

Voordracht voor de College vergadering van 03 oktober 2023

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt

B4

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 1e uitwerking

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming van:
 - a. de vijftien ingebrachte zienswijzen op het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 1e uitwerking,
 - b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West op het voorontwerpuitwerkingsplan.
2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1 te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
3. Er mee In te stemmen dat het voorliggende uitwerkingsplan past binnen de scope van de vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgesteld voor het moederbestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit) vastgesteld op 1 juni 2016, hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende uitwerkingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.
4. In te stemmen met de beoordeling dat het berekende bedrijfsgeluid van de toekomstige activiteiten op het Food Center terrein voldoet aan de VNG-Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" en daarmee aanvaardbaar is en dat het toepassen van stap 3 en van stap 4 van de VNG-Handreiking voor de in het bijbehorende akoestisch onderzoek vermelde woningen voldoende wordt gemotiveerd.
5. Het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 1e uitwerking bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO 0363.E2005BPGST-VGo1 , in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 11 maart 2021.
6. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Het college van B&W heeft het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam -1e uitwerking gewijzigd vastgesteld. Met dit plan wordt de bestemming Bedrijventerrein aan de noordzijde van het afgesloten Food Center- terrein uitgewerkt om de realisatie van drie bedrijfsgebouwen mogelijk te maken. Het plan is op enkele punten gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

Bestuurlijke achtergrond

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 dit (moeder)bestemmingsplan is een globale indeling van het plangebied opgenomen voor het bedrijventerrein (noordelijk deel) en het woongebied (zuidelijk deel). Voor beide gebieden zijn uit te werken bestemmingen opgenomen, om zoveel mogelijk flexibiliteit en ruimte voor een gefaseerde planontwikkeling te bieden. Voor de uit te werken bestemming Bedrijventerrein is nu het eerste uitwerkingsplan opgesteld.

Op 1 juli 2020 heeft de gemeenteraad nog een Eerste Partiele Herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld voor enkele ondergeschikte onderdelen.

Doel

In het voorliggende uitwerkingsplan is de uit te werken bestemming Bedrijventerrein uitgewerkt naar eindbestemmingen. Daarmee heeft het plan als doel te dienen als een actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Zonder uitwerkingsplan geldt een voorlopig bouwverbod en kan er niet worden gebouwd.

Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het afgesloten Food Center- terrein. Het wordt begrensd door de Zeebergweg (noordzijde), de oostelijke grens van het Food Center-terrein (oostzijde), de zuidkant van het Koelhuis (zuidzijde) het Westelijk Marktkanaal (westzijde).

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?

De bestemming Bedrijventerrein- Uit te werken wordt in dit eerste uitwerkingsplan uitgewerkt naar de eindbestemmingen Bedrijventerrein-1 en Verkeer-1.

Het plangebied wordt uitgewerkt op basis van de uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een planologische verandering, maar alleen van uitwerking, waarbij nadere detaillering wordt gegeven aan de uitwerkingsregels. Er zal tenminste nog een 2e uitwerkingsplan worden opgesteld ten behoeve van het bedrijventerrein.

Daarnaast zijn de paraplubestemmingsplannen Grondwaterneutrale Kelders en Darkstores van toepassing. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn de relevante regels uit beide paraplubestemmingsplannen overgenomen.

Eerdere besluitvorming

- Voorontwerp uitwerkingsplan

De toenmalige wethouder R.O. heeft op 2 december 2021 het voorontwerp uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 1e uitwerking vrijgegeven voor het (bestuurlijk) vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Gelijktijdig is het voorontwerp voor advies voorgelegd aan het dagelijks bestuur van stadsdeel West.

- **Ontwerputwerkingsplan**

Op 13 september 2022 heeft het college het ontwerputwerkingsplan Food Center Amsterdam - 1e uitwerking vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp heeft met ingang van donderdag 29 september 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

- **Wet ruimtelijke ordening (Wro)**, artikel 3.6, eerste lid en artikel 3.9a.

Alvorens een uitwerkingsplan wordt vastgesteld wordt het ontwerp ervan ter inzage gelegd door het college. Het college is bevoegd tot vaststelling van een uitwerking van een bestemmingsplan.

- **Gemeentewet**, artikel 169

Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1). Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

- **Wet milieubeheer**, hoofdstuk 7 jo Besluit milieueffectrapportage

Het bevoegd gezag moet beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Deze beslissing vindt plaats op basis van een m.e.r. beoordeling.

- **Crisis- en herstelwet**, artikel 1.1, eerste lid, onder a jo categorie 3.1. van Bijlage I.

Dit betreffen de procedurele versnellingen.

Het gebiedsontwikkelingsproject Food Center betreft de herstructurering van een woon- en werkgebied en valt onder onderdeel 3.1. van bijlage I van de Crisis- en herstelwet.

Onderbouwing besluit

Ad 1a. Kennisnemen en betrekken bij besluitvorming van de vijftien ingebrachte zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging van 29 september 2022 t/m 9 november 2022 konden belanghebbenden een zienswijze over het ontwerputwerkingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Op 24 oktober 2022 is in de Centrale Markthal op het Food Center terrein een informatiebijeenkomst gehouden, waar circa 150 belangstellenden zijn verschenen.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerputwerkingsplan zijn in totaal vijftien zienswijzen door veertien unieke adressanten ingediend waarvan twee gelijkluidend. Hiervan worden elf zienswijzen in beschouwing genomen.

Daarvan zijn er negen ingediend door bewoners aan de oostzijde van het FCA. De overige twee zienswijzen zijn ingediend door Bidfood B.V. (gevestigd op het Food Center) en de Vereniging Herstructurering FCA. Dit wordt verder toegelicht bij beslispunt 2.

Ad 1b. Kennis nemen en betrekken bij de besluitvorming van het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel West.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West heeft op 21 december 2021 positief geadviseerd over het voorontwerp, waarbij aandacht is gevraagd voor de akoestische gevolgen van het bedrijfsgeluid voor de woonschepen en woningen in de omgeving en is geadviseerd om de onderzoeken eerst af te ronden.

Dit advies is op 25 januari 2022 behandeld in de vergadering van de stadsdeelcommissie West. De stadsdeelcommissie heeft geadviseerd om verdere besluitvorming uit stellen totdat de akoestische onderzoeken zijn afgerond door het consortium.

De stadsdeelcommissie is op 23 mei 2022 uitgenodigd voor een technische sessie en rondleiding over het Foodcenter-terrein, waarbij ook het akoestische effect van de ontwikkeling is besproken.

Het DB van stadsdeel West heeft de stadsdeelcommissie op 11 oktober 2022 geïnformeerd over de resultaten van het afgeronde akoestisch onderzoek en daarbij aangegeven dat deze aanvaardbaar worden geacht. Daarbij is tevens bericht dat het college het ontwerp UP₁ heeft vrijgegeven voor terinzagelegging en dat dit plan met de bijbehorende (akoestische) onderzoeken met ingang van 29 september tot en met 9 november ter inzage ligt.

Ad 2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig de Nota van Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen hebben onder meer betrekking op: Bewoners: omvang en situering dakparkeren werknemers, geluid expeditiestraat, luchtkwaliteit en parkeren vrachtwagens. Bedrijven: integraliteit, fietspad, parkeren, aantal m² bvo en logistiek.

De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot het aanpassen van de regels en de verbeelding en tot het verduidelijken van de plantoelichting. Zie verder beslispunt 5.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen, die deel uitmaakt van dit besluit. Voor de volledige beantwoording wordt hiernaar verwezen.

Ad 3. in te stemmen dat er geen milieueffectrapport nodig is

Voor de herontwikkeling van het project Food Center geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een m.e.r. of een m.e.r. beoordeling. Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling van het gehele FCA goed in beeld te kunnen brengen is in het kader van het moederbestemmingsplan, waarop het voorliggende uitwerkingsplan is gebaseerd, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Daaruit blijkt dat de herontwikkeling van FCA op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project met name tot positieve milieugevolgen zal leiden en dat er geen milieueffectrapport nodig is.

Omdat de functionele invulling van het plangebied planologisch gezien nog steeds hetzelfde is als waar ten tijde van de vormvrije m.e.r.-beoordeling van uit is gegaan, en het

hier slechts een uitwerking betreft voor een deelgebied, is actualisatie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet nodig.

Ad 4. In te stemmen met de beoordeling dat het berekende bedrijfsgeluid voldoet aan de VNG-Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" en daarmee aanvaardbaar is en dat het toepassen van stap 3 en van stap 4 van de VNG-Handreiking voldoende wordt gemotiveerd.

Er is in opdracht van de ontwikkelaar een akoestisch onderzoek verricht door Ingenieursbureau Aveco de Bondt naar de geluidsproductie van de activiteiten en installaties van de bedrijven op het toekomstige bedrijventerrein. Daarbij zijn de gevolgen van dat bedrijfsgeluid voor de bestaande woningen en woonschepen aan de oostzijde en westzijde van het terrein en de nieuwe woningen op het zuidelijk deel van het FCA-terrein in beeld gebracht. Dit onderzoek is niet alleen van toepassing op UP-1, maar ook op UP-2 (bedrijfsdeel oost) en UP- 3 en 4 voor het woongebied.

Beoordeling aanvaardbaarheid geluid

De beoordeling of met berekende toekomstige bedrijfsgeluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vindt plaats aan de hand van de toetsingsmethodiek van de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze handreiking voorziet in vier stappen, waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht ook. Als de herontwikkeling voldoet aan dit toetsingskader wordt het geluid aanvaardbaar geacht.

In het akoestisch onderzoek is berekend dat bij 228 woningen in de midden hoogbouw en woonschepen aan de oostzijde van het terrein sprake is van een overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50dB(A) als bedoeld in stap 2. Bij 158 woningen en woonschepen is sprake van een hoger piekgeluid in de nachtperiode dan de richtwaarde van 60 dB(A) van stap 2. Verder blijkt dat de berekende geluidsbelasting bij 4 bedrijfswoningen aan de Van Slingelandtstraat en een deel van de nieuwe woningen in het Marktkwartier niet voldoen aan de richtwaarden van stap 2.

Zonder aanvullende geluidsmaatregelen zullen deze woningen dus geluidniveaus ondervinden die hoger zijn dan de richtwaarde van de VNG-stap 2.

Varianten onderzoek geluidsscherm

Er is daarom onderzocht welke realistische maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsniveaus aan de oostzijde te beperken tot 50 dB(A) etmaalwaarde van stap 2 VNG.

Hierbij zijn vier varianten van geluidsschermen (6 meter; 6 meter met absorptie, 10 meter en overkapping) onderzocht en beoordeeld op uitvoerbaarheid (stedenbouwkundig, bouwkundig en financieel) en de belangen van bedrijfsvoering en van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarbij is een gewogen keuze gemaakt voor een geknikt geluidsscherm van 6 meter hoog met geluidabsorptie (variant 2), omdat deze meer geluidreductie oplevert dan variant 1 en deze planologisch en stedenbouwkundig beter inpasbaar is dan een geluidsscherm van 10 meter (variant 3). De 4e variant van de overkapping levert weliswaar meer geluidreductie op maar leidt tot onevenredig hoge kosten voor realisatie en beheer (circa 23 mln) en is planologisch en stedenbouwkundig, zonder aanvullende besluitvorming, ook niet uitvoerbaar. Daarnaast hebben ondernemers bezwaren uit vrees voor oververhitting door

de overkapping met risico's op voedselbederf. De keuze voor het geluidscherm van 6 meter is daarom begrijpelijk.

Geluidbelasting met geluidscherm 6 meter.

Met een geknikt geluidscherm van 6 meter hoog met geluidabsorptie langs de expeditiestraat aan de oostzijde van het terrein wordt de geluidbelasting aanzienlijk verbeterd.

Bij alle woonboten en bij een deel van de bestaande woningen kan nu worden voldaan aan de richtwaarde voor het gemiddelde geluid van stap 2. Met het geluidscherm zijn er ook geen overschrijdingen meer van piekgeluid in de nacht.

Ondanks deze verbetering levert het berekende gemiddeld bedrijfsgeluid van 51 dB(A) tot 54 dB(A) alleen nog wel overschrijdingen op bij 76 bestaande woningen (dit was 228) van de richtwaarde 50 dB(A) van de VNG-stap 2.

Voldoet aan maximale geluidbelasting Stap 3.

Vanwege de overschrijding van stap 2 is onderzocht of een stap 3 aanvaardbaar is.

De bovengrens van stap 3 is 55 dB(A). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geluidniveaus zijn berekend van 51 tot ten hoogste 54 dB(A). Bij alle bestaande woningen in de midden hoogbouw aan de oostzijde kan dus worden voldaan aan de maximale geluidbelasting van stap 3 van de VNG-Handreiking.

Ook bij de drie bedrijfswoningen aan de Van Slingelandtstraat kan worden voldaan aan de maximale geluidbelasting van stap 3. Alleen voor het piekgeluid in de nacht kan hier niet worden voldaan aan de richtwaarde van stap 3 en is een stap 4 nodig. Daarnaast is voor de bedrijfswoning Vredenhofweg een stap 4 nodig vanwege indirect geluid wegverkeer.

Motivering stap 3 VNG-Handreiking

Bij stap 3 dient het bevoegd gezag (het college) volgens de Handreiking te motiveren waarom hij deze geluidbelasting in deze concrete situatie acceptabel acht, mede rekening houdend met eventuele cumulatie van andere geluidsbronnen.

Deze motivering luidt als volgt.

1. Situering en indeling terrein. Allereerst is hierbij relevant dat de keuze voor het behoud van het FCA bedrijventerrein vanwege het belang voor de stad en hier tegelijk woningbouw te realiseren tot gevolg heeft dat de bedrijven naar het noordelijk deel verplaatst moeten worden, waardoor de bedrijfsactiviteiten geconcentreerd moeten worden in een kleiner gebied. Dit is een uitgangspunt voor de uitwerking, zodat alternatieve locaties die minder geluidbelastend zijn hier niet betrokken kunnen worden. Daarnaast zijn er ook geen alternatieven voor beperking van het bedrijfsgeluid in de vorm van een andere indeling van bedrijventerrein mogelijk gebleken.

2. Geluidbeperkende maatregelen.

Verder is van belang dat er een breed pakket van maatregelen wordt genomen om de geluidoverlast voor de omgeving te beperken, zoals maatregelen in de bedrijfsvoering, maatregelen aan de bron (centrale koelinstallatie op afgeschermd locatie, elektrische heftrucks, geen nachtparkeren vrachtwagens met koeling) en diverse overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen en het toepassen van absorberend

materiaal. Deze maatregelen zijn zoveel mogelijk geborgd door het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het uitwerkingsplan.

Ten aanzien van de berekende geluidbelasting van maximaal 54 dB(A) bij bestaande woningen is relevant dat een goed onderhouden woning in de praktijk een geluidwering van gemiddeld 20 dB(A) heeft, zodat een binnenniveau van 35 dB(A) conform het Activiteitenbesluit redelijkerwijs te borgen is. Bij de nog uit te voeren gevelopnames van de betreffende woningen zal dit nader worden onderzocht. Mochten er aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn aan een bestaande woning dan zal dit goed uitvoerbaar zijn.

3. Geluidmetingen.

Er zijn metingen uitgevoerd van de huidige geluidssituatie bij de woningen langs de oostzijde van het FCA. Hieruit blijkt, ondanks het indicatieve karakter, dat de huidige geluidbelasting niet lager is dan de berekende toekomstige geluidbelasting. Het is in dat verband aannemelijk dat met de herinrichting van het terrein en met de beperkende maatregelen de geluidbelasting bij een groot aantal woningen en met name bij de woonschepen en de lager gelegen woningen aan de oostzijde zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de geluidsmetingen ligt het niet in de verwachting dat woningen een hogere geluidbelasting gaan ondervinden dan nu reeds het geval is.

4. Positief advies Omgevingsdienst.

De Omgevingsdienst (OD) heeft de akoestische rapportage over het bedrijfsgeluid van Aveco de Bondt beoordeeld, alsmede de onderbouwing in de plantoelichting van de aanvaardbaarheid van het berekende bedrijfsgeluid.

De rapportages zijn volgens de OD volledig en bieden voldoende informatie voor een afgewogen besluit over de aanvaardbaarheid van het toekomstig geluid van het FCA op de omgeving. Er is volgens de OD sprake van een goede onderbouwing van de gekozen inrichting van het FCA terrein. De OD concludeert dat de keuze van de te treffen geluidmaatregelen goed worden gemotiveerd. Er wordt voldaan aan stap 3 uit de handreiking van de VNG en het uitwerkingsplan is voldoende onderbouwd en gemotiveerd.

Conclusie

Op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden kan worden geconcludeerd dat de FCA-herstructurering en de daarvoor benodigde uitwerkingsplannen voldoet aan de onderzoeks- en motiveringsplicht van de VNG-Handreiking en kan het berekende bedrijfsgeluid aanvaardbaar worden geacht als maximale geluidbelasting.

Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening uit oogpunt van geluid.

Motivering stap 4 VNG-Handreiking

Ook de piekgeluiden bij de drie bedrijfswoningen aan de Van Slingelandtstraat worden aanvaardbaar geacht, gezien het karakter van deze woningen en omdat geen maatregelen mogelijk zijn om de piekgeluiden te beperken en verdere afscherming van het geluid geen reële oplossing is. Dit geldt ook voor de geluidsbelasting op de gevel van de bedrijfswoning aan de Vredenhofweg. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bij deze woning te borgen, zal Marktkwartier met de bewoner/eigenaar van deze bedrijfswoning afspraken maken over bijvoorbeeld gevelmaatregelen om de geluidbelasting in de woning afdoende te beperken.

Activiteitenbesluit

Voor de uitvoerbaarheid van de uitwerkingsplannen voor het bedrijvendeel is van belang dat de OD heeft bevestigd dat het op voorhand aannemelijk is dat voor de berekende hogere geluidbelasting maatwerkvoorschriften kunnen worden opgelegd op grond van het Activiteitenbesluit. De OD vindt het aannemelijk dat dit maatwerk goed verdedigbaar is in een (eventueel) beroep. Hiermee zijn deze uitwerkingsplannen uit oogpunt van geluid ook uitvoerbaar.

Ad 5. Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan Food Center Amsterdam-1e uitwerking

Ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zijn er naar aanleiding van zienswijzen een aantal wijzigingen doorgevoerd in de regels. De wijzigingen hebben onder meer betrekking op het maximeren van het aantal parkeerplaatsen voor werknemers en het niet toestaan van dakparkeren voor werknemers op het zuidelijke deel van Bedrijfsgebouw Oost.

Daarnaast zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen in de regels aangebracht. Deze hebben betrekking op het aanscherpen en verduidelijken van bepaalde planregels (met name over geluid). Een volledig overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Wijzigingen. Voorgesteld wordt om het voorliggende uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van Wijzigingen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de toelichting op enkele punten is geactualiseerd en aangevuld, mede op verzoek van de Vereniging Herstructurering FCA.

Inhoud uitwerkingsplan en aandachtspunten

Programma en bebouwing

Het moederbestemmingsplan staat maximaal 90.000 m² bvo buikbedrijven toe, waarvan in dit eerste uitwerkingsplan maximaal 40.200 m² bvo wordt mogelijk gemaakt.

Het uitwerkingsplan voorziet daarbij in drie nieuwe bedrijfsgebouwen. Aan de westzijde is een lang bedrijfsgebouw voor groothandel voorzien tot circa 8 meter van het Westelijk Marktkanaal. De bouwhoogte is maximaal 10 meter en ter hoogte van het Koelhuis 9 meter vanwege de zichtbaarheid van de muurschildering van Keith Haring.

Aan de noordzijde komt een gebouw (het zgn. Kopgebouw) aan de Zeebergweg

met aan weerszijden toegangsentrees voor het verkeer, die gezamenlijk de hoofdingang van het bedrijventerrein vormen.

De westzijde van de hoofdingang wordt gebruikt door de klanten en door het expeditieverkeer met vrachtwagens. De oostzijde wordt dan gebruikt door de werknemers van de bedrijven die via een hellingbaan het parkeerdak op de bedrijfsgebouwen bereiken. Aan de oostzijde komt een haakvormig bedrijfsgebouw (bouwhoogte maximaal 15 meter) met aan de westzijde parkeerplaatsen voor klanten en aan de oostzijde laad- en losdocks voor het expeditieverkeer. Op dit gebouw komt het genoemde parkeerdak, dat overigens grotendeels in het tweede uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Aandachtspunten

- *Parkeren*

Vanwege de afgeslotenheid van het FCA zullen hier uitsluitend werknemers, bezoekers en vrachtwagens parkeren. In het vastgestelde moederbestemmingsplan zijn hiervoor parkeernormen opgenomen.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een scheiding van parkeren door werknemers, bezoekers en vrachtverkeer. Dit wordt geborgd in de uitwerkingsregels. Uitgangspunt hierbij is dat bezoekers voor de deur van de bedrijven (op maaiveldniveau) parkeren terwijl werknemers op parkeerdaken in de oostelijke helft van het bedrijvendeel zullen parkeren. De parkeerdaken zullen worden voorzien van afscherming en pergola's met PV-panelen. Naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden is het dakparkeren voor werknemers uitgesloten op het meest zuidelijk deel van het parkeerdak.

Vrachtwagens komen in de meeste gevallen alleen voor laden en lossen maar in sommige gevallen zullen vrachtwagens ook op het FCA parkeren. Dat zal gebeuren in speciaal daarvoor bedoelde zones. Het vrachtwagenparkeren met koelinstallaties zal inpassend plaatsvinden.

- *Duurzaamheid*

Het huidige terrein van het FCA wordt duurzaam herontwikkeld, zoals een duurzame warmte/koudevoorziening, het opzetten van duurzame logistiek en afvalinzameling, en de realisatie van een grote hoeveelheid zonnepanelen op de daken.

Het terrein wordt Rainproof ontworpen, onder andere door waterbuffering op daken en bergingscapaciteit op het hele terrein. Groen wordt vooral in het woningdeel voorzien.

- *Wet Natuurbescherming*

Uit het Aerijsonderzoek van 11 september 2023 naar de gevolgen van de FCA-herstructurering voor stikstofdepositie blijkt dat het voorgenomen plan niet leidt tot significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden aangezien de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar). De stikstofdepositie levert daarmee geen belemmering op voor deze planontwikkeling, inclusief het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan.

- *Energie en warmte*

De restwarmte die de koelcentrale van de bedrijven produceert, kan gebruikt worden voor de verwarming van de bedrijfspanden en mogelijk ook uitgekoppeld worden met andere functies op of buiten het FCA. Zonnepanelen op de daken zorgen ervoor dat duurzame energie wordt opgewekt. De CO₂-footprint van het FCA zal met 70% worden gereduceerd door het mijden van fossiele brandstoffen en door de inkoop van groene stroom.

- *Keith Haring*

Het Koelgebouw waarop aan de westzijde een muurschildering door Keith Haring is aangebracht grenst aan dit uitwerkingsplan. Het is de bedoeling om deze muurschildering in de toekomst ook aan het publiek te tonen. Hierbij wordt gedacht aan een uitkijkplatform waardoor het publiek de muurschildering op redelijk korte afstand kan bekijken. Omdat een dergelijke voorziening vanwege het openbare karakter niet past binnen de regels van het bestemmingsplan zal daarvoor te zijner tijd een aparte planologische procedure moeten worden gevolgd.

In het voorliggende uitwerkingsplan is rekening gehouden met het kunstwerk van Keith Haring doordat er in een zone van circa 30 meter vanaf de betreffende gevel van het Koelhuis geen gebouwen zijn toegestaan.

- *Kostenverhaal en planschade*

De gemeente heeft in de eerdergenoemde REOK diverse afspraken gemaakt in het kader van de gunning, 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 jegens 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, zoals dit uitwerkingsplan. Het risico op eventuele planschade is hiermee voldoende afgedekt.

Ad 6. Crisis- en herstelwet van toepassing

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de herstructurering van woon- en werkgebieden mogelijk. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit dient bij het besluit te worden aangegeven. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Participatie

De Algemene inspraakverordening heeft als uitgangspunt dat geen inspraak wordt verleend op plannen/besluiten waar de uniforme (openbare) voorbereidingsprocedure (hierna: UOV) van de Algemene wet bestuursrecht op van toepassing is. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de UOV van toepassing is bij de vaststelling van uitwerkingsplannen. Uitwerkingsplannen worden daarom niet opengesteld voor inspraak, maar doorlopen de wettelijke zienswijzenprocedure, zoals toegelicht in beslispoint 1a.

De ontwikkelaar heeft voor het nieuwe bedrijvendeel van het FCA in maart 2020 een informatiemarkt gehouden waarbij mensen zich konden aanmelden als zij in een omwonendengroep zouden willen deelnemen. Met deze groepen omwonenden zijn nadien diverse overleggen geweest om hen te informeren en mee te nemen in de voortgang van het geluidsonderzoek, de ruimtelijke procedures etc.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispointen in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Bekendmaking (vaststellingsbesluit) vindt plaats in de gebruikelijke media (Officiële bekendmakingen.nl, Gemeentebblad, website gemeente Amsterdam) middels de publicatie van een kennisgeving.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-070375	1. verbeelding UP-1 FCA.pdf (pdf)
AD2023-070376	2. Advies Sd West UP-1 FCA.pdf (pdf)
AD2023-070377	3. Regels UP-1 FCA.pdf (pdf)
AD2023-070378	4. Bijlagen regels UP-1 FCA.pdf (pdf)
AD2023-070379	5. Toelichting UP-1 FCA.pdf (pdf)
AD2023-070380	5.1 Bijlagen toelichting Deel 1.pdf (pdf)
AD2023-070381	5.2 Bijlagen toelichting deel 2.pdf (pdf)
AD2023-070382	5.3 Bijlagen toelichting deel 3.pdf (pdf)
AD2023-070383	6. Nota van wijzigingen UP1 FCA.pdf (pdf)
AD2023-070384	7. Geanonimiseerde Nota beantwoording zienswijzen UP-1 incl zienswijzen.pdf (pdf)
AD2023-070389	Advies (pdf)
AD2023-067791	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

R&D: Ronald de Graaf, 06-10814921, r.de.graaf@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten

Uitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 1e uitwerking

Nota van wijzigingen



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtnemer

RVE Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn

NL.IMRO.0363.E2005BPGST-VGo1

Datum

13 september 2023

Planstatus

uitwerkingsplan (vastgesteld)

Inleiding

Het ontwerp van het uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam – 1e uitwerking' is ten behoeve van het ter vaststelling voorliggende uitwerkingplan aangepast. Het betreft deels wijzingen die voortvloeien uit enkele van de ingediende zienswijzen en deels ambtshalve wijzigingen. Aan het college wordt voorgesteld het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig deze Nota van Wijzigingen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Inhoudelijk is het volgende aangepast.

A. Verbeelding

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

1. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 1' is gewijzigd conform het dakparkeerterrein zoals dat akoestisch is onderzocht.

Achtergrond wijziging: De aangeduide zone voor dakparkeren was ruimer dan wat akoestisch was onderzocht. Deze omissie is hersteld.

2. De tijdelijke oostelijke rand van het parkeerdak is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – 14' ten behoeve van een (tijdelijk) verplicht geluidscherm.

Achtergrond wijziging: Om te voorkomen dat er in de tijdelijke situatie geluidsoverlast ontstaat is vastgelegd dat er ook een geluidscherm op de tijdelijke oostelijke rand van het parkeerdak dient te komen (zie ook de wijziging van de regels naar aanleiding van zienswijzen).

3. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 9' is verlengd tot aan de westelijke bouwgrens van het bouwvlak van het Bedrijfsgebouw West-Noord.

Achtergrond wijziging:

Om te voorkomen dat er geluidsoverlast ontstaat is de aanduiding van het verplichte geluidscherm verder doorgetrokken.

4. De bestemming 'Groen' nabij het Vredenhofpad is geschrapt en vervangen door de bestemming 'Verkeer -1'.

Achtergrond wijziging:

De betreffende strook is gelegen buiten de grenzen van het bedrijventerrein en is op verzoek van omwonenden gewijzigd. De verkeersbestemming biedt meer flexibiliteit.

5. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is geschrapt.

Achtergrond wijziging:

De gronden zijn archeologisch vrijgegeven en daardoor niet langer weergegeven.

B. Regels

De regels zijn als volgt gewijzigd:

1. *Artikel 3.2.2, sub e, onder 5, laatste bullet is gewijzigd doordat de volgende zinsnede is geschrapt:*
indien toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.3.5

Achtergrond wijziging artikel 3.2.2, sub e, onder 5, laatste bullet

De geschrapte zinsnede was onduidelijk en is om die reden geschrapt.

2. *Artikel 3.2.4, sub a is gewijzigd en luidt nu als volgt:*
a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitbreiden, of wijzigen van de functie van gebouwen of gronden moet voldoende parkeergelegenheid zijn of worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' en/of de overige gronden die in het bestemmingsplan als 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zijn bestemd en waar nadien al dan niet een uitwerkingsplan voor is of wordt vastgesteld, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de volgende parkeernormen:

Achtergrond wijziging artikel 3.2.4, sub a

De aanvulling is ter verduidelijking.

3. *Artikel 3.2.4, sub c is gewijzigd en luidt nu als volgt:*
c. In aanvulling op het bepaalde onder a is het parkeren door werknemers uitsluitend op één of meerdere parkeerdaken toegestaan, waarbij binnen het plangebied niet meer dan 210 parkeerplaatsen voor werknemers op parkeerdaken zijn toegestaan;

Achtergrond wijziging artikel 3.2.4, sub c

Om te voorkomen dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan wat akoestisch is onderzocht, is een begrenzing van het aantal parkeerplaatsen op het parkeerdak opgenomen. Voor het voorliggende uitwerkingsplan gaat het daarbij om maximaal 210 parkeerplaatsen.

4. *Artikel 3.2.5, sub a is gewijzigd en luidt nu als volgt:*
bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitbreiden, of wijzigen van de functie van gebouwen of gronden moet voldoende parkeergelegenheid zijn of worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' en/of de overige gronden die in het bestemmingsplan als 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zijn bestemd en waar nadien al dan niet een uitwerkingsplan voor is of wordt vastgesteld, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de volgende parkeernorm:

Achtergrond wijziging artikel 3.2.5, sub a

De aanvulling is ter verduidelijking.

5. *Artikel 3.2.6 is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sub, welke als volgt luidt:*
- b. in aanvulling op het bepaalde onder sub a geldt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' dat deze uitsluitend in gebruik mogen worden genomen indien het geluidscherm als bedoeld in sub a onder 1 aansluit op de meest noordelijke gevel van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6', zodanig dat de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied maximaal 50 dB(A) bedraagt ter plaatse van de woonschepen aan het Vredenhofpad;

Achtergrond wijziging artikel 3.2.6

Om te voorkomen dat er geluidsoverlast ontstaat is bepaald dat het verplichte geluidscherm dient te worden doorgetrokken tot aan het Bedrijfsgebouw West-Noord.

6. *Artikel 3.2.6, sub e (voorheen sub c), onder 2 is gewijzigd en luidt nu als volgt:*
2. op de naar de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 12' en 'specifieke bouwaanduiding - 14' gekeerde randen van het parkeerdak een aaneengesloten geluidscherm is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 2 meter, gerekend vanaf het dak van het ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouw;

Achtergrond wijziging artikel 3.2.6, sub e (voorheen sub c), onder 2

Om te voorkomen dat er in de tijdelijke situatie een geluidlek ontstaat is vastgelegd dat er ook een geluidscherm op de tijdelijke oostelijke rand van het parkeerdak dient te komen (zie ook de wijziging van de verbeelding naar aanleiding van zienswijzen).

7. *Artikel 3.3.6, sub c is toegevoegd en luidt als volgt:*
- c. het niet langer in stand houden van het geluidscherm op de naar aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 14' gekeerde rand van het parkeerdak, met dien verstande dat toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien er voor de aangrenzende gronden een omgevingsvergunning 'bouwen' is aangevraagd waaruit blijkt dat:
1. het parkeerdak oostwaarts wordt uitgebreid; en
 2. de uitbreiding van het parkeerdak in het geheel wordt afgeschermd door een aaneengesloten geluidscherm aan de oostzijde van de uitbreiding van het parkeerdak.

Achtergrond toevoeging artikel 3.3.6, sub c

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een geluidscherm op de tijdelijke oostelijke rand van het parkeerterrein te realiseren. Deze voorwaardelijke verplichting kan komen te vervallen zodra fase 2 van het parkeerdak is gerealiseerd.

8. *Artikel 3.4.4 is gewijzigd en luidt nu als volgt:*

Een centrale koel- en/of warmteinstallatie en/of een andere vergelijkbare voorziening ten behoeve van het functioneren van het bedrijventerrein is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3', met dien verstande dat de geluidsbelasting als gevolg van de ~~de~~ centrale koel- en/of warmteinstallatie en/of een andere vergelijkbare voorziening ten behoeve van het functioneren van het bedrijventerrein maximaal 50 dB(A) bedraagt ter plaatse van woningen en woonschepen in de omgeving.

Achtergrond wijziging artikel 3.4.4

De term 'centrale koelinstallatie' is vervangen door 'centrale koel- en/of warmteinstallatie' zodat duidelijk is dat centrale warmte ook onder deze installatie kan worden geschaard.

9. *Artikel 3.4.5, aanhef is gewijzigd en luidt nu als volgt:*

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt ten behoeve van de op grond van artikel 3.1 toegestane functies, alsmede ten behoeve van de bereikbaarheid en bevoorrading van de binnen de (eind)bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Gemengd' en de binnen de (uit te werken) bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' toegestane functies in het bestemmingsplan, (inclusief de gronden waar nadien al dan niet een uitwerkingsplan voor is of wordt vastgesteld), met dien verstande dat:

Achtergrond wijziging artikel 3.4.5, aanhef

De aanvulling is ter verduidelijking.

10. *Artikel 3.4.5, sub a, onder 1 is gewijzigd en luidt nu als volgt:*

1. er ter plaatse van onbebouwde gronden geen parkeren van vrachtwagens met ingeschakelde, door diesel aangedreven transportkoeling plaatsvindt ~~tussen 23:00 en 07:00,~~

Achtergrond wijziging artikel 3.4.5, sub a, onder 1

In het akoestisch onderzoek is als uitgangspunt gehanteerd dat laden en lossen ook tijdens de dag- en avondperiode plaatsvindt zonder gebruik te maken van ingeschakelde transportkoeling. De specifieke gebruiksregel is hierop aangepast.

11. *Artikel 4 (bestemming 'Groen') is geschrapt*

Achtergrond schrappen bestemming

De betreffende strook is gelegen buiten de grenzen van het bedrijventerrein en is op verzoek van omwonenden gewijzigd. De verkeersbestemming biedt meer flexibiliteit.

12. *Artikel 6 (bestemming 'Waarde - Archeologie') is doorgehaald*

Achtergrond doorhalen bestemming

De gronden zijn archeologisch vrijgegeven waardoor de dubbelbestemming niet langer is weergegeven op de verbeelding. De regels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en daardoor nog wel van toepassing. Volledigheidshalve zijn de wel doorgehaald.

13. *Artikel 11.2 (milieuzone) is doorgehaald*

Achtergrond doorhalen bestemming

De regels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan maar niet van toepassing in het plangebied en daarom doorgehaald.

C. Toelichting

De toelichting is juridisch niet-bindend maar volledigheidshalve is wel op hoofdlijnen aangegeven op welke onderdelen de toelichting is gewijzigd:

Paragraaf 2.6 (voorheen 2.5)

Subparagraaf 2.6.1 is geactualiseerd vanwege de inmiddels volledig gesloopte bebouwing.

Paragraaf 2.7 (voorheen 2.6)

De tekst over de zone ten westen van de Centrale Markthal is aangepast doordat is aangegeven dat deze zone (grotendeels) in gebruik zal komen van het nieuwe FCA. Ook is verduidelijkt dat vrachtverkeer in geval van een calamiteit gebruik kan maken van de zuidelijke entree. Daarnaast is kort ingegaan op overige collectieve voorzieningen.

Paragraaf 3.3

Subparagraaf 3.3.1 is aangepast door de zinsnede "in gebied iets" te vervangen door "ruim 200 meter". De zinsnede had betrekking op de oost-westfietsverbinding.

Paragraaf 4.1

Er is aanvullend onderzoek naar de verkeersafwikkeling uitgevoerd vanwege de beoogde knip Zeebergweg. Het aanvullende onderzoek is beschreven in subparagraaf 4.1.1 en opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Paragraaf 4.2

Subparagraaf 4.2.1 is aangepast door ook rekening te houden met het maximum bvo na eventuele toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 16.4 van het geldende (moeder)bestemmingsplan. In de subparagraaf is verder rekening gehouden met het maximum aantal parkeerplaatsen in totaal en binnen het plangebied, zowel in de tijdelijke situatie als in de permante situatie.

Paragraaf 4.6

Er is aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd vanwege enkele activiteiten op het nieuwe FCA, namelijk het vrachtverkeer op de expeditiestraat

en het parkeren van auto's van werknemers op het parkeerdak. Het aanvullende onderzoek is beschreven in paragraaf 4.6 en opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Paragraaf 4.10.2

Het onderzoek naar stikstofdepositie is geactualiseerd. Het geactualiseerde onderzoek is beschreven in subparagraaf 4.10.2 en opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Paragraaf 5.2

De paragraaf is aangevuld met een overzicht van de tot op heden gevoerde participatie.

Ambtshalve wijzigingen

A. Verbeelding

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

1. Het bouwvlak van het Kopgebouw is iets verruimd.

Achtergrond wijziging:

Het bouwvlak is ter hoogte van de hellingbaan iets ruimer vanwege een aangepast ontwerp door een extra rijstrook.

2. Ter plaatse van een deel van het bouwvlak van het Kopgebouw is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2' opgenomen. Tevens is een aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' opgenomen (zie ook de wijziging van de regels naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen).

Achtergrond wijziging:

De aanduiding is opgenomen om aan te geven waar een individueel koel- en warmtesysteem is toegestaan (zie ook de wijziging van de regels naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen).

3. Ter plaatse van een deel van het plangebied is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 4' opgenomen.

Achtergrond wijziging:

De aanduiding is opgenomen om aan te geven waar laden en lossen van goederen in of vanuit vrachtwagens is toegestaan (zie ook de wijziging van de regels naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen).

4. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' is iets verruimd.

Achtergrond wijziging:

Het aanduidingsvlak is ter hoogte van de luifel van Bedrijfsgebouw West-Noord iets ruimer vanwege een aangepast ontwerp.

5. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' is iets versmald.

Achtergrond wijziging:

De aanduiding is aangepast zodat de verkeersbrug niet dichterbij woningen kan komen dan wat akoestisch is onderzocht.

6. De gronden tussen het Westelijk Marktkanaal en het bouwvlak van Bedrijfsgebouw West-Noord zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - 1'.

Achtergrond wijziging:

De aanduiding is toegevoegd om te voorkomen dat de gronden worden bebouwd met kranen voor het laden en lossen van vaartuigen (zie ook de wijziging van de regels naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen).

B. Regels

De regels zijn als volgt gewijzigd:

1. *Artikel 1 is gewijzigd door toevoeging van de volgende begripsbepaling:*
darkstore: vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaaloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering

Achtergrond wijziging artikel 1

Toevoeging van de begripsbepaling is conform het op 10 mei 2023 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Darkstores'.

2. *Artikel 3.2.1, sub e, onder 5 is gewijzigd door wijziging van enkele voorwaarden:*
 - de verkeersbrug aan de oostrand geheel wordt afgeschermd door een geluidscherm met een hoogte van 2 meter, gerekend vanaf het wegdek van de verkeersbrug;
 - de bouwhoogte van de verkeersbrug, inclusief het hiervoor genoemde geluidscherm, maximaal 15 meter bedraagt waarbij de gronden ter plaatse van de verkeersbrug niet worden bebouwd tot een hoogte van 10 meter;
 - in aanvulling op het voorgaande bedraagt de hoogte van een verkeersbrug, inclusief het geluidscherm, maximaal 3 meter, gemeten vanaf de onderkant van de verkeersbrug en met uitzondering van de voor een verkeersbrug benodigde ondersteuningsconstructies.

Achtergrond wijziging artikel 3.2.1, sub e, onder 5

Verkeersbruggen zijn toegestaan buiten een bouwvlak. Ter voorkoming van geluidsoverlast dient de oostrand van de verkeersbrug tussen het Kopgebouw en het Bedrijfsgebouw Oost daarbij te worden afgeschermd met een geluidscherm.

3. Artikel 3.2.3 is gewijzigd luidt nu als volgt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - 1' zijn kranen voor het laden en lossen van vaartuigen niet toegestaan;
- b. voor overige bouwwerken gelden de volgende maximum bouwhoogtes:

Achtergrond wijziging artikel 3.2.3

Om geluidsoverlast te voorkomen zijn kranen voor het laden en lossen van vaartuigen uitgesloten op de kade langs het Westelijk Marktkanaal.

4. Artikel 3.2.6, sub a is gewijzigd en luidt nu als volgt:

ter plaatse van de aanduiding ~~en~~ 'specifieke bouwaanduiding - 10' een aaneengesloten geluidscherm is gerealiseerd met een hoogte van minimaal ~~3~~ 4 meter, gerekend vanaf het ter plaatse aanwezige maaiveld

Achtergrond wijziging artikel 3.2.6, sub a

De minimale hoogte van één van de geluidschermen is aangepast als gevolg van geactualiseerd akoestisch onderzoek.

5. Artikel 3.2.6 is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sub, welke als volgt luidt:

- d. in aanvulling op het bepaalde onder sub a geldt voor gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 6', 'specifieke bouwaanduiding - 7' en 'specifieke bouwaanduiding - 8' het volgende ten aanzien van het warmte/koelingsstelsel:
 1. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' mogen worden voorzien van een individueel warmte/koelingsstelsel, met dien verstande dat het totale bronvermogen van de condensoren van het warmte/koelingsstelsel maximaal 50 dB(A) bedraagt;
 2. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' mogen uitsluitend in gebruik mogen worden genomen indien het warmte/koelingsstelsel van deze gebouwen plaatsvindt via een centrale koel en/of warmte installatie met gesloten stelsel dan wel via een vergelijkbare voorziening, zoals bedoeld in artikel 3.4.4;
 3. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' mogen worden voorzien van een individueel warmte/koelingsstelsel, met dien verstande dat:
 - de condensoren van het warmte/koelingsstelsel uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2';
 - het totale bronvermogen van de condensoren van het warmte/koelingsstelsel maximaal 84 dB(A) bedraagt;

Achtergrond wijziging artikel 3.2.6

In het akoestisch onderzoek is als uitgangspunt gehanteerd dat een deel van de bedrijfsgebouwen wordt aangesloten op een centraal koel- en warmtesysteem. Dit is geborgd in de regels, waarbij een uitzondering is gemaakt voor het Bedrijfsgebouw West-Noord en het Kopgebouw.

6. Artikel 3.2 is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sublid 3.2.7., welke als volgt luidt:

Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie

Voor het bouwen van gebouwen binnen dit plan gelden ter voorkoming van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden de volgende regels:

- a. de volgende bouwfaserings dient in acht te worden genomen:
 1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2023;
 2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' mogen niet eerder starten dan 1 januari 2024;
 3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' mogen niet eerder starten dan 1 januari 2024;
 4. bouwwerkzaamheden ten behoeve van een centrale koel- en/of warmteinstallatie en/of een andere vergelijkbare voorziening als bedoeld in artikel 3.4.4 mogen niet eerder starten dan 1 januari 2024;
 5. bouwwerkzaamheden ten behoeve van een horecavoorziening als bedoeld in artikel 3.3.2 mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2026;
 6. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2028;
- b. hijsbewegingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met elektrisch aangedreven hijs- of bouwkransen.

Achtergrond wijziging artikel 3.2

Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfaserings vastgelegd, alsmede de voorwaarde om hijsbewegingen uitsluitend elektrisch uit te voeren.

7. Artikel 3.3.6, is gewijzigd en luidt nu als volgt:

- a. het niet (volledig) realiseren of later realiseren van één van de genoemde maatregelen als bedoeld in artikel 3.2.6, met dien verstande dat er door middel van een deugdelijk akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat er voor wat betreft de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies in de omgeving sprake is van een minimaal gelijkwaardig alternatief;
- b. het realiseren van één of meerdere geluidschermen met een lagere hoogte dan in artikel 3.2.6 is voorgeschreven, mits met deugdelijk akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat een lagere bouwhoogte van het betreffende geluidscherm geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat;
- c. het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' toestaan van condensoren van het warmte/koelingsysteem buiten de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2', met dien verstande dat:
 1. condensoren van het warmte/koelingsysteem buiten de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2' uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied';
 2. er door middel van deugdelijk akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat de gewijzigde positie van de condensoren geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat;

Achtergrond wijziging artikel 3.3.6

De afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van de voorwaardelijke verplichtingen vanwege geluid is verruimd zodat er meer ruimte is voor andere geschikte overdrachtsmaatregelen en/of het verplaatsen van de koelinstallatie op het Kopgebouw.

8. Artikel 3.3, is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sublid 3.3.7., welke als volgt luidt:

Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 3.2.7 bepaalde, ten behoeve van:

- a. het eerder starten van de bouwwerkzaamheden dan aangegeven, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat de gewijzigde bouwfaserings niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt, rekening houdend met de bouwfaserings van het gehele bedrijventerrein;
- b. het uitvoeren van hijsbewegingen anders dan met uitsluitend elektrisch aangedreven hijs- of bouwkransen, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat dergelijke hijsbewegingen niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt.

Achtergrond wijziging artikel 3.3

Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfaserings vastgelegd, alsmede de voorwaarde om hijsbewegingen uitsluitend elektrisch uit te voeren (zie voorgaand). Hier kan door middel van een afwijkingsbevoegdheid van af worden geweken, mits kan worden aangetoond dat de gewijzigde faserings en/of de niet elektrisch aangedreven kranen niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden.

9. Artikel 3.4.1 is gewijzigd en luidt nu als volgt:

De gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een aaneengesloten en afsluitbaar bedrijventerrein, inclusief de overige gronden die in het bestemmingsplan als 'Bedrijventerrein', 'Gemengd' of 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zijn bestemd en met dien verstande dat opstelvakken en andere verkeersruimte ten behoeve van de toegankelijkheid van het bedrijventerrein eveneens zijn toegestaan.

Achtergrond wijziging artikel 3.4.1

De regel dat de gronden in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' uitsluitend mogen worden gebruikt voor een aaneengesloten en afsluitbaar bedrijventerrein is aangepast zodat duidelijk is dat het aaneengesloten en afsluitbaar bedrijventerrein ook betrekking heeft op de overige gronden die in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als 'Bedrijventerrein', 'Gemengd' of 'Bedrijventerrein - Uit te werken'. Daarnaast is bepaald dat opstelvakken en

andere verkeersruimte ten behoeve van de toegankelijkheid van het bedrijventerrein in dit geval ook zijn toegestaan binnen de bestemming.

10. *Artikel 3.4.5, sub a is gewijzigd door aanpassing en toevoeging van voorwaarden en luidt nu als volgt:*

2. het niet-inpandig laden en lossen van goederen in of vanuit vrachtwagens uitsluitend plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 4';
3. het laden en lossen van goederen via heftrucks uitsluitend plaatsvindt via elektrisch aangedreven heftrucks, ~~met uitzondering van maximaal één door diesel aangedreven heftruck die tot 2026 in het plangebied is toegestaan;~~
4. er een instructie geldt voor verkeersdeelnemers op het terrein met een verbod op:
 - stilstaan van vrachtwagens met stationair draaiende motor indien er geen sprake is van deelname aan het verkeer en er geen sprake is van laden en lossen;
 - claxonneren dat niet nodig is vanuit verkeersveiligheid;
 - het (af)spelen van (versterkt) muziekgeluid ter plaatse van onbebouwde gronden;
 - het gebruik van heftrucks waarvan de lepels niet zijn gefixeerd

Achtergrond wijziging artikel 3.4.5, sub a

Om geluidsoverlast te voorkomen is conform het akoestisch onderzoek vastgelegd waar laden en lossen van goederen in of vanuit vrachtwagens is toegestaan. Gronden zonder deze aanduiding mogen niet worden gebruikt voor laden en lossen. Daarnaast is de uitzondering voor één heftruck geschrapt omdat de betreffende heftruck is of wordt vervangen. Daarnaast zijn conform het akoestisch onderzoek aanvullende instructieregels opgenomen.

11. *Artikel 3.4.5 is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sub:*

- b. afvalverwerking niet is toegestaan op onbebouwde gronden;

Achtergrond wijziging artikel 3.4.5

Om geluidsoverlast te voorkomen is bepaald dat afvalverwerking niet buiten een pand is toegestaan.

12. *Artikel 9.2 (voorheen 10.2) is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sub:*

- j. een darkstore;

Achtergrond wijziging artikel 3.4.5

Toevoeging van dit verbod is conform het op 10 mei 2023 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Darkstores'.

C. Toelichting

De toelichting is juridisch niet-bindend maar volledigheidshalve is wel op hoofdlijnen aangegeven op welke onderdelen de toelichting is gewijzigd:

Hoofdstuk 1

Er is een paragraaf opgenomen waarin is ingegaan op de Crisis- en herstelwet. Ook is nader uitgelegd waarom er is gekozen voor de gehanteerde plangrens.

Hoofdstuk 2

Het hoofdstuk is geactualiseerd doordat in is gegaan op het inmiddels vastgestelde paraplubestemmingsplan voor darkstores en het voorbereidingsbesluit voor hyperscale datacenters. Ook is verduidelijkt dat Markkwartier voornemens is om een aanvraag in te dienen om het bvo te verruimen van 90.000 naar 95.000 m². De daarvoor benodigde parkeercapaciteit is daarop afgestemd. De tekst over de oprichting van de coöperatie FCA en de diverse bron- en overdrachtsmaatregelen is geactualiseerd.

Paragraaf 3.3

Er is een beschrijving opgenomen van de Uitvoeringsagenda Uitstootvrije Mobiliteit Amsterdam 2023-2026.

Paragraaf 4.1

Het onderzoek naar de verkeersafwikkeling van het FCA zelf is geactualiseerd. Het geactualiseerde onderzoek is beschreven in subparagraaf 4.1.2 en opgenomen in de bijlagen van de toelichting. Verder is de motivering van stap 3 en stap 4 van de VNG handreiking aangevuld.

Paragraaf 4.4

Het akoestisch onderzoek naar bedrijfsgeluid is geactualiseerd. Het geactualiseerde onderzoek is beschreven in subparagraaf 4.4.4 en opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Paragraaf 4.14

Subparagraaf 4.14.2 gaat over energie en is geactualiseerd.

Paragraaf 5.2

Subparagraaf 5.2.3 (voorheen 5.2.2) gaat over het advies van stadsdeel West en is aangevuld.