

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:3708
Datum uitspraak	6 augustus 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 2 juli 2024 heeft het college het uitwerkingsplan "Food Center Amsterdam - 3e uitwerking (Woongebied West)" vastgesteld.

Volledige tekst

202404599/1/R1.

Datum uitspraak: 6 augustus 2025

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd in Amsterdam,
2. Bidfood B.V., gevestigd in Ede,
3. [appellant sub 3], wonend in Amsterdam,
4. [appellante sub 4], gevestigd in Amsterdam,
5. [appellant sub 5], wonend in Amsterdam,

appellanten,

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 juli 2024 heeft het college het uitwerkingsplan "Food Center Amsterdam - 3e uitwerking (Woongebied West)" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1], Bidfood, [appellant sub 3], [appellante sub 4] en [appellant sub 5] beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Marktkwartier C.V. heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellante sub 4], Bidfood, [appellante sub 1] en het college hebben een nadere reactie en nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 27 mei 2025, waar [appellante sub 1], vertegenwoordigd door mr. D. op de Hoek, advocaat in Amsterdam, en G.G.A. Mensink, Bidfood, vertegenwoordigd door mr. I. Haverkate en mr. J.M. Gerretsen, beiden advocaat in Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. R.M. de Graaf en drs. P.A. Hazewindus, zijn verschenen. Verder is op de zitting Marktkwartier, vertegenwoordigd door mr. W.D. de Vos, advocaat in Amsterdam, en [gemachtigde A], als partij gehoord. Marktkwartier is bijgestaan door ir. A.H. van de Weijer en O.E. Otten, beiden werkzaam bij adviesbureau Peutz.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een uitwerkingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het uitwerkingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 22 december 2022 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Met het uitwerkingsplan wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt op het zogenoemde Food Center Amsterdam-bedrijventerrein (hierna: FCA-terrein). Het uitwerkingsplan is gebaseerd op de bestemmingsplannen "Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)" van 1 juni 2016 en "Eerste Partiële herziening bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)" van 1 juli 2020 (hierna tezamen in enkelvoud: het bestemmingsplan) en het wijzigingsplan "Food Center Amsterdam - 2e wijziging" van 6 juli 2021. Het verouderde FCA-terrein wordt herontwikkeld naar een geïntegreerd bedrijventerrein aan de noordzijde bij de Haarlemmerweg en een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde bij de Jan van Galenstraat. De Centrale Markthal op het terrein wordt herontwikkeld en gerenoveerd.

Het gebied van het uitwerkingsplan is gelegen aan de zuidwestzijde van het FCA-terrein. Het wordt begrensd door de voorgevel van de Centrale Markthal (noordzijde), de oostelijke rand van de toekomstige centrale ontsluitingsweg door het woongebied (oostzijde), de Jan van Galenstraat (zuidzijde) en de oostelijke kade van het Westelijk Marktkanaal (westzijde).

Het uitwerkingsplan voorziet voor deze westelijke helft van het woongebied in maximaal 930 woningen. In de plinten van de wandbebouwing langs de Jan van Galenstraat, de Marktweide en de nieuwe oost-west fietsverbinding zijn commerciële ruimtes voor horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen voorzien. Ook komt er een integraal kindcentrum (brede school) in deze westelijke helft van het woongebied. Het maximale bruto vloeroppervlak van die voorzieningen is 4.950 m². Voor het noordelijke bedrijfsgedeelte van het FCA-terrein is een eerste uitwerkingsplan vastgesteld dat inmiddels met de uitspraak van de Afdeling van 26 maart 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:1311](#), in rechte vaststaat. Een tweede uitwerkingsplan is in voorbereiding. Voor de oostelijke helft van het woongebied is een vierde uitwerkingsplan in voorbereiding met maximaal 770 woningen.

2.1. [appellante sub 1] heeft een opstalrecht ter zake van het molenterrein 'De Otter', gelegen aan de [locatie 1]. Zij vreest dat de nieuwe bebouwing zal leiden tot een onaantvaardbaar verlies aan draai- en zaaguren voor de rijksmonumentale molen De Otter. De afstand van het terrein tot de rand van het plangebied is ongeveer 220 m.

Bidfood is een groothandel in levensmiddelen. Zij heeft een bedrijfsvestiging op het FCA-terrein. Haar perceel is in het bestemmingsplan bestemd als "Bedrijventerrein" met de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied 1". Bidfood vreest dat er na de herontwikkeling van het FCA-terrein geen plaats meer is voor haar bedrijf, althans dat het uitwerkingsplan negatieve gevolgen heeft voor een mogelijke verplaatsing van haar bedrijf binnen dat terrein.

[appellante sub 4] is zakelijk gerechtigde van het kadastrale perceel sectie C, nummer 10075, op minder dan 100 m ten oosten van het plangebied. Het perceel is sinds tientallen jaren in gebruik voor haar groothandel in met name groente en fruit. [appellante sub 4] vreest dat het uitwerkingsplan consequenties zal hebben voor het nog vast te stellen vierde uitwerkingsplan.

[appellant sub 5] en [appellant sub 3] wonen in woonboten aan de [locatie 2] en [locatie 3] ten oosten van het plangebied. Zij komen op tegen het plan vanwege de gevolgen voor hun woon- en leefklimaat van een mogelijke woontoren binnen het gebied van het vierde uitwerkingsplan. De afstand van hun woonboten tot het meest nabije bouwvlak in het voorliggende uitwerkingsplan is meer dan 150 m.

Marktkwartier is het consortium dat de gehele ontwikkeling zal uitvoeren. De gemeente heeft met Marktkwartier een realisatie- en exploitatieovereenkomst gesloten.

Toetsingskader en relativiteitsvereiste

3. Wanneer in een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen, moet het college in beginsel een uitwerkingsplan vaststellen. Bij een beroep tegen een uitwerkingsplan kan ter beoordeling staan of dit plan is voorbereid en genomen in strijd met het recht. Onder die beoordeling valt de vraag of de uitgewerkte bestemming strookt met de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan en, als die regels daarvoor de ruimte laten, met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij geldt de planologische aanvaardbaarheid van de uit te werken bestemming als een gegeven.

3.1. Ingevolge artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) vernietigt de bestuursrechter een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) heeft de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

Het beroep van [appellante sub 1]

Meer uitwerkingsplannen

4. [appellante sub 1] betoogt dat gekozen had moeten worden voor één uitwerkingsplan voor

het gebied, terwijl nu is voorzien in een tweede, derde en vierde uitwerking. Het opknippen van dit gebied in drie uitwerkingsplannen zorgt voor rechtsonzekerheid. Het college is bij de vaststelling van het voorliggende uitwerkingsplan in het kader van de windsituatie van De Otter mede uitgegaan van de voorziene bebouwing uit het tweede en vierde uitwerkingsplan. Die plannen zijn echter nog niet definitief en kunnen nog wijziging ondergaan. Daardoor valt volgens [appellante sub 1] niet uit te sluiten dat het door Peutz uitgevoerde windtunnelonderzoek van 28 mei 2024 op enig moment zijn actualiteit zal verliezen.

4.1. In artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wro is geregeld dat in een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het college het plan moet uitwerken. Het moet daarbij voldoen aan de in het bestemmingsplan gegeven regels. Deze plicht laat het college de ruimte de uitwerking in fases te doen. Deze ruimte is alleen niet zo groot dat het college voor fasering mag kiezen als tussen de gronden waaraan een uit te werken bestemming is toegekend een grote mate van samenhang bestaat. Zo'n samenhang kan bestaan als het uitvoeren van het uitwerkingsplan ingrijpende gevolgen heeft voor de niet in het uitwerkingsplan opgenomen gronden.

4.2. Ingevolge artikel 11.2 van de regels van het bestemmingsplan werkt het college het plan voor het woongebied in één of meer uitgewerkte plannen uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, met inachtneming van onder meer de regel: c. het uitwerkingsplan mag niet leiden tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij houtzaagmolen 'De Otter' aan de [locatie 1]. Uit deze bepaling volgt naar het oordeel van de Afdeling al uitdrukkelijk de mogelijkheid om voor het woongebied meer uitwerkingsplannen vast te stellen. De Afdeling stelt verder vast dat artikel 10.2 van de regels van het bestemmingsplan niet eenzelfde uitwerkingsregel voor het noordelijke bedrijfsgedeelte bevat.

4.3. Zijn keuze voor meer uitwerkingsplannen heeft het college toegelicht in paragraaf 2.7.5 van de toelichting van het uitwerkingsplan. Hier staat onder meer dat de herontwikkeling van het toekomstige FCA-terrein als eerste zal zijn gericht op een snelle bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de noordzijde alsmede op het realiseren van de definitieve noordelijke hoofdentree in de vorm van een poortgebouw met aan weerszijden entrees. De ruimte hiervoor is grotendeels al aanwezig. Door op deze gronden de nieuwbouw van het meest noordelijke bedrijfsgebouw (Kopgebouw), het noordelijke deel van het haakvormige oostelijke bedrijfsgebouw en het bedrijfsgebouw aan de noordwestzijde te realiseren ontstaat er, samen met de Centrale Markthal en enkele momenteel leegstaande bedrijfsgebouwen elders op het terrein, voldoende schuifruimte om een deel van de huidige bedrijven op het FCA-terrein tijdelijk of definitief te kunnen verplaatsen. Het nieuwe FCA-terrein zal daarbij vanuit het noorden richting het zuiden worden ontwikkeld. Door vooral grote bedrijven naar het noorden te verplaatsen zal het verkeer van en naar deze bedrijven steeds meer via de noordelijke ingang gaan verlopen en niet meer via de zuidelijke ingang aan de Jan van Galenstraat. Op die manier komt er steeds meer ruimte vrij in het zuidelijke deel van het huidige FCA-terrein. Het nieuwe woongebied, dat daar komt, zal ook gefaseerd worden gerealiseerd, waarbij gestart zal worden met het westelijke woonhof.

In het verweerschrift heeft het college erop gewezen dat de fasering van belang is voor het transitieproces van de herontwikkeling van het FCA-terrein. Daarmee kunnen de bedrijven blijven functioneren. Na vaststelling van het eerste uitwerkingsplan kunnen bedrijven uit het zuidwestelijke deel van het FCA-terrein doorschuiven naar nieuwe bedrijfsgebouwen in het noordelijke deel. De gronden die dan vrijkomen, kunnen vervolgens worden herontwikkeld tot woongebied. Het woongebied is opgedeeld in een westelijk deel (opgenomen in het voorliggende derde uitwerkingsplan) en een oostelijk deel (op te nemen in het nog vast te

stellen vierde uitwerkingsplan). Ook dit houdt verband met de termijn waarop bedrijven naar het noordelijke deel doorschuiven. Bij de onderzoeken die zijn gedaan om de uitvoerbaarheid van het voorliggende uitwerkingsplan aan te tonen, is uitgegaan van de gehele ontwikkeling. Die onderzoeken zullen zo nodig bij de vaststelling van het tweede en vierde uitwerkingsplan moeten worden geactualiseerd, zo staat in het verweerschrift.

4.4. De Afdeling acht de keuze van het college voor de gefaseerde planontwikkeling niet strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel en, gelet op wat hiervoor onder 4.3 is opgenomen, deugdelijk gemotiveerd. Hoewel de herontwikkeling van het FCA-terrein als één grote ontwikkeling kan worden gezien, gaat het ook om twee te onderscheiden gebieden: een bedrijventerrein en een woongebied. Deze worden gefaseerd ontwikkeld. Het college wijst er terecht op dat de uitwerkingsregels voor deze twee gebieden van elkaar verschillen. In haar uitspraak van 21 april 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:824](#), over de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan, waar het college en Marktkwartier op hebben gewezen, heeft de Afdeling niet uitgesloten geacht dat de ontwikkeling van het noordelijke en zuidelijke deel van het FCA-terrein gefaseerd plaatsvindt. Bij de uitwerking kan met de plannen die al zijn vastgesteld en de plannen die nog moeten worden vastgesteld rekening worden gehouden. [appellante sub 1] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling van het terrein alleen deugdelijk vormgegeven kan worden als voor de ontwikkeling één uitwerkingsplan voor het geheel of per uit te werken bestemming wordt vastgesteld.

De Afdeling acht het verder correct dat Peutz in het windonderzoek is uitgegaan van de mogelijkheden van het voorliggende uitwerkingsplan en daarbij de mogelijke invulling van het tweede en vierde uitwerkingsplan heeft gezien. Dat benadert de toekomstige situatie zoveel als mogelijk. Niet is gebleken dat het college niet is uitgegaan van een representatieve invulling van wat met het tweede, derde en vierde uitwerkingsplan mogelijk gemaakt kan worden. Niettemin volstaat voor het nu voorliggende derde uitwerkingsplan onderzoek naar de gevolgen daarvan. Het tweede en vierde uitwerkingsplan zijn nog niet vastgesteld en liggen nu niet voor. Op wat in die plannen mogelijk gemaakt gaat worden, kan de Afdeling niet verder ingaan. De windsituatie zal bij vaststelling van het vierde uitwerkingsplan opnieuw moeten worden gezien met het oog op de uitwerkingsregel voor het woongebied, dat de windsituatie voor De Otter niet onaanvaardbaar mag verslechteren. Daarbij kan datgene wat het derde uitwerkingsplan mogelijk maakt niet als referentiesituatie worden gezien en zal dat als nieuwe ontwikkeling cumulatief moeten worden meegenomen om te voorkomen dat door de keuze voor meerdere uitwerkingsplannen niet volledig aan de uitwerkingsregel voor het woongebied wordt getoetst. Het onderzoek van Peutz zal zo nodig geactualiseerd moeten worden.

In wat [appellante sub 1] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college niet voor een ontwikkeling met meer uitwerkingsplannen heeft kunnen kiezen en evenmin dat het college zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat de vastgestelde begrenzing van het voorliggende uitwerkingsplan een goede ruimtelijke ordening dient.

Het betoog slaagt niet.

Onafhankelijkheid Peutz

5. [appellante sub 1] voert aan dat Peutz niet kan worden beschouwd als onafhankelijke deskundige omdat Peutz door Marktkwartier is ingehuurd en al eerder voor het project rapporten heeft geschreven.

5.1. Over dit betoog overweegt de Afdeling dat het college bij het vaststellen van een

uitwerkingsplan ingevolge artikel 3:2 van Awb de relevante feiten dient vast te stellen en de nodige kennis dient te vergaren over de af te wegen belangen. Daartoe hoeft het college echter niet zelf het benodigde onderzoek te doen, maar kan het college gebruik maken van onderzoek door derden, mits het college zich ervan vergewist dat het uitgevoerde onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Voor het oordeel dat dit niet het geval is geweest, heeft de Afdeling geen aanknopingspunten. De enkele omstandigheid dat het windonderzoek in opdracht van Marktkwartier is gedaan, betekent verder niet dat het onderzoek niet zorgvuldig is uitgevoerd of dat de opsteller, Peutz, niet onafhankelijk is. Vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:4328](#), onder 9.2. [appellante sub 1] heeft geen concrete aanwijzingen voor het tegendeel gegeven. Bovendien heeft zij de mogelijkheid gehad en daar ook gebruik van gemaakt om door een andere deskundige een tegenrapport in te brengen. Het betoog slaagt niet.

Parameters windtunnelonderzoek

6. [appellante sub 1] betoogt dat bij het windtunnelonderzoek is uitgegaan van parameters, waaronder de maatvoering van de gebouwen, die niet te verifiëren zijn. Op de zitting heeft zij gesteld dat in het onderzoek is uitgegaan van een maaiveld dat afwijkt van de realiteit.

6.1. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de uitgangspunten van het windtunnelonderzoek niet verifieerbaar of onjuist zijn geweest. Anders dan [appellante sub 1] stelt, was de in het windtunnelonderzoek gebruikte maquette voor haar controleerbaar. Zij is van de zijde van Marktkwartier bij brief van 5 november 2024 in de gelegenheid gesteld van Peutz een mondelinge toelichting te krijgen en de maquette te bekijken. [appellante sub 1] heeft op 21 maart 2025 van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In dat licht bezien is haar betoog dat de parameters niet verifieerbaar zijn, onvoldoende. Daarbij komt dat Peutz in een brief van 4 november 2024, in reactie op de beroepsgronden, heeft toegelicht op basis van welke standaarden en brongegevens de maquette is gemaakt. Verder heeft de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de in het windtunnelonderzoek gebruikte maquette niet representatief zou zijn. Op de zitting heeft [appellante sub 1] gezegd dat de hoogte van de gebouwen geen punt meer is. Van de zijde van Peutz is op de zitting een toelichting gegeven op het in de maquette gehanteerde maaiveld en is gesteld dat een verschil in maaiveldhoogte geen wezenlijk verschil voor de uitkomsten oplevert. [appellante sub 1] heeft niet aannemelijk gemaakt dat tot wezenlijk andere uitkomsten zou zijn gekomen als van een ander maaiveld zou zijn uitgegaan.

Het betoog slaagt niet.

Windonderzoeken

7. [appellante sub 1] voert aan dat er een onbegrijpelijke discrepantie bestaat tussen het aantal uren benutbare wind in de rapporten van Peutz van 6 mei 2020 en 28 mei 2024. Het rapport van 6 mei 2020 komt overeen met het rapport van 30 november 2020 dat als bijlage 20 bij de plantoelichting is gevoegd. Het rapport van 28 mei 2024 is als bijlage 21 bij de plantoelichting gevoegd. Voor het verschil tussen 982 en 5.110 draaiuren per jaar is volgens [appellante sub 1] geen verklaring gegeven in het rapport van 28 mei 2024. Een potentieel van 5.110 draaiuren en 1.424 zaaguren per jaar in de referentiesituatie is volgens haar in ieder geval niet realistisch te noemen. Windsafe die op haar verzoek een rapport heeft opgesteld, komt tot 2.172 draaiuren per jaar. Met een nader rapport van prof. Van Bussel van Wind Consult van 13 mei 2025 voert [appellante sub 1] aan dat Peutz in navolging van Windsafe te lage windsnelheden heeft meegerekend. Er zijn windsnelheden meegeteld waarbij de molen

niet kan functioneren. Er kan daarom niet van het resultaat van het windtunnelonderzoek worden uitgegaan. Gerekend had moeten worden met een windsnelheidsbereik van 5 tot en met 15 m per seconde (hierna: m/s). Dat betekent dat de molen in de huidige situatie een paar honderd uren per jaar kan draaien wat door de nieuwbouw nog minder zal worden. Volgens [appellante sub 1] is, ongeacht van welk rapport van Peutz ook wordt uitgegaan, sprake van een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie bij de molen, zodat niet wordt voldaan aan de uitwerkingsregel in artikel 11.2, onder c, van de regels van het bestemmingsplan. Alleen al volgens het rapport van Peutz van 28 mei 2024 kan de herontwikkeling van het FCA-terrein voor het aantal draaiuren leiden tot een vermindering van 16% en voor het aantal zaaguren tot een vermindering van 37,5%. Het college kon niet volstaan met een verwijzing naar het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) van 17 maart 2011 over het benodigde aantal draaiuren per maand, zo voert [appellante sub 1] aan.

7.1. [appellante sub 1] stelt het eens te zijn met de opmerking van Peutz dat de gevolgen van het uitwerkingsplan voor De Otter alleen nauwkeurig kunnen worden vastgesteld met behulp van een windtunnelonderzoek. Evenals het college in zijn verweerschrift laat de Afdeling daarom een beschouwing over het rapport van Peutz van 30 november 2020 achterwege, met dien verstande dat Peutz in haar brief van 4 november 2024 wel uitleg heeft gegeven over het significante verschil in uitkomsten tussen haar rapporten van 30 november 2020 en 28 mei 2024. Hoewel het rapport van 30 november 2020 ook als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, gaat de Afdeling ervan uit dat de windsituatie met het windtunnelonderzoek het meest nauwkeurig is bepaald. De Afdeling zal daarom uitgaan van het rapport van 28 mei 2024. De Afdeling laat daarom ook de resultaten van de in opdracht van [appellante sub 1] door Windsafe opgestelde rapporten van 1 april 2022 en 25 oktober 2022 buiten beschouwing. Voor die rapporten is, net als in het Peutz-onderzoek van 30 november 2020, rekenkundig onderzoek toegepast en is geen gebruik gemaakt van windtunnelonderzoek.

7.2. De Afdeling stelt vast dat partijen en hun deskundigen van mening verschillen over de minimaal in aanmerking te nemen windsnelheid. Peutz is uitgegaan van een minimumwindsnelheid van 1,6 m/s voor draaien en heeft zich mede gebaseerd op wat in de rapporten van Windsafe staat, die dit op haar beurt van [appellante sub 1] heeft vernomen. Peutz wijst ook op de website van Vereniging De Hollandsche Molen waar in een notitie is vermeld dat een ondergrens van 5 m/s onjuist is, en dat op basis van empirische gegevens die ondergrens bij ongeveer 1,4 m/s ligt. De Hollandsche Molen heeft echter in een e-mail van 26 mei 2025, daags voor de zitting, gesteld dat De Otter minimaal 3 Beaufort nodig heeft om te draaien, wat overeenkomt met 3,4 tot 5,4 m/s. Prof. Van Bussel gaat uit van minimaal 5 m/s. [appellante sub 1] heeft op verscheidene molenrapporten van Peutz gewezen waarin voor draaien is uitgegaan van minimaal 5 m/s.

Alles overwegende ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich ten onrechte heeft gebaseerd op de door Peutz in het windtunnelonderzoek gehanteerde minimale windsnelheid. Dit licht zij als volgt toe. [appellante sub 1] heeft drie partijen geraadpleegd. Deze drie, Windsafe, prof. Van Bussel en De Hollandsche Molen, hebben uiteenlopende opvattingen over de minimaal benodigde windsnelheid. Daarmee heeft [appellante sub 1] geen eenduidig standpunt overgelegd over de minimaal aan te houden windsnelheid. [appellante sub 1] heeft afstand genomen van de bevindingen van Windsafe. Echter, ook zonder de aanname van Windsafe, die overigens is gebaseerd op informatie van [appellante sub 1] zelf, wijken de aannames van prof. Van Bussel en De Hollandsche Molen van elkaar af. Hierbij komt met de reactie van prof. Van Bussel niet aannemelijk is gemaakt dat de door Peutz gehanteerde windsnelheid van 1,6 m/s voor draaien te laag is. De reactie

van prof. Van Bussel is algemeen en onvoldoende toegespitst op de kenmerken van De Otter. Dat veelal - bij wijze van vuistregel - wordt uitgegaan van snelheden van 5 tot 15 m/s, ook door Peutz in haar rapporten over andere molens, is ontoereikend. Peutz heeft op de zitting verklaard dat er ook onderzoeken van haar zijn waarin van lagere snelheden wordt uitgegaan. Prof. Van Bussel heeft ook geen inzicht gegeven in het aantal draaiuren dat volgens hem bij een windsnelheid van 5 m/s zou resteren. Ditzelfde geldt voor De Hollandsche Molen bij een windsnelheid van 3,4 m/s. Verder staat er weliswaar in de door [appellante sub 1] overgelegde e-mail van 26 mei 2025 van De Hollandsche Molen een beschrijving van de kenmerken van De Otter, maar die beschrijving maakt niet overtuigend duidelijk waarom in dit specifieke geval de minimumwindsnelheid ruim tweemaal zo hoog zou moeten zijn als in het algemeen door De Hollandsche Molen als uitgangspunt wordt gehanteerd. Daarbij komt dat het college heeft gewezen op door Peutz beschreven feitelijkheden waaruit met gebruikmaking van gegevens van het KNMI volgt dat de molen ook bij windsnelheden van minder dan 5 m/s daadwerkelijk draait. Peutz heeft daarvoor verwezen naar videobeelden op het Facebook-kanaal van De Otter zelf, beelden op YouTube en waarnemingen vanuit het kantoor van Marktkwartier op het FCA-terrein. De Afdeling heeft geen aanleiding om aan de juistheid hiervan te twijfelen.

7.3. Een concrete wettelijke norm voor bebouwing binnen een molenbiotoop in stedelijk gebied, zoals hier, is er, anders dan de norm in artikel 11.2 van de regels van het bestemmingsplan, niet. De in artikel 11.2 neergelegde norm ('onaanvaardbare negatieve invloed') moet door het college worden ingevuld. Uit de norm zelf volgt al dat enige vermindering van windtoevoer niet uitgesloten hoeft te zijn. De invulling van deze norm kan procentueel, maar ook aan de hand van absolute getallen. De RCE heeft geadviseerd dat De Otter ten minste enkele tientallen uren per maand zou moeten kunnen draaien. In de met het beroepschrift overgelegde e-mail van 26 januari 2024 van de RCE staat weliswaar dat het moeilijk is het aantal draaiuren te kwantificeren, maar de Afdeling leidt daaruit niet af dat de RCE het uitgangspunt van enkele tientallen uren per maand nu voor onjuist houdt. Het college heeft een dergelijk aantal uren als uitgangspunt kunnen hanteren voor de beoordeling van de vraag of de nieuwbouw een onaanvaardbare negatieve invloed op de windsituatie van De Otter zal hebben. [appellante sub 1] heeft niet onderbouwd dat dit aantal voor het behoud van de molen substantieel hoger zou moeten liggen.

In het windtunnelonderzoek is aan de hand van verschillende varianten een vergelijking gemaakt met de referentiesituatie. Al deze varianten leiden tot de conclusie dat ruimschoots aan het door de RCE genoemde uitgangspunt voor de instandhouding van de molen als erfgoed van enkele tientallen draaiuren per maand kan worden voldaan. Wat betreft variant 3, waarbij de beoogde bebouwing in het vierde uitwerkingsplan niet is meegenomen, vermindert het aantal draaiuren per maand van 426 uren in de referentiesituatie tot 407 uren (minus 4,4%). Dit is een beperkte afname en voldoet ruimschoots aan de door de RCE genoemde enkele tientallen draaiuren per maand. Zelfs als zou moeten worden uitgegaan van een minimale windsnelheid van 3,4 m/s, resteren nog tientallen draaiuren per maand, zo blijkt uit het Peutz-rapport, die deze windsnelheid als uitgangspunt heeft genomen voor het aantal zaaguren. Het college heeft zich daarom op het standpunt kunnen stellen dat het derde uitwerkingsplan er niet toe leidt dat het behoud van de molen als werkend monument niet langer is gewaarborgd. Dat ook het voor het museale karakter belangrijke zagen door de planontwikkeling vermindert, in variant 3 van 119 uren per maand tot 89 uren per maand (minus 24,9%), maakt die conclusie niet anders, omdat voor het behoud van de molen met name het draaien van belang is. Het college heeft zich verder op het standpunt kunnen stellen dat het aantal zaaguren van 89 per maand aanvaardbaar is voor de museale functie van de molen. Het college heeft het belang bij de instandhouding van de molen als

cultuurhistorisch erfgoed voldoende bij de afweging betrokken. Daarbij heeft het college verder van belang kunnen achten dat het hier geen productiemolen betreft, dat de molen in een al sterk verstedelijkt gebied staat en dat aan het belang van de woningbouw zwaar gewicht toekomt.

Dat een verstoring door de planontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie onaanvaardbaar is omdat dit een ongewenste legitimatie vormt voor andere toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, zoals [appellante sub 1] betoogt, volgt de Afdeling niet. Voor iedere ontwikkeling met afwegingsruimte die gevolgen kan hebben voor de windtoevoer, moet worden gezien wat het effect is. Een acceptatie van een verstoring nu betekent niet op voorhand dat daarmee ook zal worden ingestemd met andere verstorende ontwikkelingen, zoals het vierde uitwerkingsplan. Zoals de Afdeling onder 4.4 heeft overwogen, zal bij de vaststelling van het vierde uitwerkingsplan opnieuw aan de desbetreffende uitwerkingsregel moeten worden getoetst, waarbij de afname door het derde uitwerkingsplan cumulatief moet worden betrokken.

Het betoog slaagt niet.

Indeling plangebied

8. [appellante sub 1] voert aan dat voor een andere indeling van het plangebied gekozen had moeten worden door bijvoorbeeld hoogteaccenten van 32-35 m langs het Westelijk Marktkanaal, aan de westzijde van het plangebied, te situeren in plaats van aan de Jan van Galenstraat, de zuidzijde van het plangebied, waar de belangrijkste windaanvoerroute ligt.

8.1. Afgezien van het meest noordwestelijk gesitueerde bestemmingsvlak "Wonen - 2" waar gebouwd kan worden tot 35 m hoogte, voorziet het uitwerkingsplan langs het Westelijk Marktkanaal in bouwhoogtes tot maximaal 18 m. Langs de Jan van Galenstraat voorziet het uitwerkingsplan in verschillende hoogteaccenten met bouwhoogtes van 32 en 35 m, met daartussen maximale bouwhoogtes van 18 m.

8.2. In het verweerschrift wijst het college erop dat in het door de raad van de gemeente op 26 april 2021 vastgestelde beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de plantoelichting) voor de bebouwing langs de Jan van Galenstraat is voorzien in hoogteaccenten. Langs deze belangrijke stadsstraat is het aanbrengen van ruimtelijke accenten van belang geacht voor de versterking van het stedelijk weefsel. Verder is hoogbouw langs de straat ook nodig om als geluidafscherming te dienen voor de achterliggende lagere woonbebouwing. Deze werking is niet haalbaar als die hoogbouw langs het Westelijk Marktkanaal komt. Verder volgt uit artikel 11.2, onder d, van de regels van het bestemmingsplan dat in het uitwerkingsplan rekening dient te worden gehouden met een zichtlijn vanaf de Jan van Galenstraat op de zuidgevel van de Centrale Markthal. Verdichting met woningen op het middendeel van het terrein, in plaats van de bouw van hoogteaccenten, is daardoor niet mogelijk. De Afdeling acht dit standpunt van het college begrijpelijk en redelijk. Daarbij merkt zij nog op dat zij hiervoor heeft overwogen dat de gevolgen voor de windvang van De Otter met de in de verbeelding neergelegde situering van de hoogteaccenten niet onaanvaardbaar zijn en dat nog immer een substantieel aantal draai- en zaaguren resteert. Uit het windtunnelonderzoek van Peutz volgt bovendien dat het achterwege laten van twee hoogteaccenten aan de Jan van Galenstraat (één binnen het gebied van het derde uitwerkingsplan en één binnen het gebied van het vierde uitwerkingsplan), die volgens [appellante sub 1] met name impact hebben op de windvang, slechts een beperkt aantal extra draaiuren van achttien per maand voor De Otter oplevert. Daar staat tegenover dat het achterwege laten van deze hoogteaccenten ten koste gaat van de bouw van 90 woningen. Het college heeft een zwaarder gewicht kunnen

toekennen aan het stedenbouwkundige en volkshuisvestingsbelang van het woongebied dan aan het belang van [appellante sub 1] bij het behoud van zoveel mogelijk draaiuren. Het betoog slaagt niet.

Belangenafweging

9. [appellante sub 1] acht het uitwerkingsplan strijdig met het evenredigheidsbeginsel. Het plan leidt tot schade omdat de belevingswaarde van het molenterrein en daarmee het aantal betalende bezoekers zullen afnemen. Met die schade is geen rekening gehouden. Zij beroept zich hierbij op de uitspraak van de Afdeling van 2 februari 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:285](#).

9.1. De Afdeling stelt vast dat het betoog van [appellante sub 1] erop neerkomt dat de belangenafweging anders had moeten uitvallen. Met de huidige marktsituatie staat vast dat aan de met het plan voorziene woningen een grote behoefte bestaat. In het bestemmingsplan is al bepaald dat in het woongebied maximaal 1.700 woningen komen. Het college moet in beginsel gevolg geven aan de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan. Op een andere invulling van het plangebied is de Afdeling onder 8.2 al ingegaan. Het college heeft de wijze van invulling van het plangebied deugdelijk gemotiveerd. Met het windtunnelonderzoek is aannemelijk gemaakt dat de gevolgen voor de windvang van De Otter door het voorliggende uitwerkingsplan niet onaanvaardbaar zijn. [appellante sub 1] heeft niet aannemelijk gemaakt dat die gevolgen leiden tot een aanmerkelijke schade door een verminderd aantal bezoekers. Het college heeft in dit verband onweersproken gesteld dat de molen momenteel slechts één dag per week geopend is. Het college heeft dan ook een evenwichtige afweging van belangen gemaakt en zich op het standpunt kunnen stellen dat de gevolgen voor [appellante sub 1] niet onevenredig zijn.

Het betoog slaagt niet.

Het beroep van Bidfood

Integrale ontwikkeling FCA-terrein

10. Bidfood voert aan dat het uitwerkingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat er geen zicht bestaat op een integrale herontwikkeling van het FCA-terrein. Zij heeft nu geen zekerheid dat er - op termijn - binnen het bedrijvendeel nog voldoende ruimte resteert als door de woningbouw bedrijven uit het zuidelijke deel naar het noordelijke deel worden verplaatst en zij zich binnen het noordelijke deel wil hervestigen.

10.1. Het voorliggende plan strekt tot uitwerking van de verplichting om woningbouw mogelijk te maken in het zuidelijke deel van het FCA-terrein. Het uitwerkingsplan heeft geen betrekking op de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" van Bidfood zelf en evenmin op de gronden met een uit te werken bedrijfsbestemming in het noordelijke gedeelte van het FCA-terrein. Op de zitting heeft Bidfood gesteld dat haar bedrijfsvoering door de bestemming "Bedrijventerrein" als zodanig is bestemd. De Afdeling is in haar uitspraak van 26 maart 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:1311](#), over het eerste uitwerkingsplan ingegaan op een vergelijkbaar betoog als onder 10 is vermeld. De Afdeling heeft daarover overwogen dat dit betoog van Bidfood niet gaat over naleving van de uitwerkingsregels of de ruimtelijke effecten van de gemaakte keuzes in het uitwerkingsplan. In haar beroepschrift noemt Bidfood in dit verband omstandigheden die volgens haar de met het bestemmingsplan beoogde herontwikkeling van het FCA-terrein onzeker maken. Dat betekent dat het Bidfood gaat om de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan en in feite ook de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De genoemde omstandigheden worden daarom, voor zover van belang, meegenomen bij de beoordeling van het volgende betoog van Bidfood.

Het betoog slaagt niet.

Uitvoerbaarheid uitwerkingsplan

11. Bidfood acht het uitwerkingsplan niet uitvoerbaar vanwege strijd met het gelijkheidsbeginsel en het beginsel van transparantie. Zij verwijst hiervoor naar het Didam-arrest van 26 november 2021 van de Hoge Raad, [ECLI:NL:HR:2021:1778](#). De gemeente mag volgens haar geen gronden in erfpacht uitgeven, louter op aanwijzing van Marktkwartier, zonder andere gegadigden een eerlijke kans te geven om mee te dingen naar deze schaarse rechten. Omdat de gemeente om deze reden geen uitvoering mag geven aan de realisatie- en exploitatieovereenkomst en bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan is vastgesteld, is het uitwerkingsplan financieel niet uitvoerbaar, zo betoogt Bidfood in het nadere stuk.

11.1. De Afdeling overweegt allereerst dat voor een uitwerkingsplan geen exploitatieplan kan worden vastgesteld. Zie haar uitspraak van 20 maart 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:1151](#). De regeling inzake grondexploitatie heeft toepassing gevonden bij het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat in rechte vast. Zie verder daarvoor paragraaf 4.14 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op wat Bidfood over het niet vaststellen van een exploitatieplan heeft aangevoerd, gaat de Afdeling daarom niet verder in.

Het voorliggende plan is een uitwerking van de bestemming "Woongebied - Uit te werken" uit het bestemmingsplan. Binnen dit uit te werken gebied kunnen geen bedrijfsvestigingen mogelijk worden gemaakt en dat is ook niet de inzet van het college. Uitgifte van bedrijfsgronden in erfpacht is hier dus niet aan de orde. Waarom de woningbouw hier op zich financieel niet haalbaar is, heeft Bidfood niet duidelijk gemaakt. Wat zij aanvoert, heeft betrekking op de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein - Uit te werken" uit het bestemmingsplan. Die gronden maken geen deel uit van het voorliggende uitwerkingsplan. Voor zover het in dit verband niettemin gaat over de uitvoerbaarheid van het gehele FCA-terrein verwijst de Afdeling naar wat zij hierover onder 7.1 in haar uitspraak van 26 maart 2025 over het eerste uitwerkingsplan heeft overwogen. Het voorgaande maakt niet dat geen uitvoering kan worden gegeven aan de in 2014 gesloten realisatie- en exploitatieovereenkomst. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het college op voorhand had moeten inzien dat het voorliggende uitwerkingsplan niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

Geluidsbelasting

12. Bidfood betoogt dat de toelaatbaarheid van de geluidsbelasting van de bestaande bedrijven op de nieuwe woningen niet goed is onderbouwd. Dit kan gevolgen hebben voor haar bedrijfsvoering. Ten onrechte is aangesloten bij het stappenplan uit paragraaf B5.3 van bijlage 5 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' omdat die paragraaf gaat over nieuwe bedrijvigheid bij bestaande woningen. De situatie is in dit geval omgekeerd.

12.1. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten voor de aanname dat de VNG-brochure alleen kan worden toegepast in geval van nieuwe bedrijvigheid in de buurt van bestaande woningen en niet in de omgekeerde situatie. Al in het 'Woord vooraf' staat dat het doel van de brochure is het bieden van handreikingen voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. Het college heeft daarom toepassing kunnen geven aan het stappenplan voor geluid in de VNG-brochure.

12.2. Kort samengevat houdt dit een toets aan vier stappen in, waarbij per stap een hogere geluidsbelasting aanvaardbaar wordt geacht en telkens hogere eisen worden gesteld aan het

benodigde onderzoek en de motivering van het besluit waarmee planologische inpassing mogelijk wordt gemaakt. Indien wordt voldaan aan de toepasselijke richtafstand voor het aspect geluid uit de VNG-brochure, dan is volgens de toetsingssystematiek in beginsel sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting (stap 1). Indien stap 1 niet toereikend is, dan dient het college volgens de toetsingssystematiek met akoestisch onderzoek aan te tonen dat de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de geluidswaarden als opgenomen in paragraaf B5.3.

Ingevolge artikel 11.2, aanhef en onder e, van de regels van het bestemmingsplan werkt het college het bestemmingsplan uit met inachtneming van de regel dat in het uitwerkingsplan rekening dient te worden gehouden met de richtafstanden (grootste afstand) als bedoeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein, met dien verstande dat de richtafstand één categorie lager mag zijn vanwege de ligging in gemengd stedelijk gebied.

In paragraaf 4.4 van de plantoelichting is het college ingegaan op de geluidssituatie. Het college concludeert op basis van gedane onderzoeken dat bij de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat de bedrijven in het noordelijke deel van het FCA-terrein niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de woningbouw.

12.3. Uit het rapport 'Milieuzonering Food Center Amsterdam' van Aveco de Bondt van 22 juni 2023 (bijlage 5 bij de plantoelichting) volgt dat het noordelijke terrein met name is bedoeld voor bedrijven in de milieucategorieën tot en met 3.1. Het bestemmingsplan beperkt de mogelijkheden ook daartoe, met dien verstande dat hogere categorieën wel mogelijk gemaakt kunnen worden. Bij categorie 3.1 hoort een richtafstand van 50 m die in dit gemengde gebied kan worden verlaagd tot 30 m. In bijlage 1 bij het rapport van Aveco de Bondt is een milieuzonering van het FCA-terrein op een kaartje ingetekend. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel, en ook Bidfood heeft zulks niet betoogd, dat dit geen representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van het noordelijke gebied is. Uit de ligging van de zoneringslijnen volgt dat de woningbouw in het voorliggende uitwerkingsplan buiten de richtafstand van 30 m komt te liggen. Dit betekent dat er in beginsel van kan worden uitgegaan dat in de woningen van het voorliggende uitwerkingsplan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Dat de beoogde woningen uit het vierde uitwerkingsplan mogelijk wel binnen de richtafstand komen te liggen, is niet relevant, want dat plan ligt nu niet voor. In het rapport 'Akoestisch onderzoek Food Center Amsterdam' van 2 oktober 2023 (bijlage 6 bij de plantoelichting) heeft Aveco de Bondt de geluidssituatie voor de gehele ontwikkeling van het FCA-terrein bezien voor het ruimtelijke spoor en het milieuspoor. Hieruit volgen, ook voor woningen in het voorliggende uitwerkingsplan, overschrijdingen van de geluidsnormering. Aveco de Bondt concludeert dat met het treffen van bouwkundige maatregelen aan de woningen voldaan kan worden aan het stappenplan uit de VNG-brochure en dat met het treffen van maatwerkvoorschriften aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan. Bidfood heeft hier geen concrete argumenten tegen ingebracht. Het college mocht er daarom van uitgaan dat in de woningen van het voorliggende uitwerkingsplan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat de bestaande en toekomstige bedrijven niet door de woningbouw van dit uitwerkingsplan in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het betoog slaagt niet.

Beroepsgrond stikstof

13. Artikel 1.6a van de Chw bepaalt dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Artikel 11 van het Besluit uitvoering

Crisis- en herstelwet bepaalt dat bij de bekendmaking van een besluit moet worden vermeld dat de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Dit heeft het college gedaan. De door Bidfood voor het eerst op de zitting naar voren gebrachte beroepsgrond over de berekening van de stikstofgevolgen blijft op grond van artikel 1.6a van de Chw daarom buiten beschouwing.

Verwijzing naar zienswijze

14. Bidfood heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de zienswijzenota is het college ingegaan op die zienswijze. Bidfood heeft in het beroepschrift of op de zitting geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van die zienswijze in het bestreden besluit onjuist of onvolledig zou zijn.

Het betoog slaagt niet.

De beroepen van [appellant sub 5] en [appellant sub 3]

Woontoren in de zuidoosthoek van het oostelijke woongebied

15. [appellant sub 5] en [appellant sub 3] voeren aan dat een in de zuidoosthoek van het oostelijke deel van het woongebied voorziene woontoren verplaatst zou moeten worden naar het westelijke deel, het voorliggende plangebied. Volgens hen kan hiervoor van het beeldkwaliteitsplan voor het woongebied worden afgeweken, omdat dat al vaker is gebeurd. Dat leidt tot veel minder mensen die overlast in de vorm van verminderde lichtinval, minder privacy en minder zonuren zullen ervaren van deze hoge toren. Stedenbouwkundig is een hoogteaccent in de betreffende zuidoosthoek volgens hen ook niet aanvaardbaar en niet nodig. Er staat dichtbij aan de Visseringstraat al een hoog gebouw. In het voorliggende westelijke deel van het woongebied zijn meer hoogteaccenten ruimtelijk aanvaardbaar, omdat de afstand tot bestaande woningen daar vijf keer groter is dan bij het oostelijke deel en daar vijf keer minder mensen in de nabijheid wonen dan in de nabijheid van het oostelijke deel.

15.1. Wat [appellant sub 5] en [appellant sub 3] aanvoeren, richt zich tegen een woontoren die in de zuidoosthoek van het gebied van het beoogde vierde uitwerkingsplan mogelijk gemaakt kan worden. Het ontwerp voor dat vierde uitwerkingsplan voorziet daar inderdaad in. Dat uitwerkingsplan is echter nog niet vastgesteld. [appellant sub 5] en [appellant sub 3] kunnen, zodra dat uitwerkingsplan is vastgesteld, desgewenst daartegen beroep instellen. Voor zover hun beroep aldus moet worden begrepen dat volgens hen in het gebied van het voorliggende derde uitwerkingsplan te weinig woningen mogelijk worden gemaakt, overweegt de Afdeling als volgt. Het totaal aantal woningen binnen het woongebied mag ingevolge artikel 16.4, aanhef en onder c, van de regels van het bestemmingsplan niet hoger worden dan 1.700. Als er binnen het derde uitwerkingsgebied meer woningen dan 930 mogelijk worden gemaakt, leidt dat tot een afname van het aantal woningen dat binnen het vierde uitwerkingsplan mogelijk gemaakt kan worden. Dat betekent echter nog niet dat daarmee de woontoren op de door [appellant sub 5] en [appellant sub 3] bedoelde plek van de baan is. Het college kan er dan nog steeds voor kiezen die daar mogelijk te maken. Het college heeft gezien of het mogelijk is binnen het gebied van het derde uitwerkingsplan meer woningen mogelijk te maken dan in het ontwerp uitwerkingsplan was opgenomen. Dit heeft ertoe geleid dat in het oostelijke deel 23 woningen minder worden gerealiseerd, die nu zijn ingepast in het westelijke deel. Voor het 'verplaatsen' van hoogte-accenten uit het oostelijke deel naar het westelijke heeft het college geen aanleiding gezien. Het verplaatsen van hoogteaccenten naar het westelijke deel zou volgens het college namelijk niet langer in lijn zijn met wat in het beeldkwaliteitsplan als kader voor de bebouwing en inrichting van het

westelijke woongebied is opgenomen. Het college heeft door de nadelige gevolgen van zo'n verplaatsing voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in het voorliggende uitwerkingsplan niet voor een andere invulling dan is voorzien in het beeldkwaliteitsplan hoeven kiezen. Ook wijst het college erop dat in het westelijke deel in oppervlakte al meer hoogteaccenten worden gerealiseerd dan in het oostelijke deel. Het college heeft zich naar het oordeel van de Afdeling ook op dit standpunt kunnen stellen. Of de keuze voor een hoogteaccent in de zuidoosthoek van het vierde uitwerkingsplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is, is verder een kwestie die in een eventuele beroepsprocedure tegen het vierde uitwerkingsplan aan de orde kan komen. Daar kan de Afdeling nu geen oordeel over geven.

De betogen slagen niet.

Het beroep van [appellante sub 4]

Twee uitwerkingsplannen voor het woongebied

16. [appellante sub 4] voert aan dat haar belangen worden geschaad doordat is gekozen voor twee uitwerkingsplannen voor het woongebied terwijl deze plannen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Zo zijn er 23 woningen verplaatst van het oostelijke deel naar het westelijke, terwijl het uitwerkingsplan voor het oostelijke deel nog niet is vastgesteld. De vaststelling van het derde uitwerkingsplan kan leiden tot voldongen feiten voor het vierde uitwerkingsplan, in welk gebied [appellante sub 4] haar bedrijf heeft.

16.1. Uit wat de Afdeling onder 4.4 heeft overwogen, volgt dat het college ervoor heeft kunnen kiezen om het woongebied met twee uitwerkingsplannen te ontwikkelen. Dit kan ertoe leiden dat bepaalde keuzes in het kader van het derde uitwerkingsplan gevolgen hebben voor de te maken keuzes in het kader van het vierde uitwerkingsplan. Daar zal dan bij de vaststelling van dat plan rekening mee moeten worden gehouden. Het risico dat het vierde uitwerkingsplan hierdoor anders zal moeten worden vormgegeven, ligt bij het college. [appellante sub 4] heeft niet duidelijk gemaakt voor welke voldongen feiten voor haar bedrijfsvoering zij vreest. In de keuze van het college om uiteindelijk in het derde uitwerkingsplan 930 en niet 907 woningen mogelijk te maken ziet de Afdeling geen schending van het bedrijfsbelang van [appellante sub 4]. [appellante sub 4] heeft niet toegelicht waarom een lager maximumaantal woningen in het gebied van het vierde uitwerkingsplan nadelig is voor haar.

Het betoog slaagt niet.

Woningbehoefte en woningdifferentiatie

17. [appellante sub 4] betoogt dat het uitwerkingsplan strijdig is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Ten onrechte wordt volstaan met een verwijzing naar de laddertoets uit het bestemmingsplan uit 2016. Die toets was echter summier en niet onderbouwd. Bovendien is die toets, die uitging van 1.200 woningen, inmiddels door allerlei andere woningbouwprojecten achterhaald. Waarom nu is ingezet op 1.700 woningen is niet deugdelijk gemotiveerd, zo voert [appellante sub 4] aan.

[appellante sub 4] voert verder aan dat ten onrechte in het bestemmingsplan en in het uitwerkingsplan niet is ingegaan op de woningbouwbehoefte per woningcategorie (sociaal, middelduur en duur, koop en huur). Verder is de onderbouwing van de woningdifferentiatie volgens haar onvoldoende. Het gehanteerde percentage van 25 voor sociale woningbouw dat in de realisatie- en exploitatieovereenkomst is opgenomen, is volgens haar in strijd met het beleid van de gemeente Amsterdam en in het bijzonder met dat van het stadsdeel West van

22 mei 2012 waarin wordt uitgegaan van minimaal 30%. Verder is het percentage niet vastgelegd in de planregels en een koppeling met de Amsterdamse doelgroepenverordening ontbreekt.

17.1. Ingevolge artikel 3.1.2, eerste lid, van het Bro kan een bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, derde lid, van het Bro wordt in hoofdstuk 3 van dit besluit en de hierop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan mede begrepen een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet.

17.2. [appellante sub 4] heeft niet duidelijk gemaakt welk belang voor haar als groothandel is betrokken bij de komst van woningen en de doorvoering van woningdifferentiatie binnen het gebied van het derde uitwerkingsplan. Een belang van haar ligt ook niet in de rede. De normen in de artikelen 3.1.2, eerste lid, en 3.1.6, tweede lid, van het Bro zien met name op het woningaanbod en de aard daarvan. Het betreft hier belangen die geen direct raakvlak hebben met de bedrijfsactiviteiten van [appellante sub 4]. Deze bedrijfsactiviteiten van [appellante sub 4] zijn overigens al wegbestemd in het bestemmingsplan dat de basis vormt voor dit uitwerkingsplan. Daarnaast heeft [appellante sub 4] ervoor gekozen niet op de zitting aanwezig te zijn om haar belang bij het beroep op deze normen toe te lichten. Wat zij in dit kader aanvoert, kan daarom, gelet op artikel 8:69a van de Awb, niet leiden tot vernietiging van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan. Het relativiteitsvereiste, zoals uiteengezet onder 3.1, staat daaraan in de weg. De Afdeling ziet daarom af van een inhoudelijke bespreking van deze beroepsgronden.

Parkeren

18. Volgens [appellante sub 4] is onzeker of kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit is niet goed geregeld in het uitwerkingsplan en er is geen kader waaraan bij de vergunningverlening kan worden getoetst. Verder is de parkeerdruk voor het gehele FCA-terrein nog onderwerp van discussie.

18.1. In de verbeelding van het uitwerkingsplan is voor een groot deel van de plandelen met de bestemmingen "Woongebied - 1" en "Woongebied - 2", een plandeel met de bestemming "Verkeer - 2" en de plandelen met de bestemming "Verkeer - 3" voorzien in de functieaanduiding "parkeergarage". Hier is ingevolge de planregels in de kelder een gebouwde parkeervoorziening mogelijk tot maximaal 3 m onder NAP. Deze ondergrondse parkeergarage komt onder het westelijke woonhof waarin het voorliggende uitwerkingsplan voorziet. De bedoeling is dat ook onder het met het vierde uitwerkingsplan te ontwikkelen oostelijke deel van het woongebied een ondergrondse parkeergarage zal komen. In de plantoelichting staat dat hiermee op basis van de geldende parkeernormen in voldoende parkeergelegenheid voor auto's, fietsen en scooters van de bewoners van de nieuwe woningen zal kunnen worden voorzien. Voor zover het gaat om het nu voorliggende westelijk deel van het woongebied zal in een tijdelijke parkeervoorziening worden voorzien ter hoogte van de toekomstige Marktweide, het gebied tussen het westelijke en oostelijke deel van het

woongebied. Hiervoor is in de verbeelding de bestemming "Verkeer - Voorlopig" ingetekend waarmee ingevolge artikel 9.1.1 van de planregels is voorzien in ongebouwde fiets- en autoparkeervoorzieningen. Zo nodig zal de parkeergarage in het oostelijke deel tweelaags worden gebouwd om de capaciteit te verruimen.

18.2. Ingevolge artikel 12.2, onder a, van de regels van het uitwerkingsplan geldt voor parkeren dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitbreiden of wijzigen van de functie van gebouwen of gronden voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota's 'Nota Parkeernormen Auto' (in werking per 1 juli 2017, gewijzigd) en 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (in werking per 28 augustus 2018). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

18.3. Hoewel de vraag of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, gelet op artikel 12.2, onder a, van de planregels, pas in het kader van de procedure van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de orde zal komen, moet het college bij de vaststelling van het plan al wel bezien of kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:5438](#), onder 14.2.

De Afdeling overweegt dat het [appellante sub 4] meer te doen lijkt om de algehele parkeersituatie van het FCA-terrein nadat alle plannen daarvoor zijn vastgesteld. Het parkeren van bezoekers en werknemers van het bedrijvendeel van het FCA-terrein wordt binnen de gebieden van het eerste en tweede uitwerkingsplan mogelijk gemaakt, afgesloten van het woongedeelte van het FCA-terrein, en ligt hier niet ter beoordeling voor. De Afdeling ziet haar beoordeling beperkt tot wat het nu voorliggende uitwerkingsplan mogelijk maakt.

Met artikel 12.2, onder a, is in de planregels een toetsingskader voor parkeren neergelegd. Hieruit volgt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (van woningen) alleen kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de op dat moment geldende gemeentelijke parkeernormen. [appellante sub 4] heeft niet duidelijk gemaakt waarom deze planregeling ontoereikend zou zijn en waarom er niet voldoende ruimte voor het benodigde aantal parkeerplaatsen zou zijn. Het college heeft ervan kunnen uitgaan dat voor het voorliggende uitwerkingsplan in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

Het betoog slaagt niet.

Verkeersafwikkeling

19. Daarnaast is de verkeersafwikkeling volgens [appellante sub 4] onvoldoende onderzocht. Niet duidelijk is of de Jan van Galenstraat het toekomstige verkeersaanbod van de 1.700 woningen aan zal kunnen en of het vrachtverkeer naar het bedrijvendeel de Haarlemmerweg zal gebruiken.

19.1. De Afdeling stelt voorop dat de manier waarop een weg, ontsluiting, kruispunt of een in-/uitrit verkeerstechnisch exact wordt ingericht, niet in een uitwerkingsplan hoeft te worden geregeld. Verkeerstechnische aspecten hebben namelijk geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. In deze procedure komt in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde de vraag of het college zich voldoende ervan heeft vergewist dat een aanvaardbare

verkeerssituatie en verkeersafwikkeling in en om het plangebied kan worden gerealiseerd. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling 9 oktober 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:4095](#). Dat heeft het college naar het oordeel van de Afdeling voldoende gedaan. Bij dit oordeel neemt zij het volgende in aanmerking.

Het uitwerkingsplan voorziet in het westelijke deel van het woongebied. Het verkeer dat hier wordt gegenereerd, zal worden ontsloten aan de zuidkant van het FCA-terrein, naar de Jan van Galenstraat. Het bedrijvendeel zal worden afgesloten van het woongebied. Alleen in geval van een calamiteit kan vanuit het zuiden naar het noorden worden gereden. Dit maakt dat, anders dan [appellante sub 4] veronderstelt, er niet van hoefde te worden uitgegaan dat ook vrachtverkeer vanuit het zuiden naar het bedrijvendeel zal rijden. Een beoordeling van de toekomstige verkeerssituatie op de aan de noordkant gelegen Haarlemmerweg is niet nodig voor het voorliggende uitwerkingsplan.

Aan het uitwerkingsplan ligt een verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng van 7 februari 2020 ten grondslag (bijlage 2 bij de plantoelichting). Het onderzoek van Goudappel gaat uit van een aantal van 6.700 motorvoertuigen per etmaal dat gebruik maakt van de zuidelijke ontsluiting. In dit aantal zijn ook de voertuigen van het oostelijke deel van het woongebied en de nieuwe invulling van de Centrale Markthal opgenomen. Dit leidt tot slechts een procentueel minimale toename van verkeer over het netwerk, aldus Goudappel. [appellante sub 4] heeft die conclusie niet inhoudelijk bestreden. Daarbij stelt de Afdeling nog vast dat de gehanteerde verkeersaantallen lager zullen uitvallen als alleen gerekend wordt met de verkeersgeneratie van het voorliggende derde uitwerkingsplan.

Voor de verkeersafwikkeling is verder met name van belang de doorstroming op kruispunten. Goudappel heeft voor drie kruispunten van de Jan van Galenstraat de verkeersafwikkeling berekend. Voor een vierde kruispunt met het Hugo de Grootplein is een kwalitatieve beschrijving gegeven. Uit de berekeningen volgt dat de cyclustijd van het kruispunt Jan van Galenstraat-Admiraal de Ruijterweg in de plansituatie beneden de maximale hoeveelheid verkeer blijft. Voor het kruispunt Jan van Galenstraat-Willem de Zwijgerlaan lijkt dat niet het geval, maar dat komt vooral door de autonome groei en niet zozeer door de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Aan dit kruispunt kunnen volgens het college aanpassingen worden doorgevoerd. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten om aan de juistheid van die stelling te twijfelen. De verkeersafwikkeling op het kruispunt Jan van Galenstraat-ingang FCA-terrein blijft volgens het college goed. Alleen in de avondspits is in de plansituatie een kleine toename van verliestijd van het verkeer op de westelijke tak van de Jan van Galenstraat waarneembaar. Doordat er opstelruimte is, wordt het doorgaande verkeer echter niet gehinderd. De verkeersafwikkeling bij de ingang van het FCA-terrein en de Marcantilaan is evenwel op termijn niet goed. Hier kan volgens Goudappel met de aanleg van verkeerslichten en opstelstroken een verbetering worden bereikt. In het verweerschrift heeft het college gesteld dat de Centrale Verkeerscommissie in mei 2021 heeft besloten dat hier een rotonde zal worden aangelegd. [appellante sub 4] heeft niet bestreden dat daarmee alsnog in een goede verkeersafwikkeling kan worden voorzien. Ten slotte volgt uit het rapport van Goudappel dat op het kruispunt met het Hugo de Grootplein een overbelaste situatie kan ontstaan, maar dat het college ervoor kiest om hier geen aanpassingen door te voeren om doorrijdend verkeer richting het centrum van de stad te ontmoedigen. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Voor het overige ziet de Afdeling in wat [appellante sub 4] naar voren heeft gebracht, geen aanleiding voor het oordeel dat het uitwerkingsplan ertoe leidt dat de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet ernstig nadelig wordt beïnvloed en het plan om die reden niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

Beeldkwaliteitsplan

20. [appellante sub 4] voert aan dat het beeldkwaliteitsplan uit 2020 is verouderd. Op onderdelen wordt al van dat plan afgeweken. Onduidelijk is hoe het verplaatsen van twee hoogteaccenten in het oostelijke deel van het woongebied zich verhoudt tot de beschermende, geluidwerende functie daarvan voor het woonklimaat in het woongebied.

20.1. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de plantoelichting gevoegd. Aan het beeldkwaliteitsplan wordt als zodanig niet getoetst bij de vaststelling van het uitwerkingsplan, al biedt dit wel het kader voor de ligging van de gebouwen, de hoogtes daarvan en de inrichting van de openbare ruimte. Met de wijzigingen die op het beeldkwaliteitsplan zijn doorgevoerd, doet [appellante sub 4] op bouwvoornemens uit het vierde uitwerkingsplan. Dit heeft dus al om die reden geen raakvlak met het nu voorliggende derde uitwerkingsplan. Dat het beeldkwaliteitsplan om andere redenen is verouderd, heeft [appellante sub 4] niet betoogd.

Het betoog slaagt niet.

Wegverkeerslawaaï

21. Onduidelijk is volgens [appellante sub 4] of in de rapportage wegverkeerslawaaï voldoende rekening is gehouden met de veranderde woningbouw aantallen en de stedenbouwkundige aanpassingen in de zuidoostelijke hoek van het nieuwe woongebied.

21.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het relativiteitsvereiste aan een inhoudelijke behandeling van deze beroepsgrond in de weg staat.

21.2. Het onderzoek naar wegverkeerslawaaï van Aveco de Bondt dat als bijlage 4 bij de plantoelichting is gevoegd, is gedaan om de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de woningen in het derde uitwerkingsplan te bepalen. Onderliggend kader hiervoor is de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) op grond waarvan wordt vastgesteld welke geluidsbelasting - na het zo mogelijk treffen van maatregelen - bij de te bouwen woningen vanwege de omliggende wegen maximaal mag optreden. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de overzichtsuitspraak van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.90 tot en met 10.95, strekt de regeling in de Wgh tot bescherming van de bewoners van de te bouwen woningen. [appellante sub 4] is niet in het gebied van het derde uitwerkingsplan gevestigd en niet is gebleken van concrete interesse om een van de daar te bouwen woningen in gebruik te nemen. Daarom strekt de regeling kennelijk niet tot de bescherming van haar belangen. Wat zij aanvoert, kan daarom, gelet op artikel 8:69a van de Awb, niet leiden tot vernietiging van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan. Daarom ziet de Afdeling af van een inhoudelijke bespreking van deze beroepsgrond.

Stikstof

22. [appellante sub 4] betoogt dat de stikstofberekeningen zijn gemaakt met een verouderde versie van AERIUS Calculator. Verder blijkt uit de berekeningen niet dat bij het bepalen van de impact tijdens de bouw fase rekening is gehouden met het feit dat de medewerkers van het Food Center tijdelijk parkeren in het nieuwe woongebied. Daarnaast blijkt niet dat bij de stikstofberekeningen rekening is gehouden met de keuzes die de gemeente en de ontwikkelaar nog over het parkeren moeten maken. Ook is er volgens [appellante sub 4] in de berekeningen ten onrechte intern gesaldeerd.

22.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het relativiteitsvereiste aan een inhoudelijke behandeling van deze beroepsgronden in de weg staat.

22.2. Het betoog van [appellante sub 4] betreft de stikstofgevolgen van de woningbouwontwikkeling voor de natuur. Het wettelijke kader hiervoor is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De bepalingen in de Wnb over de beoordeling van projecten en andere handelingen die gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied, zijn daarin opgenomen ter bescherming van het behoud van de natuurwaarden in deze gebieden. Uit de uitspraak van de Afdeling van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.53, volgt dat de bepalingen van de Wnb kennelijk niet strekken tot bescherming van het bedrijfseconomische belang van degene die eigendommen heeft buiten de begrenzing van het betrokken Natura 2000-gebied en die vreest dat hij door de voorziene ontwikkeling in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.

22.3. De bedrijfslocatie van [appellante sub 4] ligt op het FCA-terrein, op een afstand van ongeveer 7 km van het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Verwevenheid van het bedrijfseconomische belang van [appellante sub 4] met het Natura 2000-gebied is niet aan de orde. Dit betekent dat wat [appellante sub 4] heeft aangevoerd, gelet op artikel 8:69a van de Awb, in beroep niet tot succes kan leiden. De Afdeling ziet daarom af van een inhoudelijke bespreking van de beroepsgronden over de stikstofgevolgen van de woningbouwontwikkeling voor het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske.

Overgangsrecht

23. [appellante sub 4] voert aan dat het bestaande gebruik van haar perceel wordt beperkt en onder het overgangsrecht wordt gebracht. Onder het bestemmingsplan waren hier volgens haar nog bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Onder het uitwerkingsplan geldt voor haar perceel alleen nog de functie wonen en openbare ruimte. Dit leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering. Daarbij loopt de erfpacht nog tot september 2037.

23.1. Het perceel van [appellante sub 4] bevindt zich niet binnen het gebied van het voorliggende derde uitwerkingsplan. Het bevindt zich binnen het gebied waarvoor het college het vierde uitwerkingsplan in voorbereiding heeft. [appellante sub 4] voert dus ten onrechte aan dat haar bedrijf onder het overgangsrecht van het derde uitwerkingsplan is gebracht. Het gebruik van het perceel is reeds in het onherroepelijke bestemmingsplan door de bestemming "Woongebied - Uit te werken" niet meer als zodanig bestemd. [appellante sub 4] is een groothandel en een dergelijk gebruik valt immers niet onder de bestemmingsomschrijving in artikel 11.1 van de regels van het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Financiële uitvoerbaarheid uitwerkingsplan

24. [appellante sub 4] betwijfelt de financiële uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan. Daarbij wijst zij op de forse renovatiekosten voor de Centrale Markthal. Ook zijn er privaatrechtelijke belemmeringen die aan de uitvoering van het uitwerkingsplan in de weg staan. Deze rechten zijn nog niet afgekocht. In haar nadere stuk wijst [appellante sub 4] op een rapport van de Rekenkamer Amsterdam van 1 april 2025 waaruit volgt dat de gemeentelijke ambities bij transformatiegebieden niet in evenwicht zijn met de financiële mogelijkheden. Dat geldt volgens [appellante sub 4] ook voor het FCA-terrein.

24.1. Met Marktkwartier is een realisatie- en exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn

voor haar verplichtingen opgenomen. Niets wijst erop dat Marktkwartier niet voldoende solvabel is om de herstructurering van het FCA-terrein uit te voeren en de verplichtingen uit de overeenkomst na te komen. Voor zover [appellante sub 4] wijst op de renovatiekosten van de Centrale Markthal stelt de Afdeling vast dat de markthal geen deel uitmaakt van het gebied van het uitwerkingsplan. Wat [appellante sub 4] hierover stelt, leidt dan ook niet tot een ander oordeel. Wat betreft de privaatrechtelijke belemmeringen heeft [appellante sub 4] niet concreet gemaakt welke dat zijn en waarom deze aan de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan in de weg staan. Met de enkele verwijzing naar het rapport van de Rekenkamer Amsterdam heeft [appellante sub 4] niet aannemelijk gemaakt dat het plan voor het FCA-terrein niet financieel uitvoerbaar is. Een dergelijke conclusie valt niet in dat rapport te lezen, zoals ook het college stelt in zijn nadere reactie. In dat rapport zijn de transformaties van de NDSM-werf West en Amstel III diepgaand onderzocht. Dat de resultaten van dat onderzoek zonder meer kunnen worden doorgetrokken naar de transformatie van het FCA-terrein is niet gegeven.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

25. De beroepen zijn ongegrond.

26. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, voorzitter, en mr. H.J.M. Besselink en mr. N.H. van den Biggelaar, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, griffier.

w.g. Knol
voorzitter

w.g. Bechinka
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 augustus 2025