

Voordracht voor de College vergadering van 06 juli 2021

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B33

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Food Center Amsterdam -2e wijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming van:
 - a. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel West op het voorontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam -2e wijziging;
 - b. de ingebrachte zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan Food Center Amsterdam - 2e wijziging;
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 - 2e wijziging, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.E2003BPGST-VGo1 in elektronische en analoge vorm, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan zoals ter inzage heeft gelegen vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, versie 1 januari 2017.

Kernboodschap

Het college van B&W stelt het wijzigingsplan Food Center Amsterdam - 2e wijziging ongewijzigd vast. Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de conserverende bestemming Bedrijventerrein naar de op ontwikkeling gerichte bestemming Woongebied - Uit te werken. Hierdoor kan dit plangebied onderdeel worden van openbaar toegankelijk gebied. Deze extra openbare ruimte zal ook bijdragen aan een betere zichtbaarheid van de monumentale Centrale Markthal. Bij de besluitvorming wordt het door stadsdeel West gegeven positieve advies en 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 herontwikkeling van het bestaande, verouderde Food Center Amsterdam (FCA)-bedrijventerrein naar een gerevitaliseerd bedrijventerrein aan de noordzijde nabij de Haarlemmerweg en een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde aan de Jan van Galenstraat. Deze herstructurering is in 2013 gegund aan het consortium Marktkwartier, waarmee de gemeente een Realisatie- en Ontwikkelovereenkomst (REOK) heeft afgesloten.

In het bestemmingsplan zijn zogenaamde uit te werken bestemmingen opgenomen, om zoveel mogelijk flexibiliteit en ruimte voor de planontwikkeling te bieden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan (hierna het moederplan) was de verwachting dat de noordwestzijde in de laatste fase ontwikkeld zou worden. Om de bestaande ondernemers aldaar 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 noord-west kant eerder dan gepland voor de transformatie in aanmerking kon komen, is er voor dit gedeelte ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de eindbestemming bedrijventerrein om te kunnen zetten naar een uit te werken bestemming.

Doel

De planvorming is inmiddels zover gevorderd dat duidelijk is dat het meest zuidelijk deel van de eindbestemming bedrijventerrein geen onderdeel zal worden van het toekomstige bedrijvendeel. Deze strook zal namelijk onderdeel worden van openbaar toegankelijk gebied, waarbij het bestaande bedrijfsgebouw ter plaatse zal worden gesloopt. Deze extra openbare ruimte zal ook bijdragen aan een betere zichtbaarheid van de Centrale markthal.

Om dit te kunnen realiseren is eerst een (technische) wijziging nodig van de conserverende bestemming Bedrijventerrein naar de op ontwikkeling gerichte bestemming "Woongebied - Uit te Werken". Het moederplan voorziet in artikel 19 in deze wijzigingsbevoegdheid. Aan deze wijzigingen 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.

In het wijzigingsplan is geen bouwvlak voorzien. Er kunnen hier dus geen woongebouwen worden gerealiseerd die van invloed zouden kunnen zijn op de bedrijfsvoering. Bovendien wordt de afstand tussen het bedrijvendeel en de toekomstige gebouwen in het woongebied door dit wijzigingsplan vergroot.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld vormt dit plangebied onderdeel van het uitwerkingsgebied van het nieuwe woongebied, dat door dit wijzigingsplan dus wordt vergroot. Vervolgens kunnen voor dit gebied één of meerdere uitwerkingsplannen in procedure worden gebracht.

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit). Dit bestemmingsplan is en blijft het geldende regime. Door het wijzigingsplan wordt de bestemming Bedrijventerrein gewijzigd naar de bestemming "Woongebied – Uit te Werken".

Eerdere besluitvorming

- Voorontwerp wijzigingsplan

Het voorontwerp wijzigingsplan is op 24 maart 2020 door de portefeuillehouder RO vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en advies. Bij de ingekomen overlegreacties van Waternet en Gasunie zijn geen relevante inhoudelijke opmerkingen gemaakt. De overlegreacties hebben dan ook niet geleid tot aanpassing van het plan.

- Ontwerp wijzigingsplan

Op 16 juni 2020 heeft het college het ontwerp wijzigingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging gedurende zes weken met ingang van 25 juni 2020. Door de beschermende richtlijnen vanwege de coronacrisis is er tijdens de periode van terinzagelegging geen informatiebijeenkomst georganiseerd. Wel is gelegenheid geboden om per e-mail of telefonisch vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar. Er is één zienswijze ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.9a, eerste lid. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een wijzigingsplan vast te stellen.

Onderbouwing besluit***Ad 1a - Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming van het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel West op het voorontwerp wijzigingsplan.***

Parallel aan het wettelijk vooroverleg is het dagelijks bestuur van stadsdeel West in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het voorontwerp wijzigingsplan.

Het dagelijks bestuur (DB) van stadsdeel West heeft bij brief van 30 april 2020 aan de wethouder RO een advies uitgebracht. Het DB staat positief tegenover het plan, 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.

Over dit advies is gestemd in de stadsdeelcommissie vergadering van 7 april 2020 met als resultaat: 14 voor, 0 tegen, geen onthoudingen.

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

Vanaf 25 juni 2020 heeft het ontwerp wijzigingsplan, 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 door een ondernemer op het FCA.

Ad 2 - Voorgestelde beantwoording zienswijze

In de zienswijze geeft de ondernemer aan dat het wijzigingsplan de integrale herontwikkeling miskent en onvoldoende rekening houdt met zijn belang tot hervestiging op het FCA. Door verkleining van het bedrijvendeel blijft er minder ruimte voor hervestiging van deze onderneming.

Deze zienswijze is in de Nota van Beantwoording zienswijze voorzien van een beantwoording. Daarin wordt onder meer aangegeven dat het om een kleine strook aan de rand van het plangebied gaat van ca 3.000 m², dat niet nodig is voor het bedrijventerrein. Er blijft voldoende ruimte over om het gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak en het maximum grondoppervlak aan bedrijfsgebouwen binnen het uit te werken bedrijventerrein te kunnen realiseren. Voor de volledige beantwoording wordt naar de Nota van Beantwoording zienswijze verwezen. De ingebrachte zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Ad 3 - Ongewijzigde vaststelling wijzigingsplan

Voorgesteld wordt om het voorliggende wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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

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 5 augustus 2020. Met de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan in juli 2021 wordt niet voldaan aan deze wettelijke termijn. De oorzaak

hiervan is dat de beantwoording van de zienswijze aanvankelijk is opgeschort op verzoek van de ontwikkelaar omdat de ontwikkelaar in gesprek is met de indiener van de zienswijze over de mogelijkheid van hervestiging. Het overleg had aanleiding kunnen geven tot het intrekken van de zienswijze. Dit overleg tussen partijen heeft nog steeds geen positief resultaat opgeleverd. Langere opschorting van de besluitvorming is niet opportuun, gezien het belang van de voortgang van de planontwikkeling.

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 bruto vloeroppervlakte van 90.000 m² mogen hebben. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor dit plangebied heeft geen gevolgen voor het totale programma in het bedrijvendeel. Ook voor het programma van de bestemming Woongebied – Uit te werken, waar 1.700 woningen zijn toegestaan, heeft het voorliggende besluit geen gevolgen. Evenmin voor het parkeren.

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 neemt.

- 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.

Participatie

Overeenkomstig de Algemene inspraakverordening heeft er geen aparte inspraak/participatie plaatsgevonden, nu de uitgebreide (openbare) voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht op de totstandkoming van dit wijzigingsplan van toepassing is.

Gedurende de terinzagelegging hebben belanghebbenden de gelegenheid gehad om een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Gelet op de geringe omvang (ca 3.000 m²) en geringe impact van dit wijzigingsplan (er worden geen bouwmogelijkheden gecreëerd), alsmede de beschermende richtlijnen vanwege de coronacrisis is er geen informatiebijeenkomst georganiseerd. Wel kon er per e-mail of telefonisch informatie worden gevraagd bij de behandelende ambtenaar.

Overigens worden er voor dit grondgebied binnen afzienbare termijn nog uitwerkingsplannen in procedure gebracht, waarvan de ontwerpen eerst ter inzage worden gelegd met weer een mogelijkheid van het indienen van zienswijzen

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Bekendmaking volgens gebruikelijke procedure.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-068145	1. Verbeelding 2e wijzigingsplan.pdf (pdf)
AD2021-068143	2. Advies DB stadsdeel West 2e WP FCA DEF.pdf (pdf)
AD2021-068144	3. Nota van beantwoording zienswijze WP 2.pdf (pdf)
AD2021-068146	4. 2020.08.04 Zienswijze ontwerp 2e wijziging.pdf (pdf)
AD2021-068147	5. Regels 2e wijzigingsplan.pdf (pdf)
AD2021-068148	6. Toelichting 2e wijzigingsplan .pdf (pdf)
AD2021-068141	Advies (pdf)
AD2021-064191	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Ronald de Graaf, 06-10814921, r.de.graaf@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten
