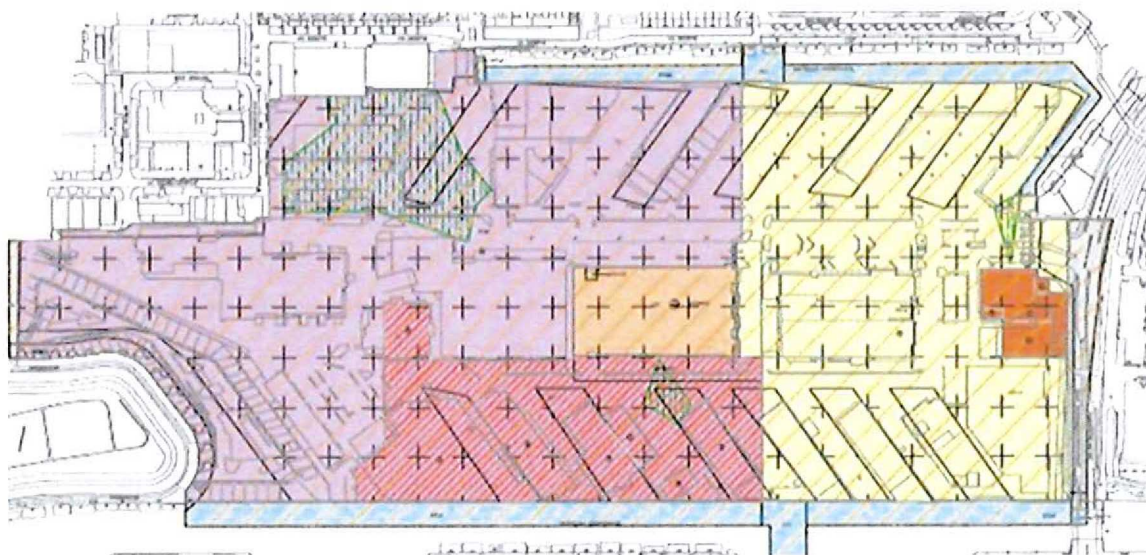


Figuur 1: uitsnede PDOK viewer, de locatie van Bidfood is gemarkeerd

4. Bidfood is gevestigd op gronden die grenzen aan het plangebied van het Ontwerp en moet daarom – voor zover in deze fase van de planprocedure van belang – worden aangemerkt als belanghebbende bij het Ontwerp.

II. Inhoud van het Ontwerp

5. Het Ontwerp hangt samen met de herontwikkeling van het FCA. Het huidige bedrijventerrein van het FCA wordt de komende jaren gefaseerd herontwikkeld en gerevitaliseerd. Het noordelijk deel (aan de zijde van de Haarlemmerweg) zal fungeren als het bedrijventerrein van het nieuwe FCA. Doordat de bestaande bedrijven op het zuidelijk deel van het FCA worden verschoven naar het noorden ontstaat op het zuidelijk gedeelte ruimte voor woningbouw.
6. In het nu geldende en op 1 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Food Center Amsterdam (2^e herstelbesluit)" (hierna: **het Bestemmingsplan**) is deze herontwikkeling planologisch vastgelegd door het overgrote deel van de gronden van het noordelijk gedeelte van het FCA te bestemmen als "bedrijventerrein-uit te werken" en de gronden in het zuidelijke gedeelte als "woongebied-uit te werken" (zie Figuur 2, hieronder).



Figuur 2: plankaart Bestemmingsplan, het toekomstige bedrijventerrein is met paars weergegeven, het toekomstige woongebied is met geel weergegeven. De wijzigingsbevoegdheid is roze gearceerd.

7. Voor het noordwestelijke gedeelte van het FCA is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (roze gearceerd in Figuur 2 hierboven) teneinde de conserverende bestemming "Bedrijventerrein" om te kunnen zetten naar de op herontwikkeling gerichte bestemming "Bedrijventerrein-uit te werken" en/of "Woongebied-uit te werken". Blijkens artikel 19.1.1 onder a van het Bestemmingsplan is deze wijziging uitsluitend toegestaan indien:
 1. de wijziging niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, en;
 2. de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken.

8. Van deze wijzigingsbevoegdheid is gebruik gemaakt door terinzagelegging van het onderhavige Ontwerp. Het plangebied van het Ontwerp is gelegen aan de zuidwestzijde van de Centrale Markthal, gelegen tussen de Jan van Galenstraat (zuidzijde) en de Zeebergweg (noodzijde) en het Westelijk- en Oostelijk marktkanaal (zie ook Figuur 3 hieronder voor de afbakening van het plangebied en de naastgelegen locatie van Bidfood).



Figuur 3: afbakening plangebied Wijzigingsplan, locatie Bidfood is aangegeven met rode X

9. Als gezegd voorziet het Ontwerp in een wijziging van de conserverende bestemming Bedrijventerrein naar de op ontwikkeling gerichte bestemming "Woongebied - Uit te werken". Het betreft een strook van ca. 3.000 m². Beoogd is deze strook toe te voegen aan het toekomstige woongebied. In de bekendmaking staat dat deze extra openbare ruimte onbebouwd zal blijven en daardoor ook zal bijdragen aan een betere zichtbaarheid van de Centrale Markthal. In de toelichting op het Ontwerp is aangegeven dat voor zowel het bedrijventerrein als het woongebied door het Consortium Marktkwartier plannen worden voorbereid. In die plannen speelt de Centrale Markthal 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. Ook zal de ruimte rondom de hal zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en andere obstakels. Voor een strook ten westen/zuidwesten van de zuidgevel van de Centrale Markthal is bekend dat deze strook geen onderdeel van het toekomstige bedrijventerrein zal worden, omdat hier openbaar toegankelijk gebied zou zijn voorzien. Dat zal bijdragen aan de beleving van de Centrale Markthal.
10. Gelet daarop is het blijkens de toelichting wenselijk deze strook bij het toekomstige woongebied te betrekken. Daarvoor is het onderhavige Ontwerp voorzien, waarbij de conserverende bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een uit te werken bestemming voor het woongebied. Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het Ontwerp wordt het oppervlak van de bestemming "Woongebied-Uit te werken" planologisch gezien vergroot. Volgens de toelichting kunnen deze gronden in de toekomst worden gebruikt als openbare ruimte.



III. Inhoudelijke gronden zienswijze

III.1 Ontwerp miskent integraliteit herontwikkeling

11. Het Ontwerp staat in de weg aan een integrale herhuisvesting van alle huidige bedrijven van het FCA die daarop aanspraak maken, inclusief eventuele uitbreidingsplannen. Met het Ontwerp verdwijnen er immers beschikbare meters voor de herhuisvesting van de bedrijven ten koste van woningbouw. Dat betekent dat er minder ruimte resteert voor de herhuisvesting van deze bedrijven, op een moment dat de herhuisvesting van deze bedrijven nog niet is afgerond en daarmee nog onzeker is.
12. In dit kader merkt Bidfood op dat de gemeente zich ten doel heeft gesteld om het FCA integraal te herontwikkelen: alle ontwikkelingsvraagstukken dienen gelijktijdig en op hetzelfde moment te worden opgelost, omdat alle ontwikkelingen evenveel waarde in de schaal zouden moeten leggen. Dit betekent dat ook de herhuisvesting van alle bedrijven op het nieuwe bedrijvendeel evenredig en gelijkwaardig dient plaats te vinden.
13. Bovenstaande integrale herontwikkeling is als randvoorwaarde A1 vastgelegd in het in 2010 door de gemeente opgestelde ambitiedocument, waarin de gemeente na uitgebreide consultaties met het bedrijfsleven op het FCA haar intenties met het gebied uiteen heeft gezet, nadat in 2004 door de Gemeenteraad van Amsterdam was besloten dat het FCA op de huidige locatie voor de stad behouden moet blijven. Voor zover Bidfood bekend is deze randvoorwaarde ook opgelegd aan Marktkwartier C.V. (hierna: **Marktkwartier**) en aan het consortium van Volker Wessels en Ballast Nedam dat specifiek met het oog op de herontwikkeling van het FCA is opgericht en waarmee de gemeente ter uitvoering van het in het Ambitiedocument vervatte beleid op 14 mei 2014 een Realisatie- en Exploitatieovereenkomst (hierna: **REOK**) heeft gesloten.
14. In de Hoofdlijnenovereenkomst (**HLO**) –de overeenkomst die Marktkwartier ter uitvoering van de door de gemeente aan haar opgedragen herontwikkelingstaak heeft gesloten met de vereniging van de op het FCA gevestigde bedrijven die voor herhuisvesting in aanmerkingen willen komen (hierna: **de Vereniging Herstructurering**) - is afgesproken dat *“aan de hand van alle individuele overeenkomsten met de verschillende ondernemers de daadwerkelijk kwalitatieve en kwantitatieve ruimtevraag kan worden vastgesteld”*. Deze ruimtevraag is echter nog steeds niet vastgesteld, en het Ontwerp loopt daarom op de zaken vooruit, door nog een stuk grond van het bedrijventerrein af te snoepen ten behoeve van het woongebied. Dit is in strijd met het doel van integrale herontwikkeling en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
15. Daar komt bij dat Bidfood in een civiele procedure de vernietiging heeft gevorderd van diverse besluiten van de Vereniging Herstructurering. De vernietiging van deze besluiten - op basis waarvan Marktkwartier tot herhuisvestingafspraken met andere ondernemers is gekomen - kan tot gevolg hebben dat Marktkwartier terug moet naar de tekentafel. Indien op grond van het Ontwerp minder gronden overblijven voor de herhuisvesting van de bedrijven, in een stadium waarin de herhuisvesting van alle overige ondernemers op het FCA moet worden heroverwogen is dit eveneens in strijd met het doel van integrale herontwikkeling en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



16. Bidfood verzoekt u daarom af te zien van vaststelling van het Ontwerp, in ieder geval totdat duidelijkheid bestaat over de vraag hoe alle huidige bedrijven op het FCA die aanspraak kunnen maken op herhuisvesting kunnen worden ingepast, inclusief eventuele voorziene uitbreidingsmogelijkheden. Met het Ontwerp wordt afbreuk gedaan aan dit doel, en is het overigens nog maar de vraag of voldoende meters bedrijventerrein resteren voor de herhuisvesting van alle bedrijven. Het Ontwerp doet daarmee afbreuk aan het beginsel van integraliteit dat de gemeente zichzelf als randvoorwaarde bij de herontwikkeling van het FCA heeft gesteld. Daarmee is het Ontwerp in strijd met het eigen beleid van de gemeente. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

III.2 Ten onrechte geen rekening gehouden met hervestiging Bidfood

17. In het verlengde van het voorgaande voert Bidfood aan dat bij het Ontwerp ten onrechte geen rekening is gehouden met de hervestiging van Bidfood.
18. Als gezegd moet, om ruimte te creëren voor nieuwe bebouwing (waaronder de nieuwe woningbouw), in de herontwikkeling van het FCA geschoven worden met bedrijven, totdat een nieuwe indeling op het noordelijke gedeelte van het FCA is bereikt.
19. Voor Bidfood is vooralsnog onduidelijk waar voor hervestiging van haar onderneming ruimte zal worden gemaakt bij de herinrichting van het FCA. Waar gesprekken met de Vereniging Herstructurering en met Marktkwartier over de herallocatie van Bidfood gaande zijn, zal in het Ontwerp met het recht op hervestiging van Bidfood op het herontwikkelde FCA terrein rekening moeten worden gehouden. Door met het Ontwerp het aantal beschikbare meters Bedrijventerrein te verkleinen ten gunste van het woongebied, wordt ten onrechte aan de belangen van hervestiging van Bidfood voorbij gegaan.

III.3 Ontwerp in strijd met Hoofdlijnenovereenkomst

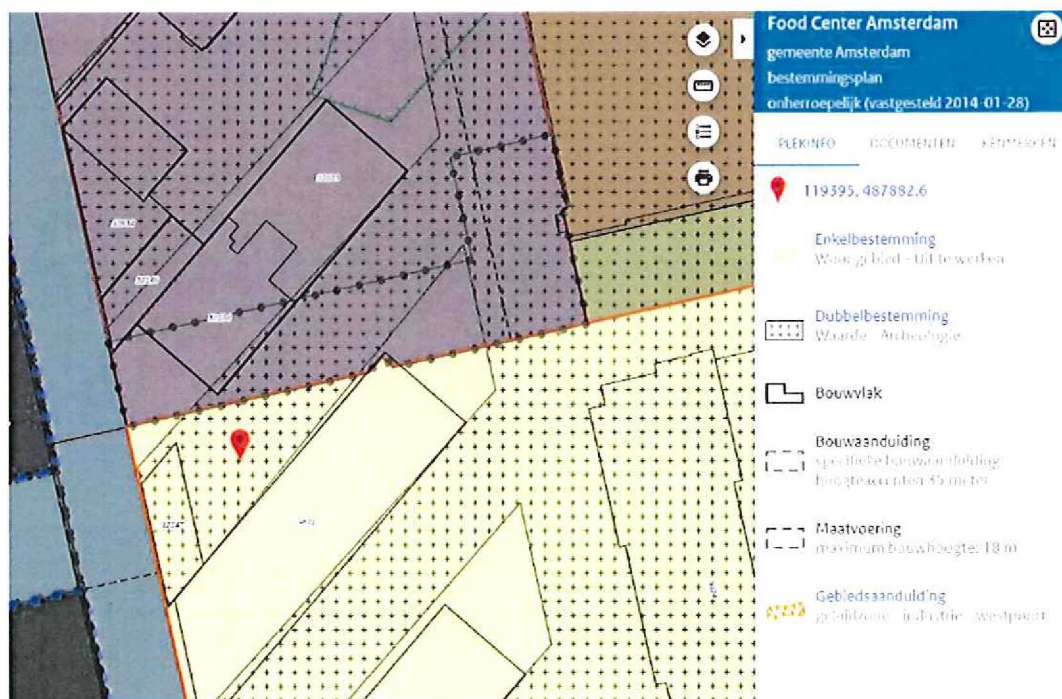
20. Meer in het bijzonder is het Ontwerp in strijd met Bijlage 5 bij de HLO (**Bijlage 2**). In deze Bijlage 5 zijn afspraken vastgelegd over de invulling van de westzijde van het FCA. Het Ontwerp heeft deels betrekking op de gronden waarop ook deze afspraken betrekking hebben. De HLO is weliswaar een privaatrechtelijk overeenkomst tussen het Consortium Marktkwartier en de Vereniging Herstructurering, maar deze vormt naar Bidfood aanneemt een afspiegeling van de afspraken in de REOK en de gemeente kan daarmee worden geacht die beleidsrandvoorwaarde van een integrale herontwikkeling van het FCA te hebben geconcretiseerd.
21. Bedoelde afspraak houdt in dat in de tijd zal worden bezien of het nodig is om de bestemming bedrijventerrein te handhaven. Indien het niet noodzakelijk zou blijken om dit terrein te behouden voor het FCA, zou Marktkwartier het kunnen ontwikkelen tot een woningbouwproject. De beslissing hierover zou worden genomen wanneer "aan de hand van alle individuele overeenkomsten met de verschillende ondernemers de daadwerkelijk kwalitatieve en kwantitatieve ruimtevraag [kan] worden vastgesteld". Indien het terrein voor het FCA dient te worden behouden, dient Marktkwartier het volgens deze afspraken te "ontwikkelen tegen gelijke voorwaarden als het hele terrein." Uit Bijlage 5 bij de HLO blijkt dat "alle individuele overeenkomsten met de verschillende ondernemers" van belang zijn om tot invulling van de westzijde te kunnen komen en dat voor het gehele FCA dezelfde voorwaarden gelden als voor de herontwikkeling. Blijkens Bijlage 5 bij de HLO is het dus niet de bedoeling dat er een deel van het FCA aan deze integraliteit wordt onttrokken.



22. Met het Ontwerp wordt een deel van de in Bijlage 5 bij de HLO bedoelde gronden afgesnoept en definitief tot wonen bestemd zonder duidelijkheid te hebben over alle individuele overeenkomsten met de verschillende ondernemers over herhuisvesting. Dit is in strijd met het doel van integrale herontwikkeling en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

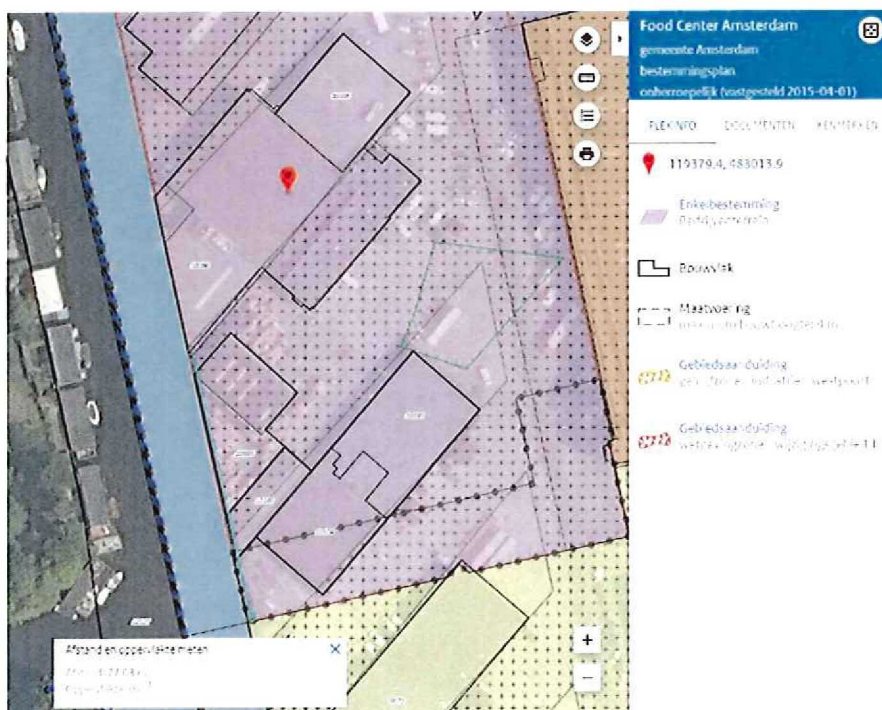
III.4 Milieuzonering

23. In de plantoelichting is gesteld dat de wijziging naar "woongebied uit te werken" geen gevolgen heeft voor de milieuzonering met betrekking tot het bedrijvendeel, omdat in het Ontwerp geen bouwvlak is opgenomen ten behoeve van de woonbestemming. Dit is onjuist.
24. Het klopt dat in het Ontwerp geen bouwvlak is geprojecteerd op de gronden die vallen binnen het Ontwerp. Echter, in de regels voor de bestemming "Woongebied-uit te werken" (artikel 12.2 van het Bestemmingsplan) is niet als voorwaarde opgenomen dat gebouwen en/of bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Hoewel wel als voorwaarde is gesteld dat het maximum bebouwingspercentage van het bestemmingsplan 75% bedraagt, sluit die voorwaarde niet uit dat gebouwen en/of bouwwerken tevens buiten het bouwvlak mogen en kunnen worden gebouwd. Gelet op het voorgaande is niet uitgesloten dat bouwwerken ten behoeve van deze bestemming kunnen worden opgericht binnen het bestemmingsvlak "Wonen-Uit te werken" dat is gelegen op de gronden binnen het Ontwerp.
25. Ten derde geldt dat het ontbreken van een bouwvlak niet uitsluit dat op de gronden uit het Ontwerp vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht ten dienste van de bestemming "Wonen-Uit te werken", bijvoorbeeld ten behoeve van gebouwen die worden opgericht in het bouwvlak aangrenzend aan de gronden van het Ontwerp (zie hiervoor Figuur 4 hieronder).



Figuur 4: aan het Ontwerp grenzend bouwvlak behorend bij de woonbestemming uit het Bestemmingsplan

26. Blijkens vaste Afdelingsjurisprudentie moeten ook deze vergunningvrije bouwwerken worden meegerekend bij het bepalen van de maximale afstand tussen de inrichting en de gevoelige bestemming.¹ De afstand van de grens van de inrichting van Bidfood tot aan de gronden uit het Ontwerp is 77 meter (zie ook Figuur 5 hieronder).



Figuur 5: meting ruimtelijke plannen afstand grens inrichting tot gronden Ontwerp

27. Voor de gronden van Bidfood geldt op grond van het Bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein". Op grond van artikel 3 van het Bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor (onder andere) een buikbedrijf en een servicebedrijf. Buikbedrijf is in artikel 1.25 Bestemmingsplan gedefinieerd als "een onderneming waar dranken en/of voedsel worden geproduceerd, bewerkt, verhandeld en/of getransporteerd, dit met inachtneming van artikel 17.3 en met dien verstande dat de onderneming hoofdzakelijk Amsterdam als verzorgingsgebied heeft". Een servicebedrijf is in artikel 1.64 gedefinieerd als "bedrijf dat hoofdzakelijk in dienst staat van buikbedrijven, zoals een brandstof/energievulstation, een fustverwerkingsbedrijf en een bankfiliaal, dit met inachtneming van artikel 17.3." In artikel 17.3 is opgenomen dat binnen de bestemming "Bedrijventerrein" bedrijven zijn toegestaan die vallen onder categorie 1, 2 en 3.1 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein".
28. Blijkens de Staat van bedrijfsactiviteiten gelden voor veel van de bedrijven uit categorie 3.1 richtafstanden van minimaal 50 meter voor geur en 50 voor geluid.

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 22 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX5263 en ABRvS 11 januari 2017, Zoekresultaat - inzien document ECLI:NL:RVS:2017:46.



29. Gelet op het voorgaande vreest Bidfood dat het wijzigen van de bestemming "Bedrijventerrein" naar de bestemming "Woongebied-uit te werken" en de mogelijke bebouwing daarvan, de normale bedrijfsvoering van Bidfood zal belemmeren en eventuele voorziene uitbreidingen onmogelijk maakt. Met het Ontwerp is immers niet verzekerd dat (vergunningvrije) bouwwerken ten behoeve van de functie wonen niet binnen korte afstand van de gronden van Bidfood kunnen worden gerealiseerd.
30. Hoewel de afstand van de inrichting van Bidfood tot het Ontwerp groter is dan 50 meter, grenst de bedrijfsbestemming waarbinnen Bidfood geherhuisvest zal worden (inclusief eventuele uitbreiding) direct aan de gronden van het Ontwerp. Uitgaande van deze richtafstanden, zal minder ruimte van de gronden die bestemd zijn als "bedrijventerrein" beschikbaar zijn voor de herhuisvesting van bedrijven, waaronder Bidfood. Op deze manier wordt de herhuisvesting van Bidfood, één van de voorwaarden van de herontwikkeling van het FCA, beperkt.
31. Bovendien leidt het voorgaande ertoe dat het Ontwerp in strijd is met de voorwaarden voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het Bestemmingsplan: de wijziging leidt immers tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor Bidfood en heeft nadelige gevolgen voor de toegestane bedrijfsvoering binnen de bestemming "Bedrijventerrein - Uit te werken".

IV. Conclusie

32. Op basis van het voorgaande concludeert Bidfood dat vooralsnog geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Voorts is sprake van strijd met de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 19.1.1, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.
33. Bidfood verzoekt uw College daarom deze zienswijze gegrond te verklaren en het Ontwerp aan te passen met inachtneming van deze zienswijze, dan wel af te zien van de vaststelling daarvan.
34. Bidfood wil deze zienswijze graag nader toe lichten, zo mogelijk in een daartoe door het College vast te stellen hoorzitting.

Hoogachtend,

Anneke Franken van Bloemendaal

BIJLAGE 1

HLO FCA BIJLAGE 5: OVEREENKOMST WESTZIJDE FCA

Verenigde bedrijven Foodcenter Amsterdam, nader te noemen “Verenigde Bedrijven”
en
Consortium Ballast-Nedam en VolkerWessels Vastgoed, nader te noemen “Consortium”

Overwogen als volgt:

- Dat voor de Verenigde Bedrijven de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Foodcenter zijn gelegen in het ambitedocument 2010 en dat dit document onderdeel uitmaakte van de tenderstukken voor de herontwikkeling van het Foodcenter van de gemeente Amsterdam;
- Dat het Consortium heeft ingeschreven op de door de gemeente Amsterdam uitgeschreven tender Foodcenter, waarbij de gemeente ook de opdracht aan het Consortium heeft gegund. Voor het Consortium zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling gelegen in de ingediende tenderstukken en de in mei 2014 ondertekende REOK;
- Dat de ingediende plannen door het Consortium ten aanzien van het perceel ten westen van de Markthal afwijkt van hetgeen in het ambitedocument is getoond;
- Dat de gemeente op basis van de ingediende tenderstukken heeft gegund;
- Dat de Gemeente – mede met het oog op de discussie over het perceel ten westen van de Markthal – het ontwerp bestemmingsplan heeft aangepast en ‘conserverend’ heeft gemaakt.
- Dat partijen – met het oog op het bereiken van een nieuw Foodcenter- gezamenlijk en in goed onderling overleg – mede gezien de huidige tijdsdruk- tot een voor zowel de Verenigde Bedrijven als voor het Consortium realistische, werkbare en constructieve oplossing willen komen voor de gerezen verschillen in de genoemde documenten die zij beiden als uitgangspunt hanteren.
- Dat deze verschillen zich nu expliciteren in de visie over de invulling van het terrein ten westen van de markthal.

1

Zijn onderling overeengekomen:

1. De huidige bestemming van het perceel is “bedrijventerrein”. Er is nu dus geen sprake van een dubbele bestemming. Daarmee is de bestemming “Food Center”. Derhalve zal in alle concepten, plannen en plattegronden enz. dit perceel conform aan deze bestemming worden genoemd en/of weergegeven. Het verkeers-structuur en de bebouwing (ruimtelijk concept) zullen dus ook voor dit terrein worden getekend tot op het niveau waarop de rest van het terrein is uitgewerkt. Ook de transitieplannen zullen de herstructurering van dit terrein omvatten.

2. Ten aanzien van dit perceel spreken de Verenigde Bedrijven en het Consortium af dat in de komende maanden tijdens de onderhandelingen over het marktconcept dit perceel zal worden beschouwd als Foodcenterterrein, waarbij bij de uiteindelijke invulling van het concept, de ruimtevraag (zoals beschreven in punt 3) bepalend wordt bij de definitieve bestemming van dit perceel. De planologische uitwerking van dit gebied zal derhalve door

Consortium flexibel ingevuld worden. Het consortium heeft de opdracht om minimaal 95.000m² BVO te realiseren.

3. Na het bereiken van overeenstemming over het marktconcept en de overeenkomst op hoofdlijnen (de overeenkomst) kan vervolgens aan de hand van alle individuele overeenkomsten met de verschillende ondernemers de daadwerkelijke kwalitatieve en kwantitatieve ruimtevraag worden vastgesteld. Daarmee zal vervolgens bepaald worden of de bestemming "Food Center" voor dit perceel definitief geheel, gedeeltelijk of niet wordt gehandhaafd. Een beperkte ruimtevraag kan alleen tot bestemmingswijziging leiden als te voorzien is dat een kwalitatief Food Center inclusief de relevante deelmarkten en collectieve voorzieningen op de resterende footprint te realiseren zijn.
4. Indien uit het te voeren onderzoek mocht blijken dat het noodzakelijk is om dit gehele perceel, of een nader te bepalen deel daarvan, te behouden voor het Food Center, dan zal het Consortium dit ontwikkelen tegen gelijke voorwaarden als het hele terrein. Dat leidt dus ook tot definitieve handhaving van de bestemming "Food Center".
5. Indien de hiervoor genoemde afspraken leiden tot een situatie waarbij het perceel slechts gedeeltelijk of niet wordt ingericht als Food Center, dan kan het Consortium het overblijvende deel ontwikkelen tot een woningbouwproject. De Verenigde Bedrijven zullen hieraan hun medewerking verlenen, mits dit woningproject niet leidt tot beperkingen qua verkeers- en parkeerruimte of consequenties heeft in termen van de omgevingsvergunning.

BIJLAGE 2



Gemeente Amsterdam - ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam - 2e wijziging



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 16 juni 2020 het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam – 2° wijziging vrijgegeven voor terinzagelegging.

Wijzigingsplan

Het plangebied van dit ontwerpwijzigingsplan is gelegen aan de zuidwest zijde van de Centrale Markthal op 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 "Woongebied - Uit te werken".

Het meest zuidelijk deel van de bestemming Bedrijventerrein kan namelijk worden toegevoegd aan het toekomstige woongebied. Het betreft een strook van ca 3.000 m2. Deze extra openbare ruimte zal onbebouwd blijven en zal daardoor ook bijdragen aan een betere zichtbaarheid van de Centrale Markthal. Het betreft een wijziging van technische aard, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het onherroepelijke bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2° herstelbesluit). Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld vormt dit plangebied onderdeel van het nog uit te werken nieuwe woongebied.

Terinzagelegging

Het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam - 2° wijziging ligt met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van donderdag 25 juni 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage bij het Stadsloket stadsdeelkantoor West, Bos en Lommerplein 250, te Amsterdam. Zie voor de openingstijden: <https://www.amsterdam.nl/contact/stadsloket-west>.

Het ontwerpwijzigingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken is tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) van het wijzigingsplan is: NL.IM-RO.0363.E2003BPGST-OW01.

Informatie

Door de beschermende richtlijnen vanwege de coronacrisis wordt er geen informatiebijeenkomst georganiseerd. Wel kan er per e-mail of telefonisch informatie worden gevraagd bij Ronald de Graaf, Ruimte en Duurzaamheid (r.de.graaf@amsterdam.nl; tel. 14020).

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden een zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam- 2° wijziging 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 14020).

Amsterdam, 24 juni 2020

Burgemeester en wethouders

Femke Halsema

Burgemeester

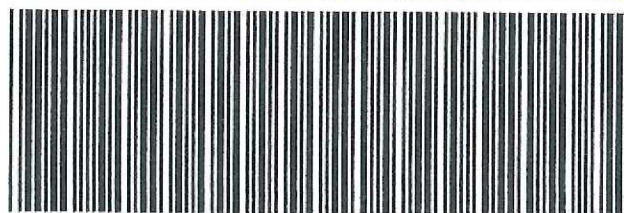
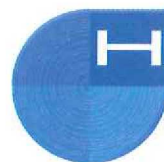
Peter Teesing

Secretaris

Aangetekend Pakket

B-P-1

0-10kg



3SPREA2518453



PLA biodegradable window film

Gemeente
Amsterdam
05 AUG. 2020

Ontvangen