

Voordracht voor de College vergadering van 02 juli 2024

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt

B18

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 3e uitwerking (Woongebied West)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming van:
 - a. de 25 ingebrachte zienswijzen op het ontwerpuitwerkingsplan Food Center Amsterdam-3e 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" welke 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, opgesteld voor het moederbestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e herstelbesluit) vastgesteld in 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 (geactualiseerd) 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 van de VNG-Handreiking voor de in het bijbehorende akoestisch onderzoek vermelde woningen voldoende wordt gemotiveerd.
5. Het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 3e uitwerking (Woongebied West) bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO 0363.E2006BPGST-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 1 januari 2013;
6. Kennis te nemen 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 -3e uitwerking (Woongebied West) vastgesteld. Met dit plan wordt de bouw van 930 woningen mogelijk

gemaakt op het Food Center- terrein. Het uitwerkingsplan 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 Woongebied kan nu voor het westelijk deel het uitwerkingsplan – 3e uitwerking worden vastgesteld. Voor het oostelijk deel heeft het college op 5 december 2023 het ontwerp uitwerkingsplan - 4e uitwerking vrijgegeven voor zienswijzen.

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 Woongebied 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 zuidwestzijde van het huidige Food Center- terrein. Het wordt globaal begrensd door (het verlengde van) de voorgevel van de Centrale Markthal (noordzijde), de oostelijke rand van de toekomstige ontsluitingsweg door het woongebied (oostzijde), de Jan van Galenstraat (zuidzijde) en het Westelijk Marktkanaal (westzijde).

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?

De bestemming Woongebied- Uit te werken wordt in dit 3e uitwerkingsplan voor het westelijk deel uitgewerkt naar de eindbestemmingen Woongebied -1 en 2 en Verkeer-1 t/m 3. 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 is een ander uitwerkingsplan opgesteld ten behoeve van het oostelijk deel van het woongebied; het vierde uitwerkingsplan.

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

Eerdere besluitvorming

- Voorontwerputwerkingsplan

De toenmalige wethouder R.O. heeft op 18 januari 2022 het voorontwerp uitwerkingsplan Food Center Amsterdam- 3e 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 december 2022 heeft het college het ontwerputwerkingsplan Food Center Amsterdam - 1e uitwerking vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp heeft met ingang van 22 december 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

- **Invoeringswet Omgevingswet**, artikel 4.6, tweede en derde lid

Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een uitwerkingsplan, (...), blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.

Dit is in bij dit uitwerkingsplan het geval.

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

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).

- **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 25 ingebrachte zienswijzen**

Gedurende de periode van terinzagelegging vanaf 22 december 2022 konden belanghebbenden gedurende zes weken een zienswijze over het ontwerputwerkingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Op 16 januari 2023 is in de Centrale Markthal op het Food Center terrein een informatiebijeenkomst gehouden, waar ca. 150 belangstellenden zijn verschenen.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerputwerkingsplan zijn in totaal 25 zienswijzen ingediend door, waarvan 13 gelijkluidend. Eén zienswijze is buiten

de termijn ingediend en kan niet in beschouwing worden genomen. Overigens is deze gelijkloidend aan enkele andere zienswijzen. In totaal zijn er dus 11 unieke zienswijzen ingediend door 25 adressanten, waarvan er 24 in beschouwing worden genomen.

Daarvan zijn 22 zienswijzen ingediend door bewoners aan de oostzijde van het FCA. De overige 3 zienswijzen zijn ingediend door Bidfood B.V., de Vereniging Herstructurering FCA en Houthandel v/d Bijl. Dit wordt verder toegelicht bij beslispoint 2.

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

Het dagelijks bestuur heeft op 8 maart 2022 positief geadviseerd over het voorontwerp uitwerkingsplan. Zie bijlage 1. Daarbij is geadviseerd om bewoners te betrekken bij het plan openbare ruimte en bij de uitvoering van de bruggen voor de fietsers en voetgangers. Verder heeft het DB aandacht gevraagd voor Molen de Otter en verzoekt om een periodiek overleg met de stadsdeelcommissie en bewoners met transparante informatie over de ontwikkelingen op het FCA. Dit advies is op 15 februari en 1 maart 2022 behandeld in de vergadering van de stadsdeelcommissie West. De stadsdeelcommissie kan zich hierin vinden.

Zoals bij de vrijgave van het ontwerp uitwerkingsplan al naar voren is gebracht is de stadsdeelcommissie West door de ontwikkelaar Marktkwartier geïnformeerd over het planproces met een rondleiding ter plaatse. In oktober werd een informatiebijeenkomst voor omwonenden en bedrijven georganiseerd en er is ook overleg tussen de ontwikkelaar en Molen de Otter.

Verder zal Marktkwartier op basis van het masterplan openbare ruimte, de omgeving betrekken bij het verder uitwerken van de maaiveldplannen. De planning voor het betrekken van de omgeving bij het ontwerp van de bruggen is nog niet bekend.

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

De zienswijzen hebben onder meer betrekking op:

Bewoners: positie hoogteaccenten, bouwhoogtes, bezonning, geluid, luchtkwaliteit en windhinder. Bedrijven: Integraliteit, verplaatsing bedrijven, parkeren, begrenzing woongebied en windvang molen.

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

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen, die deel uitmaakt van dit besluit (bijlage 2). 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 voorliggende uitwerkingsplan planologisch gezien nog steeds hetzelfde is als waarvan is uitgegaan bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het moederbestemmingsplan, en het hier slechts een uitwerking betreft voor een deelgebied, is geen milieueffectrapport nodig.

Ad 4. In te stemmen met de beoordeling dat het berekende bedrijfsgeluid voldoet aan de VNG-Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" en dat het toepassen van stap 3 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 Food Center.

Daarbij zijn ook de gevolgen van dat geluid voor de nieuwe woningen in het voorliggende UP-3 in beeld gebracht.

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. Als de herontwikkeling voldoet aan dit toetsingskader wordt het geluid aanvaardbaar geacht.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de op het noorden en noordoosten georiënteerde gevels van de wandbebouwing (W2 en W3) hoger is dan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde van stap 2. Daarnaast ondervindt een deel van de noordgevel van woongebouw W3 in de nachtperiode een maximaal geluidniveau (L_{Amax}) hoger dan de richtwaarde van 60 dB(A).

Aanvullende overdrachtsmaatregelen niet opportuun

Zonder aanvullende maatregelen zullen de betreffende woningen in de noordgevel een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de richtwaarden van stap 2.

Daarom is nagegaan welke geluidbeperkende maatregelen redelijkerwijs nog aanvullend op de bronmaatregelen en op de diverse geluidsschermen op het bedrijventerrein kunnen worden gerealiseerd. Onderzocht is of er aanvullend aan zuidzijde van het terrein ook nog een geluidsscherm ter bescherming van de westelijke woningen mogelijk is. Dit zou een aaneengesloten geluidsscherm met een lengte van ruim 300 meter moeten worden. Gezien de bouwhoogtes van de woonblokken zou dit scherm om effectief te kunnen zijn een hoogte van meer dan 15 meter moeten krijgen. Een dergelijk hoog scherm stuit echter op overwegende bezwaren vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt. Ook wordt de zuidelijke ontsluiting belemmerd door een aaneengesloten geluidsscherm. Het treffen van aanvullende overdrachtsmaatregelen aan de zuidkant van FCA is daarom niet opportuun.

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). De berekende geluidsbelasting is niet hoger dan 55 dB(A). Er kan dus worden voldaan aan de maximale geluidsbelasting van stap 3 van de VNG-Handreiking.

Motivering stap 3 (woningen noord en noordoost gevel)

Bij stap 3 dient het bevoegd gezag (het college) volgens de Handreiking te motiveren waarom hij deze geluidsbelasting 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, zoals beschreven in de toelichting van UP-1, dat op 3 oktober 2023 door het college is vastgesteld.
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 UP-1 en 2.
3. Bij de geluidbelaste woonblokken zal bij de verdere uitwerking van het ontwerp nader worden onderzocht welke bouwkundige maatregelen nodig zijn om het geluid alsnog zo veel mogelijk te beperken tot de richtwaarden van stap 3. Dit is naar verwachting met reguliere maatregelen oplosbaar (zoals bijvoorbeeld met balkonschermen of loggia's).
4. In het voorliggende uitwerkingsplan is met voorwaardelijke verplichtingen gewaarborgd dat de nieuwe woningen moeten voldoen aan het geluidbeleid van Amsterdam en aan de richtwaarden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden kan worden geconcludeerd dat het berekende bedrijfsgeluid bij de nieuwe woningen in dit uitwerkingsplan aanvaardbaar is als maximale geluidbelasting. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening uit oogpunt van geluid.

Voor de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan 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 toenmalige Activiteitenbesluit (met in gang van 1 januari 2024: het omgevingsplan). Hiermee is het uitwerkingsplan uit oogpunt van geluid ook uitvoerbaar.

Geluid school

In het westelijk woongebied is een brede school met buitenspeelterreinen voorzien. Dit kan tot geluidsoverlast leiden bij de omliggende woningen. Hiervoor gelden geen wettelijke normen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of het stemgeluid van de spelende kinderen aanvaardbaar is. Voor deze beoordeling is aangesloten bij het toetsingskader van de eerdere genoemde VNG-Handreiking.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting hoger is dan de richtwaarde van 50 dB(A) van stap 2 en dat het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) hoger is dan de richtwaarde van 70 dB(A) van stap 2.

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

Met bouwkundige maatregelen, zoals verhoogde borstwering op balkons en afsluitbare loggia's, is het mogelijk om te voldoen aan de maximale geluidbelasting van stap 3 van de VNG-Handreiking.

Motivering stap 3

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

Deze motivering luidt als volgt.

De berekende geluidniveaus worden in deze concrete situatie aanvaardbaar geacht om de volgende redenen.

1. Situering en indeling terrein: Vanwege de realisatie van 1.700 woningen en de daardoor verwachte bevolkingsopbouw is het van belang om in het woongebied een school met aanvullende voorzieningen (buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf) te realiseren. In het geldende moeder bestemmingsplan is daarin voorzien door een brede school van 3.500 m² bvo mogelijk te maken. In het Programma van Eisen is bepaald dat de

speelruimtes voor het kinderdagverblijf en de onderbouw van de basisschool direct verbonden moeten zijn aan het gebouw. Het is dus niet mogelijk om het buitenspeelterrein zodanig te verplaatsen dat er wordt voldaan aan stap 1 of 2.

2. Geluidbeperkende maatregelen: Het is redelijkerwijs niet mogelijk om bron- of overdrachtsmaatregelen (schermen) te treffen.

3. Bouwkundige maatregelen: Met reguliere maatregelen, zoals verhoogde borstwering op balkons en afsluitbare loggia's, is het mogelijk om het geluid alsnog zo veel mogelijk te beperken tot de richtwaarden van stap 3.

4. Dagperiode. Verder is van belang dat de geluidniveaus van de spelende kinderen op de buitenspeelterreinen alleen optreden in de minder geluidgevoelige dagperiode en grotendeels tijdens schooldagen.

5. In het voorliggende uitwerkingsplan is met voorwaardelijke verplichtingen gewaarborgd dat de nieuwe woningen moeten voldoen aan het geluidbeleid van Amsterdam en aan de richtwaarden.

Op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden kan worden geconcludeerd dat het berekende stemgeluid van spelende kinderen op de buitenspeelterreinen bij de nieuwe woningen aanvaardbaar wordt geacht als maximale geluidbelasting.

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

Ad 6. Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan Food Center Amsterdam-3e uitwerking

Ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zijn er naar aanleiding van zienswijzen enkele wijzigingen doorgevoerd in de regels. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- Aantal woningen. Er zijn 23 woningen verplaatst van het oostelijk deel naar het westelijk woongebied. Daardoor is het aantal 907 woningen uit ontwerp verhoogd naar maximaal 930 woningen.
- Windhinder. Ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder is een nadere eisen regeling opgenomen.
- Stikstofdepositie. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een verplichte bouwfasering en verplichting om hijsbewegingen uitsluitend elektrisch uit te voeren.

Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de regels aangebracht. Deze hebben betrekking op het aanscherpen en verduidelijken van bepaalde planregels (geluid).

Ook de toelichting is op enkele punten aangevuld en geactualiseerd, waaronder de resultaten van het windtunnelonderzoek in verband met Molen De Otter en een aanvulling van de afweging over de aanvaardbaarheid van de windvang.

Een volledig overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Wijzigingen (bijlage 3). Voorgesteld wordt om het voorliggende uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van Wijzigingen.

Inhoud uitwerkingsplan

Programma en bebouwing

Het moederbestemmingsplan staat maximaal 1.700 woningen toe. In dit 3e uitwerkingsplan worden maximaal 930 woningen mogelijk gemaakt. De overige maximaal 770 woningen komen in het oostelijk woongebied, waarvoor een 4e uitwerkingsplan in december 2023 in procedure is gebracht.

Daarnaast worden in de plinten van de wandbebouwing voorzieningen mogelijk gemaakt: detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen (totaal 3.000 m2 bvo), alsmede een brede school (3.500 m2 bvo).

Stedenbouwkundige opzet

Er worden aaneengesloten woongebouwen gesitueerd langs de Jan van Galenstraat (zuid), de centrale Marktweide (oost) en west-oostelijke fietsverbinding (noord), met gemiddeld 6 bouwlagen (hoogte: 18-20 meter) en enkele hoogteaccenten van 12 bouwlagen (hoogte: 35-37 meter). Tussen deze wandbebouwing en het marktkanaal komen vrijstaande woongebouwen (palazzino's) in een groene ruimte. Hiermee wordt een woonhof gecreëerd.

Deze opzet is vastgelegd in de stedenbouwkundige visie en uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan dat op 26 april 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad.

De oevers langs het westelijk marktkanaal worden openbaar. De west-oost fiets-verbinding aan de noordzijde van dit uitwerkingsplan vormt via bruggen over de marktkanalen een verbinding van Bos en Lommer (west) naar de Staatsliedenbuurt (oost). Tussen het westelijk- en het oostelijk woonhof komt een vrije onbebouwde zone (marktweide), waarmee de zuidgevel van de Centrale Markthal vanaf de Jan van Galenstraat goed zichtbaar wordt. Met de openbare oevers, de fietsverbinding en de marktweide wordt voldaan aan de betreffende uitwerkingsregels uit het moederbestemmingsplan.

Aandachtspunten

• *Molen De Otter*

De nieuwe woningen in UP-3 komen op een afstand van minimaal 220 meter van het houtzaagmolencomplex. De woningen krijgen een basishoogte van 18 meter, met enkele hoogteaccenten tot maximaal 36 meter. Gezien de afstand tot molen valt niet uit te sluiten dat de woningen invloed zullen hebben op de windvang bij de molen.

In het bestemmingsplan is daarom de volgende uitwerkingsregel opgenomen:

"het uitwerkingsplan mag niet leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen "De Otter" aan de Gilles van Ledenberchstraat 78A".

Om deze invloed te kunnen beoordelen zijn diverse onderzoeken verricht door ingenieursbureau Peutz. Om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te krijgen is uiteindelijk een integrale windvanganalyse uitgevoerd door middel van een windtunnelonderzoek. Hierbij is aan de hand van windstatistiek de theoretisch bruikbare wind bepaald voor windsnelheden waarbij de molen kan draaien en waarbij de molen kan zagen. Hierbij zijn meerdere nieuwbouw varianten onderzocht en vergeleken met de huidige situatie.

Uit het onderzoek blijkt dat na realisatie van de beoogde woonbebouwing van zowel UP-3 als UP-4 nog 356 uren per maand voor de molenfunctie draaien en 75 uren per maand voor de molenfunctie zagen overblijft.

Voor de afweging of deze door Peutz berekende theoretisch bruikbare wind tot een (on)aanvaardbare situatie leidt zijn de volgende omstandigheden van belang:

- Er is geen wettelijk regeling of wettelijk norm voor minimale windvang voor molens;
- De functie van de molen is feitelijk niet bedrijfsmatig. Het is geen productiemolen voor de houthandel. De molen is lange tijd niet in gebruik geweest. Het molenerf wordt sinds enkele jaren opgeknapt ten behoeve van een museale functie. Het draaien van de molen is afhankelijk van vrijwilligers. Dit gebeurt nu alleen op de dinsdagen.
- Voor het behoud van de molen als werkend monument (Rijksmonument) is van belang dat de molen een minimaal aantal uren per maand moet draaien. Volgens een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, ingebracht in een procedure over Molen de Otter bij de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2011:BU3118) zijn voor dit behoud gemiddeld ten minste enkele tientallen uren per maand nodig.
- Met de berekende 356 benutbare draaiuren per maand en 75 benutbare zaaguren wordt ruim voldaan aan het geadviseerde minimum aantal draaiuren.

Omdat er na realisatie van de woningbouw nog meer dan voldoende benutbare wind resteert voor de molen wordt geconcludeerd dat de bouw van de nieuwe woningen geen onaanvaardbaar negatieve invloed heeft op de windvang bij de molen. De gevolgen van de afname van de wind zijn niet onevenredig nadelig voor de molen.

Daarbij is mede van belang dat molen geen commercieel bedrijf is; dat de molen gelegen is een zeer stedelijke gebied en dat een alternatieve stedenbouwkundige invulling zonder gevolgen voor de molen niet mogelijk is. In dit verband houdt het college ook rekening met het evidente belang bij realisatie van 1700 woningen in dit woongebied, dat bij recht in het moederbestemmingsplan is opgenomen.

- ***Geluid, wegverkeerslawaaï***

Naast het akoestisch onderzoek naar bedrijfslawaaï (zie beslispunt 4) is ook onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaaï van de Jan de Galenstraat en de Willem de Zwijgerlaan in het kader van de toenmalige Wet geluidhinder (Wgh). Hieruit blijkt dat de voorheen geldende voorkeursgrenswaarde bij enkele woonblokken wordt overschreden en dat langs de Jan van Galenstraat de maximum grenswaarde wordt overschreden.

Inmiddels is sinds december 2023 de snelheid van beide wegen verlaagd naar 30 km/u waardoor er bij deze wegen geen sprake meer is van een formele geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder en is vaststelling van hogere grenswaarden niet meer aan de orde.

Op grond van het Amsterdams geluidbeleid moeten woningen zijn voorzien van een stille zijde. Door de gekozen opzet met een afschermende wandbebouwing langs de Jan van Galenstraat krijgen veel woningen één of meer stille zijdes. Voor de overige woningen wordt hieraan voldaan door bouwmaatregelen, zoals verglaasde balkons.

Om te waarborgen dat uitvoering wordt gegeven aan het Amsterdam geluidbeleid is in het uitwerkingsplan een verplichting opgenomen dat alle woningen dienen te worden voorzien van een stille zijde, waarbij rekening gehouden moet worden met de gefaseerde oplevering van de bebouwing. Daar waar de maximum grenswaarde wordt overschreden moet de gevel worden uitgevoerd als dove gevel. Dit is aan de orde langs de Jan van Galenstraat en dit is ook in de planregels geborgd.

Bij de voorbereiding van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, dat inmiddels dus niet meer nodig is, is advies gevraagd aan het TAGVA. Het TAGVA heeft het akoestisch onderzoek en de geluidbeperkende maatregelen geaccordeerd.

- ***Parkeren***

In het woongebied zal het parkeren van auto's, fietsen en scooters door bewoners plaatsvinden in twee gebouwde ondergrondse parkeergarages. Deze parkeergarages komen ieder onder een woonhof. De parkeercapaciteit wordt afgestemd op de parkeernormen uit het actuele parkeerbeleid. In dit betreffende plangebied (UP-3), is één van deze ondergrondse parkeergarages gesitueerd.

Het uitgangspunt voor het parkeren door bezoekers van het woongebied én de bezoekers en personeel van de Centrale Markthal is dat dit ook in een ondergrondse parkeervoorziening in het woongebied zal plaatsvinden. Echter, Marktkwartier heeft nog in onderzoek in hoeverre het parkeren vanwege de Centrale Markthal ook kan plaatsvinden op de parkeerdaken op de bedrijfsgebouwen op het FCA in de vorm van dubbelgebruik met het gebruik van de werknemers van FCA. Hiervoor zal dan nog wel een apart planologisch traject doorlopen moeten worden. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan zal een tweelaagse

ondergrondse parkeergarage onder het oostelijk woonhof (plangebied UP₄) qua omvang voldoende capaciteit bieden voor de bezoekers van het woongebied en markthal en de bewoners.

Tijdelijk parkeren.

De gebouwde parkeergarage onder het westelijk woonhof wordt in fases gerealiseerd.

Zolang de garage nog niet volledig in gebruik kan worden genomen, zal tijdelijk geparkeerd moeten worden ter plaatse van de toekomstige marktweide.

In het uitwerkingsplan is daarom geregeld dat de marktweide voorlopig, gedurende maximaal 5 jaar, gebruikt mag worden voor parkeren, waarna het definitief een groene inrichting moet krijgen.

- Hoogbouweffectrapportage

Voor de bebouwing hoger dan 30 meter (de accenten tot 35-37 meter) is een hoogbouweffectrapportage opgesteld. Hieruit blijkt dat de nieuwe bebouwing, gezien de opzet en onderlinge afstanden, niet leidt tot onaanvaardbare beperking van uitzicht en privacy van de bestaande woonboten en woningen ten westen en oosten van het FCA.

Er is enige schaduwwerking rondom de nieuwe woonhoven en bij de bestaande woningen in de winter en in de namiddag van het voor- en najaar. Dit wordt niet onaanvaardbaar geacht in een stedelijk gebied mede gezien de tijdstippen.

Omdat het FCA gelegen is binnen 2 km van het UNESCO-gebied (grachtengordel binnenstad) is onderzocht of de hoogte accenten inbreuk plegen op het beschermde gebied. Dit is niet het geval, omdat uit visualisaties blijkt dat de hoogteaccenten niet zichtbaar zijn vanuit het UNESCO-gebied.

- Duurzaamheid

Het terrein van het FCA wordt duurzaam herontwikkeld. Het terrein wordt Rainproof (weerproof) ontworpen, o.a. door waterbuffering op daken en bergingscapaciteit op het hele terrein. Het woongebied krijgt een groene inrichting. Het groen wordt waar mogelijk ook toegepast aan gevels en op daken van de woningen.

- Bomen

Binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan bevinden zich nauwelijks bomen. Voor zover bomen gekapt moeten worden vanwege de nieuwbouw, zal een herplantplicht gelden. Het is in ieder geval de bedoeling om ruimschoots meer nieuwe bomen te planten dan er gekapt zullen worden.

- Wet Natuurbescherming (stikstofdepositie)

Uit het Aeriusonderzoek van 9 november 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). Om dit te waarborgen zijn in het uitwerkingsplan enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen over de bouwfasering en het gebruik van elektrisch aangedreven hijs/bouwkransen. De stikstofdepositie levert daarmee geen belemmering op voor deze planontwikkeling, inclusief het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan.

- **Energie en warmte**

De grootste warmtevraag van de energieneutrale woningen wordt opgewekt met een warmte-koude opslag in de bodem en met warmtepompen. Zonnepanelen op de daken zorgen ervoor dat er duurzame energie opgewekt wordt. De CO₂-footprint van het FCA zal met 70% worden gereduceerd door het mijden van fossiele brandstoffen en door de inkoop van groene stroom.

- **Grondwaterneutrale kelders**

De regels uit het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders zijn in dit uitwerkingsplan verwerkt. Uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de realisatie van een ondergrondse parkeerkelders/garages in het woongebied geen nadelige gevolgen heeft voor de grondwaterhuishouding in en rondom het plangebied.

- **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.

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 beslispunt 1a.

Vooruitlopend op het zienswijzentraject heeft de ontwikkelaar in 2019 een algemene informatiebijeenkomst voor omwonenden en bedrijven gehouden. Vervolgens heeft de ontwikkelaar in maart 2020 over het nieuwe bedrijvendeel van het FCA 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 beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-040544	1. Advies stadsdeel West UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040546	2. Nota beantwoording zienswijzen UP-3 FCA (geanonimiseerd) incl. bijlage.pdf (pdf)
AD2024-040545	3. Nota van wijzigingen UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040547	4. verbeelding UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040548	5. Regels UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040549	6. Bijlagen Regels UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040550	7. Toelichting UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040551	8. Bijlagen Toelichting UP-3 FCA.pdf (pdf)
AD2024-040552	Advies (pdf)
AD2024-036519	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 G& O: Peter Hazewindus , 06-22412557, p.hazewindus@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten

Uitwerkingsplan Food Center Amsterdam – 3e uitwerking (Woongebied west)

Nota van wijzigingen



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtnemer

RVE Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn

NL.IMRO.0363.E2006BPGST-VGo1

Datum

7 juni 2024

Planstatus

uitwerkingsplan (vastgesteld)

Inleiding

Het ontwerp van het uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam – 3e uitwerking (Woongebied west)' is ten behoeve van het ter vaststelling voorliggende uitwerkingsplan 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 niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen.

B. Regels

De regels zijn als volgt gewijzigd:

1. Artikel 1 is aangevuld doordat de volgende begripsbepaling is toegevoegd:
*1.51 NEN 8100
NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving, versie 2006.*

Achtergrond aanvulling artikel 1

De begripsbepaling is opgenomen naar aanleiding van de nadere eisenregeling die ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder en/of windgevaar in artikel 7 van de bestemming 'Woongebied - 1' is opgenomen (zie hierna onder 2).

2. Artikel 7 is aangevuld met een nieuw lid, welke als volgt luidt:
*7.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan bouwplannen die leiden tot bouwen hoger dan 30 meter, ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder en/of windgevaar, nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. Of bij bouwen hoger dan 30 meter sprake is van een onaanvaardbare windhinder of windgevaar wordt beoordeeld aan de hand van onderzoek waaruit blijkt in welke mate windhinder of windgevaar als gevolg van de beoogde bebouwing zal optreden. Op dit onderzoek is NEN 8100 van toepassing. Van onaanvaardbare windhinder is sprake indien de score 'goed' niet wordt behaald bij de activiteit 'slechteren' in kwaliteitsklasse A of B als bedoeld in tabel 1 van NEN 8100.*

Achtergrond aanvulling artikel 7

De begripsbepaling is opgenomen naar aanleiding van de nadere eisenregeling die ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder en/of windgevaar in artikel 7 van de bestemming 'Woongebied - 1' is opgenomen.

3. Artikel 7.5.1 en artikel 8.4.1 zijn gewijzigd en luiden als volgt:

Ten aanzien van de op grond van lid 7.1 en lid 8.1 toegestane woningen geldt een maximum aantal van ~~907~~930 woningen.

Achtergrond wijziging artikel 7.5.1 en 8.4.1

In het oostelijke deel van het woongebied (4^e Uitwerking) zullen 23 woningen minder worden gerealiseerd dan oorspronkelijk de bedoeling was. Deze woningen zullen in het westelijk deel van het woongebied worden gerealiseerd zodat het totaal maximum aantal woningen 1.700 blijft.

C. Toelichting

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

Paragraaf 2.5.7

De verwachtingsdatum voor de realisatie van bedrijfsgebouwen is gewijzigd van eind 2022 in medio 2025.

Paragraaf 4.4.2

Het onderzoek naar bedrijfslawaai is geactualiseerd. Het geactualiseerde onderzoek is beschreven in subparagraaf 4.4.2 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.

Bijlagen toelichting

Het windhinderonderzoek ontbrak als bijlage van de Hoogbouw Effect Rapportage. Dit onderzoek is alsnog bijgevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

A. Verbeelding

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

1. De bouw- en aanduidingsvlakken van diverse woongebouwen zijn iets gewijzigd.

Achtergrond wijziging:

De bouw- en aanduidingsvlakken zijn aangepast op basis van het meest recente verkavelingsplan. De verschillen zijn beperkt en bedragen hoogstens enkele centimeters

2. De woongebouwen W2.2 en P4.2 zijn aangeduid als respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding - 13' en 'specifieke bouwaanduiding - 14'.

Achtergrond wijziging:

Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfasering vastgelegd. De beide woongebouwen zijn daarom om die reden ook aangeduid. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie hierna, bij regels onder 4). Daardoor heeft de fasering ook betrekking op beide gebouwen.

3. De als 'onderdoorgang' aangeduide gronden direct ten noorden van de als 'onderwijs' aangeduide gronden van de brede school (Integraal Kind Centrum, hierna: IKC) zijn ook aangeduid als 'onderwijs'.

Achtergrond wijziging:

In het uitwerkingsplan is vastgelegd welke gronden binnen een bouwvlak gedeeltelijk vrij dienen te blijven van bebouwing vanwege onderdoorgangen naar het binnengebied van het woonhof. Bij het IKC is ook een doorgang voorzien maar vanwege een mogelijk iets andere positionering van het IKC is flexibiliteit ten aanzien van de doorgang gewenst. Dit is gedaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid (zie hierna, bij regels onder 5). Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan de doorgang worden dichtgezet. Indien toepassing aan deze afwijkingsbevoegdheid wordt gegeven dan is het wenselijk dat het betreffende deel van het gebouw ter plaatse van de dichtzetting kan worden gebruikt als IKC.

B. Regels

De regels zijn als volgt gewijzigd:

1. Artikel 1.27 is als volgt gewijzigd:
'vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, ~~overwegend opslagruimtes met consumentenartikelen, veelal~~ 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 ~~of slechts in zeer beperkte mate~~ toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering'.

Achtergrond wijziging artikel 1.27

De begripsbepaling is aangepast naar aanleiding van het op 10 mei 2023 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Darkstores'.

2. Artikel 6.1, sub k is als volgt gewijzigd::

k. erkers en balkons van de gebouwen in de aangrenzende bestemmingen 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2'.

Achtergrond wijziging artikel 6.1, sub k

Abusievelijk was bij sub k geen rekening gehouden met erkers en balkons van gebouwen in de bestemming 'Woongebied - 2'.

3. Artikel 7.2.2, sub h, onder 1 is als volgt gewijzigd::

1. de minimale bouwhoogte alleen geldt voor zover een eerste bouwlaag grenst aan de bestemming 'Verkeer - 1' en/of 'Verkeer - 2', waarbij deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter vanaf de gevel die grenst aan ~~aan~~ de bestemming 'Verkeer - 1' en/of 'Verkeer - 2' dient te worden gerealiseerd en te worden gehandhaafd;

Achtergrond wijziging artikel 7.2.2, sub h, onder 1

De wijziging is een tekstuele correctie.

4. Artikel 7.2.2, sub j, onder 1 is als volgt gewijzigd:

1. de afstand van een gebouw binnen de ~~de~~ bestemming 'Woongebied - 1' tot gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - 2' bedraagt minimaal 14 meter;

Achtergrond wijziging artikel 7.2.2, sub j, onder 1

De wijziging is een tekstuele correctie.

5. Artikel 7.2.4, sub e, aanhef is als volgt gewijzigd:

e. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m d geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 5', 'specifieke bouwaanduiding - 6a' en 'specifieke bouwaanduiding - 6b' dat het bouwen van een woning slechts is toegestaan indien uit deugdelijk akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege bedrijven en buitenspeelsterreinen op de gevels van de woning, al dan niet na het treffen van bouwkundige maatregelen, voldoet aan:

Achtergrond wijziging artikel 7.2.4, sub e, aanhef

Als gevolg van de beoogde fasering is het aannemelijk dat het gebouwdeel met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' eerder wordt gerealiseerd dan de afschermende bebouwing ten noorden van het gebouwdeel. Bij dit gebouwdeel kan dan sprake zijn van een lichte overschrijding van de grenswaarden. De aanduiding ter plaatse van het gebouwdeel is daarom opgenomen in dit artikel om zo te waarborgen dat er, al dan niet na het treffen van bouwkundige maatregelen, wordt voldaan aan de grenswaarden.

6. Artikel 7.2 is aangevuld door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt:

7.2.7 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 - 2' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2024;*
 - 2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 13' mogen niet eerder starten dan 1 april 2025;*
 - 3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6a' mogen niet eerder starten dan 1 april 2026;*
 - 4. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6b' mogen niet eerder starten dan 1 april 2027;*
- b. hijsbewegingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met elektrisch aangedreven hijs- of bouwkransen.*

Achtergrond aanvulling artikel 7.2

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

7. Artikel 7.4 is aangevuld door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt :

7.4.4. Onderdoorgang

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 7.2.2 onder l bepaalde ten behoeve van het bouwen tot aan de vloer van de derde bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang indien dit leidt tot een betere situering van de brede school als bedoeld in 7.1 onder p;

Achtergrond aanvulling artikel 7.4

In het uitwerkingsplan is vastgelegd welke gronden binnen een bouwvlak gedeeltelijk vrij dienen te blijven van bebouwing vanwege onderdoorgangen naar het binnengebied van het woonhof. Bij de brede school (Integraal Kind Centrum, hierna: IKC) is ook een doorgang voorzien maar vanwege een mogelijk iets andere positionering van het IKC is flexibiliteit ten aanzien van de doorgang gewenst. Dit is gedaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan de doorgang worden dichtgezet.

8. Artikel 7.4.6 (7.3.5 in het ontwerp) is gewijzigd en luidt als volgt:

7.4.6. Dove gevel

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 7.2.4 onder a bepaalde ten aanzien van het als dove gevel uitvoeren van de naar de Jan van Galenstraat gekeerde gevels bij (delen van) gebouwen, met dien verstande dat kan worden afgeweken

van de verplichting om een dove gevel te realiseren indien is aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, niet hoger is dan wel dat er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden. 63 dB.

Achtergrond wijziging artikel 7.4.6

In het ontwerpuitwerkingsplan was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken van de voorwaardelijke verplichting voor de woongebouwen langs de Jan van Galenstraat indien uit deugdelijk akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de verleende hogere waarde. Omdat de maximum snelheid op de Jan van Galenstraat per 8 december is teruggebracht tot 30 km/u is er vanwege het wegverkeer op deze straat geen sprake meer van een voorkeursgrenswaarde of te verlenen hogere waarde. In de afwijkingsbevoegdheid is hier rekening mee gehouden doordat is uitgegaan van de geluidsbelasting die overeenkomt met de maximale ontheffingswaarde die in de Wet geluidhinder was opgenomen voor 50 km/uwegen binnen de bebouwde kom.

9. Artikel 7.4 is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt:

7.4.8 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 7.2.7 bepaalde, ten behoeve van:
a. het eerder starten van de bouwwerkzaamheden dan aangegeven, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat de gewijzigde bouwfasering niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt, rekening houdend met de bouwfasering van het gehele woongebied;
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 aanvulling artikel 7.4

Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfasering 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 fasering en/of de niet elektrisch aangedreven kranen niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden.

10. Artikel 8.2 is aangevuld door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt:

8.2.8 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 bouwfasering dient in acht te worden genomen:

- 1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2024;*
- 2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 8' en 'specifieke bouwaanduiding - 14' mogen niet eerder starten dan 1 april 2025;*
- 3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 7', 'specifieke bouwaanduiding - 11' en 'specifieke bouwaanduiding - 12' mogen niet eerder starten dan 1 april 2026;*
- b. hijsbewegingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met elektrisch aangedreven hijs- of bouwkransen.*

Achtergrond aanvulling artikel 8.2

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

11. Artikel 8.3 is gewijzigd door toevoeging van een nieuw sublid, welke als volgt luidt:

8.3.6 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 8.2.8 bepaalde, ten behoeve van:

- a. het eerder starten van de bouwwerkzaamheden dan aangegeven, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat de gewijzigde bouwfasering niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt, rekening houdend met de bouwfasering van het gehele woongebied;*
- 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 aanvulling artikel 8.3

Als gevolg van het onderzoek naar stikstofdepositie is een verplichte bouwfasering 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 fasering en/of de niet elektrisch aangedreven kranen niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden.

12. Artikel 9.1 is voor wat betreft de naamgeving van het lid aangepast van 'Voorlopige bestemming' in 'Bestemmingsomschrijving'.

Achtergrond wijziging artikel 9.1

Door een technische omissie werd de bestemming 'Verkeer - Voorlopig' niet geheel weergegeven op ruimtelijkeplannen.nl. Dit lag onder andere aan de naamgeving van lid 1. De naamgeving is hersteld conform het SVBP2012.

*13. Artikel 13.2 is aangevuld door toevoeging van een nieuw sub, welke als volgt luidt:
'i. een darkstore'.*

Achtergrond aanvulling artikel 13.2

De verbodsregels zijn aangevuld naar aanleiding van het op 10 november 2023 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Darkstores'.

14. Artikel 13 is aangevuld door toevoeging van een nieuw lid, welke als volgt luidt:

'13.3 Bij omgevingsvergunning afwijken van de verbodsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 13.2 voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- a. het woon- en leefklimaat;*
- b. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en*
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; waarbij de Beleidsregel darkstores 2023 in acht wordt genomen. Indien gedurende de planperiode de Beleidsregel darkstores 2023 wordt gewijzigd, wordt deze gewijzigde versie in acht genomen.'*

Achtergrond aanvulling artikel 13

De afwijkingsbevoegdheid van de verbodsregels is opgenomen naar aanleiding van 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 een paragraaf opgenomen over de inwerkingtreding van de Omgevingswet en welke gevolgen dat heeft voor het uitwerkingsplan.

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 de tekst met de beschrijving van de huidige situatie geactualiseerd naar aanleiding van de huidige stand van zaken.

Paragraaf 3.3

Paragraaf 3.3 is aangevuld met een beschrijving van de 'Uitvoeringsagenda Uitstootvrije Mobiliteit Amsterdam 2023-2026'. Verder is de beschrijving van de 'Agenda Duurzaamheid' vervangen door een beschrijving van de aanpak 'Onze stad van morgen'.

Paragraaf 4.3

Er is ingegaan op de verlaging van de maximum snelheid van de Jan van Galenstraat en Willen de Zwijgerlaan van 50 km/u naar 30 km/u.

Paragraaf 4.10

De eerdere quick scan ecologie is uit 2020. Voor het FCA-terrein is daarom een actualisatie uitgevoerd. Deze actualisatie is beschreven in paragraaf 4.10 en toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Paragraaf 4.11

In vervolg op het theoretische onderzoek naar windvang van de molen en onderzoek van de molenaar zelf is een windtunneldonderzoek uitgevoerd. Dit windtunnelonderzoek is beschreven in paragraaf 4.11 en toegevoegd in de bijlage van de toelichting. Ook is de afweging vanwege de vermindering van de theoretisch bruikbare wind aangevuld.

Paragraaf 4.14

Subparagraaf 4.14.2 gaat over energie en is geactualiseerd.