Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Cruquius
Deelgebied 8, Drenth- En Werfkavel

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.M2102BPSTD-VG01
Datum print	10 April 2025
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel bestemmingsplan	7
1.3	Ligging plangebied	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	9
1.5	Crisis- en herstelwet	10
1.6	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Het Plan**	**13**
2.1	Uitgangsituatie transformatie Cruquiusgebied	13
2.2	Het Plan - Kaders	18
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**31**
3.1	Inleiding	31
3.2	Rijksbeleid	31
3.3	Provinciaal beleid	32
3.4	Regionaal beleid	33
3.5	Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 4	**Milieuaspecten**	**47**
4.1	Milieueffect	47
4.2	Milieuzonering - milieuplanologische inpasbaarheid	48
4.3	Geluid - Wet geluidhinder	62
4.4	Luchtkwaliteit	74
4.5	Externe veiligheid	76
4.6	Bodemkwaliteit	78
Hoofdstuk 5	**Omgevingsaspecten**	**81**
5.1	Verkeer	81
5.2	Water	82
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	84
5.4	Natuur	85
5.5	Schiphol - Luchthavenindelingsbesluit	89
Hoofdstuk 6	**Juridische planbeschrijving**	**91**
6.1	Algemeen	91
6.2	Planvorm	91
6.3	De bestemmingen	93
Hoofdstuk 7	**Economische uitvoerbaarheid**	**101**
7.1	Kostenverhaal	101
7.2	Financiele uitvoerbaarheid	101
Hoofdstuk 8	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**103**
8.1	Participatie en advies stadsdeelcommissie	103
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	104

8.3 Zienswijzen 105
8.4 Ambtshalve wijzigingen 105

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel' heeft betrekking op het een deel van het transformatiegebied Cruquius in Amsterdam. Het bestemmingsplangebied bestaat uit twee deelgebieden ("Drenthkavel" en "Werfkavel"). Het plan bestaat uit een combinatie van sloop, gedeeltelijke herbouw en nieuwbouw in het ene deelgebied en sloop-nieuwbouw in het andere deelgebied. Het plangebied wordt op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan nog gebruikt voor bedrijvigheid en gemeentewerf.

Als aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied 'Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel' in het transformatiegebied Cruquius hebben onder meer de navolgende overwegingen een rol gespeeld. Sinds 2005 wordt kavelsgewijs in deelgebieden gewerkt aan de transformatie van Cruquius. Met eerst ontwikkelingen langs de Th. K. van Lohuizenlaan en daarna sinds 2009 ook langs de Cruquiusweg. In 2012 zijn met het vaststellen van spelregels en spelregelkaart de ruimtelijke kaders vastgesteld voor transformatie van het gehele Cruquiusgebied. In navolging daarvan is voor het zogenaamde "bouwveld van deelgebied 8" in 2019 eerst het bestemmingsplan vastgesteld voor het noordoostelijke deel voor de bouw van de basisschool De Kleine Kapitein (deelgebied 8.1). In aansluiting hierop ziet voorliggend bestemmingsplan nu toe op het westelijke deel (deelgebied 8.2) en het zuidelijke deel (deelgebied 8.3) van het bouwveld van deelgebied 8. Doelstelling is het ontwikkelen van het plangebied op een wijze die ruimtelijk en functioneel gezien passend is binnen de totale gebiedsontwikkeling van het Cruquiusgebied. De opgave voor dit deelgebied is om de bestaande bedrijfslocatie door middel van nieuwbouw en sloop-herbouw-herbestemmen te transformeren naar een locatie met functiemenging. In voorliggend bestemmingsplan zijn de ruimtelijke en functionele kaders voor dit gebied vertaald naar nieuwe juridisch bindende bouwregels en regels over het toegestane gebruik van gronden en bebouwing in het gebied.

1.2 Doel bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de transformatie van een bedrijfslocatie naar gemengd woon-werkgebied met voorzieningen planologisch juridisch mogelijk te maken. Het geeft daarvoor aan op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden en welke afwegingen daaraan ten grondslag liggen.

Situatie wettelijk kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het ontwerp van voorliggende bestemmingsplan heeft voor het inwerking treden van de Omgevingswet ter inzage gelegen. Dit betekent dat voorliggende bestemmingsplan en de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen zijn gemaakt en uitgevoerd onder de werking van de wet- en regelgeving zoals die geldt vóór het inwerking treden van de Omgevingswet.

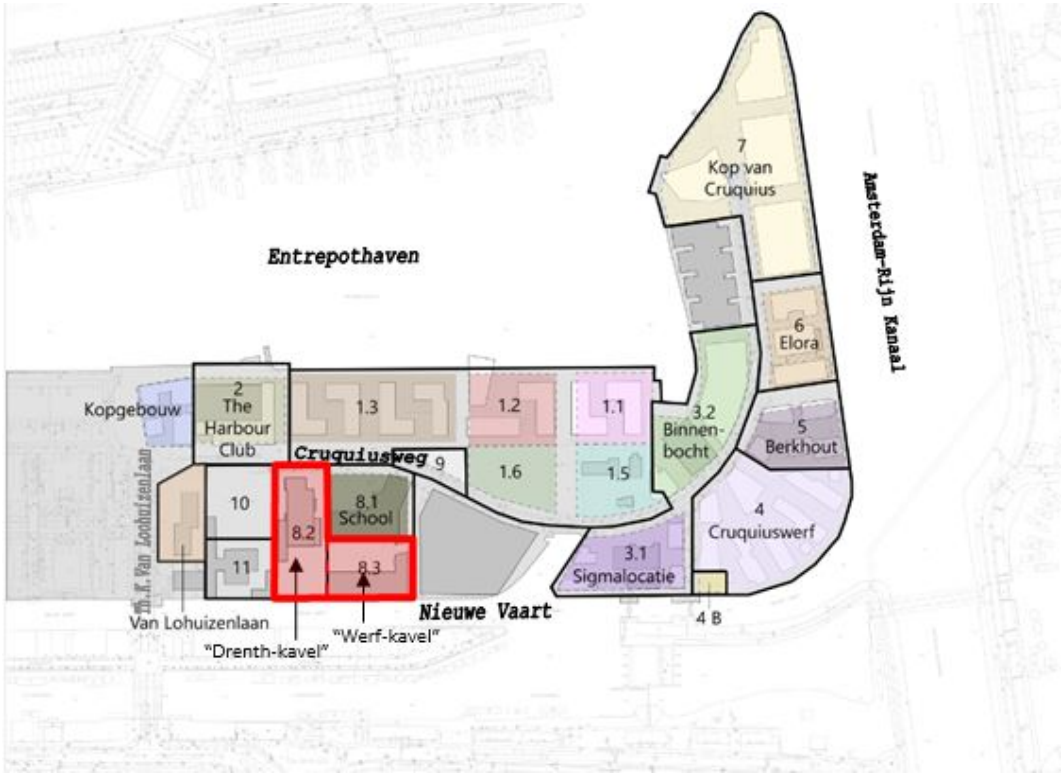
1.3 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel ligt in het gebied Cruquius in stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam.



Afbeelding: Globale ligging plangebied in Amsterdam

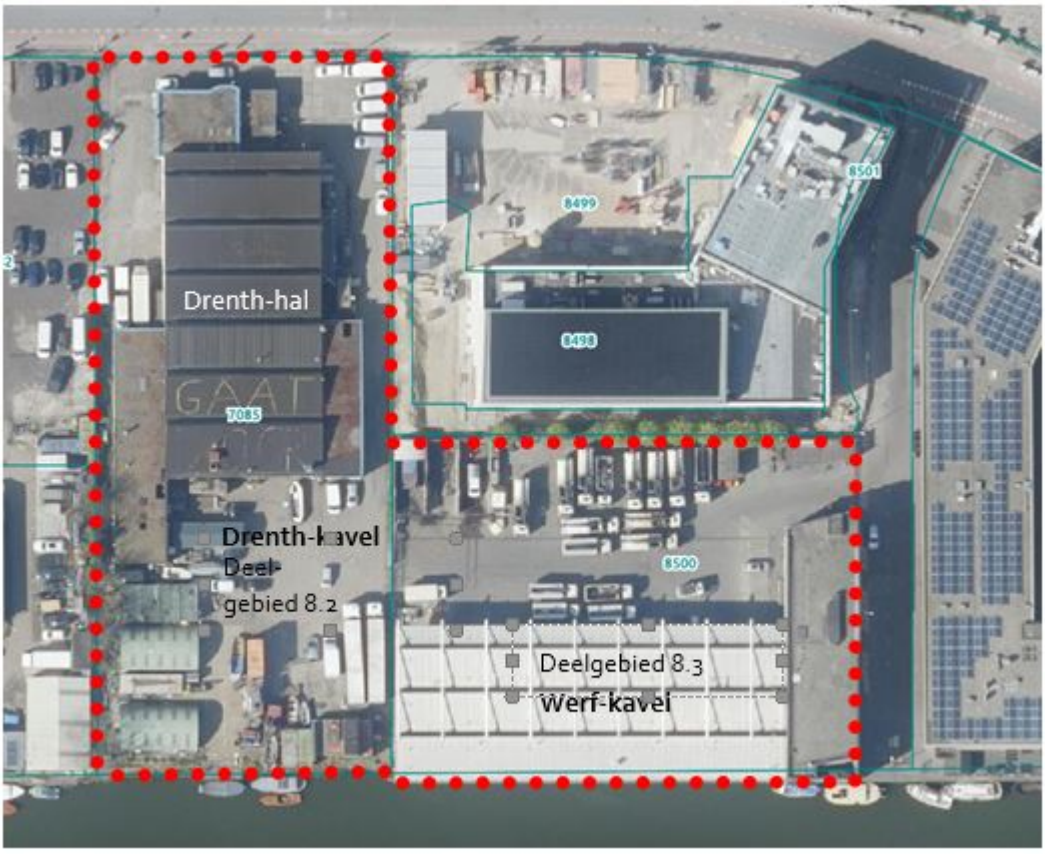
De ligging en begrenzing van het plangebied in het transformatiegebied Cruquius is weergegeven op navolgende afbeelding. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Cruquiusweg, aan de noordoostzijde aan het perceel van de basisschool De Kleine Kapitein, aan de oostzijde aan een toegangsweg met daarnaast het bedrijfsverzamelgebouw de Nieuwe Vaart en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de watergang de Nieuwe Vaart. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bedrijfsperceel Cruquiusweg 78-80-82.



Afbeelding: ligging plangebied in het gebied Cruquius

In het plangebied is onderscheid in twee deelgebieden. De benaming die op het moment van opstellen van voorliggende toelichting voor de in het plangebied te onderscheiden deelgebieden wordt gebruikt, is aldus:

- Deelgebied 8.2: "Drenth-kavel" met daarop de karakteristieke "Drenth-hal" (*N.B. de naam verwijst nu naar de naam van een huurder van de hal. Gezocht wordt naar nieuwe benaming*) aan de Cruquiusweg 84 en 86.
- Deelgebied 8.3: "Werf-kavel" aan de Cruquiusweg 92, genoemd naar de functie op het moment van opstellen van de toelichting.



Afbeelding: begrenzing plangebied met daarin de te onderscheiden deelgebieden (ondergrond: luchtfoto situatie 2021)

1.4 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is op het moment van het opstellen van het van voorliggend bestemmingsplan het bestemmingsplan Cruquius van kracht. Voorts is op 7 oktober 2021 het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders vastgesteld en op 10 mei 2023 het (paraplu)bestemmingsplan Darkstores. Sinds 01-01-2024 maken deze bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege.

Bestemmingsplan Cruquius
Het bestemmingsplan Cruquius is vastgesteld door de raad van stadsdeel Oost op 13 april 2013 en is

voor het voorliggende plangebied op 11 juni 2014 onherroepelijk geworden. Dat bestemmingsplan is conserverend van aard en de voorgestane transformatie is op grond van de regels van dat bestemmingsplan niet mogelijk. De locatie heeft destijds de bestemming “Bedrijf- 3” gekregen met de gebiedsaanduiding “Industrieterrein”. Op gronden met de bestemming "Bedrijf-3" zijn bedrijven toegestaan welke voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein en vallen in milieucategorie 1, 2 en 3 en 4.1. Ook zijn creatieve functies toegestaan en ondergeschikte detailhandel. De gebiedsaanduiding "Industrieterrein" is toegekend omdat de locatie onderdeel is van een "Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein". Voorts geldt voor het noordelijk deel van voorliggend plangebied de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" en voor het zuidoostelijk deel van het voorliggend plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2".

Bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders
Het paraplu bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders is vastgesteld op 7 oktober 2021 en heeft betrekking op de op dat moment vigerende bestemmingsplannen binnen het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam. De grens van het parapluplan valt samen met de gemeentegrens. Het parapluplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader. Het doel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater. In aansluiting hierop is het paraplubestemmingsplan vastgesteld met als doel om via dat instrument te zorgen dat alle kelderbouwaanvragen in Amsterdam moeten voldoen aan de eis van grondwaterneutraliteit.

Bestemmingsplan Darkstores

Het paraplu bestemmingsplan Darkstores is vastgesteld op 10 mei 2023 en heeft tot doel te voorzien in een actueel planologisch kader voor flitsbezorging vanuit een darkstore. Een darkstore is daarin gedefinieerd als vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. In het bestemmingsplan is voor alle in het plan betrokken gronden bepaald dat deze niet mogen worden gebruikt als darkstore.

Doelstelling
Voorliggend bestemmingsplan vervangt ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan, nadat het van kracht is geworden, de voornoemde bestemmingsplannen Cruquius, Grondwaterneutrale kelders en Darkstores.

1.5 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op 31 maart 2010 in werking getreden en is op het moment van opstellen van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan nog steeds in werking. Afdeling 2 van de Chw is onder meer van toepassing op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I van deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten. In bijlage I van de Chw is als categorie onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Het voorliggende bestemmingsplan heeft onder meer betrekking op de realisatie van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied als onderdeel van de transformatie van het Cruquiusweggebied in een gemengd werk- en woongebied en valt daarom binnen de categorie waarop afdeling 2 van de Chw van toepassing is.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

De verbeelding en de regels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 8 hoofdstukken. Hier wordt in het kort de inhoud van deze hoofdstukken beschreven.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, beschrijving van het plangebied als ook de beschrijving van de bestaande functies. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 en 5 worden diverse omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd op welke wijze dit alles is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). Tot slot zijn de relevante rapporten als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 Het Plan

2.1 Uitgangsituatie transformatie Cruquiusgebied

2.1.1 Historie omgeving

Het plangebied is onderdeel van de transformatie van het Cruquiuswerkgebied (zie hierna onder 'Huidige situatie omgeving' en beleidsontwikkeling in paragraaf 3.5.1). In de historie van ontstaan en verandering van het Cruquiusgebied is aan de hand van de ontwikkeling van Amsterdam een aantal fasen te onderscheiden waarvan bepaalde elementen in de huidige situatie nog zichtbaar aanwezig zijn.

Van buitendijks naar binnendijks gebied

In de 13e eeuw werd aan de oostzijde van Amsterdam, ter hoogte van het plangebied, de Sint Anthonis- of Zeeburgerdijk aangelegd als onderdeel van een dijkenstelsel aan de zuidzijde van het IJ. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan was toen onderdeel van buitendijks land dat na 1400 werd omdijkt met een zomerdijk of kadijk. De drassige gronden werden in die tijd gebruikt als hooi- of weiland en bestond deels uit rietlanden.



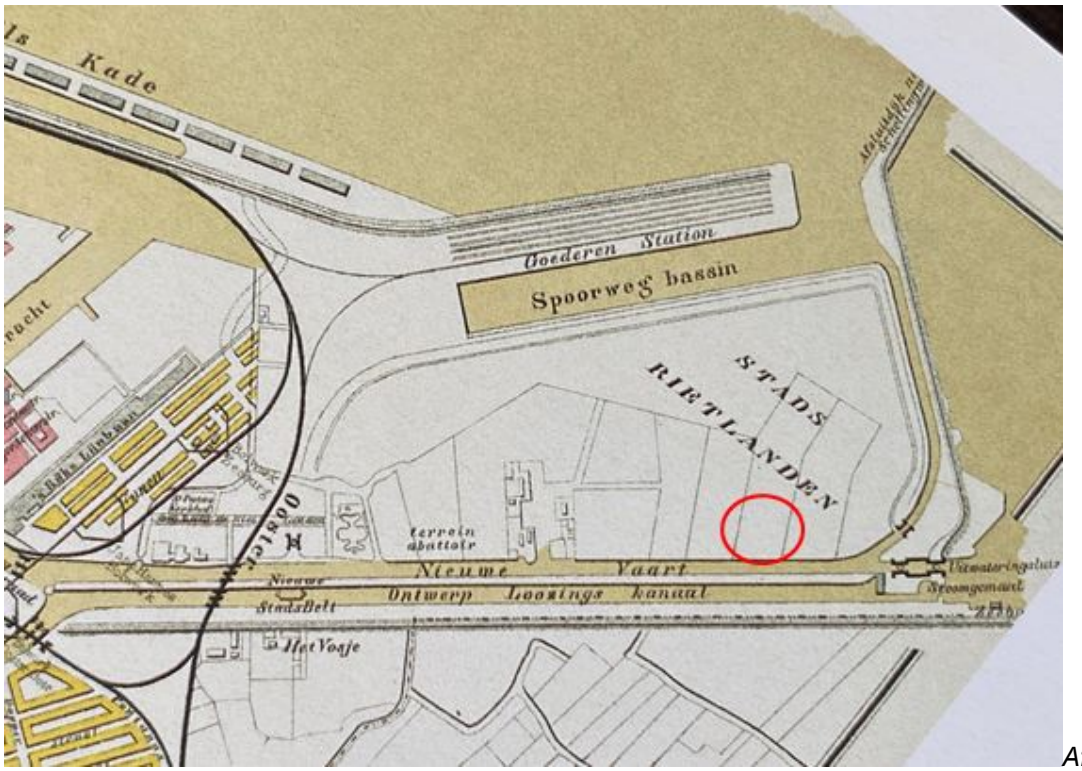
Afbeelding: uitsnede Nieuwe Kaart Amsterdam 'Ian Mol', 1770-1790 met daarin globaal ter indicatie aangegeven de ligging van het voorliggende plangebied

Nieuwe Vaart

Aan het einde van de 17e eeuw werden de eilanden Kattenburg, Wittenburg en Oostenburg aangelegd in het IJ met grond dat vrijkwam bij het graven van de Nieuwe Vaart. De Nieuwe Vaart kwam uit in het buiten IJ. Voorliggend plangebied ligt aan de Nieuwe Vaart.

Oostelijk havengebied

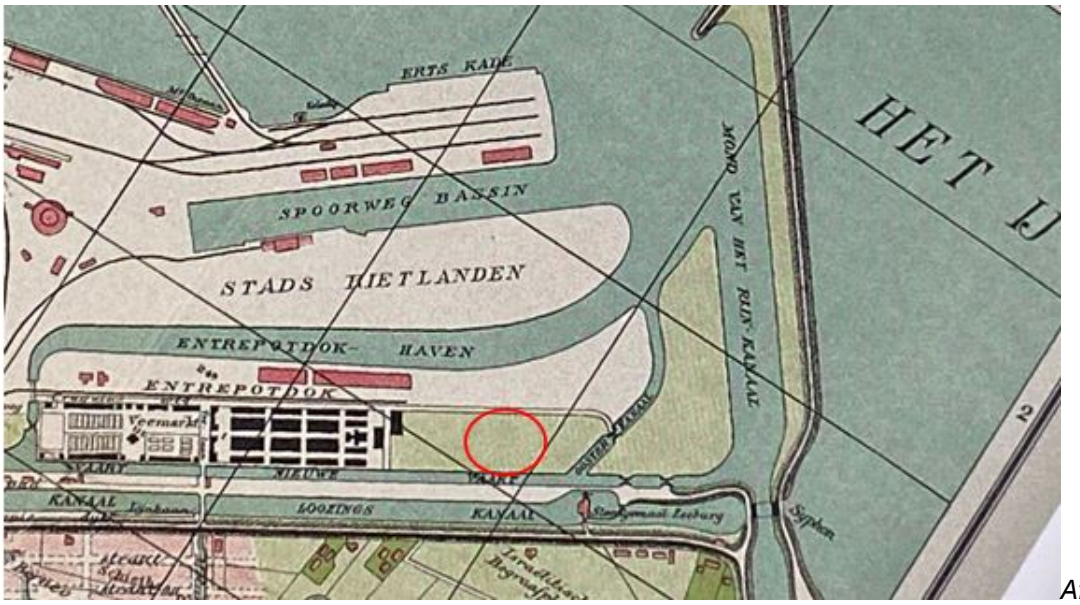
Vanaf de middeleeuwen tot aan het einde van de 19e eeuw was het IJ de belangrijkste vaarroute tussen Amsterdam en Haarlem. Door de aanleg van het Noordzeekanaal tussen 1865 en 1876 werd de Amsterdamse haven bereikbaar voor grote stoomschepen. Dit resulteerde in een uitbreiding van de kades in de haven en het daarop aansluitende spoorwegnet. In 1869-1874 werd het Spoorwegbassin gegraven, een havenbekken voor onder andere het overladen van steenkool en erts van grote zeeschepen in spoorwegwagons en binnenvaartschepen. Het plangebied bestond in die tijd nog uit rietland en weiland.



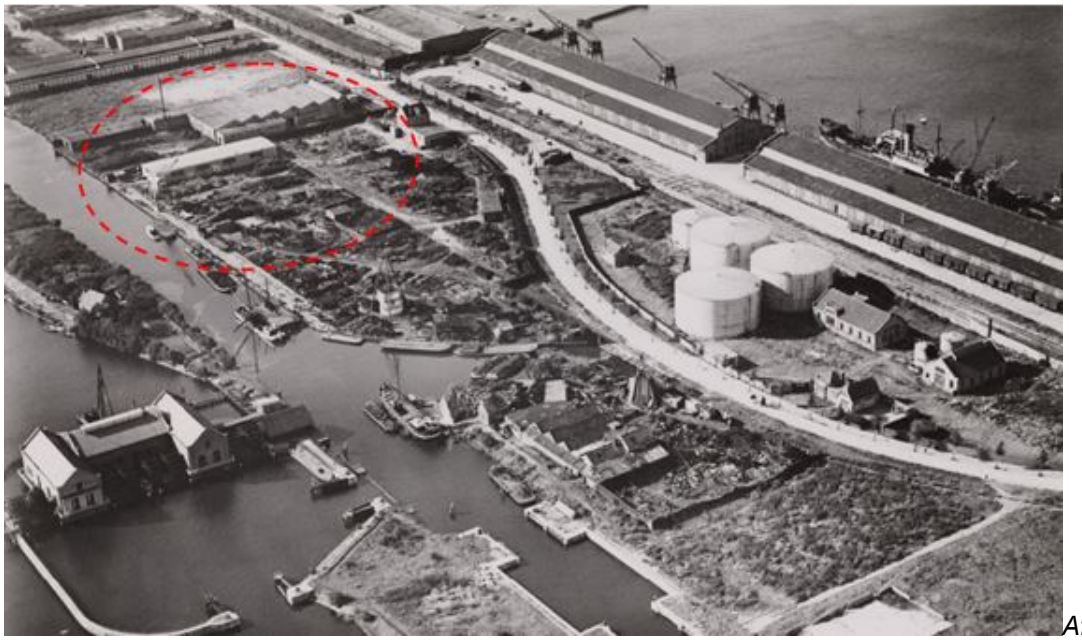
Afbeelding: uitsnede kaart 'Ter Gouw - Van der Stok', 1878, tpv Stadsrietlanden e.o. met daarin globaal ter indicatie aangegeven de ligging van het voorliggende plangebied

In 1892 was de verbinding van Amsterdam met het Europese achterland sterk verbeterd door nieuwe spoorlijnen naar het Oostelijk Havengebied en door de aanleg van het Merwedekanaal dat later werd verbeterd (het Amsterdam-Rijnkanaal in 1952) aan de oostzijde van het Cruquiusgebied.

In de periode 1895-1900 werd ten zuiden van het Spoorwegbassin de nieuwe Entrepothaven gegraven. Iets eerder werd in de periode 1880-1900 het gebied aan zuidwest zijde van de dan nog te graven Entrepothaven in gebruik genomen door veemarkt en abattoir. Aan de zuidoost zijde van de Entrepothaven ontstond op het ontstane 'schiereiland' vanaf circa 1920 het industriegebied Cruquius waar voorliggend plangebied onderdeel van is. Op het industrieterrein Cruquius waren traditionele bedrijven gevestigd in handel en nijverheid, bouwbedrijven, opslag en (enigszins) milieuhinderlijke bedrijven. Er was geen sprake van een duidelijke typering van een specifieke vorm van bedrijvigheid.



Afbeelding: Uitsnede kaart 'Schmull e.a.' t.p.v. Entrepotdokhaven e.o., 1900-1922



Afbeelding: Situatie omgeving plangebied omstreeks 1924 met daarin ter indicatie globaal de ligging van het voorliggende plangebied aangegeven

Transformatie van het oostelijk havengebied

In het laatste kwart van de twintigste eeuw kwam een einde aan de scheepvaartactiviteiten in het Oostelijk Havengebied en ving een proces van transformatie van het havengebied aan. Borneo-Sporenburg, Java, KNSM en de Oostelijke handelskade werden hoofdzakelijk planmatig getransformeerd tot woongebied. In het gebied ten zuiden van de Entropothaven vond transformatie meer gefragmenteerd plaats. De veemarkt en het abattoir verdwenen in 1985. De veemarkt werd een bedrijventerrein en op de locatie van het abattoir werden de woningen van de Architectenbuurt gebouwd. Ook de pakhuizen langs de kade van het entrepotdok werden in de jaren '80 verbouwd tot woningen.



Afbeelding: luchtfoto 2005 met daarin ter indicatie globaal de ligging van het voorliggende plangebied aangegeven

Voor het industriegebied Cruquius ten oosten van de Th.K. Van Lohuizenlaan, waar voorliggend plangebied onderdeel van is, bleef behoud van gebied als industrieterrein lange tijd het uitgangspunt, maar ook hier werd op enig moment gekozen voor transformatie. 'Outsourcing' bewerkstelligde dat de zwaardere industriele activiteiten afnamen en dat de daadwerkelijke activiteiten op de kavels meer en meer over ging in opslag en assemblage. Dat betekent dat de hinderlijkheid van de bedrijven in de loop der tijd afnam waardoor nieuwe ontwikkelingen mogelijk werden, waaronder ook woningbouw. Sinds 2005 transformeert dit gebied kavelsgewijs van monotoon industrieterrein in een gemengd werk-woongebied.

2.1.2 Huidige situatie omgeving, op moment van opstellen bestemmingsplan

Sinds 2005 wordt kavelsgewijs gewerkt aan de transformatie van Cruquius. Met eerst ontwikkelingen langs de Th. K. van Lohuizenlaan en daarna sinds 2009 ook langs de Cruquiusweg. De Th.K. van Lohuizenlaan is een belangrijke toegangsweg naar het Cruquiusgebied en in het gebied zelf is de Cruquiusweg de centrale ontsluitingsweg van alle percelen. Langs de Th.K. van Lohuizenlaan is onder andere een kantoorpand met kinderdagverblijf gerealiseerd, een gebouw met tijdelijke diverse woonfunctie (statushouders, starters en studenten) en bij de kruising Th. K. van Lohuizenlaan - Cruquiusweg is het zogenaamde Kopgebouw gebouwd. Dat Kopgebouw biedt ruimte aan onder meer een hotel, vergader- en conferentiezalen, jachthavenvoorzieningen en andere bedrijvigheid. In de daarop volgende te onderscheiden deelgebieden bestaat de transformatie uit sloop van voormalige bedrijfsbebouwing om deze te vervangen door nieuwbouw van een woon-werkprogramma.



Afbeelding: impressies van de transformatie van het Cruquiusgebied

In opzet bestaat het Cruquiusgebied na voltooiing van de nieuwbouw uit een centraal in de lengte richting ontsloten gebied met dwars op deze ontsluiting een aantal erven die zijn ingericht als woonstraten met zicht op het water (in de spelregels voor de transformatie aangegeven als 'snedes': zie paragraaf 2.2.2). De beleving en het gebruik van het water is en wordt in het Cruquiusgebied op meerdere wijzen gefaciliteerd, bijvoorbeeld door de aanleg van boardwalks, een haventje en zit- en uitkijkpunten aan de kades.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan grenst aan de noordzijde aan de Cruquiusweg waar ten noorden daarvan, op het moment van opstellen van voorliggende toelichting, woningbouw in aanbouw en gerealiseerd is (deelgebied 1 van het Cruquiustransformatiegebied). Aan de noordoost zijde van het voorliggende plangebied bevindt zich de basisschool De Kleine Kapitein met buitenschoolse opvang (BSO) en kinderdagverblijf (KDV). Die locatie (deelgebied 8.1) was voorheen in gebruik als afvalpunt. Aan de oostzijde bevindt zich het in 2009 opgeleverde bedrijfsverzamelgebouw De Nieuwe Vaart met hierin ook bedrijfswoningen. Aan de westzijde bevindt zich op het moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan de Openbare werkplaats waar werk-/klusplekken en werk-/klusmaterieel (zuidelijk deel) kan worden gehuurd en parkeerruimte (noordelijk deel). Voor dit parkeerterrein bestaat op het moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan het voornemen tot transformatie (in de planvorming deelgebied 10, Cruquiusweg 80-82 genoemd).

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Nieuwe Vaart met ten zuiden daarvan de bedrijvenstrook van het Zeeburgerpad. In deze strook bevinden zich meerdere bedrijven, waaronder een metaalrecyclingsbedrijf direct tegenover het plangebied.

2.1.3 Huidige situatie plangebied, op moment van opstellen bestemmingsplan

Drenthkavel (deelgebied 8.2)

De locatie Cruquiusweg 84 en 86 wordt op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan ook wel de "Drenthkavel" genoemd. Op het moment van voorbereiden van dit bestemmingsplan is de locatie in gebruik voor bedrijvigheid. Het betreft onder meer een autoherstelbedrijf dat geen activiteiten meer uitvoert in het Cruquiusgebied, een transportbedrijf en autoverhuurbedrijf.

Op de vastgestelde spelregelkaart (zie paragraaf 2.2.2) is het gebouw op dit perceel aangeduid als 'karakteristieke bebouwing'. Dit betekent dat het gebouw om ruimtelijke redenen bij voorkeur behouden dient te blijven. Er is bouwkundig onderzoek gedaan naar het Drenthgebouw (onderzoek door onderzoeksbureau Objectum) en daarbij zijn scenario’s onderzocht voor behoud van het fabrieksgebouw voor minimaal 20 jaar. Daaruit is het navolgende op te maken. Het gebouw dateert uit 1917 en is in de afgelopen jaren weinig onderhouden. De historische kwaliteit betreft ‘het kantoor’ en de fabriekshal. Hoewel het gebouw geen monumentale status heeft, heeft het onderzoeksbureau gekeken naar de interieurbouwdelen en de esthetische kwaliteit daarvan. Het gebouw is aangemerkt als behoudenswaardig omdat het herinnert aan het industriële verleden van het Cruquiuswerkgebied. De cultuurhistorische kwaliteit van het gebouw bestaat voornamelijk uit een door vakwerken opgebouwde industriële shetdak. Vanwege deze slechte bouwtechnische staat achtte het bevoegde gezag van Stadsdeel Oost van de Gemeente in 2022 de situatie dermate gevaarlijk en onveilig, dat de hal is gesloten voor ieder gebruik. Het pand verkeert in dermate slechte staat dat renovatie van de sloop niet meer aan de orde is.

In het gebied tussen de Drenthhal en de Nieuwe Vaart bevinden zich op het moment van voorbereiden van voorliggend bestemmingsplan loodsen die in beheer zijn van de organisatie Cordaan. Deze organisatie biedt hier werkervaringsplekken voor het repareren van boten aan jongeren.

Werfkavel (deelgebied 8.3)

Aan de Cruquiusweg 92 is op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan een gemeentewerf gevestigd voor stalling, onderhoud en reiniging van huisvuilwagens en veegwagens. Op het terrein bevindt zich een gebouw met daarin kantoren. Het gebouw is 2 lagen hoog en heeft een oppervlak van circa 750m2. Op het buitenterrein bevinden zich onder een grote luifel stallingsplekken voor huisvuilwagens en veegwagens.

Op 15 mei 2018 heeft het college van B&W ingestemd met een leidraad voor de toekomstige locaties van de werven in Amsterdam. Consequentie van deze leidraad is dat het gebruik van Cruquius wordt beëindigd en verplaatst naar een andere locatie in de stad. Dit betekent dat deze werf op termijn leeg wordt opgeleverd en dat de locatie vrij komt voor herontwikkeling (niet voor 2026).

2.2 Het Plan - Kaders

2.2.1 Inleiding

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven, wordt in het Cruquiusgebied al langere tijd gewerkt aan gefaseerde transformatie. Met het vaststellen van spelregels en spelregelkaart in 2012 zijn de kaders hiervoor vastgelegd (zie paragraaf 2.2.2). Voor het bouwveld van deelgebied 8 is op basis hiervan in 2019 eerst het bestemmingsplan vastgesteld voor het noordoostelijke deel (deelgebied 8.1) voor de bouw van de basisschool De Kleine Kapitein. In aansluiting hierop is daarna voor westelijke deel (deelgebied 8.2) en het zuidelijke deel (deelgebied 8.3) van het bouwveld van deelgebied 8 gestart met het concretiseren van de plannen voor transformatie. Voorliggend bestemmingsplan betreft die deelgebieden 8.2 en 8.3. Deze kavels "Drenth" (in de planvorming ook wel "kavel A" genoemd) en "Werf" (in de planvorming ook wel "kavel B" genoemd) zijn in het Cruquiusgebied de enige locaties waar de grond en gebouwen in eigendom van de gemeente zijn zonder dat deze in erfpacht zijn uitgegeven. Dit biedt de mogelijkheid voor initiatief voor de ontwikkeling van deze kavels door de gemeente. Het concretiseren van de planvorming hiervoor vindt stapsgewijs plaats aan de hand van onder meer participatie en analyse van de vraag welke gemeentelijke maatschappelijke invulling in het gebied kan worden gefaciliteerd (zie paragraaf 2.2.3). Dit betekent dat uitgangspunten in de voorbereidende fase door voortschrijdende inzichten op onderdelen bijgesteld zijn. In navolgende paragrafen is dit nader beschreven.

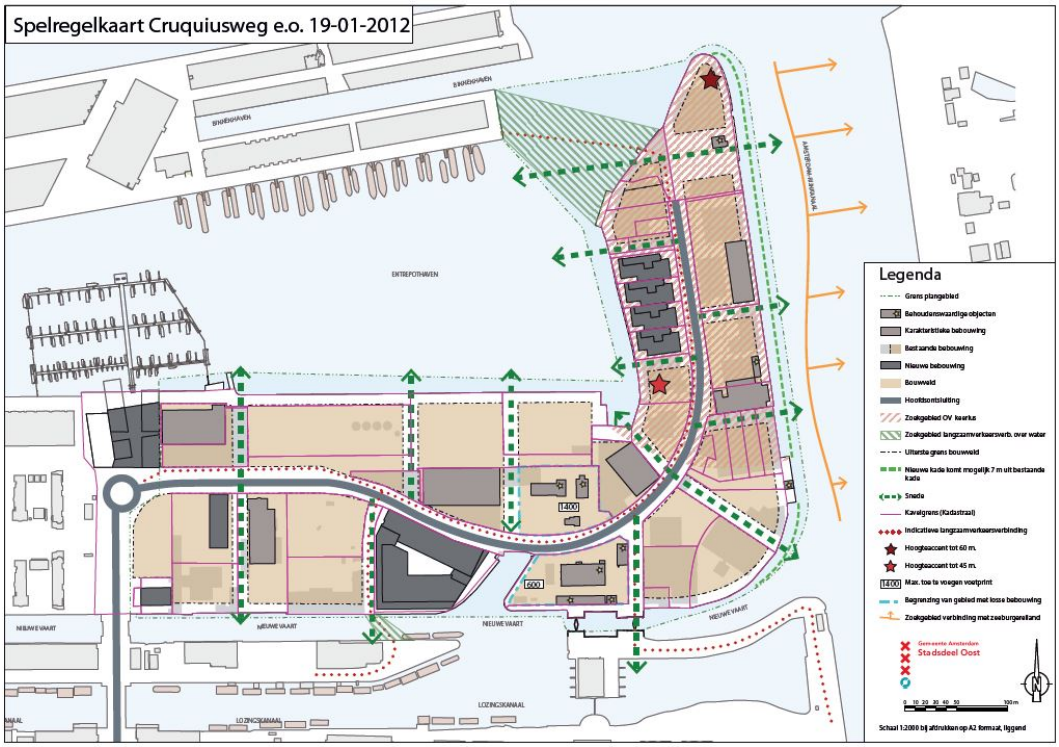


Afbeelding: bouwveld deelgebied 8 met daarin de deelgebieden 8.1, 8.2 en 8.3

2.2.2 Primaire uitgangspunten - Spelregels en spelregelkaart

Algemene ruimtelijke beleidskaders gebiedsontwikkeling Cruquiusgebied

Voor de transformatie van het Cruquiusgebied zijn een spelregelkaart en bijbehorende spelregels opgesteld. De spelregels (Cruquiusweg e.o. 11 november 2011) en de spelregelkaart (Cruquiusweg e.o 19-01-2012), zijn op 31 januari 2012 door de raad van het stadsdeel vastgesteld.



Afbeelding: Spelregelkaart Cruquiusweg e.o. 19-01-2012

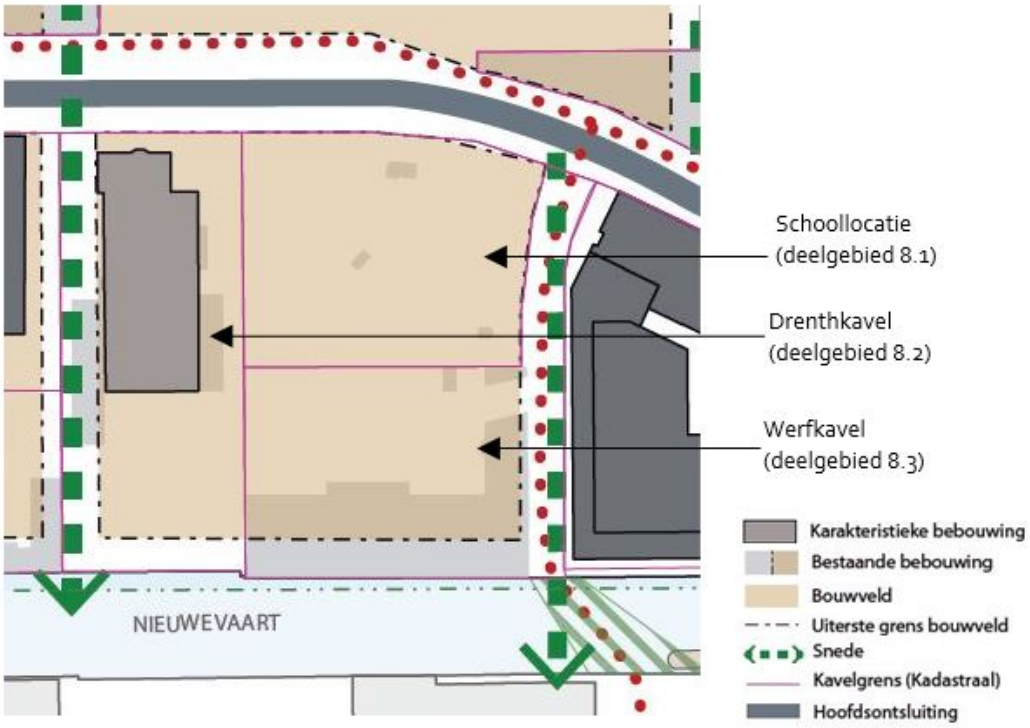
In het ruimtelijk beleidskader van 2012 is onder meer het volgende bepaald over de uitgangspunten voor programma, bouwhoogte en parkeren:

Programma: De vastgestelde spelregels en spelregelkaart vormen sinds 2012 de ruimtelijke beleidskaders voor transformatie van de kavels in het Cruquiusgebied. In de spelregels en spelregelkaart is geen verplicht programma voorgeschreven. Het aantal m2 programma kan onderling tussen de verschillende bouwvelden in het Cruquiusgebied geruild worden. Voor het programma voor de begane grond van de gebouwen op de kavels in het Cruquiusgebied is een verdeling van 50% wonen en 50% werken wenselijk. Hierbij kan uitgeruild worden tussen de bouwvelden van het Cruquiusgebied. Het aantal m2 bedrijfsruimte mag voor het gehele Cruquiusgebied niet verminderd worden.

Bouwhoogte: De maximale bouwhoogte wordt berekend vanaf het aansluitende maaiveld. De maximale bouwhoogte is 21 m. In de spelregels is bepaald dat bij hoge uitzondering er gemotiveerd kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogte. Daarvoor moeten dan zwaarwegende stedenbouwkundige, architectonische, milieutechnische of programmatische argumenten aangevoerd worden.

Parkeren: De parkeerbehoefte voor het toekomstige programma dient gerealiseerd te worden op eigen terrein. Parkeerplaatsen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorzieningen ten behoeve van parkeren mogen niet in de openbare ruimte geplaatst worden. Parkeerbehoefte kan onderling uitgeruild worden tussen de bouwvelden van het Cruquiusgebied zodat grotere parkeergarages kunnen ontstaan binnen een straal van maximaal 250 m vanaf het betreffende bouwveld. De straal van 250m is de norm voor de uiterste loopafstand naar een parkeergarage. Bezoekersparkeren ten behoeve van bedrijven dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bezoekersparkeren ten behoeve van wonen mag in openbare ruimte gerealiseerd worden. Een parkeergarage met een blinde gevel is in verband met sociale veiligheid en uitstraling niet toegestaan. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is wenselijk.

Spelregels plangebied (Drenthkavel deelgebied 8.2 en Werfkavel deelgebied 8.3)



Afbeelding: uitsnede spelregelkaart 2012

Specifiek voor het plangebied van voorliggende bestemmingsplan gelden de volgende spelregels van het ruimtelijk beleidskader (zie ook voorgaande afbeelding met uitsnede van de spelregelkaart):

- *Bouwveld*: Het gehele plangebied (deelgebied 8.2 en 8.3) is grotendeels aangemerkt als 'bouwveld'. Dit bouwveld betreft op het moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan een 3-tal kadastrale kavels / locaties, namelijk de "Drenthkavel" (deelgebied 8.2), de "Werfkavel" (deelgebied 8.3) en de schoollocatie van de Kleine Kapitein waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld (deelgebied 8.1). In de spelregels is bepaald dat het op de spelregelkaart aangegeven bouwveld bebouwd mag worden en dat de zogenaamde "floor space index" (FSI) voor elk kavel gelijk is, behalve bij de kavels met hoogteaccenten. Er dient minimaal om de 60 meter ruimtelijk een parcelering en of een opening in de bebouwing of het gevelvlak gemaakt te worden ten behoeve van licht, lucht en (door)zicht. Deze dient zowel ruimtelijk als esthetisch aanwezig te zijn (architectuur en materiaalgebruik). Ter motivering is voorts uiteengezet dat verdichting van het gebied wenselijk is: De schaarse ruimte moet optimaal benut worden. Om monotone en te massale bebouwing te voorkomen moet minimaal om de 60 meter de bebouwing variëren. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundige korrel die past bij het gebied. De FSI zal zich ongeveer tussen de 2 en 3 bevinden. Publiekelijk toegankelijke kades zijn (op termijn) wenselijk.
- *Snede*: Aan de west- en oostzijde van het plangebied zijn zogenaamde "snedes" ingetekend op de spelregelkaart. De "snedes" staan haaks op de Cruquiusweg, zijn minimaal 16 m breed en zijn vrij van bebouwing. Voor de situering van de snede kan ten opzichte van de op de spelregelkaart aangegeven locaties een marge aangehouden worden van 10 m naar links of rechts. De snedes zijn toegankelijk voor alle soorten verkeer. Ter motivering is hierover aangegeven dat de snedes zorgen voor zicht op het water, waarbij een groene invulling wenselijk is. Vanuit de omgeving zorgen de snedes voor een ruimtelijke opdeling en doorzichten. De marges zijn ten behoeve van de flexibiliteit, de snede mag over een bouwveld geschoven worden. De breedte van de snede ligt vast.
- *Karakteristieke bebouwing*: Het hoofdgebouw van de Drenthhal (dus niet de aanbouwen aan weerszijde van het hoofdgebouw) is op de spelregelkaart aangeduid als 'karakteristieke bebouwing'.

De als zodanig aangeduide gebouwen zijn karakteristiek en het is volgens de spelregels in 2012 wenselijk geacht dat deze behouden blijven. Mochten deze toch gesloopt worden dan wordt het programma dat gerealiseerd mag worden op het bouwveld niet groter. Ter motivering is aangegeven dat deze gebouwen karakteristiek zijn voor het gebied maar dat ze van mindere architectonische waarde zijn dan de te behouden bebouwing. Een zeer gewenste (nieuwbouw)ontwikkeling zouden ze niet in de weg moeten staan. Als deze objecten een wenselijke ontwikkeling in de weg staan mogen ze verplaatst worden.

2.2.3 Nadere uitwerking uitgangspunten

Voorliggend bestemmingsplan betreft het westelijk deel (deelgebied 8.2, de Drenthkavel, kavel A) en het zuidelijk deel (deelgebied 8.3, de Werfkavel, kavel B) van bouwveld 8 van de spelregelkaart. Het concretiseren van de planvorming hiervoor vindt als nadere uitwerking van de vastgestelde spelregels stapsgewijs plaats. Dit aan de hand van onder meer participatie en analyse van de vraag welke gemeentelijke maatschappelijke invulling in het gebied kan worden gefaciliteerd. In het proces van de concretisering van de ontwikkeling van deelgebied 8.2 en 8.3 zijn de volgende fasen te onderscheiden:

- Gestart is met het opstellen van een scenariostudie. Op basis van de scenariostudie is in december 2020 door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel onder ander besloten om het voorkeursscenario verder uit te werken tot initiatiefdocument en om een participatieproces te doorlopen waarin aan de omgeving input wordt gevraagd op de programmatische invulling van de Drenthhal. Doelstelling hierbij is het ontwikkelen van het plangebied passend binnen totale gebiedsontwikkeling van het Cruquiusgebied.
- Het voorkeurscenario is uitgewerkt in een initiatiefdocument en concept bouwenvelop die daarna nader is uitgewerkt in een bijgestelde bouwenvelop.

Het resultaat van de uitwerking is in onderstaande subparagrafen nader uiteengezet.

Voorkeurscenario (vastgesteld door Dagelijks Bestuur d.d. 15 december 2020)

Uitgangspunten deelgebied 8.2 en 8.3

Op 15 december 2020 heeft het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost onder meer besloten om het voorkeursscenario voor de ontwikkeling van Drenth Werf uit te werken tot initiatiefdocument.

Het voorkeursscenario (planvorming 2020) gaat onder meer uit van de volgende uitgangspunten en kaders voor het programma en de bouwregels voor de Drenth- en Werfkavel:

- In het Drenthgebouw komt een mix van maatschappelijk en commercieel programma.
- Er wordt een maximaal volume aan woningbouw gerealiseerd.
- Op de Drenthkavel wordt een nieuw woongebouw toegevoegd met een overbouwing van het Drenthgebouw. Het gaat om ongeveer 64 woningen die zich allemaal in het middeldure huursegment bevinden.
- Op de Werfkavel wordt enkel woningbouw beoogd. Hier kunnen ongeveer 128 woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma bestaat hier voor 50% uit sociale huur en voor 50% uit middeldure huur.
- Het woningbouwprogramma is berekend op basis van 70% efficiëntie en woningen met een gemiddelde van 60m2 GBO (gebruiksvloeroppervlak). *Bij de uitwerking kan er hierdoor nog een wijziging zijn van de aantallen en het bijbehorende percentage.*
- Er komt een nieuw openbaar plein tussen de nieuwe woonbebouwing bij de Drenthhal en Werf. Dit nieuwe plein krijgt een groene invulling.

Toelichting op / motivering voor de beoogde woningbouwcategorieën deelgebied 8.2 en 8.3

Het stedelijk beleid ziet in de woningbouwcategorieverdeling 'percentage sociaal - percentage

middeldure huur - percentage vrije sector', in beginsel bij nieuwbouw al enige tijd toe op een verhouding van '40-40-20'. Volgens de herijking van dit stedelijk beleid in juni 2020 (besluit college d.d. 2 juni 2020) en juni 2021 (besluit college d.d. 15 juni 2021) mag onder voorwaarden ook '0-80-20' of '0-100-0' gemaakt worden om bouw van het aantal woningen in het middensegment te stimuleren. In bepaalde situaties is ook een verdeling van minimaal 30% sociaal en minimaal 40% middenhuur aanvaardbaar (zie paragraaf 3.5.3). Zoals met het DB besluit van 15 december 2020 voor voorliggend project is besloten, wordt in het woningbouwprogramma van het voorkeursscenario voor dit deelgebied afgeweken van het uitgangspunt voor de stedelijk woningbouwcategorieverdeling '40-40-20'. Voor deelgebied 8 wordt in het voorkeursscenario uitgegaan van circa 35% sociale huurwoningen en circa 65% woningen in het middensegment, dus een verhouding van '35-65-0'. Ter motivering van de keuze voor deze afwijkende verdeling in het voorkeursscenario het volgende:

- 0% vrije sector: Op moment van voorbereiden van dit bestemmingsplan bestaat het woningbouwprogramma in het Cruquiusgebied voor circa 10% uit sociale huur, circa 8% uit middeldure huur en de rest vrije sector. Cruquius is een toplocatie in Amsterdam. En het gebied komt met de ontwikkeling van Zeeburgereiland en IJburg fase 2 alleen maar nog centraler te liggen in de stad. Woningprijzen zijn hoog en het fundament onder deze prijzen wordt verder versterkt. Het leidt geen twijfel dat, gezien de enorme vraag naar woonruimte binnen de ring, ook 100% vrije sector op de betreffende kavels probleemloos afzetbaar zou zijn. Desondanks wordt er voor gekozen geen vrij uitgeefbare kavels te bouwen, maar alleen sociale en middeldure huur. Dit om meer evenwicht te krijgen in de totale woningvoorraad van Cruquius.
- 35% sociale huur en 65% middeldure huur: Zoals hiervoor al aangegeven, bevinden zich op het moment van voorbereiden van voorliggend bestemmingsplan in het Cruquiusgebied relatief veel duurdere vrije sector woningen. Omdat niet alleen de middeldure huur sector, maar ook de sociale huursector ondervertegenwoordigd is in het Cruquiusgebied wordt voor dit plangebied ook ingezet op woningbouw in de sociale sector. Daarvoor is ook de woningcategorieverdeling in de wijdere omgeving meegewogen. Het aandeel sociale huur in de omliggende buurten is op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan 48%. Dat is net iets onder het gemiddelde van Amsterdam. In het gebied Indische Buurt/Oostelijk Havengebied is circa 41% van de totale woningvoorraad in handen van woningcorporaties. En op het totaal van de woningvoorraad werd in 2019 circa 7% door particulieren verhuurd in het sociale huursegment (in 2021 was dit circa 6%). De verwachting is dat het percentage sociaal daar waarschijnlijk gaat zakken, omdat veel particulieren hun woningen uitponden of duur verhuren bij leegkomst. Dat is mede een reden om voor dit plangebied in het Oostelijk Havengebied en nabij de Indische buurt niet alleen in te zetten op bouw van middeldure huur, maar ook sociale huur. Vervolgens is voor de daadwerkelijk verdeling sociaal - middeldure huur mede gekeken naar de ruimtelijke bouwmogelijkheden in het plangebied. Dit met inachtneming van de onderverdeling in de uitgangspunten voor Drenthkavel (deelgebied 8.2) en Werfkavel (deelgebied 8.3): beide locaties zijn onderdeel van het bestemmingsplangebied, maar moeten onafhankelijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Het voorkeursscenario gaat uit van de realisatie van één nieuw appartementengebouw / bouwblok op de Drenthkavel en mogelijk twee nieuwe appartementengebouwen / bouwblokken op de Werfkavel. Rekening houdend met de uitgangspunten voor bouwhoogten (uitgangspunt is maximaal 21 meter), woninggrootte (gemiddeld 60 m2 GBO) en ruimtelijke inpasbaarheid, is het aantal mogelijke woningen in deelgebied 8.2 berekend op ruimte voor ongeveer 64 woningen en in deelgebied 8.3 op ongeveer 128 woningen. Er is gekozen om geen bouwblokken met gemengde woningcategorieen te laten realiseren, maar in te zetten op bouwblokken met alleen sociale huur of alleen middeldure huur. Op deze manier kan het deel van de Werfkavel (deelgebied 8.3) dat volgens het voorkeursscenario bedoeld is voor sociale huur, in zijn geheel door een woningcorporatie ontwikkeld en beheerd worden. Omgerekend betekent dit voor dit plangebied een wooncategorieverdeling van 35% sociaal en 65% middeldure huur. Daarnaast is deze verhouding tussen sociaal en middeldure huur ook meer in de lijn met de stedelijke wens om meer woningen in het middensegment te realiseren. Het wordt van belang geacht om hier woningen te realiseren die de wooncarrière kunnen bevorderen en de doorstroming

van sociale huurwoningen naar het middensegment bevordert. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het stedelijk beleid ook toelaat dat er minimaal 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd als de reguliere sociale huurwoningen door corporaties worden afgenomen (zie paragraaf 3.5.3). Aan deze voorwaarde wordt met een verdeling van 35% sociaal en 65% middeldure huur voldaan.

Nadere uitwerking van voorkeursscenario - Nadere concretisering Ruimtelijke kader - Bouwenvelop Cruquius deelgebied 8.2 en 8.3

Het bestaande als karakteristiek aangemerkte Drenthgebouw dateert uit 1917 en is in de afgelopen jaren weinig onderhouden. Het gebouw is voorzien van een sheddak bestaande uit 7 te onderscheiden "zaagtanden". Een sheddak is een zaagdak of zaagtanddak die als dakvorm in het verleden vooral bij uitgestrekte fabriekshallen is toegepast. Bouwkundig gezien betreft een sheddak een reeks evenwijdige lessenaardaken of asymetrische zadeldaken (dakvlakken met ongelijke schilden / ongelijke hellingshoeken). Dit laatste geldt voor het bestaande Drenthgebouw.

Zoals hiervoor in paragraaf 2.1.3 onder "Drenthkavel" en in paragraaf 2.2.2 onder "spelregels plangebied" is aangegeven, is het Drenthgebouw aangewezen als karakteristiek voor het gebied Cruquius. Het uitgangspunt in de spelregels van 2012 is daarom dat deze hal behouden blijft. Dit uitgangspunt uit 2012 in ogenschouw nemende is voor het daadwerkelijke eindbeeld van de bebouwing op de Drenthkavel een bredere afweging op grond van de spelregels van 2012 mogelijk. Dit omdat, naast behoud van bestaande karakteristieken, met het op de spelregelkaart aangegeven bouwveld, ook nieuwbouw op de Drenthkavel is beoogd. De keuze voor het plan voor de hal is een afweging van belangen en van mogelijkheden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien wordt gepleit voor het zoveel mogelijk behouden van de originele "kern" van de bestaande hal. Vanuit bruikbaarheid van het gebouw voor een ruim maatschappelijk programma wordt, gezien de huidige technische staat ervan, gepleit voor sloop-nieuwbouw met terugbouw van onderdelen van de beeldbepalende karakteristieken.

Het voorkeursscenario van december 2020 is voor zover het de ruimtelijke kaders betreft, per deelgebied eerst nader geconcretiseerd in eerst een initiatiefdocument (door het Dagelijks Bestuur vastgesteld d.d. 15-02-2022) en daarna in (concept) bouwenvelop(pen) waarop voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd. De bouwenveloppen voor de Drenthkavel (concept Bouwenvelop Deelgebied 8A, Drenthkavel) en voor de Werfkavel (concept Bouwenvelop Deelgebied 8B, Werfkavel) worden/zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar de bouwenveloppen in de bijlage. De bouwenveloppen zijn de onderlegger voor de bouwregels van voorliggend bestemmingsplan. Daaruit is onder meer het navolgende op te maken:

Ruimtelijk kader Drenthhal (deelgebied 8.2)

De planvorming voor de Drenthkavel is gericht op transformatie met behoud van bestaande beeld bepalende karakteristieken. In het plan zijn de volgende plandelen te onderscheiden:

- Sloop bestaande hal en gedeeltelijke herbouw bestaande ruimtelijke karakteristieke bebouwing (gedeeltelijke reconstructie);
- Nieuwbouw (anders dan reconstructie).

Sloop bestaande hal en herbouw bestaande ruimtelijke karakteristieke bebouwing (gedeeltelijke reconstructie):

Vanwege de slechte staat van het bestaande gebouw op de Drenthkavel en de stedenbouwkundige doelstelling voor een aantal structurele aanpassingen, wordt gekozen voor sloop-herbouw. Bij de herbouw wordt een gedeeltelijke reconstructie van het originele gebouw gerealiseerd. Na sloop van de zijbeuken worden de zijbeuken niet meer teruggebouwd. Die worden derhalve met dit bestemmingsplan wegbestemd. Dit ten behoeve het creëren van ruimte voor de nieuwe straten aan weerszijde van de

bebouwing.

Nieuwbouw (anders dan reconstructie):

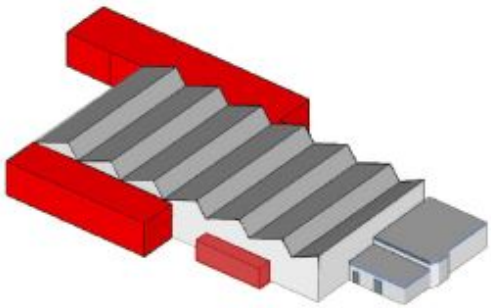
Voor de hoofdhal van het Drenthgebouw geldt dat er voor de nieuwbouw van woningen een "hap" uit de te slopen en gedeeltelijk te herbouwen hoofdhal mag worden genomen. Dit ter plaatse van het westelijke deel van de drie meest zuidelijke "zaagtanden" van het sheddak van het te slopen en gedeeltelijk te hebouwen hoofdhal. Ter plaatse van deze "hap" en zuidelijk daarvan mag nieuwbouw worden gerealiseerd die wat bouwvorm betreft afwijkt van de bestaande Drenthhal. Uit de bouwenvelop voor deelgebied 8.2 (Drenthkavel / Kavel A van de bouwenvelop) is onder meer op te maken dat de bouwhoogte van de nieuwbouw ter plaatse van dat zuidelijke deel van de Drenthhal maximaal 24 meter mag zijn. Dit is 3 meter hoger dan de in 2012 vastgestelde spelregels. Deze hoogte is stedenbouwkundig onder meer gerelateerd aan de ligging van de locatie en aan bebouwing in de omgeving. Voorts zijn hierbij duurzaamheidsambities meegewogen waarvan circulair bouwen en het MRA convenant houtbouw in het bijzonder (zie bouwenvelop). De medeweging heeft ertoe geleid dat de maximale bouwhoogte ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan naar boven is bijgesteld. Dit om houtbouw mogelijk te maken. Houtbouw brengt constructief gezien enige overhoogte met zich mee ten opzichte van conventionele bouw. Om te voorkomen dat hierdoor onbedoeld extra bouwlagen mogelijk worden gemaakt, is aanvullend ook het aantal bouwlagen vastgelegd. Voor de ontwerpers en initiatiefnemers voor bouwplannen is belangrijk aandachtspunt dat van die maximale bouwhoogte niet kan worden afgeweken. Het op de verbeelding aangegeven bouwhoogtemaximum geldt als absoluut maximum. Er is immers bij het bepalen van de maximale bouwhoogte al enige flexibititeit opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het nogmaals afwijken daarvan zou een stapeling met zich meebrengen en dat is nadrukkelijk niet de doelstelling.



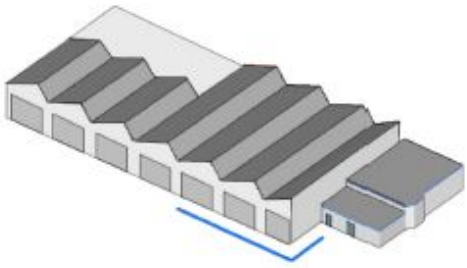
Afbeelding: impressie mogelijke toekomstige situatie, vanaf Cruquiusweg (bron: Concept bouwenvelop juli 2022)

Voorwaarden voor sloop hoofdhal en voorgebouw - gedeeltelijke reconstructie:

Zoals hiervoor al aangegeven mag voor de beoogde nieuwbouw van woningen een "hap" uit de hoofdhal worden genomen. Ook de rest mag worden gesloopt, maar doelstelling daarvan is dat de rest van de hoofdhal wordt herbouwd met zijn originele contour (zelfde lengte en breedte van de hoofdhal). Dus in het zuidelijk deel van het shaddak waar geen "hap" uit wordt genomen met de drie "zaagtanden" en het noordelijke deel van het sheddak met vier "zaagtanden" als dakvorm. Het voorgebouw dient ook met zijn originele contour herbouwd te worden.



Afbeelding: in rood de delen van de hal die dienen te worden gesloopt en die niet terugkeren in een reconstructie (bron: Concept bouwenvelop juli 2022)



Afbeelding: de essentiële te behouden volumes van het voorgebouw en de hoofdhal (hier met de 'hap' eruit t.b.v. het nieuwbouwvolume (bron: Concept bouwenvelop juli 2022)

Voor de hoogten van hetgeen dat mag worden gesloopt en daarna gereconstrueerd middels vervangende nieuwbouw geldt het volgende:

- De hoofdhal mag hoger worden teruggebouwd dan de originele hoogte van circa 7,5 meter, namelijk met een bouwhoogte van in totaal maximaal 10 meter. Dit zodat er binnenin de hal een gedeeltelijke tweede bouwlaag mogelijk is. De top van de sheddaken mag dus niet hoger zijn dan 10 meter ten opzichte van peil. Dit om de hal bruikbaar te maken voor de beoogde functies (zie hierna onder "Nadere concretisering Programma / functies Drenthhal (deelgebied 8.2) - Participatie"). Deze functies kunnen worden gehuisvest door in de hal flexibele units te plaatsen die worden ontsloten vanuit een royale circulatieruimte aan de oostzijde van de centrale hal. De hal mag iets hoger worden herbouwd dan het origineel zodat er een gedeeltelijke tweede bouwlaag gerealiseerd kan worden en meer programma aan deze centrale ruimte mogelijk wordt.
- Bij de reconstructie dient het voorgebouw de oorspronkelijke hoogten terug te krijgen. De hoogte van het bestaande voorgebouw varieert rondom de 5 meter en is afgerond maximaal 6,5 meter.

Balkons e.d.:

Voor balkons/buitenruimten/loggia's/inpandige balkons van de woningen is er onderscheid in (ten opzichte van de overwegende gevellijn) uitstekende balkons/buitenruimten en terugliggende balkons/buitenruimten/loggia's/inpandige balkons. Ook is er onderscheid in datgene dat vanaf een bepaalde bouwlaag is toegestaan. En vanwege geluidbronnen in de omgeving gelden er geluidgerelateerde voorwaarden. Voor een toelichting op de geluidsgerelateerde voorwaarden aan balkons/buitenruimten/loggia's wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2 en 4.3.2. Voor zover het aspect geluid daarvoor geen belemmering is (hoofdvoorwaarde), geldt het volgende:

- Ten opzichte van de overwegende gevellijn uitstekende (verglaasde) balkons/buitenruimten:
  1. vanaf de derde bouwlaag boven peil (dat wil zeggen op de derde bouwlaag en hoger): toegestaan zolang het om ondergeschikte geveldelen gaat en de bouwdiepte van deze volumes niet meer is dan 1 meter. Deze diepte is gemeten ten opzichte van de overwegende gevellijn van het gebouw. In afwijking daarvan mag de diepte aan de zuidzijde van de nieuwbouw maximaal 1,5 meter zijn (gemeten ten opzichte van de overwegende gevellijn van het gebouw). Voor de zuidzijde geldt een nadere beperking in het geval aan die zijde een uitkraging wordt gerealiseerd (zie hieronder).
  2. op de eerste en tweede bouwlaag boven peil: Franse balkons en ondiepe (verglaasde) balkons/buitenruimten tot 0,5 meter ten opzichte van de overwegende gevellijn.
- Ten opzichte van de overwegende gevellijn terugliggende inpandige buitenruimten/loggia's:

toegestaan aan alle zijden, vanaf de tweede bouwlaag. Dat wil zeggen op de tweede bouwlaag en hoger (volledigheidshalve: de tweede bouwlaag is in dit geval de eerste verdieping). Aandachtspunt voor gebouwontwerp is het volgende: Terugliggende inpandige buitenruimten zijn wellicht aan de orde bij die geveldelen waar volgens voorgaande uitgangspunten de maximale diepte van de voorbij de overwegende gevellijn uitstekende delen niet meer mag zijn dan 0,5 meter, respectievelijk 1,0 meter. Als op die geveldelen ook geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van verglaasde buitenruimten, dan is van belang dat volgens de beleidsregel *geluidluwe gevel Amsterdam* (bekendmaking 24 oktober 2023, Gemeenteblad Nr. 453132) buitenruimten, in bepaalde gevallen, een diepte moeten hebben van van tenminste 1,3 meter. In dergelijke gevallen zal met een maximaal toegestane uitstekend balkon/buitenruimte van 0,5 meter, respectievelijk 1,0 meter, een deel van deze buitenruimte gevonden kunnen worden door een deels terugliggende inpandige buitenruimte/loggia.

Aan de zuidzijde is een uitkraging toegestaan van 1,5 meter diep over de volledige gevelbreedte, vanaf de derde bouwlaag. Hiermee wordt bedoeld op de derde bouwlaag en hoger. Als een dergelijke uitkraging de volle breedte van de gevel heeft, dan komt dat er op neer dat de eerste twee boven peil gelegen bouwlagen 1,5 meter terug liggen ten opzichte van de gevel van de overige hoger gelegen bouwlagen. Aan deze uitkraging van 1,5 meter mogen dan geen balkons of andere ondergeschikte volumes uitsteken. De ruimte die deze uitkraging biedt, is bedoeld om daarbinnen royale inpandige buitenruimten te realiseren.

Sturing op eindbeeld reconstructie:

De sturing op het eindbeeld vindt plaats via een combinatie van een tweetal instrumenten, namelijk het instrument van tendering (zie ook paragraaf 6.2 onder "Planvorm en sturing") en het bestemmingsplan. Ter waarborging van het bereiken van het beoogde eindbeeld wordt in voorliggend bestemmingsplan het volgende geregeld voor de locatie van de bestaande Drenthgebouw:

- Het bouwvlak waarbinnen gebouwen zijn toegestaan wordt, aansluitend op de locatie op de Drenthkavel waar nieuwbouw is toegestaan, mede begrensd door de contouren zoals die op de spelregelkaart zijn aangegeven en zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristieke bebouwing'.
- Sheddak wordt als kapvorm voorgeschreven voor het deel van de op de spelregelkaart als karakteristiek aangeduide bebouwing dat in de bestaande situatie een sheddak heeft (op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1'). Uitzondering hierop is het gebouwdeel van de drie meest zuidelijke beuken. Dat gebouwdeel ligt in het gebied van de Drenthkavel waar hogere nieuwbouw is toegestaan (zuidwestelijke deel van de bestaande hal). Hiervoor geldt dan wel dat aan de buitenkant daarvan (dus ter plaatse van het zuidoostelijke deel van de bestaande hal) de contour van de bestaande sheddaken behouden blijft. Hierop wordt gestuurd via het instrument van de tendering.

Ruimtelijke kader Werfkavel (deelgebied 8.3)

Uit de bouwenvelop voor deelgebied 8.3 (Werfkavel / Kavel B van de bouwenvelop) is onder meer op de te maken dat de hoogte van de bebouwing maximaal 24 meter mag bedragen. Dit is 3 meter hoger dan de in 2012 vastgestelde spelregels. Deze hoogte wordt onder meer gerelateerd aan de ligging van de locatie en aan bebouwing in de omgeving. Voorts zijn hierbij duurzaamheidsambities meegewogen waarvan circulair bouwen en het MRA convenant houtbouw in het bijzonder (zie bouwenvelop). De medeweging heeft ertoe geleid dat de maximale bouwhoogte ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan naar boven is bijgesteld. Dit om houtbouw mogelijk te maken. Houtbouw brengt constructief gezien enige overhoogte met zich mee ten opzichte van conventionele bouw. Om te voorkomen dat hierdoor onbedoeld extra bouwlagen mogelijk worden gemaakt, is aanvullend ook het aantal bouwlagen vastgelegd. Voor de ontwerpers en initiatiefnemers voor bouwplannen is belangrijk aandachtspunt dat van die maximale bouwhoogte niet kan worden afgeweken. Het op de verbeelding

aangegeven bouwhoogtemaximum geldt als absoluut maximum. Er is immers bij het bepalen van de maximale bouwhoogte al enige flexibititeit opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het nogmaals afwijken daarvan zou een stapeling met zich meebrengen en dat is nadrukkelijk niet de doelstelling.

Balkons e.d.:

Voor balkons/buitenruimten/loggia's/inpandige balkons van de woningen is er onderscheid in (ten opzichte van de overwegende gevellijn) uitstekende balkons/buitenruimten en terugliggende balkons/buitenruimten/loggia's/inpandige balkons. Ook is er onderscheid in datgene dat vanaf een bepaalde bouwlaag is toegestaan. Vanwege geluidbronnen in de omgeving gelden er geluidgerelateerde voorwaarden. Voor een toelichting op de geluidgerelateerde voorwaarden aan balkons/buitenruimten/loggia's wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2 en 4.3.2. Voor zover het aspect geluid daarvoor geen belemmering (hoofdvoorwaarde) geldt het volgende:

- Ten opzichte van de overwegende gevellijn uitstekende (verglaasde) balkons/buitenruimten:
  1. vanaf de derde bouwlaag boven peil (dat wil zeggen op de derde bouwlaag en hoger): toegestaan aan alle zijden zolang het om ondergeschikte geveldelen gaat en de bouwdiepte van deze volumes niet meer is dan 1,5 meter. Deze diepte is gemeten ten opzichte van de overwegende gevellijn. In afwijking daarvan mag de diepte aan vanaf de derde bouwlaag en hoger van de oostzijde van het gebouw van het op de verbeelding weergegeven meest oostelijke bouwvlak van de bestemming Wonen maximaal 1,0 meter zijn (gemeten ten opzichte van de overwegende gevellijn van het betreffende gebouw).
  2. op de eerste en tweede bouwlaag boven peil: Franse balkons en ondiepe (verglaasde) balkons/buitenruimten tot 0,5 meter ten opzichte van de overwegende gevellijn.
- Ten opzichte van de overwegende gevellijn terugliggende inpandige buitenruimten/loggia's: toegestaan aan alle zijden, vanaf de tweede bouwlaag (dat wil zeggen op de tweede bouwlaag en hoger). Aandachtspunt voor gebouwontwerp is het volgende: Terugliggende inpandige buitenruimten zijn wellicht aan de orde bij die geveldelen waar volgens voorgaande uitgangspunten de maximale diepte van de voorbij de overwegende gevellijn uitstekende delen niet meer mag zijn dan 0,5 meter, respectievelijk 1,0 meter. Als op die geveldelen ook geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van verglaasde buitenruimten, dan is van belang dat volgens de beleidsregel *geluidluwe gevel Amsterdam* (bekendmaking 24 oktober 2023, Gemeenteblad Nr. 453132) buitenruimten, in bepaalde gevallen, een diepte moeten hebben van van tenminste 1,3 meter. In dergelijke gevallen zal met een maximaal toegestane uitstekend balkon/buitenruimte van 0,5 meter, respectievelijk 1,0 meter, een deel van deze buitenruimte gevonden kunnen worden door een deels terugliggende inpandige buitenruimte/loggia.

Nadere concretisering Programma / functies Drenthhal (deelgebied 8.2) - Participatie

Voor de toekomst van de Drenthhal op Cruquius is in de periode februari - maart 2021 een uitgebreid participatie traject georganiseerd (zie paragraaf 8.1). Uit de participatie komt naar voren dat er behoefte is aan een gebouw waar wat gebeurt, waar mensen kunnen samenkomen en dat kan verbinden tussen de verschillende bevolkingsgroepen en verschillende buurten in Oost. Tevens is er behoefte aan meer culturele voorzieningen. Dit is in voorliggend bestemmingsplan vertaald naar het toestaan van een mix van een sociaal maatschappelijke, culturele en commerciële invulling van de multifunctionele hal, namelijk:

- Sociaal maatschappelijk programma op het gebied van kunst, cultuur, buurthuis, jongerencentrum, kringloopwinkel;
- Bedrijven voor productie/ambachten;
- Broedplaats met ruimten voor:
  1. combinatie van ateliers, creatieve, culturele of ambachtelijke bedrijfjes en;

2. open werkplekken en meetingsrooms, al dan niet commercieel;

- Aan bovenstaande functies gerelateerde ondergeschikte functies:
  1. Ondergeschikte horeca: als ondergeschikte functie gerelateerd aan de hoofdfuncties 'maatschappelijke voorzieningen en 'culturele voorzieningen' en 'broedplaats'.
  2. Ondergeschikt kantoor: als ondergeschikte functie gerelateerd aan de hoofdfunctie bedrijf.
  3. Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen: als ondergeschikte functie gerelateerd aan de hoofdfunctie bedrijf en broedplaats.
  4. Evenementen op het gebied van muziek/theater/bioscoop, niet als vaste functie maar moet wel programmeerbaar zijn. Dit als ondergeschikte functie van culturele voorzieningen.
- Zakelijke dienstverlening.

Dit alles voor zover passend in een gemengd gebied. Dat wil zeggen dat het bij de bedrijfsfunctie gaat om bedrijfsactiviteiten met relatief gezien weinig milieuhinder (zie ook paragraaf 4.2.2 onder 'Juridische planbeschrijving').

Nadere concretisering Programma Omvang - Bouwenvelop Cruquius deelgebied 8.2 en 8.3

De omvang van het programma / de te onderscheiden functies is uiteengezet in de bouwenvelop (zie bijlage). Het totale programma in het plangebied bestaat uit maximaal 17.000 m2 bvo wonen en maximaal 2.700 m2 bvo niet-wonen (deels in de bestaande te reconstrueren hal, deels in nieuwbouw).

De omvang van het programma / functies op de Drenthkavel (deelgebied 8.2) is aldus:

- Niet-woon-programma = maximaal 2.700 m2 bvo. De niet-woonfuncties zijn toegestaan in de te reconstrueren hoofdhal met voorgebouw en in de nieuwbouw.
- Wonen = 6.000 m^2 bvo (inclusief fietsenbergingen). Voor het wonen geldt dat woningen niet zijn toegestaan in de bestaande te reconstrueren hoofdhal.

De omvang van het programma / functies op de Werfkavel (deelgebied 8.3) is aldus:

- Wonen: 11.000 m^2 bvo.

Parkeren - openbare ruimte en optionele kelderbouw deelgebied 8.2 en 8.3

Locatie van het parkeren:

Op grond van de spelregels uit 2012 gelden er ruimtelijk gerelateerde regels voor het voorzien in de parkeerbehoefte. Zo dient de parkeerbehoefte voor het toekomstige programma gerealiseerd te worden op eigen terrein, maar is onderlinge uitruil tussen bouwvelden toegestaan. Bezoekersparkeren ten behoeve van bedrijven dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bezoekersparkeren ten behoeve van wonen mag in openbare ruimte gerealiseerd worden. Dit betekent dat afhankelijk van het definitieve bouwplan en programma er meerdere mogelijkheden zijn voor de parkeeroplossing.

Voor bezoekersparkeren voor woningen en voorzieningen geldt dat in de openbare ruimte van de 'snedes' van de spelregelkaart ruimte wordt gecreëerd waar ook geparkeerd kan worden. Voor wat betreft het voorzien in de parkeerbehoefte voor eventuele bewonersparkeren en/of eventueel parkeren voor personeel en eigenaren van de niet-woonfuncties gelden echter andere spelregels. Daarvoor is realisatie van een parkeerkelder in het plangebied een mogelijkheid, of als alternatief, gebruikmaking van parkeergarages in andere nabij gelegen bouwvelden.

Drenthkavel:

- In het geval gekozen wordt voor de realisatie van een parkeerkelder in het plangebied, dient deze

volgens de bouwenvelop geheel verdiept te worden gebouwd. En dat in dat geval de ontsluiting van een eventuele parkeergarage onder de bebouwing van de Drenthkavel gesitueerd wordt aan de 'snede'-zijde / westzijde van de bebouwing.
- Voor fiets- en scooterparkeren is in de bouwenvelop voor de Drenthkavel bepaald dat een gemeenschappelijke inpandige fietsberging voor de bewoners verplicht is. De fietsenberging mag daar op de begane grond worden gesitueerd of (half)verdiept.

Werfkavel:

- In het geval gekozen wordt voor de realisatie van een parkeerkelder in het plangebied, dient deze volgens de bouwenvelop geheel verdiept te worden gebouwd. En dat in dat geval de ontsluiting van een eventuele parkeergarage onder de bebouwing van de Werfkavel gesitueerd wordt aan de oostzijde van de bebouwing.
- Voor fiets- en scooterparkeren is in de bouwenvelop voor de Werfkavel bepaald dat een gemeenschappelijke inpandige fietsberging voor de bewoners verplicht is. De fietsenberging mag daar op de begane grond worden gesitueerd.

Omvang parkeerruimte: Zie paragraaf 3.5.8.

Margestroken deelgebied 8.2 en 8.3:

In de bouwenvelop is het volgende bepaald over zogenaamde margestroken (tuinen en erven bij een woning):

- Deelgebied 8.2 Drenthkavel: Aan de zuidzijde is een margestrook toegestaan voor de woningen, tot 1,5 meter diep;
- Deelgebied 8.3 Werfkavel: aan de oostzijde van het gebouw van het op de verbeelding weergegeven meest oostelijke bouwvlak van de bestemming Wonen is een margestrook toegestaan van maximaal 1,0 m. Voor de overige gevels van gebouwen in deelgebied 8.3 zijn margestroken toegestaan tot 1,5 meter diep.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Aan de transformatie van het gebied Cruquius van "traditioneel" werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied wordt al langere tijd gewerkt. De herontwikkeling van Cruquius is gestart met de vaststelling van de "Stedenbouwkundige Programma van Eisen Van Lohuizen" in 2005. Gedurende de gefaseerde transformatie van Cruquius vindt op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau actualisatie van beleid plaats en wordt nieuw beleid gemaakt voor actuele ruimtelijke gerelateerde vraagstukken. Het ruimtelijk gerelateerd beleidskader waarbinnen voorliggend bestemmingsplan wordt/is opgesteld, is in de navolgende paragrafen uiteengezet. Hierbij is tevens aangegeven in hoeverre en hoe dit beleid doorwerkt in voorliggende plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en komt voort uit de voorbereiding op de Omgevingswet, die op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan, naar verwachting in 2022 in werking treedt. In deze nieuwe aanpak wordt als uitgangspunt gesteld dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het Rijk wijst in zijn Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vier prioriteiten aan: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. De kracht van Nederland ligt in een polycentrische netwerkstructuur. Stedelijke en landelijke regio's werken door het transport- en mobiliteitsnetwerk complementair als één systeem. De vier metropoolregio's (Amsterdam, Rotterdam Den Haag, Utrecht en Eindhoven) hebben daarbinnen de grootste aantrekkingskracht op internationale kennis, arbeid en kapitaal.

De Amsterdamse metropoolregio is volgens de visie herkenbaar als internationaal zakencentrum en toeristische trekpleister, met Schiphol als schakel naar alle continenten. Deze regio kent een complexe verstedelijkingsopgave die samenvalt met meerdere nationale belangen. Een van de nationale belangen in de visie is de zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het Rijk geeft daarmee het belang aan van de realisatie van voldoende betaalbare woningen met een goede kwaliteit. Bij kwaliteit gaat het niet alleen om de woning, maar ook om de woon- en leefomgeving. De herontwikkeling van het Cruquiusgebied sluit aan bij de doelstelling van het Rijk om sterke en gezonde steden en regio's te ontwikkelen. Met voorliggend plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt in de sociale huursector en mddeldure huur. Het plan biedt ook ruimte aan voorzieningen die bijdragen leveren aan oplossingen voor maatschappelijke en sociale vraagstukken.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De rijksregels waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden zijn op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voorliggend plan betreft de transformatie van een "traditioneel" werkgebied in het stedelijk gebied van Amsterdam naar een gemengd woon-werkgebied. Het plan raakt niet aan nationale belangen waarvoor in het Barro (beschermende) regels zijn opgenomen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LvDV) is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en is als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd, is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom worden afgewogen en gemotiveerd. Voorliggend bestemmingsplan geeft concrete invulling aan het ruimtelijk gemeentelijk beleid voor een gefaseerde transformatie van het (voormalige) monotone bedrijventerrein Cruquius naar gemengd woon-werkgebied met voorzieningen. Voorliggend bestemmingsplan betreft een deelgebied van die transformatie-opgave. Het bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van een deel van de woningbouwopgave voor Cruquius en maatschappelijke voorziening met behoud van ruimte voor bedrijvigheid. Zoals onder meer uit de paragrafen 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 en 8.1 van voorliggende toelichting is op te maken voorziet het plan daarmee in de behoefte aan woningbouw in Amsterdam met de daarmee gepaard gaande nieuwe vraag aan bijbehorende voorzieningen.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van de provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding. De provinciale visie ten aanzien van Amsterdam en de metropool rond Amsterdam is opgenomen in de Omgevingsvisie. De metropool rond Amsterdam is een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoog stedelijke kernstad, een landschap met hoge gebruiks- en belevingswaarde, een multimodale bereikbaarheid, een havengebied met energietransitie en circulaire economie als dragers en Schiphol als internationale hub. De ontwikkeling komt tot uiting door een snel groeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van concentraties van economische functies. Grote aantallen arbeidsplaatsen concentreren zich op een aantal locaties in een zone van de Amsterdamse binnenstad tot net ten zuiden van Schiphol. Daarbij is het wenselijk om, vanuit het beperken van woon-werkafstanden en daarbij horen de mobiliteitsinvesteringen, nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de grote werkconcentraties te realiseren, waar mogelijk in gemengde woonwerkmilieus.
De provincie ziet zichzelf wat de metropool Amsterdam betreft meer als aanjager en als expert. Voor het overige geldt, net als in de huidige situatie, dat de gemeente Amsterdam op basis van de eigen structuurvisie vrijheid heeft ten aanzien van het te volgen ruimtelijk beleid.

Omgevingsverordening

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht wordt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn vertaald naar regels die verankerd zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland. Op donderdag 22

oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie bewust vooruit op de Omgevingswet. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het ontwerp van voorliggende bestemmingsplan heeft voor het inwerking treden van de Omgevingswet ter inzage gelegen. Dit betekent dat voorliggende bestemmingsplan en de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen zijn gemaakt en uitgevoerd onder de werking van de wet- en regelgeving zoals die geldt vóór het inwerking treden van de Omgevingswet. Voor wat betreft provinciale regelgeviung geldt dat tt en met 31 december 2023 de Omgevingsverordening NH2020 gold en dat sinds 1 januari 2024 de Omgevingsverordening NH2022 geldt. De regels en wetten die terug zijn gekomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn omgezet conform de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. In de Omgevingsverordening NH2020 is onder meer bepaald dat:

- een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
- de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering.

Voor deze punten geldt dat regionale afstemming plaats heeft gevonden, onder andere in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen. Voor de beschrijving van het onderwerp klimaat adaptatie wordt verwezen naar paragraaf 3.5.9 en paragraaf 3.5.10.

3.4 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Belangrijk kenmerk van de metropoolsamenwerking vormt het feit dat dit gebeurt op vrijwillige basis. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in de Staten en Raden van de aangesloten gemeenten en provincies. Het versterken van de concurrentiepositie, nationaal en internationaal, vormt de rode draad binnen de metropoolsamenwerking.
Om in de Europese top mee te kunnen blijven spelen, is de gezamenlijke ambitie gericht op het creëren van een hoogwaardig, veilig en duurzaam leef- en woonmilieu voor bedrijven, bewoners en bezoekers, nu en straks. Door in te zetten op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door recreatief groen moet het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijven. Rond de beleidsvelden verkeer en vervoer, economie, verstedelijking, landschap en duurzaamheid zijn drie regionale bestuurlijke overlegorganen geformeerd. De samenwerking in metropoolverband levert de regio bovendien structureel meer kracht en zeggenschap op richting het Rijk.
Op basis van de MRA Agenda stemmen gemeenten fasering en programmering van de woningbouwplannen met elkaar af. Die afstemming bestaat uit het uitwisselen van informatie en inzicht in de feitelijke ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Dit gebeurt onder meer door het monitoren van zowel de beschikbare harde en zachte plancapaciteit en van de daadwerkelijke jaarlijkse woningproductie. Ook wordt voor het eerst het regionale woonwensenonderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) in de gehele MRA gehouden. Op basis van het gezamenlijk inzicht worden opgaven geformuleerd waaraan gezamenlijk gewerkt wordt.

Plabeka

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) is in 2005 opgericht. In dit regionale samenwerkingsverband stemmen de provincies Noord-Holland en Flevoland samen met de Stadsregio Amsterdam en de gemeenten vraag en aanbod van bedrijfslocaties zo goed mogelijk op elkaar af. In Plabeka vindt de regionale afstemming plaats over de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties. Het doel van Plabeka luidt als volgt: Het creëren van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen) voor een evenwichtige economische ontwikkeling om daarmee een bijdrage te leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0, Ruimte voor werken in de MRA van morgen: 2017-2030

Het regionale werklocatiebeleid is vastgelegd in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (20 juli 2017). De behoefte aan bedrijventerreinen is lager in vergelijking tot de periode voor de crisis en op de kantorenmarkt is er een flinke leegstand, al neemt die in sommige deelregio's snel af en met name in Amsterdam. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op transformatie van een gebied dat als bedrijventerrein is bestemd, in woon-werkgebied. Plabeka 3.0 is hierover onder meer aangegeven dat de ruimtedruk in de kern van de metropoolregio toe neemt en dat dit vraagt om verdichting binnen het stedelijk gebied. Tegelijkertijd vraagt de transitie naar de nieuwe economie (duurzaam, circulair, digitaal) om werklocaties die aansluiten op de veranderde ruimtebehoefte. Transformatie van bedrijventerreinen en kantoren is hiervoor een belangrijk middel; de ambitie die de regio op transformatiegebied heeft is dan ook fors. Overigens gaat het hierbij veelal om transformatie van monofunctionele werklocaties naar gemengde gebieden voor wonen én werken; er wordt dus met transformatie vaak óók nieuwe bedrijfsruimte gerealiseerd. De transformatie naar gemengde woon-werkmilieus - of naar andere functies - zorgt ervoor dat de regio kan voorzien in de kwalitatieve ruimtevraag naar gemengde, multimodaal bereikbare werkgebieden in de stad. De MRA heeft daarbij de opgave om verouderde en/of incourante kantoorlocaties en bedrijventerreinen te herstructureren en/of te transformeren. Een bestemming waar nog wel vraag naar is, en die transformatie in veel gevallen ook rendabel kan maken, is wonen. Daarbij draagt transformatie van werklocaties ook bij aan meer ruimte voor wonen in de MRA. Weliswaar richt Plabeka zich op ruimte voor werken - en niet op ruimte voor wonen - maar voldoende woningen op de juiste plekken zijn óók nodig om talent in de MRA te kunnen accommoderen, wat ook relevant is voor het vestigingsklimaat.

Stadsregio Amsterdam - PvE Aangepaste concessie Amsterdam 2012

De Stadsregio signaleert in 2012-2013 dat voor de komende decennia daarna een sterke rol van het Amsterdamse OV nodig zal zijn om de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar en leefbaar te houden. Goed openbaar vervoer is één van de noodzakelijke voorwaarden om de Metropoolregio verder te laten groeien. Goed openbaar vervoer maakt Amsterdam aantrekkelijk als stad om te wonen, te werken, te leren, te ondernemen en te bezoeken. De Stadsregio heeft op 5 december 2013 het PvE Aangepaste concessie Amsterdam 2012 vastgesteld. De Stadsregio ziet de Concessiehouder als de aangewezen partij om met slimme en creatieve vervoersoplossingen een openbaar vervoernetwerk te ontwikkelen dat optimaal aansluit op de vervoersvraag van (potentiële) reizigers. De Concessiehouder heeft met zijn kennis en ervaring namelijk het beste zicht op de voorkeuren van (potentiële) reizigers en de mogelijkheden om op efficiënte wijze in deze voorkeuren te voorzien. Inzet van de Stadsregio is dan ook om de Concessiehouder de ruimte te bieden om zijn kennis en ervaring blijvend in te zetten voor de ontwikkeling van een betrouwbaar, samenhangend, snel en herkenbaar openbaar vervoernetwerk, dat een visitekaartje vormt voor de Metropoolregio Amsterdam en dat de vergelijking kan doorstaan met het openbaar vervoer in andere Europese metropolen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Beleidsontwikkeling Cruquius

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, is het gebruik en de inrichting van Cruquius niet statisch. In en rondom dit gebied is al lange tijd een proces van transformatie gaande. In beleidsmatig opzicht is hier in de loop der tijd in verschillende beleidsdocumenten in meerdere of mindere mate sturing aan gegeven. Zo zijn in het “Stedenbouwkundige Programma van Eisen Van Lohuizen” (SPvE) in 2005-2006 de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de directe omgeving van de Van Lohuizenlaan beschreven (vastgesteld op 18 oktober 2005 door de stadsdeelraad en op 31 januari 2006 door het college). In 2008 is de Toekomstvisie Cruquiuswerkgebied en Zeeburgerpad vastgesteld. Deze visie richtte zich op het behoud van gebied voor gevarieerde bedrijvigheid en het toevoegen van andere functies als wonen, cultuur, recreatie en leisureactiviteiten. In 2009 is de strategienota vastgesteld die ten grondslag heeft gelegen aan het strategiebesluit Cruquiuswerkgebied en Zeeburgerpad (2010). Dat besluit gaf op basis van de ruimtelijke visie de investeringsrichting aan. Besloten werd onder meer om het gebied verdergaand te intensiveren en meer woningen toe te staan dan in de toekomstvisie. De ontwikkelstrategie is daarbij gericht op de situatie dat de markt investeert en de ontwikkeling ter hand neemt. Deze kaders sloten aan bij de visie van de centrale stad zoals in die periode ook werd vastgelegd in de Structuurvisie voor Amsterdam (vastgesteld 2011). Na vaststelling van de Strategienota zijn de vervolgstappen voor de aanpak van het Cruquiuswerkgebied door de verscherping van de economische crisis (globaal periode 2008-2014) en de fusie van de stadsdelen Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer aangehouden. Binnen de gemeente Amsterdam leidde die economische crisis op dat moment tot een andere aanpak en prioriteitsstelling bij de ontwikkeling van projecten. In dat kader is het uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit gebied geworden dat het stadsdeel alleen regie voert op hoofdlijnen en kaders stelt met betrekking tot de voor het stadsdeel/de overheid essentiële onderwerpen en aspecten waarover zij bevoegd is. Deze bedoelde essentiële onderwerpen voor het stadsdeel zijn geborgd door een ‘spelregelkaart’ met bijbehorende spelregels voor het gebied. Daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2. Het ruimtelijk beleid en de wijze van ontwikkelen voor de transformatie van Cruquius is destijds ook geland in de Structuurvisie Amsterdam 2040 die in 2011 is vastgesteld.

Op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan werd gewerkt aan de Omgevingsvisie 2050. De omgevingsvisie heeft na vaststelling door de gemeenteraad op 8 juli 2021 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vervangen. De structuurvisie Amsterdam 2040 (destijds vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011) lag mede ten grondslag aan de transformatie van Cruquius zoals die in de afgelopen jaren concreet in uitvoering is gekomen. Mede om die reden wordt hier volledigheidshalve ook nog kort ingegaan op de Structuurvisie Amsterdam 2040 die dus vervangen is door de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, Koers 2025 en Ruimte voor de Economie van Morgen.

De gemeente Amsterdam heeft zichzelf destijds met de vaststelling van de Structuurvisie Amsterdam 2040 in 2011 onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. De centrale ambitie van de Structuurvisie was dat Amsterdam zich verder ontwikkelde als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. De ambities waren om woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040, de haven en huidige bedrijventerreinen intensiever te gebruiken en ruimte te creëren voor waterberging. De Structuurvisie Amsterdam 2040 uit 2011 schetste in grote lijnen hoe de vraag naar bouwlocaties opgevangen kan worden. Hierin stond de ambitie woningen toe te willen voegen door “verdichting” en “transformatie” van een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen. Dit laatste geldt voor Cruquius dat in de visie van 2011 werd aangemerkt als te onderzoeken gebied voor mogelijkheden voor transformatie naar werk-woongebied. In werk-woongebieden wordt minimaal 50% van het terreinoppervlak van het bestaande bedrijventerrein (anno 2009) bestemd voor bedrijven. Dit heeft zijn beslag mede gekregen in

de spelregels zoals die in 2012 zijn vastgesteld voor Cruquius (zie paragraaf 2.2.2).

Na vaststelling van de Structuurvisie Amsterdam 2040 in 2011 heeft het college van B&W in juni 2016 Koers 2025 vastgesteld. Dat beleid operationaliseerde de Structuurvisie Amsterdam 2040 en het Actieplan Woningbouw in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. Met het plan “Koers 2025” heeft de gemeente Amsterdam in 2016 de ambitie bepaald om tot het jaar 2025 circa 50.000 extra woningen te bouwen. Koers 2025 zette op een gemengde / complete stad met ruimte voor iedereen en met een maximaal aantal woningen per gebied. Het gebied waar voorliggend plangebied onderdeel van is, is destijds op de kaart bij Koers 2025 aangemerkt als "lopend project". Dit zijn projecten die zijn opgestart voor 2015.

Specifiek voor de economische uitwerking van Koers 2025 heeft het college van B&W destijds op 18 juli 2017 het beleidsdocument "Ruimte voor de Economie van Morgen" vastgesteld. Voor toekomstige gebiedsontwikkelingen agendeerde het college hiermee ruimte voor werkgelegenheidsgroei in Amsterdam. De opgave voor de in Koers 2025 aangewezen ontwikkelgebieden was om bij de nieuwe groei van Amsterdam aan te sluiten bij de vestigingsbehoefte van de groeiende kennis- en innovatie economie. Deze vraagt om specifieke gemengde stedelijke werkmilieus. Belangrijk hierbij is om rekening te houden met economische dynamiek en verandering. In Ruimte voor de economie is voor woon-werkgebieden (en werk-woongebieden) onderscheid gemaakt in verschillende vestigingsmilieus, namelijk in zogenaamde "woonwijken", "creatieve wijken", "productiewijken" en "stadstraten". Het voorliggende plangebied is onderdeel van gebied dat in Ruimte voor de Economie van morgen werd aangemerkt als "productieve wijk". Productieve wijken zijn hierin gedefinieerd als woon-werkwijken die vestigingsruimte bieden aan bedrijven die verenigbaar zijn met stedelijk woonmilieu. Integratie van bedrijven in woonmilieu biedt niet voor alle bedrijven ruimte maar wel voor een deel van de ambachten, lokale kleinschalige productie en moderne ‘hybride’ productiebedrijven die behoefte hebben aan een mix van kantoor- en bedrijfsruimte.

3.5.2 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld 2021)

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld. De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 uit 2011. De groeiambities van de structuurvisie uit 2011 zijn meer dan waargemaakt, de voorziene toename van het aantal inwoners en banen voor 2040 is in een tijdsbeslag van een decennium al bijna bereikt. Vooral dankzij de komst van internationale bedrijven en bijbehorende kennismigranten. De dienstensector groeide snel en door verdubbeling van het aantal toeristen gold dat ook voor horeca. Omdat investeringen in openbaar vervoer, publieke ruimte en groen achterbleven, is de druk op de stad stevig toegenomen. Meest in het oog springend zijn de geëxplodeerde huizen- en huurprijzen, die het voor bewoners met een lager en middeninkomen en kleine ondernemers lastig maken om een plek te vinden in de stad. Steeds duidelijker wordt dat de status van Amsterdam als internationale metropool negatieve kanten heeft. Bijvoorbeeld vanwege de ontwrichting van de woningmarkt door vastgoedbeleggingen en een het gevoel van ontheemding bij sommige Amsterdammers door de snelle veranderingen. Hoe internationaal ook, het succes van de stad hangt nog altijd grotendeels samen met in hoeverre inwoners zich thuis voelen. De afgelopen jaren ook duidelijk geworden dat ontwikkeling van de stad niet zonder goed beheer kan. Van de openbare ruimte, maar ook van kades en bruggen. Het is een mega-operatie op zichzelf, die de komende jaren veel van de stad zal vragen. Dit alles vormt het startpunt voor de Omgevingsvisie 2050.

De verwachting is dat de groei van de stad zal doorzetten. Die groei moet opgevangen worden en vooral gelijker verdeeld. Ook over de regio. Het besef dat Amsterdam onderdeel is van een grootstedelijke regio, is meer dan ooit doorgedrongen. De grootste uitdaging is de overstap naar meer duurzaamheid, met andere energiebronnen en een minder verspillende manier van leven. De inrichting van stad en regio gaat wezenlijk veranderen. Deze plannen staan deels al op de rol, een ander deel is nieuw.

Gezien de diverse beleidsmatige ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur in de omgevingsvisie vijf strategische keuzes die worden aangehaald als:

- 'Meerkernige ontwikkeling': Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is; een van de hoofddoelen van deze visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen.
- 'Groeien binnen grenzen': De stad mikt op minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, dat is een voortzetting van het groeitempo van de afgelopen 10 jaar. Plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei wordt aan voorwaarden gebonden. Want groei en verdichten van de bestaande stad is geen doel op zich. Amsterdam wil dat de groei enerzijds het sociale fundament van de stad versterkt en anderzijds het draagvermogen van de planeet niet overschrijdt. Daarom mag de groei alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen, wordt onder meer ingezet op ruimte voor schone energie en duurzame initiatieven. De grootste verdichtingskansen liggen in gebiedstransformaties, waar eenzijdig werken in lage dichtheid plaats maakt voor gemengd wonen en werken in hoge dichtheden. Stadsverzorgende en productieve bedrijvigheid blijft hier waar mogelijk behouden.
- 'Duurzaam en gezond bewegen': In een verdichtende stad moet zuinig worden omgegaan met de schaarse ruimte. Gezocht wordt naar plekken om te bouwen, voor groen, voor verblijven, spelen en voor de fietser en de voetganger. Om die reden moet de auto als ruimtegebruiker een stap terug doen. Nabijheid van voorzieningen is daarvoor essentieel. Mede dankzij de verdichting krijgen Amsterdammers hun voorzieningen, inclusief park, in de eigen buurt op loop- of fietsafstand.
- 'Rigoureus vergroening': Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. De stad zal rigoureus vergroenen met meer en betere natuur door de hele stad. Straten en pleinen worden groen ingericht, straatstenen zullen wijken voor bomen en beplanting. Het autoluw maken van de stad biedt daarvoor mede ruimte. Bouwen wordt natuurlijker door gevels en daken te vergroenen. Dit lukt alleen als Amsterdammers meedenken en meedoen. Vergroening is ecologisch noodzakelijk, maar moet ook aansluiten bij de wensen van de Amsterdammers.
- 'Samen stadmaken': Het stadsbestuur stuurt met de Omgevingsvisie op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen. Het stadsbestuur wil daarvoor meer ruimte bieden voor bewoners om individueel of in collectieven zoals coöperaties betaalbare huurwoningen te bouwen, voorzieningen te beheren, energie op te wekken, mee te doen met inrichting van de buurt of lokaal ondernemerschap.

Afweging / consequenties voor voorliggend bestemmingsplan

Op de 'Visiekaart Amsterdam 2050' van de omgevingsvisie is het deel van Cruquius waar voorliggend plangebied onderdeel van uit maakt, aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling - gemengde stadsbuurt'. In dergelijk gebied is de inzet gericht op ontwikkeling van woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw). Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en langs watergangen. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling. In aansluiting hierop en in aansluiting op de eerdere transformatie kaders uit 2012 (zie paragraaf 2.2.2) heeft voorliggend bestemmingsplan tot doelstelling een bestaande bedrijfskavel te transformeren naar een menging van wonen, voorzieningen en werken. Wat dat laatste betreft maakt het bestemmingsplan bedrijvigheid mogelijk die mede gericht is op ambacht, maar ook op zakelijke dienstverlening. In de Omgevingsvisie is Cruquius wat economische structuur betreft specifiek aangeduid als "productieve wijk". In dergelijke nieuwe gemengde stadsbuurten is naast woningbouw ruimte voor behoud van bestaande en voor nieuwe productieve bedrijvigheid. Het gaat hierbij met name om ruimte op de begane grond ruimte voor ambachtelijke bedrijvigheid, en kleinschalig industriële en logistieke bedrijven die passen in de stad. Niet alleen dragen deze wijken in de toekomst bij aan de sociaaleconomische samenhang in Amsterdam, deze kleinschalige productieruimtes dragen ook bij een

de circulaire transitie waar meer producten lokaal gemaakt, hersteld, gerecycled of hergebruikt moeten worden. Over het onderwerp "kantoren" wordt in de Omgevingsvisie een verwijzing gemaakt naar het Kantorenplan 2019-2026. Dat plan is opgesteld voor de coronaperiode en daarover is in de Omgevingsvisie aangegeven dat, hoewel de coronacrisis de onzekerheid van kantoorontwikkelingen vergroot, de leegstand in Amsterdam eind 2020 historisch laag is. Met de voorspelde groei van de stad is het reëel uit te gaan van aanhoudende vraag naar kantoorruimte.

3.5.3 Woonagenda 2025 en overige woningbeleidskaders (2017 en 2020)

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de *Woonagenda 2025* en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld (‘Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen’ Gemeenteblad afd. 1, nr. 1603, vastgesteld op 20 december 2017 en het ‘Actieplan meer middeldure huur’, Gemeenteblad afd. 1, nr. 152/433, vastgesteld op 8 juni 2017).

In de *Woonagenda 2025* (vastgesteld 19 juli 2017) zijn doelstellingen voor woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt voor woningbouw is onder meer een verdeling van 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (hierna: '40-40-20') en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt. Voor middeldure huurwoningen wordt specifiek beleid gevoerd, onder meer met het *Actieplan meer middeldure huur* (8 juni 2017). Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huur tussen de € 710,68 en € 971 (prijspeil 2017). In Amsterdam zijn relatief weinig middeldure huurwoningen, in 2015 was 5,6% van de woningvoorraad een middeldure huurwoning (bron: Wonen in Amsterdam 2015). In het '*Actieplan meer middeldure huur*' is de ambitie opgenomen om in de periode 2017 tot 2025 ten minste 1.500 middeldure huurwoningen per jaar te realiseren door middel van nieuwbouw en transformatie.

In het *Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen* (Gemeenteraad 20 december 2017) is onder meer bepaald dat in woningbouwplannen sprake is / moet zijn van een gedifferentieerd programma waarmee verschillende inkomensgroepen worden bediend. Dit ten behoeve van het doel van de gemeente om een gemengde stad te willen zijn. De gemeente geeft hier zelf vorm aan door bij de uitgifte van gemeentelijke grond te sturen op die differentiatie. Ook in de plannen van particulieren, waarbij geen sprake is van nieuwe gronduitgifte maar van eigen grond van particulieren of een reeds bestaand erfpachtcontract, wil de stad een gedifferentieerd aanbod bewerkstelligen. De stad werkt door middel van bestemmingsplanwijzigingen en erfpachtherzieningen alleen mee aan particuliere woningbouwplannen als er sprake is van een gedifferentieerd woningaanbod. Een gedifferentieerd aanbod houdt in dat ook voor particuliere transformaties in beginsel geldt dat 40% van de woningen als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure woning en 20% als dure huur- of koopwoning (40-40-20). Van het stedelijke uitgangspunt '40-40-20' bij particuliere transformaties kan gemotiveerd worden afgeweken indien:

1. met de beoogde afwijking een ander stedelijk doel of programma wordt nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
2. of indien de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw dusdanig specifiek is, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken
3. of het gebouw een dusdanige geringe omvang heeft dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is.

In 2020 is het Actieplan Middeldure huur herijkt. Onder meer voortvloeiend uit een intentieovereenkomst van februari 2020 met de leden van IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers Vastgoed, Nederland), Vastgoed Belang (Vereniging van particuliere beleggers in vastgoed) en de NEPROM (Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen) om de productie van nieuwe en het behoud van

bestaande betaalbare woningen te verbeteren. Onderdeel van de herijking is ook de geconstateerde maatschappelijke ontwikkeling waarin koopwoningen steeds vaker worden gekocht om te verhuren. Hierdoor zijn er voor gewone huizenkopers minder woningen beschikbaar. Het college (2020) vindt dit een slechte ontwikkeling en wil daarom een zelfbewoningsplicht instellen voor alle nieuwbouw koopwoningen in Amsterdam. Daartoe zijn met collegebesluiten d.d. 2 juni 2020 gemeentelijke beleidsregels vastgesteld, bestaande uit:

- Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen *(bekend gemaakt Gemeenteblad Nr. 144760, d.d. 9 juni 2020*). Deze beleidsregel ziet onder meer toe op verlenging van de zogenaamde "uitpondtermijn" voor nieuw gerealiseerde private sociale huurwoningen en private sociale huurwoningen die als gevolg van transformatie worden gerealiseerd (uitpondtermijn van 25 jaar in plaats van 15 jaar). Ook ziet de beleidsregel toe op de *Spelregels voor woningbouwprogrammering* en het *Stedelijk kader voor particuliere transformaties.* Volgens deze beleidsregel gelden er onder meer aanvullingen op de eerdere '40-40-20'-regels, namelijk:
  1. indien de reguliere sociale huurwoningen in een transformatieproject door corporaties worden afgenomen dan gelden, in plaats van de reguliere programmatische verdeling van 40-40-20, de volgende programmatische voorwaarden:
     a. minimaal 30% sociale huurwoningen,
     b. minimaal 40% middensegment en
     c. partijen hebben de vrijheid om zelf een corporatie te kiezen waaraan de sociale woningen verkocht worden
  2. Indien aantoonbaar geen corporatie gevonden wordt die de sociale huurwoningen gaat afnemen,dan kan er gekozen worden voor een alternatieve programmatische verdeling (naar 0-80-20 of 0-100-0) onder voorwaarde dat er door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke beroepsgroepen gehuisvest worden.
  3. Bij projecten kleiner dan 30 woningen kan afgeweken worden van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 bij particuliere transformaties indien het gebouw een dusdanige geringe omvang heeft dat de beoogde menging vanuit beheers oogpunt niet wenselijk is.
- Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwig durende middeldure huur (*bekend gemaakt Gemeenteblad Nr. 144761, d.d. 9 juni 2020*). Deze beleidsregels bevat onder meer de uitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen, als aanvulling op de middeldure huurwoningen met een verhuurperiode van 25 jaar.
- Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam voor nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners (Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam) *(bekend gemaakt Gemeenteblad Nr.171535, d.d. 7 juli 2020)*. Deze beleidsregel ziet onder meer toe op een zelfbewoningsplicht voor alle nieuwbouw koopwoningen in Amsterdam.

Aanvullend op de regels waarmee gemotiveerd kan worden afgeweken van het beleidsmatige uitgangspunt van de '40-40-20'-verdeling heeft het college op 15 juni 2021 de volgende extra beleidsregel vastgesteld:

- Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam tot wijziging van Het Stedelijk kader voor particuliere transformatie in verband met de vaststelling van het zesde criterium om af te wijken van de programmatische verdeling van 40-40-20 (Tweede aanvulling Stedelijk kader voor particuliere transformatie) (*bekend gemaakt Gemeenteblad Nr. 275018 d.d. 13 augustus 2021*). Op grond van deze beleidsregel is ook een verdeling van '0-100-0' toegestaan in de situatie dat de transformatie een los gebouw betreft én de ambtelijk opdrachtgever het stadsdeel is en niet Grond en Ontwikkeling.

Huisvestigingsverordening 2020

Met ingang van 1 januari 2020 geldt de Huisvestingsverordening 2020. Hierin zijn regels opgenomen over de samenstelling van de bestaande woonruimte voorraad. Voorliggend bestemmingsplan is ontwikkelgericht en maakt nieuwe woningen mogelijk en bestemd geen bestaande woningen. Op enig moment zal dat tijdens de werking van voorliggend bestemmingsplan veranderen. Op enig moment zijn de woningen gebouwd en bewoond en dat speelt de huisvestingsverordening wel een rol. Dit wordt in paragraaf 6.3 onder "Woonruimte in de bestemming Gemengd" nader toegelicht.

Afweging / Consequenties voor voorliggend bestemmingsplan

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat afgeweken wordt van het initieel beleidsmatige uitgangspunt voor wat betreft de verdeling '40-40-20'. Voor de motivering wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 onder '*Toelichting op / motivering voor de beoogde woningbouwcategorieën*'.

3.5.4 Bedrijvenstrategie (2020)

Op 15 april 2020 heeft het college de "Bedrijvenstrategie 2020-2030: Amsterdam duurzaam productief" vastgesteld. Amsterdam staat bekend om haar ondernemerschap en bedrijvigheid. De logistiek en (maak) industrie zijn de machinekamer van de economie in de regio. De ruimte voor deze bedrijven is echter aan verandering onderhevig, mede omdat in de stad veel woningen nodig zijn. Nieuwe stedelijke wijken zijn gepland op bedrijventerreinen zoals Cruquius. Deze terreinen worden ook wel transformatiegebieden genoemd. Met deze transformaties neemt het aanbod aan traditionele vestigingslocatie voor bedrijven af, terwijl de vraag naar bedrijfsruimte juist toeneemt door o.a. nieuwe economie en toepassingen voor de circulaire economie en de energietransitie. Dit vormt de aanleiding voor de bedrijvenstrategie. Met de transformatie van bedrijventerreinen zullen zonder aanvullende maatregelen diverse vormen van ambacht, maakindustrie en reparatie uit de stad verdwijnen. Doel van de strategie is om binnen de bredere ontwikkeling van stad voldoende ruimte te creëren en te behouden voor bedrijven, zodat Amsterdam een diverse economie houdt met een inclusieve arbeidsmarkt, en duurzaam aantrekkelijk is voor ondernemers. Uit de analyse van de bedrijvenstrategie 'Amsterdam duurzaam productief' blijkt dat Amsterdam met de vraagverwachting en ‘business as usual’ beleid rond 2026 geen bedrijvenkavels meer uit te geven heeft. Richting 2040 loopt het ruimtetekort op tot minimaal 150 hectare. In lijn met de structuurvisie en ‘compacte stad’ principe, worden geen nieuwe plannen gemaakt voor uitleglocaties. Wel zijn er aanknopingspunten voor ruimtewinst, waaronder het mengen van bedrijvigheid en wonen. Zowel vanuit de vraag (hoog aandeel mengbare bedrijven) als het aanbod biedt het integreren van bedrijvigheid in gemengde woon-werkwijken mogelijkheden om ruimte te bieden aan stedelijke bedrijvigheid. Tot 2030 is ruim 600.000 m² bvo bedrijfsruimte voorzien in de bedrijventerreinen die naar productieve en creatieve wijken zullen transformeren.

Afweging / consequenties voor voorliggend bestemmingsplan

In de bedrijvenstrategie gaat het bij bedrijven om inrichtingen die als hoofdactiviteit de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport hebben. In gedeeltelijke aansluiting hierop en het beleid zoals uiteengezet in Ruimte voor de Economie van morgen (zie paragraaf 3.5.1) en in aansluiting op de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (zie paragraaf 3.5.2) is voor voorliggend bestemmingsplan gekozen voor het mogelijk maken van meer dan alleen een bedrijfsfunctie. Met medeweging van onder meer het participatieproces (zie paragraaf 8.1) is gekozen voor het mogelijk maken van circa 1.600 m² bvo voor meerdere niet-woonfuncties zoals sociaal maatschappelijke voorzieningen (kunst, cultuur, buurthuis, jongerencentrum, kringloopwinkel) en bedrijfsactiviteiten gericht op productie/ambachten (lichte milieucategorie passend in een gemengd gebied).

3.5.5 Kantorenplan 2019-2026 (2019)

Zoals in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is aangegeven, is kantoorontwikkeling in Amsterdam gebonden aan het beleid zoals verwoord in het 'Kantorenplan 2019-2026'. Dat in 2019 vastgestelde beleid gaat na jaren van leegstand uit van meer krapte op de kantorenmarkt in de periode 2019-2026. De kantorenleegstand was in de periode voor 2019 in korte tijd hard gedaald, van 18% in 2015 naar 9% in januari 2019, dit als gevolg van transformatie, weinig nieuwbouw en een constant groeiende economie. De focus is in 2019 gelegd op een gezonde kantorenmarkt met gemengde woon-werkmilieus. Voor de periode tot en met 2022 is in 2019 voorzien dat er voldoende kantoorruimte bij komt, al voldoet dit niet aan de directe vraag naar kwalitatieve kantoren op goed bereikbare locaties voldoen. Om in de periode 2023-2026 voldoende kantoorruimte op te leveren, werd het in 2019 nodig geacht om vanaf dan te sturen op de start van kantoorontwikkelingen. De opkomst en groei van de kenniseconomie gedijt op locaties in de nabijheid van stedelijke voorzieningen met goede OV- en fietsbereikbaarheid op OV-knooppunten voor werknemers uit de metropool en daarbuiten. Voor ondernemingen was het tot 2019 lastig om passende kantoorruimte te vinden, door de beperkte beschikbaarheid en de veranderende behoefte naar type kantoor. Ondernemingen zoeken kantoorruimte in gemengde woonwerkmilieus en op goed bereikbare OV knooppunten. Deze nieuwe vestigingsbehoefte verklaart de huidige paradox op de Amsterdamse kantoormarkt: enerzijds staan er nog steeds kantoren leeg, maar anderzijds is er schaarste aan kantoorruimte op goede locaties. In de regio is de kantorenleegstand hoger, maar ook hier voldoet het aanbod vaak niet aan de kwalitatieve vraag. Het doorzetten van de groei van de werkgelegenheid in Amsterdam met 2% per jaar de afgelopen 20 jaar, leidt tot een netto uitbreidingsvraag van 125.000 m2 BVO kantoorruimte.

3.5.6 Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 (vastgesteld in 2017)

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 wordt verwezen naar het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022.

Op 20 december 2017 heeft gemeenteraad het detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 vastgesteld: Sterke winkelgebieden in een groeiende stad. De strekking van het detailhandelsbeleid is dat Amsterdam inzet op een sterke en diverse winkelstad waar de bewoners hun dagelijkse boodschappen op redelijke afstand van de woning kunnen doen en er meerdere interessante winkelgebieden zijn om te winkelen, ook buiten de binnenstad. De inzet is niet gericht op losstaande winkels, maar op clustering van het winkelaanbod in winkelgebieden. Voorliggend plangebied ligt niet in of nabij een winkelgebied. Dit maakt dat detailhandel vanuit het bestaande beleid, niet in dit plangebied wordt beoogd.

Afweging / consequenties voor voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt dan ook geen detailhandel mogelijk, maar enkel ondergeschikte verkoop als onderdeel van een maatschappelijke functie of bedrijfsfunctie.

3.5.7 Horecanota stadsdeel Oost 2012

Het horeca- en terrassenbeleid is uitgewerkt in de Horecanota stadsdeel Oost 2012. Het stadsdeel zet in dat beleid in op een gerichte toename van horeca, waarbij kwaliteit van groter belang is dan kwantiteit. Horeca moet passen bij een buurt en de bewoners. In het horecabeleid is daarom ook aandacht voor maatschappelijk verantwoord horecabeleid en handhaving. Onder meer is bepaald dat het geen doel is om het horeca aanbod sterk uit te breiden. Het stadsdeel wil nieuwe horecagelegenheden zoveel mogelijk clusteren in de gebieden in Oost waar al verschillende horeca en detailhandel is gevestigd om zo de aantrekkelijkheid van deze gebieden en de sector te versterken.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen zelfstandige horeca mogelijk, maar laat wel aan culturele en

maatschappelijke voorzieningen en broedplaats gerelateerde en daaraan ondergeschikte horeca toe zonder terrasmogelijkheid (zie paragraaf 2.2.3 onder "Nadere concretisering Programma / functies Drenthhal (deelgebied 8.2) - Participatie"). Het toestaan van deze aditionele horeca zonder terrasmogelijkheid sluit aan bij de Horecanota stadsdeel Oost 2012 waarin onder meer het volgende is bepaald:

- Voor culturele instellingen is een goede horeca-exploitatie vaak noodzakelijk om de exploitatie financieel mogelijk te maken. De meeste culturele instellingen exploiteren horeca als additionele horeca. Deze regeling stelt een aantal ruimtelijke voorwaarden aan de horeca-exploitatie en staat hiermee in sommige gevallen een goede culturele exploitatie in de weg, bijvoorbeeld omdat de horeca-activiteit een onderdeel is van een gevarieerd programma en plaatsvindt in de hoofdruimte (zoals bij een poppodium) of omdat door een monumentale status het pand niet kan worden aangepast. Als de culturele instelling uit het pand vertrekt en niet door een zelfde functie wordt vervangen, mag de horecafunctie niet langer worden uitgevoerd. Panden die in aanmerking komen voor de aanduiding culturele horeca zijn musea of vestigingen van culturele instellingen met een programmering die bestaat uit een mix van verschillende activiteiten. Horeca maakt deel uit van deze activiteiten.
- Terras bij additionele horeca: Additionele horeca betreft horeca waarbij de horecafunctie niet de hoofdfunctie heeft van het gebouw en waar geen horecabestemming op het gebouw zit. Wel is een horeca exploitatievergunning vereist. Voorwaarde voor additionele horeca is dat terrassen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de sportvelden (Voorland, Drieburg en Middenmeer, IJburg, Sciencepark en Zeeburgereiland) en volkstuincomplexen Amstelglorie en De Nieuwe Levenskracht.

3.5.8 Parkeerbeleid (2017 en 2018)

De gemeente Amsterdam voert al jaren parkeerbeleid. Parkeerbeleid heeft invloed op de bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. Dit onder meer vanuit het idee dat minder auto's op straat leidt tot meer ruimte voor voetgangers en fietsen en een aantrekkelijkere openbare ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast willen ondernemers en bewoners ook een bereikbare stad, een stad waar ze hun auto kwijt kunnen en klanten een parkeerplek kunnen vinden. Minder auto's op straat en tegelijkertijd een goede (auto)bereikbaarheid van de stad, het lijken tegenstrijdige doelstellingen. Een oplossing om deze doelstellingen te verenigen, is het verplaatsen van een groot deel van de parkeerplaatsen op straat naar parkeergarages. Parkeernormering helpt om de toekomstige parkeervraag in (ondergrondse) garages op te lossen, door ontwikkelaars te verplichten om bij nieuwbouw parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 7 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. Op 29 november 2017 heeft de raad wijzigingen in deze nota aangebracht. In de Nota Parkeernormen staan beleidsregels en parkeernormen voor auto's bij nieuwbouw- en transformatieplannen. Ook is aangegeven wanneer de regels en beleid wordt toegepast. De gemeenteraad heeft daarnaast op 14 maart 2018 de nota ‘Parkeernormen Fiets en Scooter’ vastgesteld. De nota beschrijft het beleidskader waarin normen en richtlijnen zijn opgenomen voor fietsen en scooters. Doel daarvan is om te voorkomen dat de gestalde fietsen en scooters steeds meer beslag leggen op de openbare ruimte.

Beleidsuitgangspunten voor dit plan

Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan uitgegaan van het parkeerbeleid van de Nota Parkeernormen Auto (29 november 2017) en de nota Parkeernormen Fiets en Scooter (14 maart 2018). In de betreffende Nota Parkeernormen Auto is onder meer aangegeven dat alle nieuwbouw uitgesloten wordt van parkeervergunningverlening. Voor nieuwbouw wordt in de nota verder onderscheid gemaakt in parkeernormen voor verschillende functies, met daarin nog nader onderscheid in "bezoekersparkeren" en "parkeren voor bewoners/personeel/eigenaren". Uit de nota is op te maken dat voor voorliggend plangebied de parkeernormen van toepassing zijn behorende bij "B-locaties". Voor de woonfunctie

betekent dit onder meer een minimale parkeernorm voor bewonersparkeren van 0 parkeerplaatsen per sociale huurwoning en middeldure huurwoning en een maximale parkeernorm van 1 parkeerplaats per sociale huurwoning en middeldure huurwoning. Voor bezoekersparkeren is de parkeernorm 0,1 parkeerplaats per woning. Voor de niet-woonfuncties die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is in de nota onder "voorzieningen" aangegeven dat de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt zijn, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies.

Afweging / consequenties voor voorliggend bestemmingsplan

Voor de juridische borging van het beleid over parkeernormering is in de regels een zogenaamde "dynamische" verwijzing opgenomen. Dit houdt in dat ten tijde van de indiening van aanvragen om omgevingsvergunning voor de bouwplannen in het gebied getoetst wordt aan het op dat moment van toepassing van zijnde parkeerbeleid en de daarbij behorende normen. Op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan is dat voor autoparkeren de Nota Parkeernormen Auto van 29 november 2017.

3.5.9 Agenda Duurzaamheid (2015), Agenda Groen (2015), Routekaart Klimaatneutraal 2050 (vastgesteld 2020), Strategie klimaatadaptatie Amsterdam en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie, Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 (vastgesteld 2020)

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. Dit staat in de Agenda Duurzaamheid, de agenda voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad. De Agenda Duurzaamheid is vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam op 11 maart 2015.

'In het coalitieakkoord ‘Amsterdam is van iedereen’ (mei 2018) is afgesproken dat de gemeente Amsterdam door het sterk vergroenen van de openbare ruimte de stad aantrekkelijker maakt om in te wonen, werken en verblijven. De groene ruimte speelt een belangrijke rol bij het klimaatbestendig maken van de stad. Buien worden steeds extremer en temperaturen hoger. Een effectieve manier om regenwater op te vangen en de temperatuur te beperken, is door het oppervlakte aan groen te vergroten. Daarnaast kan groen bijdragen aan meer biodiversiteit in de stad. Dit is onder andere meer concreet opgenomen de Agenda Groen (2015-2018).

Het duurzaamheidsbeleid zoals dat in meerdere beleidsdocumenten en programma's in de loop der tijd is uiteengezet wordt en is verder uitgewerkt, onder andere in de Routekaart Klimaatneutraal 2050. In de beleidsdocumenten Strategie klimaatadaptatie Amsterdam en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie is aangegeven dat de gemeente en waterschappen zich inzetten om Amsterdam zo goed mogelijk voor te bereiden op het veranderende klimaat. In de Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam zijn het thema, de opgave en de mogelijke oplossingen, beschreven. De vier thema’s uit het landelijk Deltaprogramma vormen hierbij het uitgangpunt: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen. Vervolgens zijn in de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie, vastgesteld mei 2021, concrete activiteiten benoemd. In de Uitvoeringsagenda is onderscheid gemaakt tussen acties op verschillende niveaus, namelijk huis en pand, straat, gebied en wijk, stad en regio en nationaal en internationaal. In de Strategie Amsterdam Circulair 2020 - 2025 (vastgesteld door gemeenteraad 2020) staat dat de stad in 2050 circulair is. Dit wil zeggen dat kringlopen volledig gesloten zijn: waardevolle materialen en grondstoffen worden hergebruikt en er wordt geen afval geproduceerd. De ambitie is om 50 procent minder primaire grondstoffen te gebruiken in 2030. In 2050 is de stad 100 procent circulair. Circulair bouwen is noodzakelijk om die ambities te bereiken. Ook zet Amsterdam zich in om tegen 2050 een afvalvrije stad te zijn, met schone straten en pleinen. Hiervoor is een nieuw uitvoeringsprogramma afval en grondstoffen opgesteld. Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan

te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier.

Afweging / consequenties voor voorliggend bestemmingsplan

De gemeentelijke agenda Duurzaam Amsterdam (2015) is in de voorbereiding een van de pijlers geweest onder het nadere ruimtelijk kader voor dit plangebied en daarmee ook onder het bestemmingsplan en de overige instrumenten die de gemeente heeft, zoals sturing via uitgifte. Dit geldt ook voor het verwezenlijken van de ambities van de Agenda Groen (2015), programma Amsterdam Rainproof (Waternet) en de Routekaart Klimaatneutraal 2050 (vastgesteld door het college in 2020). Zo is daarin onder meer aangegeven dat de markt wordt uitgedaagd om energieneutraal te bouwen en waar mogelijk energieleverend. Het uitdagen van de markt vindt plaats via het instrument van tendering. In aansluiting op de routekaart geldt dit laatste ook voor voorliggend plan. De grond is in eigendom van de gemeente. De ontwikkeling vindt plaats via tendering waarin bij de gunning het bouwen naar de duurzaamheidsambities van de agenda Duurzaam Amsterdam, Agenda Groen, de routekaart en Strategie Amsterdam Circulair 2020 - 2025 onderdeel van het gunningsproces zijn. Dit betreft duurzaamheidsgerelateerde onderwerpen als het rainproof maken van de openbare ruimte, groene daken en gevels, het natuur inclusief bouwen en circulair bouwen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in 2021 de hemelwaterverordening is vastgesteld (zie paragraaf 3.5.10). De verordening is opgesteld in verband met de verwezenlijking van de ambities van het gemeentelijk rioleringsplan, maar dit alles is tevens ondersteunend aan het bereiken van de ambities van de rainproofdoelstellingen van de gemeente (Agenda Groen).

3.5.10 Hemelwaterverordening (2021)

Amsterdam heeft in het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2021 de ambitie opgenomen om in 2020 een bui van 60 mm in een uur aan te kunnen zonder dat schade aan huizen en vitale infrastructuur ontstaat. Om dit te bereiken zal zowel in de bestaande stad als in nieuw te ontwikkelen gebieden rekening moeten worden gehouden met extreme neerslag. Daarbij is onder meer van belang dat zowel op particulier terrein als op openbaar terrein voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Een van de juridische instrumenten die een bijdrage kan leveren aan een klimaatbestendig en waterrobuust Amsterdam is een zogenaamde hemelwaterverordening. Op 26 april 2021 heeft de gemeenteraad de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. In de Hemelwaterverordening staan de regels voor wateropvang op privaat terrein voor nieuwe gebouwen, gebouwen die ingrijpend gerenoveerd worden en gebouwen waar een verdieping aan wordt toegevoegd (op of onder het gebouw). Het is nodig om water op te kunnen vangen omdat het riool extreme hoosbuien, die steeds vaker voorkomen, niet in één keer kan afvoeren. Door op bebouwd oppervlak een laag van zes centimeter regenwater (60 liter per m2) op te vangen en die vertraagd af te voeren, wordt de stad ontlast. Regenwater kan zo beter worden benut, straten zullen minder onderlopen en er zullen minder woningen waterschade oplopen.

Afweging / consequenties voor voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt onder meer nieuwbouw mogelijk, maar het laat ook andere activiteiten direct toe, zoals ingrijpende renovatie. De gemeentelijke hemelwaterverordening bevat algemene regels die bij bouwen en ingrijpend renoveren in acht moeten worden genomen. Concreet betekent dit dat in de ontwerp- en uitvoeringsfase van de bouwplannen rekening moet worden gehouden met de regels van de hemelwaterverordening. Dit is een aandachtspunt voor die fasen. Volledigheidshalve wordt hierbij ook verwezen naar paragraaf 3.5.12 "Omgevingsprogramma Riolering 2022 - 2027 (2022)" waarin is aangegeven dat de norm van voor waterberging van de hemelwaterverordening zoals hier in deze paragraaf beschreven nog afgestemd gaat worden op de norm van het Omgevingsprogramma 2022-2027 (70 liter per m2).

3.5.11 Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam (2021)

De aanleg van kelders levert extra ruimte op voor bijvoorbeeld wonen, opslag of parkeren. Naast het voordeel van extra ruimte, kan kelderbouw ook nadelen met zich meebrengen. Met name bij een cumulatie aan kelders in een gebied kan schade optreden aan de openbare ruimte. Belangrijkste oorzaak daarvoor is de invloed van een kelder op de stroommogelijkheden van het grondwater. Hierdoor kan de grondwaterstand beïnvloed worden (barrièrewerking). Dit leidt tot een (te) hoog peil van het grondwater, de zogenaamde grondwateroverlast, of een (te) laag peil van het grondwater, de zogenaamde grondwateronderlast. Grondwateroverlast heeft met name negatieve gevolgen voor woningen en groen, maar ook voor de verharding. Grondwateronderlast heeft vooral negatieve gevolgen voor funderingen, zetting van grond/verharding/leidingen en wederom groen.

Door de klimaatverandering, en de wens de stad daar bestendig tegen te maken, zijn de gevolgen van onderkeldering op grondwaterstand en –stroom actueler geworden. Het vermogen grotere hoeveelheden hemelwater op te nemen en af te voeren wordt beïnvloed door de grondwaterstand en -stroom. Op 20 januari 2021 is het 'Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam' vastgesteld door de raad. En op 7 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld. Dit als vervolg op het eerder op 20 januari 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Afwegingskader. De gemeente beoogt hiermee de aanleg van kelders in de stad mogelijk te blijven maken waar dat kan, maar deze wel aan zodanige eisen te onderwerpen dat de kans op deze schade als gevolg van grondwaterstanden, zowel voor naastgelegen percelen als voor de openbare ruimte, minimaal is. Als gevolg van inwerkingtreding van deze Beleidsregel moeten alle aanvragen voor kelders waarvoor een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan of kruimelafwijking vereist is getoetst worden aan de Beleidsregel, die vervolgens weer verwijst naar het Afwegingskader grondwaterneutrale kelders Amsterdam. Dit betekent dat dergelijke aanvragen moeten voldoen aan de eis van grondwaterneutraliteit zoals geformuleerd in het Afwegingskader. Daarin wordt onder grondwaterneutraal bouwen van kelders het volgende verstaan: De stand en stroming van het grondwater veranderen niet of nauwelijks door de aanleg van een kelder, waar mogelijk zal deze verbeteren, en er treden geen negatieve grondwatereffecten op.

Afweging / consequenties voor voorliggend bestemmingsplan

Het Afwegingskader ziet primair op kelders kleiner dan 300 m2; daarvoor voorziet dit beleidskader in mogelijke standaardmaatregelen waarmee de grondwaterneutraliteit kan worden aangetoond. Voor grotere kelders (denk aan parkeerkelders of grote opslagkelders onder bedrijfsgebouwen) moet de grondwaterneutraliteit worden aangetoond door middel van een geohydrologisch rapport; het gaat hierbij om maatwerk. Voor voorliggend bestemmingsplan vindt verkennend geohydrologisch onderzoek plaats. Indien daaruit volgt dat bepaalde voorwaarden in acht moeten worden genomen, dan wordt e.e.a. in voorliggend bestemmingsplan geborgd met passende regeling. Daarvoor wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 5.2).

3.5.12 Omgevingsprogramma Riolering 2022 - 2027 (2022)

De gemeente Amsterdam heeft de wettelijke verantwoordelijkheid (zorgplicht) voor een aantal watertaken. De ambitie voor de taken op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater is vastgelegd in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, vastgesteld op 8 juli 2021. Deze ambitie is in het Omgevingsprogramma Riolering 2022 – 2027 (OPR) verder uitgewerkt, dat op 15 februari 2022 door het college van burgemeester en wethouders (onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad) is vastgesteld. Dit programma vervangt het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (GRP).

Strengere norm hemelwaterberging

Conform het OPR moet de capaciteit voor hemelwaterberging op publiek terrein minimaal 70 mm/uur zijn door bijv. hergebruik van hemelwater of verwerking op de eigen kavel. De norm is daarbij in het OPR van 60 mm naar 70 mm verhoogd, op basis van het KNMI Klimaatsignaal '21.

Omdat in het OPR de norm voor hemelwaterberging is verhoogd (ten opzichte van het GRP 2016-2021 en de Hemelwaterverordening Amsterdam) is nog een aanpassing van de Hemelwaterverordening Amsterdam noodzakelijk. Hiermee zal de norm voor de regenwaterbestendigheid van de particuliere ruimte bij nieuwbouw gelijk worden getrokken met de aangescherpte norm voor de regenbestendigheid van de publieke ruimte in het OPR.

Ontwateringsdiepte

In het OPR wordt ook ingezet op zorg dragen voor een ontwateringsdiepte die is afgestemd op de benodigde functies in het gebied, zoals wonen, transport en groen ten behoeve van een klimaatbestendige stad. Hierbij is een ontwateringdiepte van minimaal 90 cm de norm. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveldniveau en de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Zowel het maaiveldniveau als de grondwaterstand kunnen binnen een relatief korte afstand toch variëren. Vandaar dat de ontwateringsdiepte in praktijk ook van locatie tot locatie kan verschillen. Voldoende ontwateringsdiepte is essentieel voor stedelijke functies zoals bebouwing, wegen, bomen en hemelwaterinfiltratie. Een belangrijk aspect daarbij is het voorkomen van (grond)wateroverlast, nu en in de toekomst anticiperend op klimaatverandering. Een ontwateringsdiepte van 90 cm wordt daarbij gezien als duurzame norm voor een robuuste maaiveldhoogte.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffect

4.1.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. In de Wet milieubeheer (art 7.2) en het Besluit milieueffectrapportage (art 2 lid 5) is verankerd dat er een beoordeling moet worden gemaakt of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden als een plan of besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) wordt opgesteld voor één of meerdere activiteiten met mogelijk belangrijke negatieve effecten op het milieu. Activiteiten waarvoor dat het geval is, worden genoemd in de bijlage onderdeel C en D van het Besluit mer. In onderdeel C staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en dus het opstellen van een MER verplicht is. In onderdeel D staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Als de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt in kolom 1 van onderdeel D staan, dan bestaat de m.e.r.-beoordelingsplicht er uit dat het bevoegd gezag moet beoordelen of de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Blijkt uit deze beoordeling dat de betreffende activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben, dan moet de m.e.r.-procedure (m.e.r.) worden doorlopen en moet een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld.

4.1.2 Proces en gemaakte afwegingen

Het proces van transformatie van Cruquius is al langere tijd gaande. Vanwege de realisatie van het totale woningbouwprogramma van het Cruquiusgebied voor nieuwbouw van meer dan 2.000 woningen werd in 2018 geconcludeerd dat dit wat aard en omvang betreft, op basis van activiteit 11.2 van de D-lijst van het Besluit Milieueffectrapportage, m.e.r.-beoordelingsplichtig was. In 2018 is voor op dat moment opgestarte en voorziene bestemmingsplanprocedures voor deelgebieden in de omgeving van voorliggend plangebied een mer-beoordeling gemaakt. Dit middels een aanmeldingsnotitie waarmee de initiatiefnemer (op dat moment een ontwikkelaar) aan het bevoegd gezag had aangegeven dat zij voornemens was een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit te willen gaan uitvoeren. Daarvoor werd in de aanmeldingsnotitie gemotiveerd of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht werden (Bijlage bij deze toelichting: Aanmeldingsnotitie Transformatie Cruquiusgebied; i.o.v. Amvest; Ingenieursbureau Amsterdam; Kenmerk 23637; Versie 5; 15 mei 2018). Op basis van die aanmeldingsnotitie kon het bevoegd gezag vervolgens het besluit nemen of al dan niet een m.e.r.-procedure moest worden doorlopen. Op dat moment werd mede op basis van de vastgestelde spelregels en spelregelkaart ontwikkelingen voorzien in het gehele Cruquius-gebied, waaronder ook voorliggend plangebied. Hierbij zijn onder meer aannamen gedaan voor op dat moment nog niet concrete ontwikkelingen waarbij in totaal werd uitgegaan van maximaal 244.862 m2 bvo wonen en 93.128 m2 bvo bedrijfsfunctie/werken. In de m.e.r.-beoordeling voor het gehele Cruquiusgebied is geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieukundige effecten niet spelen en dat geen Milieueffectrapportage moet worden opgesteld en geen mer-procedure voor dit gebied moet worden doorlopen.

Het bekende huidige programma, bestaande uit het sindsdien reeds gerealiseerde programma en de bestuurlijk vastgestelde nog toekomstige ontwikkelingen, bedraagt naar het zich nu laat aanzien 217.887 m2 bvo wonen en 70.903 m2 bvo bedrijfsfunctie/werken. Hiermee past de huidige ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan voor deelgebied 8 binnen het totaalprogramma dat in 2018 is beoordeeld op de vraag of een MER moest worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moest worden

doorlopen. De aard en omvang van het transformatie van Cruquius is nadien niet gewijzigd. In dat opzicht is de mer-beoordeling voor het Cruquiusgebied nog actueel. En inmiddels is een deel van de in 2018 beoordeelde ontwikkeling van Cruquius gerealiseerd of in aanbouw. Dit betekent dat de omvang in programma dat de komende jaren nog wordt gerealiseerd op Cruquius, ten opzichte van in de in 2018 beoordeelde omvang, op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan, minder is dan destijds is beoordeeld. De conclusie is dan ook dat voor het voorliggende bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure moet worden doorlopen en dat geen milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld.

4.2 Milieuzonering - milieuplanologische inpasbaarheid

4.2.1 Kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is het deelaspect 'milieuzonering' het toepassen van het ruimtelijke ordeningsprincipe dat zich richt op functiescheiding van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie) en milieu-planologisch gevoelige functies (bijvoorbeeld wonen). In planvorming wordt hierin onderscheid gemaakt in:

- het bestemmen / projecteren van nieuwe situaties / nieuwe ontwikkelingen;
- het (opnieuw) bestemmen van bestaande situaties.

Milieuzonering bij bestemmen / projecteren van nieuwe situaties / nieuwe ontwikkelingen

Een nieuwe situatie / nieuwe ontwikkeling betreft een plan dat nog niet eerder als zodanig is bestemd in een bestemmingsplan of vergund met een omgevingsvergunning. Het maken van een afweging over het waar nodig en mogelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies bij nieuwe ontwikkelingen / in nieuwe situaties dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Met deze doelstelling wordt bij het plannen van een nieuwe functie om redenen van goede ruimtelijke ordening gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie wordt ingepast. Hierbij spelen twee vragen een rol:
1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De VNG-publicatie Handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel bij het beantwoorden van deze vragen. Milieuzonering beperkt zich hierin tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de milieubelasting afneemt naarmate de afstand van/tot de bron toeneemt. De VNG-publicatie bevat een tweetal richtafstandlijsten waarin een groot aantal niet-woonactiviteiten (zoals productie, handel en dienstverlenende activiteiten, onderwijs,
sport en recreatie, etc.) zijn vertaald naar een milieucategorie met bijbehorende indicatieve richtafstanden. De activiteiten en bijbehorende categorieën zijn weergegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en in voorkomend geval (afhankelijk van de wijze van bestemmen) ook in de bijlage bij de regels van een bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat milieuaspecten die in het kader van "milieuzonering" aan de hand van richtafstanden van de VNG handreiking worden beschouwd, in dit bestemmingsplan ook op grond van andere kaders worden beschouwd. Dat betreft onder meer het aspect "geluid" waarvoor voor toetsing aan wettelijke kaders (Wet geluidhinder) verwezen wordt naar paragraaf 4.3.

Milieuzonering bij het (opnieuw) bestemmen van bestaande situaties

Het ordeningsprincipe van milieuzonering zoals hiervoor geschetst (functiescheiding middels het aanhouden van bepaalde afstanden), is bedoeld voor planvorming voor "nieuwe situaties / nieuwe ontwikkelingen". Het is niet bedoeld voor het beoordelen van “bestaande situaties” waarbij bestaande / gevestigde milieubelastende activiteiten en bestaande milieugevoelige functies op minder dan de indicatieve richtafstand van elkaar staan en opnieuw worden bestemd. De afstand tussen een bestaand bedrijf en een bestaande woning ligt immers in die situaties al vast. Milieuregels voor bestaande situaties zijn onder meer vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is op 1 januari 2008 in werking getreden. Hierin zijn algemeen geldende milieuregels opgenomen voor bedrijven die worden aangemerkt als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De regels van het bestemmingsplan gelden naast de milieuregels van de Wet milieubeheer (Wm) en het Activiteitenbesluit (Abm). De regels van de Wm en Abm hebben de bescherming van het milieu als oogmerk. Op basis van de milieuregels moeten bedrijven (en andere milieubelastende activiteiten) alle redelijke maatregelen treffen om gevolgen voor het milieu te voorkomen.

Plansituatie - planvorming

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een combinatie van het bestemmen / projecteren van nieuwe hindergevoelige functies nabij bestaande bedrijven en het bestemmen / projecteren van nieuwe potentiele hinderveroorzakende functies nabij bestaande hindergevoelige functies. In navolgende paragrafen wordt de plansituatie nader onderzocht aan de hand van het hulpmiddel "VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering".

4.2.2 Plangebied - gebiedskarakteristiek en inpassing nieuwe functies

Bestaand omgevingstype / bestaande gebiedskarakteristiek

Het gebied Cruquius waar voorliggend bestemmingsplangebied onderdeel van is, wordt getransformeerd van een gezoneerd industrieterrein tot woon-werkgebied. Dit onder meer in navolging van de vastgestelde spelregels (zie ook paragraaf 2.2.2). Met voorliggend bestemmingsplan wordt onder andere nieuwe woningen mogelijk gemaakt en krijgt een bestaande bedrijfshal een bredere gemengde bestemming. In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven en andere geluidveroorzakende bronnen aanwezig of in aanbouw. Ook is in de omliggende bestemmingsplangebieden van de reeds tot woon-werkgebied getransformeerde gebied van Cruquius veelal bedrijvigheid en voorzieningen toegestaan in de plinten van de nieuwbouw. Gelet hierop wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als een gemengd gebied.

Primaire beoordeling inpasbaarheid nieuwe woonfunctie in bestaande omgeving

Het plangebied ligt in de bestaande situatie nabij meerdere locaties met een niet-woonfunctie. Uit toetsing van de plansituatie aan de indicatieve richtafstanden van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt het volgende geconcludeerd over het projecteren van een nieuwe woonfunctie nabij de betreffende bedrijven:

- Lakfa Verffabriek. Dit bedrijf is gevestigd aan het Zeeburgerpad 116 en betreft een verffabriek. Op basis van de VNG brochure kan een dergelijk bedrijf worden ingedeeld in categorie 3.2. De hierbij behorende indicatieve richtafstand van de VNG-publicatie bedraagt 100 meter vanwege het aspect "geluid" en het aspect "geur". Vanwege de ligging in gemengd gebied kan dit met 1 afstandsstap worden teruggebracht naar 50 meter. De afstand tot de Werfkavel bedraagt circa 28 meter. Dit betekent dat de beoogde woningbouw binnen de richtafstand ligt en dat nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat aan de orde is (zie hierna). Nader onderzoek vindt plaats voor het aspect

"geluid". Voor het aspect "geur" gelden voor het bedrijf de regels van het Activiteitenbesluit. Voor bedrijven is het algemene uitgangspunt van artikel 2.7a lid 1 Activiteitenbesluit het voorkomen van geurhinder. Is dit niet mogelijk dan moet het bedrijf de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperken. Voor de locatie Zeeburgerpad 116 geldt dat het bedrijf in de bestaande situatie op grond van het Activiteitenbesluit rekening dient te houden met een hindergevoelig object die dichterbij ligt dan het plangebied, namelijk de woonboot die ter plaatse van het bedrijf een ligplaats heeft. Het bestemmingsplangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op grotere afstand. Dit betekent dat het projecteren van nieuwe geurgevoelige bestemmingen in deelgebied 8.2 en 8.3 niet extra belemmerend is voor het bedrijf.

- Kapteijn Metaal Recycling. Dit bedrijf is gevestigd aan het Zeeburgerpad 112-114 en is in het bestemmingsplan Zeeburgerpad bestemd als bedrijf van categorie 3.2 gericht op het verkleinen en bewerken alsmede het verwerken van ferro- en nonferrometalen. De hierbij behorende indicatieve richtafstand van de VNG-publicatie bedraagt 100 meter vanwege geluid. Vanwege de ligging in gemengd gebied kan dit met 1 afstandsstap worden teruggebracht naar 50 meter. Afstand tussen plangebied en bedrijfsperceel: circa 26 meter. Dit betekent dat de beoogde woningbouw binnen de richtafstand ligt en dat nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat aan de orde is (zie hierna). Ook stof en trilling is een aandachtspunt. Voor Kapteijn Metaal Recycling geldt dat in de bestaande situatie op grond van de algemene zorgplicht van het Activiteitenbesluit rekening dient te houden met hindergevoelige objecten die dichterbij liggen dan het plangebied, namelijk de woonboten die direct ten zuiden van het bedrijf liggen. Die boten liggen op minimaal 18 meter. Het bestemmingsplangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op grotere afstand. Dit betekent dat het projecteren van nieuwe gevoelige bestemmingen in deelgebied 8.2 en 8.3 niet extra belemmerend is voor het bedrijf voor de aspect stof en trilling.
- Machine- en motorenfabriek Kleijer. Dit bedrijf is gevestigd aan het Zeeburgerpad 102 en is in het bestemmingsplan Zeeburgerpad bestemd als bedrijf van categorie 4.1 zijnde een 'machine- en apparatenfabriek inclusief reparatie en een constructiewerkplaats in de open lucht met een productieoppervlak van minder dan 2.000 m2' . De hierbij behorende indicatieve richtafstand van de VNG-publicatie bedraagt 200 meter vanwege geluid. Vanwege de ligging in gemengd gebied kan dit met 1 afstandsstap worden teruggebracht naar 100 meter. Afstand tussen plangebied en bedrijfsperceel: circa 82 meter. Dit betekent dat de beoogde woningbouw binnen de richtafstand ligt en dat nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat aan de orde is (zie hierna).
- De Openbare werkplaats aan de Cruquiusweg 78. Het plangebied grenst aan dit perceel. De locatie mag volgens het bestemmingsplan Cruquius gebruikt worden door bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3 en 4.1. Dit betekent dat de beoogde woningbouw binnen de richtafstand ligt en dat nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat aan de orde is (zie hierna).
- Basisschool De Kleine Kapitein, buitenschoolse opvang (BSO) en kinderdagverblijf (KDV) aan de Cruquiusweg 88-90. Een basisschool is in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 2. De hierbij behorende indicatieve richtafstand van de VNG-publicatie bedraagt 30 meter vanwege geluid. Vanwege de ligging in gemengd gebied kan dit met 1 afstandsstap worden teruggebracht naar 10 meter. Het plangebied grenst aan dit perceel. Dit betekent dat de beoogde woningbouw binnen de richtafstand ligt en dat nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat aan de orde is (zie hierna).
- Bedrijfsverzamelgebouw De Nieuwe Vaart aan de Cruquiusweg 94-100. Afstand tussen plangebied en bedrijfsverzamelgebouw: circa 10 meter. De locatie mag volgens het bestemmingsplan Cruquius gebruikt worden door bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3 en 4.1. Dit betekent dat de beoogde woningbouw binnen de richtafstand ligt en dat nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat aan de orde is (zie hierna).

Nader onderzoek milieuplanologische inpassing - geluid

Uit voorgaande is op te maken dat voor het maken van afwegingen over de milieuplanologische inpasbaarheid aan de hand van het hulpmiddel van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, voor het aspect geluid, nader onderzoek moet plaats vinden. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening

(GRO) is het nader geluidsonderzoek in dit geval meerledig:

a. GRO-onderzoek naar de vraag of sprake is van een *goed woon- en leefklimaat* vindt voor dit bestemmingsplan voor het aspect geluid plaats aan de hand van:
   1. de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
   2. de Wet geluidhinder (Hiervoor wordt onder meer verwezen naar paragraaf 4.3);
b. (GRO)-onderzoek naar de vraag of bestaande bedrijven in de *bedrijfsvoering worden belemmerd* vindt plaats aan de hand van de kaders van:
   3. de Wet geluidhinder (Hiervoor wordt onder meer verwezen naar paragraaf 4.3);
   4. kaders van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit.

Het meerledige geluidsonderzoek is uitgevoerd door het adviesbureau Cauberg Huygen. De resultaten van het onderzoek zijn gerapporteerd in het document: "Bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8/Drenth- en Werfkavel in Amsterdam; onderzoek omgevingsgeluid; Cauberg Huygen; Datum 21 november 2024; Referentie 05845-51840-14" (hierna: "de rapportage van het akoestisch onderzoek"). De rapportage is een bijlage bij deze toelichting. Onderdeel van het geluidsonderzoek is de toetsing aan en het maken van afwegingen op basis van de bepalingen van de Wet geluidhinder. De resultaten daarvan zijn weergegeven in paragraaf 4.3. Die Wet geluidhinder gerelateerde afwegingen zijn onder meer ook gemaakt aan de hand van het beleidskader van Amsterdam. Dit heeft raakvlakken met de vraag in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuw te projecteren woningen in het plangebied. Die vraag is onderzocht met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Specifiek daarvoor is mede gebruik gemaakt van de onderzoeks- en beoordelingssystematiek van handreiking VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Maar ook van de resultaten van het onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. Het onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder betreft in dit geval enkel het geluid van bedrijven op het industrieterrein. Bij het hanteren van de VNG-publicatie wordt voor wat betreft het woon- en leefklimaat breder gekeken, namelijk ook naar geluid van potentiele hinder veroorzakende niet-bedrijfsfuncties. In dit geval is dat het geluid van de spelende kinderen op het plein van de basisschool, buitenschoolse opvang (BSO) en kinderdagverblijf (KDV) De Kleine Kapitein.

Ad a) Deelonderzoek Goede ruimtelijke ordening - Woon- en leefklimaat

Voor volledige (achterliggende) toelichting op begrippen en wettelijke en beleidsmatige bepalingen en overwegingen wordt verwezen naar de rapportage van het akoestisch onderzoek. Kort samengevat en in sterk vereenvoudigde schematische weergave, vindt in analyse plaats aan de hand van het toetskader van bijlage 5 van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (Editie 2009) zoals dat in de tabellen 2.3 en 2.4 van de rapportage van het akoestisch onderzoek is weergegeven (zie navolgende afbeelding, afkomstig uit de rapportage):

Tabel 2.3: Richtwaarden overeenkomstig stap 2 'Gemengd gebied' in dB(A)

Beoordelingsgrootheid[1]	**Dagperiode (07.00-19.00 uur)**	**Avondperiode (19.00-23.00 uur)**	**Nachtperiode (23.00-07.00 uur)**
Directe hinder			
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	50	45	40
Maximaal geluidniveau (L_{Amax})	70	65	60

Tabel 2.4: Richtwaarden overeenkomstig stap 3 'Gemengd gebied' in dB(A)

Beoordelingsgrootheid[1]	**Dagperiode (07.00-19.00 uur)**	**Avondperiode (19.00-23.00 uur)**	**Nachtperiode (23.00-07.00 uur)**
Directe hinder			
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	55	50	45
Maximaal geluidniveau (L_{Amax})	70*	65*	60*

*: exclusief de bijdrage ten gevolge van arriverend en vertrekkend verkeer

Ter toelichting:

- "Stap 2": Indien geluid voldoet aan de richtwaarden van stap 2 van de VNG-publicatie, dan is de conclusie dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor een nieuwe hindergevoelige functie op deze locatie.
- "Stap 3": Indien geluid niet voldoet aan de richtwaarden van stap 2, maar wel aan de richtwaarden van stap 3 van de VNG-publicatie, dan verlangt het projecteren van nieuwe woningen een afweging en motivering over het aanvaardbaar zijn van het geluid op deze locatie voor de nieuwe hindergevoelige functie. Hierbij dient de hoogte van het cumulatieve geluid van de verscheidene geluidbronnen te worden meegewogen.
- "Stap 4": Indien gevelbelasting niet voldoet aan de richtwaarde van stap 3 van de VNG-publicatie, dan is de woonfunctie niet zonder meer passend op deze locatie. In de VNG-publicatie wordt dan aangegeven dat inpassing doorgaans niet mogelijk is. Indien de gemeente toch de keuze maakt om woningbouw hier in te passen, dan verlangt dat grondig onderzoek, onderbouwing en motivering over het aanvaardbaar zijn van het geluid op deze locatie voor de nieuwe hindergevoelige functie. Hierbij dient de hoogte van het cumulatieve geluid van de verscheidene geluidbronnen te worden meegewogen.

Resultaat deelonderzoek Goede ruimtelijke ordening - Woon- en leefklimaat:

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek is voor wat betreft het deelonderzoek naar het woon- en leefklimaat op te maken dat zonder het treffen van maatregelen niet voldaan wordt aan de richtwaarden van de langtijdgemiddelde geluidbelasting en piekbelasting van "stap 2" van de VNG-publicatie en ook niet aan de richtwaarden van "stap 3". Daarbij wordt geconcludeerd dat de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB(A) hoger is dan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde voor industrielawaai. Bij navolging van het stappenplan van de VNG-publicatie handreiking Bedrijven en milieuzonering is de conclusie dat inpassing in beginsel niet mogelijk is. Althans niet zonder het treffen van maatregelen. Ter overweging is het op grond van de VNG-publicatie mogelijk om te onderzoeken welke maatregelen er zijn om woningbouw op deze locatie toch mogelijk te maken.

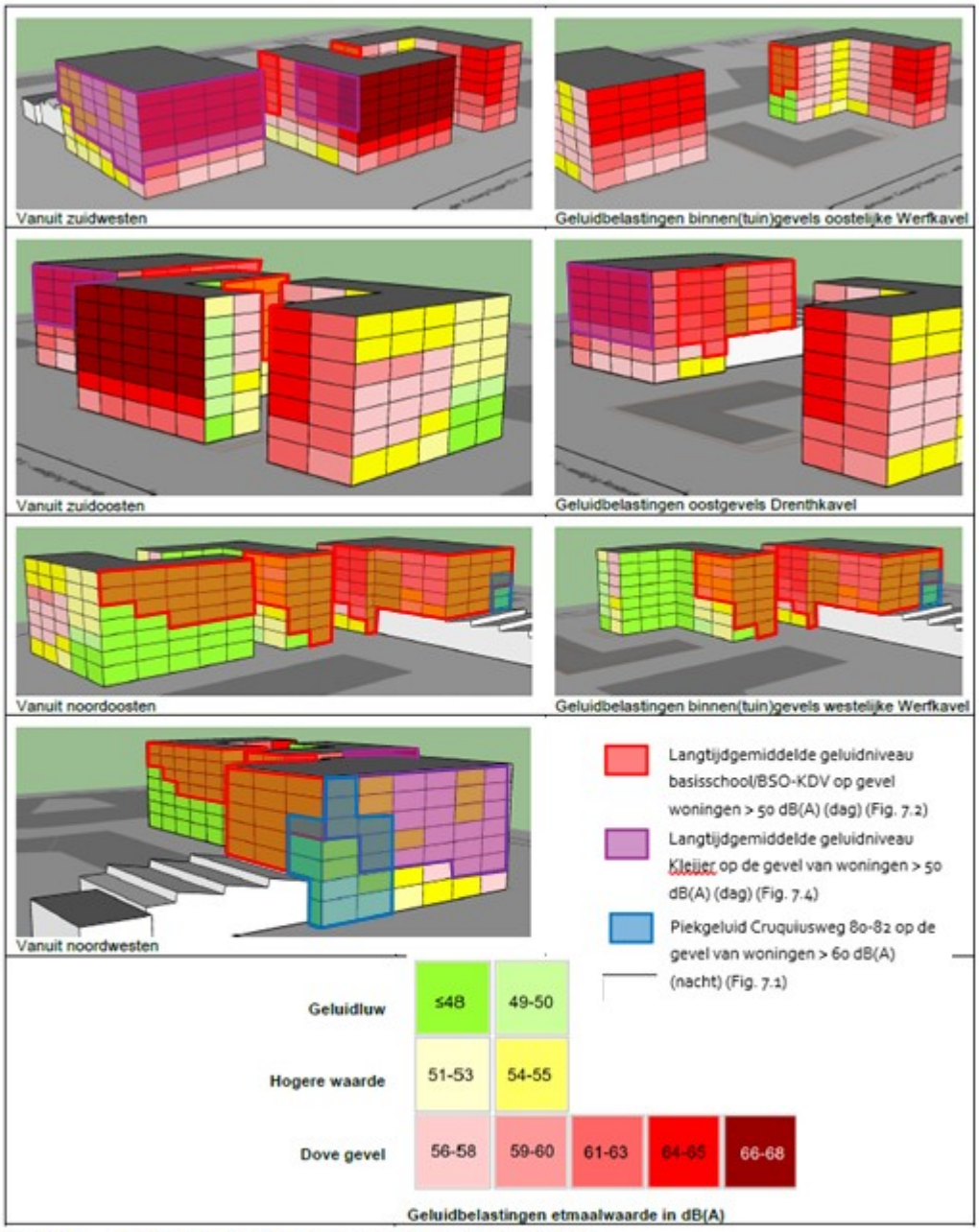
Afweging aanvaardbaar woon- en leefklimaat na treffen van maatregelen:

Voor wat betreft de omgeving van de nieuw beoogde woningen wordt geconcludeerd dat er zonder het treffen van maatregelen, sprake zal zijn van een matig tot slecht woon- en leefklimaat. En dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van woningen hoger is dan volgens het Amsterdamse geluidbeleid aanvaardbaar wordt gevonden bij het vaststellen van hogere waarden (zie paragraaf 4.3). De afweging die voor het plan met het oog op een goede ruimtelijke ordening mede aan de orde is, is de vraag welke maatregel(en) passend is / zijn om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van toetsing aan de Wet geluidhinder zijn voor wat betreft het industrielawaai de volgende maatregelen varianten onderzocht (zie paragraaf 4.3):

- Onderzoek maatregelen variant 1 "beëindiging activiteiten Kapteijn": De conclusie is dat met het treffen van maatregel variant 1, bij medebeschouwing van het geluid van de basisschool-BSO-KDV (figuur 7.2 / bijlage VII-3 van het akoestisch rapport) en de representatieve bedrijfssituatie van Kleijer (figuur 7.4 / bijlage VII-6 van het akoestisch rapport) en de locatie Cruquiusweg 80-82 (figuur 7.1 / bijlage VII-2 van het akoestisch rapport) bij circa 40% van de gevels sprake zal zijn van woningen in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door ook gevelmaatregelen te treffen bij circa 60% van de gevels, kan dat voor alle woningen het geval zijn. Dit als voor die 60% het wonen in een woning in Amsterdam zonder te openen ramen en alleen met een "geluidwerend balkon" als buitenruimte, aanvaardbaar wordt gevonden (zie nadere afweging hieronder).
- Onderzoek maatregelen variant 2 "geluidscherm 10,5 meter Kapteijn": De conclusie is dat met het treffen van maatregel variant 2, bij medebeschouwing van het geluid van de basisschool-BSO-KDV (figuur 7.2 / bijlage VII-3 van het akoestisch rapport) en de representatieve bedrijfssituatie van Kleijer (figuur 7.4 / bijlage VII-6 van het akoestisch rapport) en de locatie Cruquiusweg 80-82 (figuur 7.1 / bijlage VII-2 van het akoestisch rapport) bij circa 34% van de gevels sprake zal zijn van woningen in

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door ook gevelmaatregelen te treffen bij circa 66% van de gevels, kan dat voor alle woningen het geval zijn. Dit als voor die 66% het wonen in een woning in Amsterdam zonder te openen ramen en alleen met een "geluidwerend balkon" als buitenruimte, aanvaardbaar wordt gevonden.

- Onderzoek maatregelen variant 3 "geen bronmaatregelen, maar alleen gevelmaatregelen als overdrachtmaatregel": De conclusie is dat met het treffen van maatregel variant 3, bij medebeschouwing van het geluid van de basisschool-BSO-KDV (figuur 7.2 / bijlage VII-3 van het akoestisch rapport) en de representatieve bedrijfssituatie van Kleijer (figuur 7.4 / bijlage VII-6 van het akoestisch rapport), de locatie Cruquiusweg 80-82 (figuur 7.1 / bijlage VII-2 van het akoestisch rapport) en Kapteijn (figuur 7.3 / bijlage VII-4 van het akoestisch rapport) dat bij circa 15% van de gevels sprake zal zijn van woningen in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door ook gevelmaatregelen te treffen bij circa 85% van de gevels (alle 'niet-groen' gekleurde geveldelen op navolgende indicatieve afbeelding waarop de resultaten van onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder -zie paragraaf 4.3- en onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn samengevoegd), kan dat voor alle woningen het geval zijn. Dit als voor die 85%, het wonen in een woning in Amsterdam zonder te openen ramen en alleen met een "geluidwerend balkon" als buitenruimte, aanvaardbaar wordt gevonden.



Figuur 5.1: Geluidbelastingen B_i vanwege gezoneerd industrieterrein Cruquius

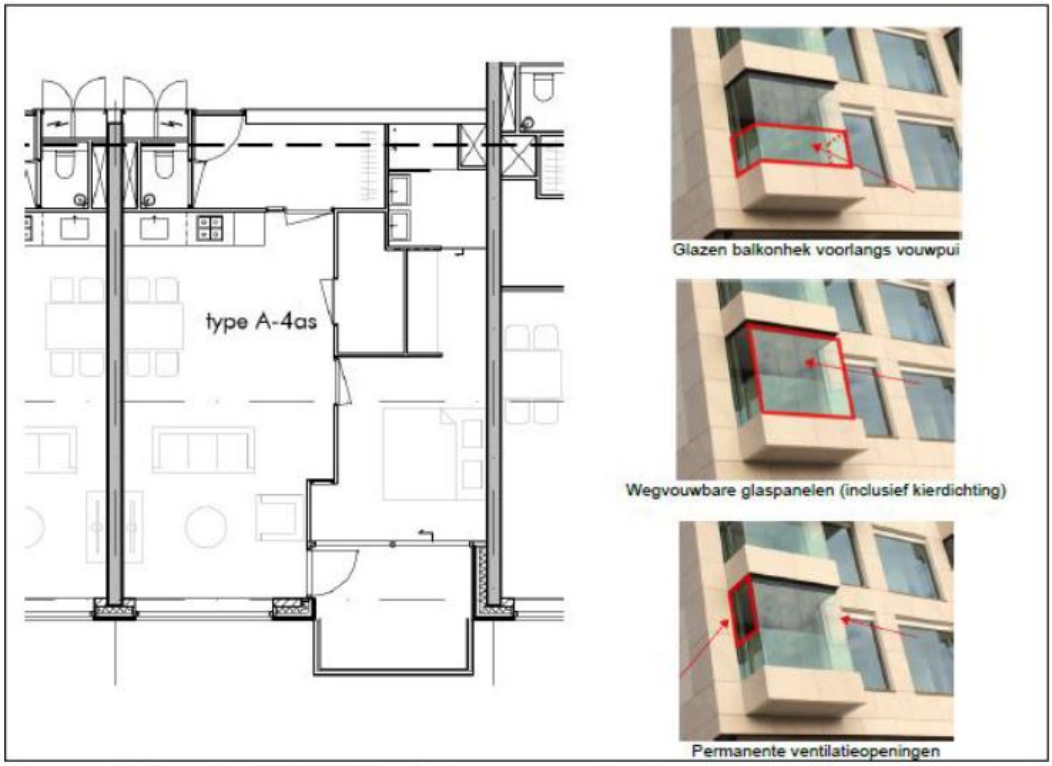
Afbeelding: Figuur 5.1 van de rapportage ("Geluidbelastingen Bi door gezoneerd industrieterrein Cruquius") aangevuld met de geveldelen die in figuur 7.2 (Basisschool + BSO-KDV) en 7.4 (Kleijer) van de rapportage van het akoestisch onderzoek een langtijdgemiddeld geluidniveau hebben van meer dan 50 dB(A) of die in figuur 7.1 piekgeluid heeft hoger dan de grenswaarden (Cruquiusweg 80-82). N.B. Figuur 7.3 (Kapteijn) is hier niet aan toegevoegd omdat de doof uit te voeren geveldelen van figuur 7.3 zich op locaties bevinden die doof moeten worden uitgevoerd t.g.v. Wgh industrielawaai

Afweging maatregelen variant 1, 2 of 3: In de periode december 2021 - juni 2022 is overleg opgestart met Kapteijn. Dit om in gezamenlijkheid de mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing of een geluidscherm te bespreken. Dit laatste voor het geval dat een eventuele bedrijfsverplaatsing om welke reden dan ook,

niet zeker is of in het geheel niet aan de orde gaat zijn. Daarmee is de conclusie dat eventuele bronmaatregelen of overdrachtmaatregel in de vorm van een geluidscherm, onzeker zijn wat uitvoerbaarheid betreft. En dat betekent dat van die maatregelen voor dit bestemmingsplan niet mag worden uitgegaan. In dat geval resteert de keuze om hier geen woningen te realiseren of het om te kiezen voor maatregelen variant 3. Navolgend de te maken nadere afweging daartoe.

Nadere afweging voorzien in ambitie van woningbouwproductie door bouw van woningen zonder geluidluwe buitenruimte versus niet voorzien in ambitie van woningbouwproductie door keuze voor geen woningbouw op deze locatie.

Zoals in het Amsterdamse geluidbeleid voor vaststellen van hogere waarden is aangegeven (beleid vastgesteld 17-10-2023), voorziet een buitenruimte bij een woning volgens het Bouwbesluit 2012 in de fundamentele menselijke behoefte om in contact te kunnen staan met de omgeving. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van woningen die niet allemaal gaan beschikken over een stille buitenruimte. De veronderstelling is dat een woning zonder te openen ramen en met enkel een "geluidwerend balkon" in de vorm van een afgesloten verglaasde serre of loggia als "buitenruimte" geen optimale woonsituatie is. Zeker niet als in ogenschouw wordt genomen dat de geluidbelasting in dit "geluidwerend balkon" deels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Daar staat tegenover dat het "geluidwerend balkon" voor een deel voorzien kan worden van wegschuifbare panelen of andere te openen delen (ramen of deuren) zodat de bewoner zelf de keuze heeft om iets van een "buitenlucht ervaring" te kunnen hebben. Bijvoorbeeld in de avond- en nachtperiode als de bedrijven in de omgeving en de basisschool-BSO-KDV niet operationeel zijn en geluid om die reden lager zal zijn.



Figuur uit bijlage V-5 van het akoestisch rapport: voorbeeld van een "geluidwerend balkon"

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is onder meer aangegeven dat de stad op groei mikt. Dit kan onder meer door transformatie van bedrijventerreinen. Transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar woon- en werkgebieden is doorgaans een meerjarig gefaseerd proces waarin de geluidsituatie

gefaseerd mee verandert. Voor geluid wordt in de omgevingsvisie verwezen naar het Amsterdamse geluidbeleid. Dit behelst onder meer "stille buitenruimten van woningen". In de situatie waarin de stille zijde van een woning, naast ramen en deuren ook een buitenruimte kent, zoals een balkon, is deze bij voorkeur stil, zodat bewoners daar "stil" kunnen verblijven. Dit is in het beleid als "voorkeur" verwoord. Daarmee biedt het beleid ook mogelijkheden voor een andere gemotiveerde keuze.

Het is op voorhand voor een initiatiefnemer voor woningbouw voorstelbaar dat het verwezenlijken van het leveren van een bijdrage aan de actuele woningbouwambitie op enig moment door het bevoegd gezag zwaarder weegt dan het bij voorkeur kunnen aanbieden van woningen met stille open buitenruimte. Als het ontbreken van dit laatste door het bevoegd gezag minder zwaar weegt, dan aanvaardt het bevoegd gezag met het vaststellen van het bestemmingsplan dat toekomstige bewoners het bedrijfsgeluid in de naar eigen believen te openen en sluiten enige buitenruimte, als hinderlijk kunnen ervaren. En dat niet uitgesloten is dat toekomstige bewoners van de beoogde nieuwbouw in dat geval om die reden verzoeken om handhaving. Dit zolang in de omgeving nog bedrijven met geluiduitstraling aanwezig zijn. Voor dit voorliggende bestemmingsplan is, gebaseerd op het transformatieproces van de voorgaande jaren, de veronderstelling dat het geluid in de buitenruimten in de toekomst afneemt naarmate de transformatie van het gezoneerde industrieterrein naar gemengd woon- en werkgebied vordert. De kans dat mensen omgevingsgeluid hinderlijk ervaren neemt af naarmate de transformatie van het gebied vordert. Het aanvaardbaar vinden van deze situatie is een keuze die wordt gemaakt met en door:

- de vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- en daarvoor met en door vaststelling van hogere waarden door het college.

Voorgaande heeft de volgende consequenties voor het bestemmingsplan:

- De gemeenteraad aanvaardt met het vaststellen van het bestemmingsplan dat woningbouw plaats vindt op een geluidbelaste locatie en dat de buitenruimten van de toekomstige woningen, in de dagperiode niet overal "stil" zijn.
- Ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt in het bestemmingsplan met het oog op een goede ruimtelijke ordening, een voorwaardelijke regeling opgenomen waarmee bepaald wordt dat woningen en andere geluidgevoelige functies alleen zijn toegestaan als de gevelbelasting niet hoger is dan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde en de maximale geluidbelasting / piekbelasting waarbij onder andere gekeken is naar het Activiteitenbesluit en de regels die voor activiteiten worden gesteld onder de werking van de Omgevingswet (*). De grenswaarden van het Abm (danwel de standaardwaarden van het Bkl / reguliere waarden van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam) zijn voor de omliggende bedrijven van belang omdat zij die waarden in acht dienen te nemen bij het uitoefenen van hun bedrijfsvoering / activiteiten. Om bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren door het in de nabijheid projecteren van nieuwe woningen, wordt voor de nieuwe beoogde woningbouw bepaald dat indien de gevelbelasting hoger is dan de grenswaarden, de gevel van een nieuwe woning dient te worden uitgevoerd als 'dove gevel'. Dit als maatregel bij de 'ontvanger' (de nieuwe woning) zodat de omliggende bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

(*) De regeling in het bestemmingsplan heeft, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, mede tot doel om de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet onevenredig nadelig te belemmeren als gevolg van het nabij projecteren van nieuwe woningen (zie hierna ook onder ad b). En wat dat betreft is er bij vaststelling van het bestemmingsplan een nadere afweging aan de orde. Dit vanwege de omstandigheid dat het ontwerp bestemmingsplan voor 1-1-2024 voor zienswijze ter inzage heeft gelegen en daardoor op grond van het overgangsrecht van de invoering van de Omgevingswet, nog als bestemmingsplan wordt vastgesteld. Echter, na de invoering van het nieuwe omgevingsrecht op 1-1-2024 zijn de regels van het Activiteitenbesluit, met inachtneming van o.a. artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), overgegaan in regels van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Of met andere woorden, de bedrijfvoering van bedrijven c.q. het uitoefenen van milieubelastende activiteiten wordt na

1-1-2024 niet getoetst aan het Activiteitenbesluit (Abm), maar aan het Omgevingsplan gemeente Amsterdam waarvoor de instructies in het Bkl staan. De grenswaarden van het Abm, de standaardwaarden van het Bkl en de reguliere waarden van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam zijn op veel onderdelen vergelijkbaar. Dit geldt echter niet voor wat betreft de grenswaarden (Abm) en standaardwaarden (Bkl) van het piekgeluid / maximale geluidniveau (LAmax). Anders dan volgens het Abm het geval was, gelden er op grond van het Bkl, na 1-1-2024 geen standaardwaarden voor het piekgeluid in de dagperiode. In het Omgevingsplan gemeente Amsterdam is er evenwel voor gekozen om voor het piekgeluid / maximale geluidniveau (LAmax) voor bepaalde activiteiten, waaronder handelingen met metaalschroot, toch ook in de dagperiode een maximum te stellen. Hiervoor is met het oog op een goede ruimtelijke ordening ook gekozen voor wat betreft de voorwaardelijke verplichting die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen voor nieuwe woningen in deelgebied 8.

Ad b) Deelonderzoek Goede ruimtelijke ordening - Belemmering bedrijfsvoering

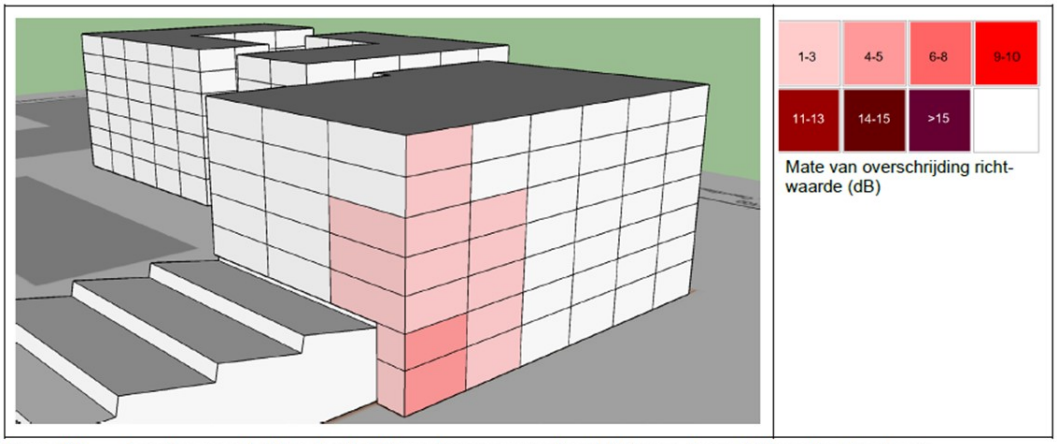
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of bestaande bedrijven worden belemmerd in de bestaande bedrijfsvoering. Dit omdat het voornemen is om nieuwe woningbouw dichterbij bij bestaande inrichtingen te projecteren dan in de bestaande situatie het geval is. Om daar inzicht in te krijgen is mede gebruik gemaakt van de onderzoeks- en beoordelingssystematiek van handreiking VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (zie ook voorgaande onder Ad a). *De richtwaarden die in de VNG-publicatie worden gehanteerd zijn bij toetsing aan "stap 2", wat hoogte betreft, gelijk aan de grenswaarden van tabel 2.17a het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm).* Het onderzoek aan de hand van de richtwaarden in de VNG publicatie is uitgevoerd voor elke inrichting in de omgeving van het plangebied afzonderlijk. Op grond van het Abm zijn bepaalde activiteiten uitgesloten van onderzoek. Het is om die reden voorstelbaar dat het onderzoek dat nu voor dit bestemmingsplan in het kader van "stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering" is verricht, een overschatting kan zijn ten opzichte van de uitkomst van een berekening op grond van het Abm. Desondanks laat het zich beredeneren dat daar waar nu berekend is dat de gevelbelasting hoger is dan de richtwaarden van "stap 2" van de VNG-publicatie, dat mogelijk ook het geval is bij toetsing aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. In dat geval is de conclusie dat de betreffende inrichting als gevolg van het projecteren van nieuwe woningen, niet meer gaat voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit en na het inwerking treden van de Omgevingswet de regels van het Bkl, dan wel Omgevingsplan gemeente Amsterdam. En dat de betreffende inrichtingen daardoor in beginsel worden belemmerd in hun bestaande bedrijfsvoering. Een dergelijke belemmering is vervolgens op te lossen met bijvoorbeeld het vaststellen van maatwerkvoorschriften voor het toestaan van een hogere waarde dan de grenswaarden van tabel 2.17a Activiteitenbesluit en na het inwerking treden van de Omgevingswet de reguliere waarden van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De ervaring leert dat het proces om te komen tot maatwerkvoorschriften in de praktijk, relatief gezien, niet eenvoudig is.

Resultaat deelonderzoek Goede ruimtelijke ordening - Belemmering bedrijfsvoering

Het bestemmingsplan projecteert een nieuwe geluidgevoelige functie (wonen) nabij bestaande inrichtingen. Een aantal inrichtingen voldoet in de bestaande situatie niet aan regels van het Activiteitenbesluit (Abm). Los van die constatering, heeft dit tot gevolg dat de volgende inrichtingen daarna mogelijk niet voldoen aan de grenswaarden van tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit (en na 1-1-2024 de reguliere waarden van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam) als de woningen niet worden gebouwd met een dove gevel. Dit geldt mogelijk voor:

- Autoparkeerterrein Cruquiusweg 80-82:
    1. Maximale geluidniveau LA, max in de nachtperiode: 64 dB(A). Dit is een overschrijding van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarde van het Abm van 60 dB(A) met 4 dB(A).
    2. Voor het totaaloverzicht van de geveldelen met een gevelbelasting hoger dan de richtwaarde van

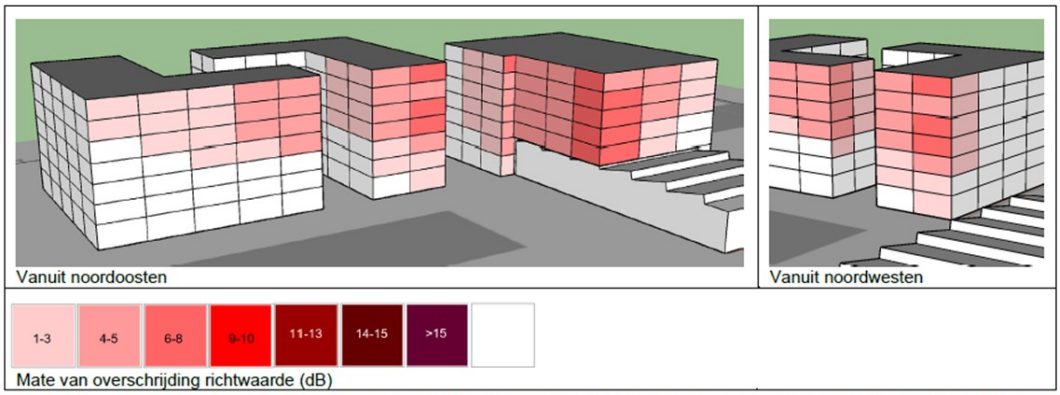
stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt verwezen naar figuur 7.1 en bijlage VII-2 van het akoestisch rapport.



Figuur 7.1: Locaties overschrijding stap 2 richtwaarde voor maximale geluidniveaus door geluid vanaf parkeerterrein

Uit akoestisch rapport "Bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8/Drenth- en Werfkavel in Amsterdam; onderzoek omgevingsgeluid; Cauberg Huygen; Datum 21 november 2024; Referentie 05845-51840-14"

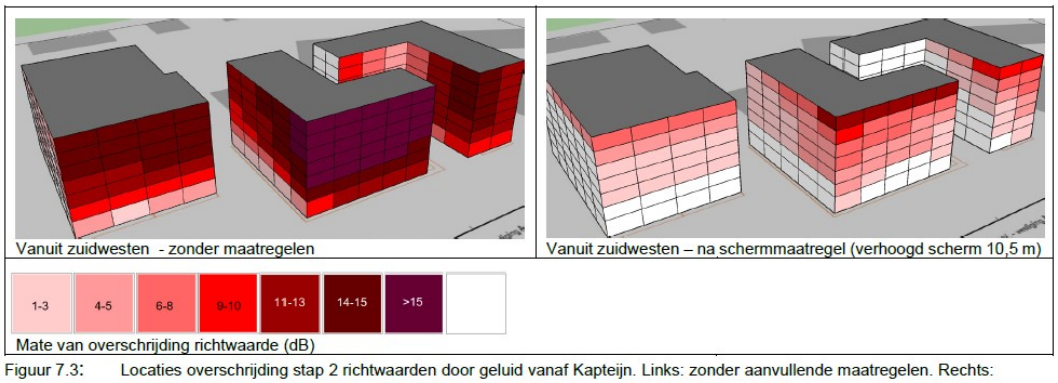
- Basisschool, BSO en KDV De Kleine Kapitein:
  1. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is de situatie onderzocht inclusief het stemgeluid van spelende kinderen. Resultaat: LAr,LT: in de dagperiode maximaal 57 dB(A). Dit is een overschrijding van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering van 50 dB(A) met 7 dB(A).
  2. Voor het totaaloverzicht van de geveldelen met een gevelbelasting hoger dan de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt verwezen naar figuur 7.2 en bijlage VII-3 van het akoestisch rapport.
  3. Verschil tussen de VNG-publicatie en het Abm: Op grond van artikel 2.18, eerste lid van van het Activiteitenbesluit (en na 1-1-2024 de regels van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam), mag in bepaalde situaties stemgeluid buiten beschouwing worden gelaten. Bij het hanteren van de VNG-publicatie is dat anders. Indien artikel 2.18, eerste lid Abm (of na 1-1-2024 artikel 5.73 Bkl en regels van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam) in beschouwing wordt genomen, dan zal het rekenresultaat lager uitvallen (immers het stemgeluid is een belangrijk onderdeel van het geluid van de school/BSO), maar ook dan wordt voor een deel van de activiteiten grenswaarden overschreden (denk bijvoorbeeld aan de installaties van het gebouw). Hiervoor wordt verwezen naar de eerste twee afbeeldingen in bijlage VII-3 van het akoestisch rapport.



Figuur 7.2: Locaties overschrijding stap 2 richtwaarde voor langtijdgemiddelde geluidniveaus door geluid vanaf school (inclusief stemgeluid)

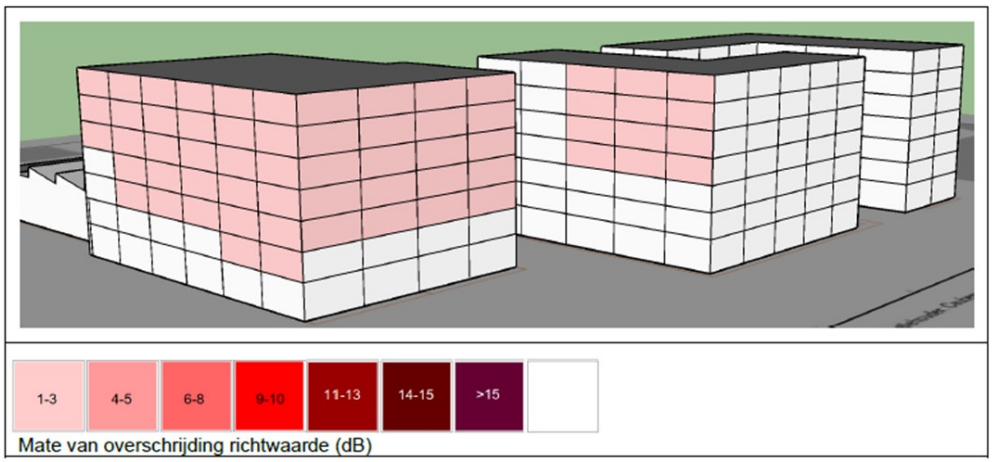
Uit akoestisch rapport "Bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8/Drenth- en Werfkavel in Amsterdam; onderzoek omgevingsgeluid; Cauberg Huygen; Datum 21 november 2024; Referentie 05845-51840-14"

- Kapteijn Metaal Recycling:
  1. In de situatie dat geen geluidscherm van 10,5 meter op de noordelijke kavelgrens van Kapteijn wordt geplaatst:
     a. LAr,LT: in de dagperiode 68 dB(A). Dit is een overschrijding van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarde van het Abm van 50 dB(A) met 18 dB(A).
     b. LA, max: in de dagperiode 87 dB(A). Dit is een overschrijding van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarde van het Abm van 70 dB(A) met 17 dB(A).
  2. In de onderzochte situatie van een geluidscherm van 10,5 meter op de noordelijke kavelgrens van Kapteijn:
     a. LAr,LT: in de dagperiode 62 dB(A). Dit is een overschrijding van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarde van het Abm van 50 dB(A) met 12 dB(A).
     b. LA, max: in de dagperiode 75 dB(A). Dit is een overschrijding van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarde van het Abm van 70 dB(A) met 5 dB(A).
  3. Voor het totaaloverzicht van de geveldelen met een gevelbelasting hoger dan de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt verwezen naar figuur 7.3 van het akoestisch rapport.



Figuur 7.3: Locaties overschrijding stap 2 richtwaarden door geluid vanaf Kapteijn. Links: zonder aanvullende maatregelen. Rechts: na maatregelen (verhoogd scherm aan noordzijde van 10,5 m)

- Machine- en Motorenfabriek Kleijer:
  1. LAr,LT: in de dagperiode 53 dB(A). Dit is een overschrijding van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarde van het Abm van 50 dB(A) met 3 dB(A).
  2. Voor het totaaloverzicht van de geveldelen met een gevelbelasting hoger dan de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt verwezen naar figuur 7.4 van het akoestisch rapport.



Figuur 7.4: Locaties overschrijding stap 2 richtwaarde voor langtijdgemiddelde geluidniveaus door geluid vanaf Kleijer

Uit akoestisch rapport "Bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8/Drenth- en Werfkavel in Amsterdam; onderzoek omgevingsgeluid; Cauberg Huygen; Datum 21 november 2024; Referentie 05845-51840-14"

In de bestaande situatie is mogelijk al sprake van het niet voldoen aan het Activiteitenbesluit. Op grond van artikel 2.17, tweede lid Activiteitenbesluit geldt, op het moment van voorbereiden van het bestemmingsplan, voor inrichtingen die gelegen zijn op een gezoneerd industrieterrein dat de waarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) uit tabel 2.17a ook op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting gelden. Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek is op te maken dat de volgende inrichtingen daar in de bestaande situatie, op het moment van voorbereiden van het bestemmingsplan, niet aan voldoen:

- Kapteijn Metaal Recycling (Zeeburgerpad 112-114), waarbij wordt opgemerkt dat in de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan door de onderneming is aangegeven dat bij de omgevingsdienst een aanvraag is ingediend voor een maatwerkvoorschrift om het Abm te kunnen voldoen. Naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan is het akoestisch onderzoek voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan geactualiseerd door aan de omgevingsdienst een nieuw geluidmodel op te vragen waarin de aanvraag maatwerkvoorschrift van de onderneming is verwerkt;
- Machine- en Motorenfabriek Kleijer (Zeeburgerpad 102).

Bij het hanteren van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering als hulpmiddel verlangt het overschrijden van de richtwaarden van stap 2 en stap 3 van de VNG-publicatie nadere afwegingen. In dat kader wordt voor dit bestemmingsplan gekeken naar paragraaf 4.3. Uit de afwegingen die daar in het kader van toetsing aan de Wet geluidhinder en het woon- en leefklimaat zijn gemaakt, is op te maken dat het treffen van maatregelen bij de gevel van woningen aan de orde zal zijn. Dit in de vorm van het realiseren van maatregelen voor de gevel in de vorm van een geluidwerend balkon, waardoor het geluid ter plaatse van te openen delen wordt gereduceerd tot maximaal 50 dB(A). Voorts door de overige delen van de gevels uit te voeren als dove gevel in de zin van de Wet geluidhinder. In dat geval is de

veronderstelling dat de betreffende inrichtingen bij de nieuw beoogde woningen gaan voldoen aan het Activiteitenbesluit. Dit omdat in het Activiteitenbesluit voor het begrip 'gevel' verwezen wordt naar het begrippenkader van de Wet geluidhinder en daarmee indirect ook naar 'dove gevel'. De conclusie voor dit bestemmingsplan is dan dat de nieuwe woningen daarmee niet extra belemmerend zijn voor de bestaande bedrijfsvoering van de inrichtingen in de omgeving voor zover het de verplichtingen betreft die de bedrijven op grond van het Activiteitenbesluit (en later het omgevinsgplan gemeente Amsterdam waarvoor de instructieregels van het Bkl gelden) in acht moeten nemen.

Aandachtspunt en consequenties voor de ontwikkeling: In het bestemmingsplan is met het oog op een goede ruimtelijke ordening een voorwaardelijke verpichting opgenomen (zie hiervoor onder ad a). Voor de aanvrager omgevingsvergunning betekent de voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan een inspanning om met gedegen akoestisch onderzoek aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden in de regels van dit bestemmingsplan.

Beoordeling inpassing nieuwe bedrijvigheid en activiteiten in plangebied

Juridische planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan laat naast de woonfunctie ook niet-woonfuncties toe, zoals bedrijvigheid en voorzieningen. Ook is aan huis verbonden praktijk- of vrije beroepsuitoefening toegestaan. Voor een gebied waar (licht) milieuhinderlijke en milieugevoelige functies gemengd zijn, zoals in het plangebied van het voorliggende plan, zijn de eerder genoemde richtafstanden van de VNG-publicatie in mindere mate bruikbaar. In dit gebied is een fysieke scheiding van functies immers niet aan de orde. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een aparte lijst opgenomen die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Bij toepassing ervan wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar met het principe van aanpandigheid en bouwkundige afscheiding. "Bouwkundige afscheiding" betekent dat er ruimte is tussen bebouwing waarin de hinderveroorzakende functie (bedrijvigheid) plaats vindt en bebouwing van de hindergevoelige functie (wonen). De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen. Betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen. Betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg. Betreft activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De VNG-lijst voor functiemenging is ook het uitgangspunt voor de lijst die in dit bestemmingsplan is gekoppeld aan de bedrijfs- en broedplaatsfunctie die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Deze "Staat van Inrichtingen" maakt als bijlage deel uit van de regels van dit bestemmingsplan. Binnen de in dit plan opgenomen bestemmingen waarin bedrijf en broedplaats is toegestaan, zijn afhankelijk van aanpandigheid of bouwkundig afgescheiden, verwijzend naar de Staat van Inrichtingen, bedrijven toegestaan met activiteiten van categorie A en B. Het type bedrijvigheid van deze categorien is van dien aard dat deze aanpandig (categorie A), dan wel bouwkundig afgescheiden (categorie B) wat potentiele hinderaspecten (bijvoorbeeld geluid) toelaatbaar is in een gemengd gebied. Deze functies zorgen niet voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Voor wat betreft de bestaande (geprojecteerde) hindergevoelige functies in omgeving van het plangebied geldt dat er afstand is tussen bestaande meest nabij gelegen (geprojecteerde) woonfunctie en de nieuwe niet-woonfuncties die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. De nieuwe functies zijn derhalve bouwkundig afgescheiden. Dit betekent dat de nieuwe functies in milieuplanologisch opzicht, inpasbaar zijn op deze locatie zonder dat hierdoor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat bij bestaande hindergevoelige functies in de omgeving. Bovendien wordt met voorliggend bestemmingsplan een bestaande bedrijfsbestemming waarin maximaal categorie 4.1 bedrijvigheid is toegestaan herzien in een bestemming waarin een lichtere categorie bedrijvigheid is toegestaan.

Effecten nieuwe activiteiten op woon- en leefklimaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een gemengd woon- en werkgebied. Zoals hiervoor onder 'juridische planbeschrijving is aangegeven, is de toegestane bedrijvigheid in het plangebied daarop afgestemd. Naast het gebruik van bebouwing voor de bedrijfsfunctie, komen er in het plangebied ook sociaal maatschappelijke voorzieningen (kunst, cultuur, buurthuis, jongerencentrum, kringloopwinkel) . In de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering zijn dergelijke functies aangemerkt als categorie 1 of 2 met een indicatieve richtafstand van 0 meter, respectievelijk 10 meter in gemengd gebied. In milieu-planologisch opzicht zijn dergelijke functies passend in het woon- en leefklimaat van een gemengd woon-werkgebied.

4.3 Geluid - Wet geluidhinder

4.3.1 Kader

Wettelijk kader

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afwegingen voor voorliggend bestemmingsplan is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wgh gelden in bepaalde situaties zones rond (spoor)wegen en industrieterreinen. Voor vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot dergelijke zones stelt de Wgh eisen aan de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige functies. Indien een nieuwe geluidgevoelige functie binnen de zone van meer dan één geluidsbron van de Wet geluidhinder ligt, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen (cumulatie) als voor de betreffende geluidgevoelige functies een hogere waarde wordt vastgesteld (artikel 110f lid 3 Wgh). Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen (art. 110a en 110f van de Wgh).

Middels akoestisch onderzoek wordt getoetst aan de geluidsnormen van de Wgh. Indien de zogenaamde "hoogste toelaatbare geluidsbelasting" (ook wel voorkeursgrenswaarde of voorkeurswaarde genoemd) wordt overschreden, kan op grond van de Wgh een hogere waarde (ontheffing op de geluidsbelasting, ook wel hogere grenswaarde genoemd) worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Hiervoor heeft de gemeente geluidbeleid vastgesteld (zie hierna). In de wet is een maximum gesteld aan de hoogte van de gevelbelasting die als hogere grenswaarde mag worden vastgesteld voor rail- en wegverkeer en industrielawaai (ook wel de maximale ontheffingswaarde genoemd).

Beleid

Het Amsterdams geluidbeleid 2016 (gewijzigd_2) - Hogere waarde Wet geluidhinder (hierna: Amsterdams geluidbeleid) wordt toegepast bij de ontwikkeling van woningen en andere geluidgevoelige

objecten op locaties met een hoge(re) geluidbelasting. Het Amsterdams geluidbeleid is bij besluit 17 oktober 2023 van het college van burgemeester en wethouders geactualiseerd.

Het doel van het geluidbeleid is het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige functies op geluidbelaste locaties. Geluidbelaste locaties zijn locaties waar een aanmerkelijke geluidbelasting heerst vanwege bronnen als genoemd in de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai), als ook lawaai vanwege andere bronnen (activiteitenbesluit). Het beleid is onder meer als volgt:

- Het streven is om geluidgevoelige objecten te realiseren met een belasting niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde.
- Het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is echter niet altijd haalbaar, met name niet in een dynamische grootstedelijke omgeving. De wet geeft daarom de mogelijkheid om voor nieuwe geluidgevoelige objecten een hogere waarde vast te stellen. Bij het nemen van het hogere waarde besluit wordt afgewogen of er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting, al dan niet na het treffen van maatregelen.
- In het Amsterdamse geluidbeleid voor het vaststellen van hogere waarden is aangegeven dat er een onaanvaardbare geluidbelasting optreedt als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden (63 dB bij wegverkeerslawaai en 68 dB bij railverkeerslawaai, 55 dB(A) bij industrielawaai);
- Indien volgens het Amsterdamse geluidbeleid voor het vaststellen van hogere waarden sprake is van "onaanvaardbare geluidbelasting" kan *of* niet worden gebouwd worden *of* er kunnen oplossingen worden gezocht met dove gevels. Een woning die moet worden uitgevoerd met een dove gevel (kort gezegd, geen gevel zonder te openen ramen en deuren) dient te allen tijde te zijn voorzien van een stille zijde (behoudens uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld in een tijdelijke situatie).
- Uitgangspunt van het Amsterdams geluidbeleid is dat iedere woning een stille zijde heeft:
    1. De stille zijde is die zijde van de woning waar ten hoogste de voorkeursgrenswaarde heerst vanwege bronnen als genoemd in de Wet geluidhinder of de nachtwaarde van 40 dB bij overige bronnen (bedrijven buiten gezoneerde industrieterreinen, scheepvaartlawaai).
    2. De focus van het Amsterdamse geluidbeleid ligt bij de bescherming van de bewoners tegen geluid en dus bij de delen van de gevel waar bewoners buiten verblijven of het geluid de woningen naar binnen kan komen.
    3. Voorgaande betekent dat sprake is van een stille zijde in de situatie dat op de te openen delen (ramen of deuren) van één van de woninggevels aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan. Eventuele maatregelen zullen dus minimaal de geveldelen afdoende dienen af te schermen, zodat deze aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.
    4. Wanneer de geluidbelasting op te openen delen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kunnen op en/of aan de gevel maatregelen worden getroffen waardoor alsnog een stille zijde gerealiseerd wordt. Ook hier geldt dat eventuele maatregelen minimaal de te openen delen / geveldelen afdoende af dienen te schermen, zodat aldaar aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.
    5. Wanneer per woning ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikt over een raam waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder, en het raam beschikt over zodanige spuiventilatie dat voldaan wordt aan de desbetreffende eisen van het Bouwbesluit 2012, dan wordt aan de eis van een stille zijde voldaan.
- Volgens het Bouwbesluit 2012 voorziet een buitenruimte bij een woning in de fundamentele menselijke behoefte om in contact te kunnen staan met de omgeving. Wanneer de stille zijde naast ramen en deuren ook een buitenruimte kent, zoals een balkon, is deze bij voorkeur stil, zodat bewoners daar 'stil' kunnen verblijven.
- Ondanks dat de stedelijke omgeving van Amsterdam met zich meebrengt dat op veel plaatsen een hoge geluidbelasting aanwezig is, moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven. Een hogere waarde kan niet altijd vermeden worden en zelfs een stille zijde is niet altijd mogelijk, maar wel blijft

de bescherming van het woon- en leefklimaat van belang. Bij het ontwerpen van een bouwplan dient dat al te worden meegenomen. Als dat redelijkerwijs niet haalbaar is, is een goede motivering van groot belang, des te meer naarmate de geluidbelasting hoger is.
- Het Amsterdams geluidbeleid biedt de basis en het gereedschap voor het maken van een evenwichtige afweging van belangen. In het beleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtend bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel, rustig slapen met open raam, wordt behaald.
- Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Voordat hogere waarden worden vastgesteld is het conceptbesluit hogere waarden ter advisering voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA). Het advies van het TAVGA wordt betrokken bij de besluitvorming en genoemd in het besluit.

4.3.2 Situatie plangebied

Door het adviesbureau Cauberg Huygen is een meerledig geluidsonderzoek uitgevoerd, waaronder de toetsing aan en het maken van afwegingen op basis van de bepalingen van de Wet geluidhinder. De resultaten van het onderzoek zijn gerapporteerd in het document: "Bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8/Drenth- en Werfkavel in Amsterdam; onderzoek omgevingsgeluid; Cauberg Huygen; Datum 21 november 2024; Referentie 05845-51840-14" (hierna: "de rapportage van het akoestisch onderzoek"). Deze rapportage is een bijlage bij deze toelichting. Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek is onder meer het volgende op te maken:

(Spoor)wegen

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart. Conform de zonekaart spoorwegen bedraagt de wettelijke zone voor het traject Amsterdam Muiderpoort en Amsterdam Centraal (traject nr. 376) 600 meter. Het plangebied valt buiten deze onderzoekszone.

Conform hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (zones langs wegen) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg of spoor, is afhankelijk van het aantal rijstroken of sporen en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). Bij besluit van 10 april 2018 heeft het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van het stadsdeel Oost op de Cruquiusweg de maximumsnelheid ingesteld van 30 km/uur. De Th.K. van Lohuizenlaan en de Zeeburgerdijk hebben sinds 8 december 2023 een maximumsnelheid van 30 km/uur De Flevoweg/Zuiderzeeweg heeft een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plangebied ligt in de onderzoekszone van de gezoneerde weg Flevoweg/Zuiderzeeweg. En In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van de 30 km/uur wegen onderzocht. Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek is op te maken dat de geluidbelasting ten gevolge van de wegen nergens hoger is dan de voorkeurgrenswaarde. Dit betekent dat de Wet geluidhinder geen belemmering is voor wat betreft het wegverkeer. En voorts dat het geluidniveau in het plangebied ten gevolge van de omliggende wegen, in het kader van de afweging over goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar wordt geacht.

Industrieterrein - wijziging industrieterrein en geluidzone industrieterrein

Het plangebied is volgens het geldende bestemmingsplan Cruquius (zie paragraaf 1.4) onderdeel van een gezoneerd industrieterrein. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming aangepast waardoor het plangebied zelf geen onderdeel meer is van het gezoneerde industrieterrein en het in de geluidzone rond het industrieterrein Cruquius komt te liggen. Voor nieuwe gevoelige bestemmingen

binnen een geluidzone van een industrieterrein geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde. Uit het akoestisch onderzoek is het volgende op te maken:

De voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) wordt bij circa 68% van de gevels overschreden. Daarvan wordt bij circa 3/4 ook de maximale waarde overschreden waar nog een hogere waarde voor kan worden vastgesteld (55 dB(A)). Bij een groot deel van de gevels is de gecumuleerde gevelbelasting hoger dan de waarde in het Amsterdamse geluidbeleid aanvaardbaar wordt geacht, te weten (55+3 =) 58 dB(A). Volgens het Amsterdamse geluidbeleid voor het vaststellen van hogere waarden geldt dan dat er of niet kan worden gebouwd of dat er oplossingen kunnen worden gezocht met dove gevels. Voor dit plan voor woningbouw, waarvan op voorhand bekend is dat het een geluidbelaste locatie is, wordt voor dit laatste geopteerd.

Alvorens een hogere waarde kan worden vastgesteld, dient op grond van de Wet geluidhinder eerst onderzocht te worden of met maatregelen het geluid op de gevel verlaagd kan worden tot onder de voorkeursgrenswaarde. Indien dat niet het geval is, dan is de consequentie dat:

- een hogere waarde besluit nodig is voor die delen van de gevel waar de gevelbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt;
- in het bestemmingsplan moet worden geborgd dat de geveldelen die een hogere geluidbelasting hebben dan 55 dB(A), als 'dove gevel' worden uitgevoerd.

Afweging maatregelen

In de rapportage van het akoestisch onderzoek is een aantal maatregelvarianten te onderscheiden. Dit vanuit de optiek van de Wet geluidhinder en het Amsterdamse geluidbeleid over het vaststellen van hogere waarden. Daarin dient eerst onderzocht te worden welke maatregelen er toe kunnen leiden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, waarbij de volgende volgorde wordt gehanteerd:

1. bron maatregelen;
2. overdracht maatregelen en
3. ontvanger maatregelen.

Dit is voor voorliggende situatie vertaald naar de volgende variantenstudie:

1. Variantonderzoek / maatregelpakket 1:
   a. Bronmaatregel: Grootste bijdrage aan geluidsniveau in het geluid in het plangebied is het geluid van het bedrijf Kapteijn (Zeeburgerpad 112-114). Onderzoek effect beëindiging activiteiten Kapteijn op deze locatie.
2. Variantonderzoek / maatregelpakket 2: overdracht maatregel
   a. Geluidscherm: Grootste bijdrage aan geluidsniveau in het geluid in het plangebied is het geluid van het bedrijf Kapteijn (Zeeburgerpad 112-114). Onderzoek effect geluidscherm bij Kapteijn die nodig zou zijn als Kapteijn de Wet milieubeheer in acht zou nemen = voldoen aan grenswaarden Activiteitenbesluit op 50 meter van de inrichting. Een geluidscherm van 10,5 meter hoog aan de noordzijde zou daar in kunnen voorzien (waarneemhoogte van 5 meter).
3. Variantonderzoek / maatregelpakket 3: overdracht maatregel bij de ontvanger / in het plangebied zelf. Dit betreft maatregelen in overdrachtsgebied bij de gevel van de woningen.

Uit de vergelijking van de rekenresultaten van de situatie zonder bron-, of overdrachtsmaatregelen en de situatie met het maatregelpakket variant 1 is op te maken dat het beëindigen van de activiteiten op de locatie Kapteijn effectief is doordat het aantal woningen met een gevelbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde afneemt. Daarmee is nog niet gezegd, dat de maatregel ook (financieel) doelmatig en uitvoerbaar is. En daarbij geldt dat in het geval de bedrijfsactiviteiten op de locatie Kapteijn worden beëindigd, er voor een enkele woning waarschijnlijk nog rekening moet worden gehouden met de

voorwaarde van het bouwen met dove gevel (rood gekleurde deel van westgevel Drenthlocatie zoals aangegeven in figuur 5.2 van het akoestisch rapport) en het treffen van maatregelen (geel gekleurde delen zoals aangegeven in figuur 5.2 van het akoestisch rapport) om te voldoen aan vereiste van ten minste één geluidluwe zijde. Dit vanwege het geluid van de overige geluidsbronnen in het zonebeheergeluidsmodel aan de west- en oostzijde van het plangebied.

Maatregelenpakket variant 2 is minder effectief dan variant 1, maar reduceert het aantal woningen met dove gevel en maatregelen ten behoeve van vereiste van geluidluwe zijde wel. Daarmee staat nog niet vast dat de maatregel ook (financieel) doelmatig en uitvoerbaar is. Daarbij geldt dat in het geval dat er een geluidscherm van 10,5 meter op de noordgrens van de locatie Kapteijn kan worden gerealiseerd, voor een aantal woningen nog rekening moet worden gehouden met de voorwaarde van het bouwen met dove gevel (rood gekleurde delen in figuur 5.3 van het akoestisch rapport) en het treffen van maatregelen om te voldoen aan vereiste van ten minste één geluidluwe zijde (geel gekleurde delen in figuur 5.3 van het akoestisch rapport). Dit betreft:

- In ieder geval de bovenste bouwlagen. Een scherm van 10,5 meter op de noordgrens van de locatie Kapteijn is daarvoor niet hoog genoeg.
- Westzijde en zuidzijde van Drenthkavel en de zuidzijde en oost- en westzijde van de Werfkavel vanwege geluid van de overige geluidsbronnen in het zone beheer geluidsmodel aan de west- en oostzijde van het plangebied.

Overleg en afstemming over mogelijkheden voor het treffen van bronmaatregelen

In de periode december 2021 - juni 2022 is overleg opgestart met Kapteijn. Dit om in gezamenlijkheid de mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing of een geluidscherm te bespreken. Dit laatste voor het geval dat een eventuele bedrijfsverplaatsing om welke reden dan ook, niet zeker is of in het geheel niet aan de orde gaat zijn. Daarmee is de conclusie dat eventuele bronmaatregelen of overdrachtmaatregel in de vorm van een geluidscherm, onzeker zijn wat uitvoerbaarheid betreft. En dat betekent dat van die maatregelen voor dit bestemmingsplan niet mag worden uitgegaan. In dat geval resteert de keuze om hier geen woningen te realiseren of het om te kiezen voor maatregelen variant 3 (maatregelen aan de gevel van de nieuwe woningen). Voor dit bestemmingsplan wordt voor dit laatste gekozen (voor motivering: zie paragraaf 4.2.2 onder "Nadere afweging voorzien in ambitie van woningbouwproductie door bouw van woningen zonder geluidluwe buitenruimte versus niet voorzien in ambitie van woningbouwproductie door keuze voor geen woningbouw op deze locatie").

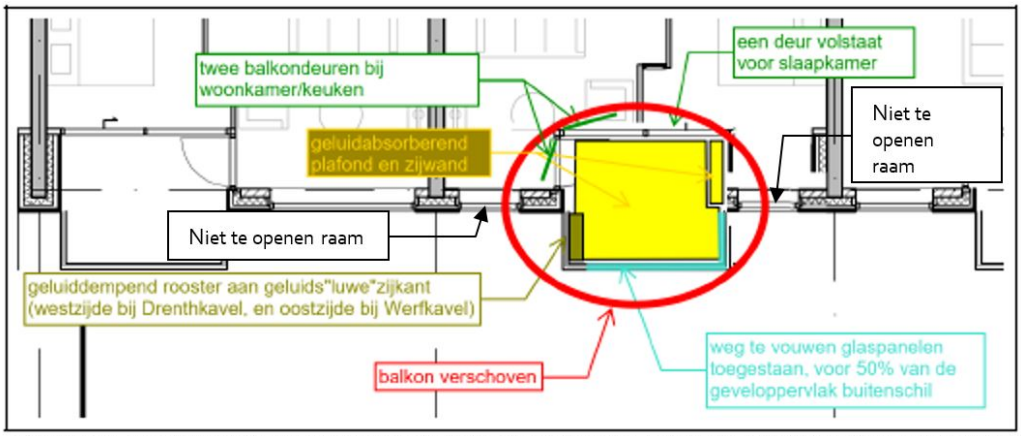
Situatie zonder treffen van bronmaatregelen

De berekende gevelbelastingen voor de situatie dat er geen bronmaatregelen zijn getroffen, zijn weergegeven in de rapportage van het akoestisch onderzoek. Daaruit is op te maken dat de gevelbelasting bij de beoogde nieuwbouw in die situatie tussen de 68 dB(A) en 48 dB(A) ligt. Om in die situatie bij de te openen delen in de gevel te voldoen aan de voorkeurgrenswaarde, zal de beoogde reductie van het "geluidwerend balkon" dan minimaal (68 -50=) 18 dB(A) moeten bedragen. Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek is op te maken dat er technische mogelijkheden zijn (zie hierna) om bij een dergelijk hoge gevelbelasting te kunnen voldoen aan:

- eisen die de Wet geluidhinder stelt aan het projecteren van nieuwbouw in een zone van een gezoneerd industrieterrein.
- eisen die in het Amsterdamse geluidbeleid gesteld worden aan bouwen van woningen met dove gevels.
- eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld.

De technische eisen voor bouwen op deze locatie zijn, gezien de hoogte van de gevelbelasting, op deze locatie zeer veel omvattend. Op onderstaande afbeelding (afkomstig uit bijlage V-5 van de rapportage van het akoestisch onderzoek) is een voorbeeld weergegeven van maatregelen voor gevels met een

gevelbelasting van maximaal 68 dB(A).



Afbeelding: maatregelen bij gevelbelasting van 71 dB(A) (Bron: bijlage V-5 van het akoestisch rapport)

Onderzoek uitvoerbaarheid bouwtechnische mogelijkheden gevelmaatregelen

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek is op te maken dat voor het bestemmingsplan en toekomstige concrete bouwplannen onderscheid is te maken in:

- Situatie " gevelbelasting tussen 63 dB(A) en 68 dB(A)": Uit hoofdstuk 7 van bijlage V-5 is op te maken dat met een uitgekiend pallet aan ontwerpmaatregelen, geluidreductie mogelijk is tot maximaal 21 dB(A). Indien in dat pakket niet gekozen wordt voor geluiddempende roosters van 3,3 m2, maar van een vrije ruimte van 1 m2, dan is geluidreductie mogelijk tot maximaal 13 dB(A). Het in bijlage V-5 genoemde pakket aan maatregelen zouden in dat geval dus kunnen volstaan in de situatie dat de geluidbelasting op de gevel en geluidwerend balkon maximaal (50+13 =) 63 dB(A) is. Voor deze gevels geldt dat geen hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Gevels mogen geen te openen delen hebben, met uitzondering van open delen (voor het spuien) en te openen delen in "geluidwerende balkons" (verglaasde balkons, loggia's en serres of vergelijkbare voorzieningen). Dit betekent het volgende voor de betreffende woningen met een dergelijke gevelbelasting:
  1. Voor de delen van de gevel van de betreffende woning die niet achter een "geluidwerend balkon" liggen, geldt dat de buitenmuur een geluidwering moet hebben van minimaal (68-35=) 33 dB(A) tot (63-35=) 28 dB(A) om te voldoen aan de vereiste maximale binnenwaarde van 35 dB(A). Dat geldt in deze situatie dus voor de delen van de gevels en de niet te openen ramen die geen "geluidwerend balkon (verglaasd balkon, loggia of serre) zijn;
  2. Voor de delen van de gevel van de betreffende woning die zich achter een "geluidwerend balkon" bevinden, worden de vereisten mede bepaald door spuiventilatie-eisen. Vanwege de hoogte van de geluidbelasting (63 tot 68 dB(A)), moet bij het concretiseren van een bouwplan, naar verwachting, rekening worden gehouden met:
     a. Oppervlakte eisen aan woonkamer/keuken, slaapkamer, verdiepingshoogte, balkongrootte;
     b. Verglaasd balkon (deels teruggelegen, deels uitstekend) voorzien van volgende elementen: rondom een dicht (glas) balkonhek van 1,2 m hoog en; achterlangs het balkonhek wegvouwbare verdiepingshoge glaspanelen met kierdichtingsprofielen ertussen, voor maximaal 50% van het geveloppervlak te openen, en; Het deel van het balkon dat terug ligt voorzien van: Geluidabsorberend plafond; Geluidabsorberende zijwanden; Twee deuren in de achterliggende balkongevel (in plaats van één) bij een achterliggende woonkamer/keuken en een deur bij de achterliggende slaapkamer die op het balkon uit komt; Twee ventilatiestroken van bijvoorbeeld 100 mm breed (een geheel aan de onderzijde en een geheel aan de bovenzijde); Geluiddempend gevelrooster van 3,3 m2 aan de relatief minst belaste zijde van het balkon.

    c. Verglaasde balkons, serres en loggia's, moeten geheel buiten de thermische schil van de woning liggen.
  3. Voor woningen op de bovenste bouwlaag, waar zo mogelijk geen geluidsabsorberend plafond kan worden aangebracht, kan overwogen worden om te voorzien in een geluidluwe zijde door middel van een patio in de woning.
- Situatie "gevelbelasting tussen 63 dB(A) en 55 dB(A)": Voor deze gevels geldt dat geen hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Gevels mogen geen te openen delen hebben, met uitzondering van open delen (voor het spuien) en te openen delen in "geluidwerende balkons" (verglaasde balkons, loggia's en serres of vergelijkbare voorzieningen). Dit betekent het volgende voor de betreffende woningen met een dergelijke gevelbelasting:
  1. Voor de delen van de gevel van de betreffende woning die niet achter een 'geluidwerend balkon' liggen, geldt dat de buitenmuur een geluidwering moet hebben van minimaal (63-35=) 28 dB(A) tot (55-35=) 20 dB(A) om te voldoen aan de vereiste maximale binnenwaarde van 35 dB(A). Dat geldt in deze situatie dus voor de delen van de gevels en de niet te openen ramen die geen "geluidwerend balkon (verglaasd balkon, loggia of serre) zijn;
  2. Voor de delen van de gevel van de betreffende woning die zich achter een "geluidwerend balkon" bevinden, worden de vereisten mede bepaald door spuiventilatie-eisen. Vanwege de hoogte van de geluidbelasting (55 tot 63 dB(A)), moet bij het concretiseren van een bouwplan, naar verwachting, rekening worden gehouden met:
     a. Oppervlakte eisen aan woonkamer/keuken, slaapkamer, verdiepingshoogte, balkongrootte;
     b. Verglaasd balkon (deels teruggelegen, deels uitstekend) voorzien van volgende elementen: rondom een dicht (glas) balkonhek van 1,2 m hoog en; achterlangs het balkonhek wegvouwbare verdiepingshoge glaspanelen met kierdichtingsprofielen ertussen, voor maximaal 50% van het geveloppervlak te openen, en; Het deel van het balkon dat terug ligt voorzien van: Geluidabsorberend plafond; Geluidabsorberende zijwanden;Twee deuren in de achterliggende balkongevel (in plaats van één) bij een achterliggende woonkamer/keuken en een deur bij de achterliggende slaapkamer die op het balkon uit komt; Twee ventilatiestroken van bijvoorbeeld 100 mm breed (een geheel aan de onderzijde en een geheel aan de bovenzijde); Vrije opening van 1,0 m2.
     c. Verglaasde balkons, serres en loggia's, moeten geheel buiten de thermische schil van de woning liggen.
  3. Voor woningen op de bovenste bouwlaag, waar zo mogelijk geen geluidsabsorberend plafond kan worden aangebracht, kan overwogen worden om te voorzien in een geluidluwe zijde door middel van een patio in de woning.
- Situatie "gevelbelasting tussen 55 dB(A) en 50 dB(A)": Voor deze gevels kan een hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A). Op grond van het Amsterdamse geluidbeleid geldt voor het vaststellen van een hogere waarde besluit de eis dat deze woningen ten minste één geluidluwe zijde moeten hebben. Bij eenzijdig georiënteerde woningen (woningen met één gevel) zijn maatregelen nodig die er voor zorgen dat de geluidbelasting ter plaatse van te openen delen maximaal 50 dB(A) bedraagt. Afhankelijk van de locatie, kan het zijn dat:
  1. daarvoor maatregelen nodig zijn zoals die hiervoor bij "dove gevels" zijn beschreven (verglaasd balkon, serre of loggia).
  2. minder vergaande maatregelen nodig zijn zoals hiervoor bij "dove gevels" zijn beschreven (bijvoorbeeld een effectieve borstwering op balkon of galerij of coulissenscherm). Dit is afhankelijk van de hoogte van geluidbelasting, in welke bouwlaag de woning ligt. Dit verlangt bij het concretiseren van de bouwplannen derhalve onderzoek.
- Situatie "gevelbelasting =< 50 dB(A)": de Wet geluidhinder stelt in dit geval geen specifieke eisen aan de betreffende woningen.

Conclusies onderzoek Wet geluidhinder

Op grond van toetsing aan de Wet geluidhinder en het Amsterdamse geluidbeleid wordt het volgende

geconcludeerd:

- Aan het primaire streven om geluidgevoelige objecten te realiseren met een belasting die niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, wordt *niet* voldaan.
- Bij een groot deel van de gevels is de gecumuleerde gevelbelasting hoger dan de waarde van (55+3 =) 58 dB(A) die volgens het Amsterdamse geluidbeleid in dit geval aanvaardbaar wordt geacht. Volgens het Amsterdamse geluidbeleid voor het vaststellen van hogere waarden geldt dan dat er *of* niet kan worden gebouwd *of* dat er oplossingen kunnen worden gezocht met dove gevels. *Voor dit plan voor woningbouw, waarvan op voorhand bekend is dat het een geluidbelaste locatie is, wordt aan dit laatste de voorkeur gegeven.*
- Zoals in het Amsterdamse geluidbeleid is aangegeven, voorziet een buitenruimte bij woningen volgens het Bouwbesluit 2012 in de fundamentele menselijke behoefte om in contact te kunnen staan met de omgeving. Wanneer de stille zijde naast ramen en deuren ook een buitenruimte kent, zoals een balkon, is deze bij voorkeur stil, zodat bewoners daar 'stil' kunnen verblijven. *Aan deze voorkeur wordt niet overal voldaan.* Het Amsterdams geluidbeleid biedt de basis en het gereedschap voor het maken van een evenwichtige afweging van belangen. In het beleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtend bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel, rustig slapen met open raam, wordt behaald. *Hier kan met het treffen van passende gevelmaatregel aan worden voldaan.*
- Aan het overgrote deel van de gevels zullen geluidreducerende maatregelen moeten worden getroffen. Ondanks de hoge geluidbelasting aan alle zijden van de beoogde nieuwbouw wordt het technisch gezien, mogelijk geacht om te kunnen voldoen aan:
  1. eisen die de Wet geluidhinder stelt aan het projecteren van nieuwbouw in een zone van een gezoneerd industrieterrein, namelijk het bouwen van woningen met dove gevels.
  2. eisen die in het Amsterdamse geluidbeleid gesteld worden aan bouwen van woningen met dove gevels, namelijk het voorzien in een geluidluwe zijde. Dit betreft de gevel, maar niet de buitenruimte.
  3. eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld, namelijk het kunnen voldoen aan spuiventilatie eisen.
- Voor een aantal geveldelen zal een hogere waarde besluit moeten worden genomen. Een overzicht van de hogere waarden is hieronder weergegeven.
- In het bestemmingsplan moet worden geborgd dat woningen moeten worden voorzien van een dove gevel en op grond van het Amsterdamse geluidbeleid, ook een geluidluwe zijde.

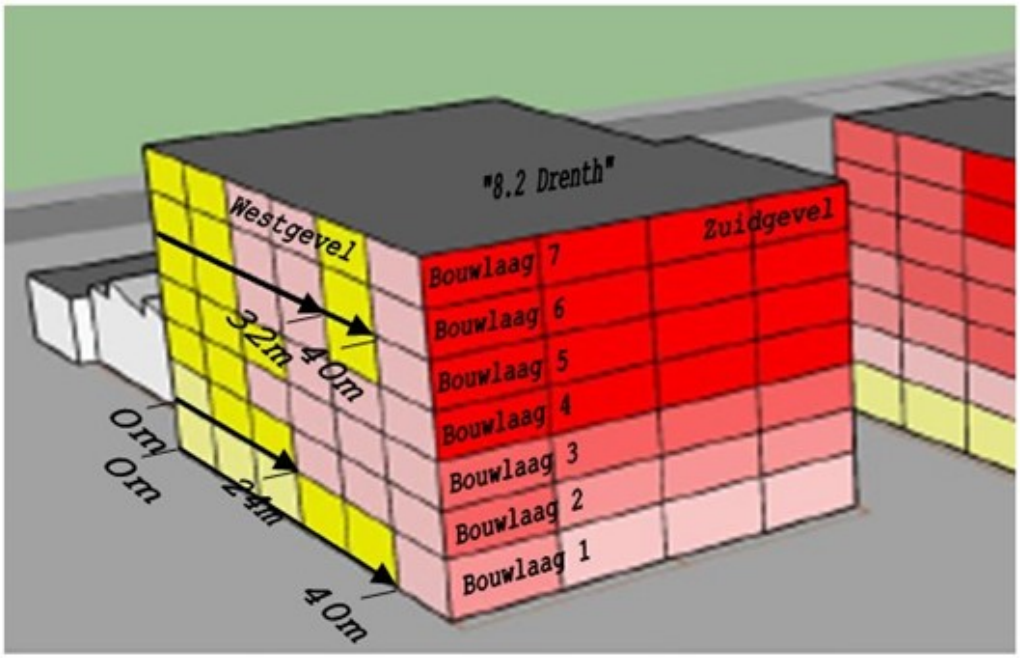
Overzicht Hogere waarden Wet geluidhinder - industrielawaai

Op navolgende afbeelding zijn de gevels weergegeven met consequenties gebaseerd op toetsing aan de Wet geluidhinder. Dit betreft de situatie zonder het treffen van maatregelen. Hierin is wat consequenties betreft, onderscheid gemaakt in:

- Geveldelen waar de gevelbelasting hoger is dan 55 dB(A): Die geveldelen dienen als "dove gevel in de zin van de Wet geluidhinder" te worden uitgevoerd (gevel zonder te openen delen en met voldoende geluidwering). Dit al dan niet in combinatie met een onderbreking in de vorm van verglaasde balkons, loggia's en serres of vergelijkbare voorzieningen (hierna: "geluidwerend balkon") die er voor zorgen dat de belasting op de gevel achter het "geluidwerend balkon" maximaal 50 dB(A) bedraagt. In dat geval is bij dat deel van de gevel (dus ter plaatse van het geluidwerende balkon) sprake van een "dove gevel in de zin van het Amsterdamse geluidbeleid".
- Geveldelen waar de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en lager dan 55 dB(A): Voor deze geveldelen kan een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A).

In navolgende tabel is het overzicht gegeven van de vast te stellen hogere waarden. Hierbij is voor enkele geveldelen de keuze gemaakt om voor het gehele geveldeel de hoogst optredende geluidbelasting als

hogere waarde vast te stellen. Dit omdat er in de fase van de bestemmingsplanprocedure nog geen concreet bouwplan beschikbaar is. Voor de situering van de in de tabel 1 aangegeven te onderscheiden geveldelen wordt verwezen naar voorgaande afbeelding. Die afbeelding komt overeen met de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken. En wat dat betreft, komt de op de afbeelding weergegeven vlak van "8.2 Drenth" overeen met het deel van het bouwvlak van de bestemming Gemengd waaraan de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" is toegekend. Het vlak van "8.3 Werf - gebouw 1" komt overeen met het meest westelijke bouwvlak van de twee op de verbeelding aangegeven bouwvlakken op de gronden met de bestemming Wonen. Het vlak van "8.3 Werf - gebouw 2" komt overeen met het meest oostelijke bouwvlak van de twee bouwvlakken die op verbeelding zijn opgenomen op gronden met de bestemming Wonen. De geveldelen waarvoor de betreffende hogere waarde wordt vastgesteld, zijn afgeleid uit bijlage V-2 van het akoestisch rapport. Dit door de betreffende gevel in aanzicht te aanschouwen en de afstanden te meten vanuit het meest linker deel van het gevelaanzicht. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat bouwlaag 1 de begane grond betreft, bouwlaag 2 de 1e verdieping betreft, etc..



Afbeelding: toelichtende afbeelding over hoe afstanden te meten in aanzichten en over hoe bouwlagen te tellen

Locatie	Gevel	Bouwlaag	Geveldeel, in het totale gevelaanzicht van de desbetreffende gevel gemeten van links naar rechts	Hgw
8.2 Drenth = Op de verbeelding aangegeven bouwvlak van de gronden met de bestemming Gemengd, voor zover voorzien met de aanduiding "maximum aantal bouwlagen"	Westgevel	Bouwlaag 1	Geveldeel vanaf 0 m tot 40 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 2	Geveldeel vanaf 0 m tot 24 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 3	Geveldeel vanaf 0 m tot 17 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 4	Geveldeel vanaf 0 m tot 24 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 5	Geveldeel vanaf 0 m tot 17 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 5	Geveldeel vanaf 32 m tot 40 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 6	Geveldeel vanaf 0 m tot 17 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 6	Geveldeel vanaf 32 m tot 40 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 7	Geveldeel vanaf 0 m tot 17 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 7	Geveldeel vanaf 32 m tot 40 m	55 dB(A)
	Oostgevel	Bouwlaag 1	Geveldeel vanaf 6 m tot 21 m	54 dB(A)
	"	Bouwlaag 3	Geveldeel vanaf 29 m tot 46 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 4	Geveldeel vanaf 29 m tot 38 m	55 dB(A)

Locatie	Gevel	Bouwlaag	Geveldeel, in het totale gevelaanzicht van de desbetreffende gevel gemeten van links naar rechts	Hgw
8.3 Werf – gebouw 1 = Het op de verbeelding meest oostelijke bouwvlak van de twee bouwvlakken op de gronden met de bestemming Wonen	Westgevel	Bouwlaag 1	Geveldeel vanaf 0 m tot 32 m	54 dB(A)
	Oostgevel	Bouwlaag 1	Geveldeel vanaf 6 m tot 13 m	51 dB(A)
	"	Bouwlaag 1	Geveldeel vanaf 32 m tot 41 m	51 dB(A)
		Bouwlaag 2	Geveldeel vanaf 6 m tot 13 m	53 dB(A)
	"	Bouwlaag 2	Geveldeel vanaf 24 m tot 41 m	53 dB(A)
	"	Bouwlaag 3	Geveldeel vanaf 6 m tot 13 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 3	Geveldeel vanaf 24 m tot 41 m	54 dB(A)
	"	Bouwlaag 4	Geveldeel vanaf 24 m tot 41 m	54 dB(A)
	"	Bouwlaag 5	Geveldeel vanaf 24 m tot 41 m	54 dB(A)
	"	Bouwlaag 6	Geveldeel vanaf 24 m tot 41 m	54 dB(A)
	"	Bouwlaag 7	Geveldeel vanaf 24 m tot 41 m	55 dB(A)

Locatie	Gevel	Bouwlaag	Geveldeel, in het totale gevelaanzicht van de desbetreffende gevel gemeten van links naar rechts	Hgw
8.3 Werf – gebouw 2 = Het op de verbeelding meest westelijke bouwvlak van de twee bouwvlakken op de gronden met de bestemming Wonen	Westgevel	Bouwlaag 1	Geveldeel vanaf 13 m tot 24 m	54 dB(A)
	Zuidgevel	Bouwlaag 1	Geveldeel vanaf 7 m tot 24 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 2	Geveldeel vanaf 15 m tot 24 m	55 dB(A)
		Bouwlaag 3	Geveldeel vanaf 15 m tot 24 m	55 dB(A)
		Bouwlaag 4	Geveldeel vanaf 15 m tot 24 m	55 dB(A)
		Bouwlaag 5	Geveldeel vanaf 15 m tot 24 m	55 dB(A)
		Bouwlaag 6	Geveldeel vanaf 15 m tot 24 m	55 dB(A)
		Bouwlaag 7	Geveldeel vanaf 15 m tot 24 m	55 dB(A)
	Oostgevel	Bouwlaag 1	Geveldeel vanaf 0 m tot 24 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 2	Geveldeel vanaf 16 m tot 24 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 4	Geveldeel vanaf 24 m tot 41 m	52 dB(A)
	"	Bouwlaag 5	Geveldeel vanaf 24 m tot 41 m	53 dB(A)
	"	Bouwlaag 6	Geveldeel vanaf 0 m tot 41 m	55 dB(A)
	"	Bouwlaag 7	Geveldeel vanaf 0 m tot 41 m	55 dB(A)

Afweging hogere waarden - wonen op geluidbelaste locatie

Voor het vaststellen van hogere waarden moet worden afgewogen of er sprake is van een aanvaardbare

geluidbelasting. Wat dat betreft is in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 onder meer aangegeven dat de stad op groei mikt, maar ook dat groei en verdichten van de bestaande stad geen doel op zich is. Specifiek over geluid is in de Omgevingsvisie aangegeven dat geluid bij een levendige bruisende stad hoort, maar ook dat te veel geluid leidt tot hinder, slaapverstoring en bij langdurige belasting tot ernstige gezondheidsklachten. Voorts wordt verwezen naar het Amsterdamse geluidbeleid. Daarin is onder meer aangegeven dat, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk moeten blijven. Een hogere waarde kan niet altijd vermeden worden en zelfs een stille zijde is niet altijd mogelijk, maar wel blijft de bescherming van het woon- en leefklimaat van belang. Bij het ontwerpen van een bouwplan dient dat al te worden meegenomen. Als dat redelijkerwijs niet haalbaar is, is een goede motivering van groot belang, des te meer naarmate de geluidbelasting hoger is. *De keuze voor woningbouw op deze locatie, verlangt een afweging tussen het belang van het nu op deze locatie willen bijdragen aan het voorzien in een actuele woonbehoefte versus het belang van het hebben van een goed woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de beoogde nieuwbouw.* Voor motivering: zie paragraaf 4.2.2 onder "*Nadere afweging voorzien in ambitie van woningbouwproductie door bouw van woningen zonder geluidluwe buitenruimte versus niet voorzien in ambitie van woningbouwproductie door keuze voor geen woningbouw op deze locatie*".

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Kader

Wet milieubeheer, NSL en AMvB NIBM

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kunnen belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn. Luchtkwaliteitsaspecten zijn verankerd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) en betreffen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. De wet voorziet onder meer in het rijksprogramma het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), het begrip "in betekenende mate" (ibm) en gebiedssaldering. De kern van de wet wordt gevormd door een programmatische aanpak om de grenswaarden zo snel als redelijkerwijs mogelijk is, te halen en door de introductie van het begrip "in betekenende mate". Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO2 en PM10 betekent dit en maximaal toegestane verslechtering van 1,2 ìg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen genieten nieuwe 'gevoelige bestemmingen' zijnde basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis extra bescherming. Volgens deze AmvB geldt er een onderzoekszone van 50 meter bij provinciale wegen en 300 meter bij rijkswegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming' mag volgens de AmvB binnen de onderzoekszones niet toenemen als de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden. Op zo'n plek mag in die omstandigheid bijvoorbeeld een nieuwe school zich niet vestigen.

Beleidskader - Amsterdam

Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (2010)

In januari 2010 is de 'Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit' van kracht geworden. Daarin wordt gesteld dat in Amsterdam, onafhankelijk van het wel of niet overschrijden van de normen (zie hiervoor onder 'Besluit gevoelige bestemmingen'), geen gevoelige bestemmingen worden gebouwd binnen 300 meter van de rand van een snelweg of in de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van een provinciale weg/drukke stadsweg. Daarbij gaat het om wegen waar meer dan 10.000 voertuigen per etmaal rijden. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van een bestaande gevoelige bestemming met 10% of meer van de capaciteit. De GGD adviseert in deze gevallen over de locatie en mogelijke maatregelen.

Voor de omschrijving van een gevoelige bestemming wordt aangesloten bij het (landelijke) Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, namelijk gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

4.4.2 Situatie plangebied

Omgevingsituatie - grenswaarden

Er liggen geen provinciale wegen of rijkswegen nabij het plangebied. Voor toetsing aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer is in de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM2.5 en PM10) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in en rond het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO2 en PM10 op de omringende wegen minder dan 35 microgram/m³ en bedraagt de concentratie PM2,5 minder dan 20 microgram/m3. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM10 is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO2 en PM10 van 40 microgram/m3 en 25 microgram/m3 voor PM2,5 worden dan ook niet overschreden. Gerelateerd aan de grenswaarden van de Wet Milieubeheer, wordt een onaanvaardbare luchtkwaliteit in en nabij het plangebied dan ook niet verwacht.

Invloed van het plan op de omgeving

Op grond van het huidige wettelijke kader is een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging (NIBM);
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan maakt nieuwbouw mogelijk van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en ruimte dat voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt. Met behulp van publicatie van de CROW over verkeerskencijfers en de zogenaamde NIBM-rekentool (voor eenieder beschikbaar op de website

https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/nibm-tool/) is inzichtelijk te maken in hoeverre aan de kaders voor luchtkwaliteit wordt voldaan. De ervaring leert dat de theoretische CROW-kengetallen hoger zijn dan de praktijksituatie in Amsterdam. In Amsterdam vindt bezoek van functies als buurthuis, maatschappelijke voorziening en culturele voorziening door bewoners van Amsterdam zelf, relatief gezien weinig met de auto plaats. Dit mede vanwege de sturing via het regime van betaald parkeren. Om die reden zijn de kengetallen van de CROW gecorrigeerd door uit te gaan van de verhouding tussen de parkeerkengetallen van de CROW en de parkeernormen die voor voorliggend bestemmingsplan worden gehanteerd. Daarbij is uitgegaan van de maximale parkeernorm, waarbij het voor bijvoorbeeld de functie 'wonen' aannemelijk is dat het een overschatting' van het aantal motorvoertuigbewegingen oplevert (maximum parkeernorm van 1, terwijl het aannemelijk is dat er voor sociale huurwoningen en middenhuur geen parkeerplaatsen / parkeerkelders worden gerealiseerd). De redenatie daarbij is dat indien bij overschatting voldaan wordt aan de wettelijke kaders, dat ook het geval is in de situatie dat het daadwerkelijke aantal motorvoertuigen lager is. 'Navolgend het resultaat van de berekening:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		761
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,51**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,08**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening is op te maken dat het de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Wat is externe veiligheid?

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

De regelgeving voor dit bestemmingsplan (situatie 2021) voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op

die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval.

Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grenswaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen (situatie 2021). Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die weergeeft wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Naast de kans op een ongeval moet ook het mogelijk effect van een ongeval worden betrokken in besluitvorming. Het bevoegd gezag dient een toename van het groepsrisico en overschrijding van de oriëntatiewaarde (OW) te verantwoorden, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden. De regionale brandweer / Veiligheidsregio dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

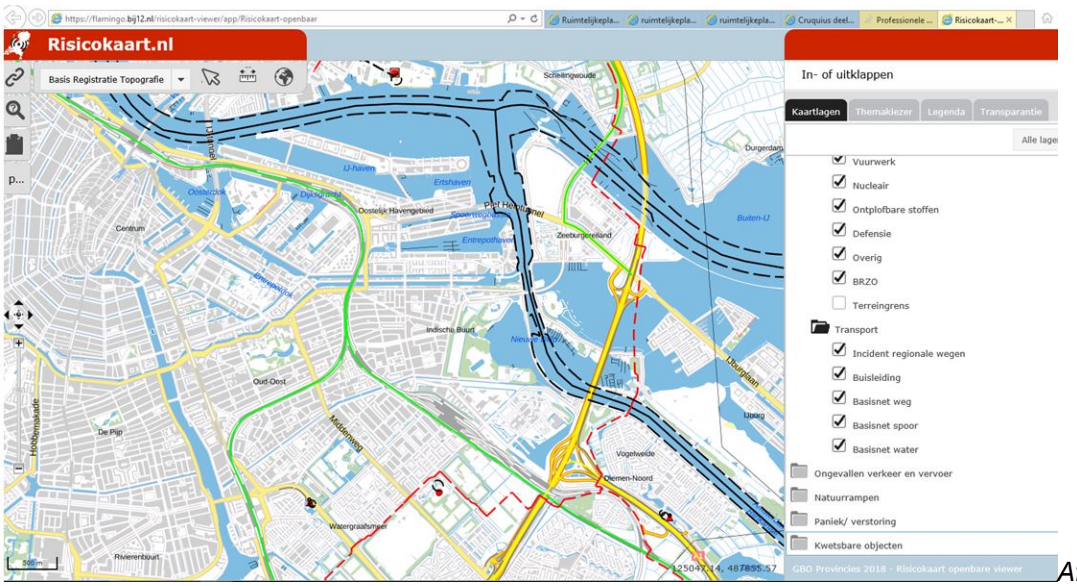
4.5.2 Wet- en regelgeving (situatie 2021)

Voorliggende bestemmingsplan is gemaakt onder de werking van de wet- en regelgeving zoals die geldt tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Hierin wordt onderscheid gemaakt in:

- Risicovolle inrichtingen: De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi).
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, per spoorweg en binnenwateren: Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld. Deze staan in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.
- Buisleidingen: Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd (vanaf 16 bar en met een uitwendige diameter groter dan 50 mm), is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

4.5.3 Situatie plangebied

Om te bepalen in hoeverre het aspect "Externe Veiligheid" een rol speelt voor dit bestemmingsplan is gekeken naar de Risicokaart (www.Risicokaart.nl). De Risicokaart is openbaar toegankelijke informatie en het opstellen en beheren ervan is een wettelijke verplichting op basis van de Wet veiligheidsregio's en Wet milieubeheer. De kaart is in beheer van de twaalf provincies. Uit de Risicokaart is voor wat betreft het Plaatsgebonden risico op te maken dat het plangebied niet in een zogenaamde 10-6 risico-contour ligt (N.B. 10-6 is de grenswaarde voor plaatsgebonden risico). De afstand tot het spoor bedraagt meer dan 900 meter en de afstand tot het Amsterdam - Rijnkanaal bedraagt meer dan 400 meter. Voor wat betreft het Groepsrisico geldt dat het plangebied niet in een invloedsgebied ligt van een Bevi-inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart

Conclusie

Het aspect "Externe veiligheid" is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Kader

Bij het toekennen van een (gevoelige) bestemming aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is of geschikt is te maken voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij een geconstateerde verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan tevens in kaart worden gebracht welke saneringsmaatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

4.6.2 Situatie plangebied

Onderzoeken bodem milieuhygiëne / -kwaliteit

In 2021 is verkennend bodem- en verhardingsonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd naar het onbebouwde deel van het plangebied. De resultaten zijn weergegeven in de rapportage "Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek en nader asbestonderzoek ter plaatse van Cruquius deelgebied 8.2 en 8.3 te Amsterdam; Projectnummer 21HB0420-A1; Datum 5 november 2021; HB Adviesbureau ". Uit de rapportage is onder meer het volgende op te maken:

- Grond: in de boven- en ondergrond zijn verontreinigingen aangetroffen. Over die situatie wordt in de rapportage geconcludeerd dat vanwege het immobiele karakter van de verontreinigende stoffen en het te verwachten heterogene karakter van de verontreiniging een nader bodemonderzoek niet zinvol wordt geacht. De verontreinigingen zijn in onderhavig onderzoek niet afgeperkt. Verwacht wordt dat middels het uitgevoerde bodemonderzoek een gemiddeld beeld van de bodemkwaliteit is gepresenteerd. Op basis van de analyseresultaten wordt ingeschat dat er zeer waarschijnlijk op de

locatie meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is en dus sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierbij wordt uitgegaan dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987.
- Grondwater: in het grondwater is verontreiniging aangetroffen. Over die situatie wordt in de rapportage geconcludeerd dat verontreiniging als voldoende afgeperkt wordt beschouwd en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.
- Asbest: in het onderzoeksgebied is asbest aangetroffen in de vorm van plaatmaterialen (fractie > 20 mm). De mate van die verontreiniging wordt gekwalificeerd als "niet sterk verontreinigd". Ter plaatse van de overige grond en het puin is analytisch asbest aangetoond. De grens voor nader onderzoek wordt daar niet overschreden.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat de hypothese “verdacht” met het onderhavig onderzoek wordt bevestigd. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Aangezien op de locatie sterke verontreinigingen aanwezig zijn, zijn ten behoeve van de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden zowel financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig. Hiervoor wordt in de rapportage het volgende geconcludeerd en geadviseerd:

- Voor het "huidige bodemgebruik" van de locatie (bedrijfslocatie met een verharding) zijn geen onaanvaardbare ecologische-, humane- of verspreidingsrisico’s aanwezig.
- Voor wat betreft het "toekomstig bodemgebruik" wordt het volgende geconcludeerd:
  1. Voor toekomstig bodemgebruik “wonen met tuin” is sprake van een onaanvaardbaar humaan risico voor de stof lood (als gevolg van direct contact met de grond). Geadviseerd wordt om ter plaatse van de sterke grondverontreinigingen met lood een gesloten verharding (of bebouwing), dan wel een leeflaag “schone” grond aan te brengen.
  2. Voor toekomstig bodemgebruik “ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie” zijn geen onaanvaardbare ecologische-, humane- of verspreidingsrisico’s aanwezig (er treedt in ditgeval geen contact op met de sterk met lood verontreinigde grond).

In de rapportage worden aanbevelingen gedaan over het geschikt maken van de bodem en voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden, waaronder:

- het uitvoeren van bodemonderzoek voor de sloop- c.q. grondwerkzaamheden ter plaatse van de bestaande, thans (moment van onderzoek) nog in gebruik zijnde, bebouwing;
- opstellen van saneringsplan c.q. plan van aanpak voor werkzaamheden in het grondwater aan de westzijde van de Cruquiusweg 86;
- als men ter plaatse van de sterke grondverontreiniging graafwerkzaamheden en derhalve een sanerende actie zal gaan uitvoeren, een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) opstellen en ter goedkeuring overleggen aan het bevoegd gezag;
- (graaf)werkzaamheden in sterk verontreinigde grond onder milieukundige begeleiding (BRL 6000) en door een gecertificeerde aannemer (BRL 7000) uit te laten voeren;
- bij het werken met verontreinigde grond, wegfundatie en/of grondwater arbeidshygiënische maatregelen te treffen;
- tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden alert te zijn op afwijkende bodemlagen;
- bij de herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met de aangetoonde bodemkwaliteit (zie hiervoor bij de bullet over "toekomstig bodemgebruik").

Afweging en conclusie

Uit het verkennende bodem- en verhardingsonderzoek en nader asbestonderzoek is op te maken dat de bodem, afhankelijk van de daadwerkelijke inrichting, al dan niet moet worden gesaneerd. Sanering is bijvoorbeeld aan de orde in het geval van ontwikkeling van wonen met tuinen of openbare ruimte met speelplaatsen. Sanering vindt dan plaats voorafgaand aan en met het oog op de bouw en herinrichting. Bij het saneren wordt rekening gehouden met de adviezen en aanbevelingen van verkennend bodem- en verhardingsonderzoek en nader asbestonderzoek. De ontwikkelopgave wordt getenderd. Daarvoor maakt de gemeente de keuze om de locatie zelf te saneren, dan wel om dat toe te delen aan de

ontwikkelende partij.

Onderzoek niet gesprongen explosieven 2e WO

In 2013 is voor Cruquius deelgebied 1 en 2 historisch bronnenonderzoek verricht naar de kans op de aanwezigheid van explosieven uit de tweede wereldoorlog in en rondom die deelgebieden (Bijlage bij deze toelichting: Quick scan NGE perceel Cruquiusweg/Zeeburgerkade; Ingenieursbureau Amsterdam; 12 december 2013). Voorliggend plangebied is onderdeel van de onderzochte omgeving. Uit het onderzoek naar deze omgeving is op te maken dat er geen historisch feitenmateriaal is gevonden die wijst op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE) uit de tweede wereldoorlog.

Conclusie

Het aspect "explosieven" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Verkeer

Verkeereffecten

Zoals eerder in deze toelichting al is beschreven, heeft de gemeente in 2012 spelregels vastgesteld om de transformatie van het Cruquiusgebied mogelijk te maken. Deze transformatie van Cruquius verloopt via afzonderlijke (postzegel)bestemmingsplannen. Om de ruimtelijke samenhang tussen deze plannen te borgen en de verkeerseffecten te kunnen doorgronden is in 2016 een verkeersonderzoek uitgevoerd voor het totaalgebied (Bijlage bij deze toelichting: Verkeersonderzoek Cruquiusgebied; Rapportnummer O-160318; 14 december 2016). Het ging hierbij om de vraag in hoeverre bepaalde verkeersmaatregelen in het wegennet van en naar Cruquius noodzakelijk werden geacht voor een in uiterlijk 2027 voorzien en aanwezig totaalprogramma in Cruquius. Er is onderzoek gedaan naar:

- De regelbaarheid van bestaande geregelde kruispunten. Hiervoor werd voor het kruispunt Zeeburgerdijk met de Zuiderzeeweg geconcludeerd dat het kruispunt alleen regelbaar blijft als er een profielwijziging plaatsvindt. Voor de twee geregelde kruispunten waarbij de Zeeburgerdijk kruist met de Panamalaan en met de Molukkenweg werd geconcludeerd dat deze kruisingen de prognoses voor 2027 voldoende kunnen verwerken.
- Noodzaak tot regelen van de ongeregelde kruispunten Panamalaan-Zeeburgerpad, Veelaan-Zeeburgerpad, Th.K. van Lohuizenlaan - Zeeburgerpad en Th.K. van Lohuizenlaan - Zeeburgerdijk. Hiervoor werd geconcludeerd dat deze kruisingen het verwachte verkeer bij het Cruquiusgebied voldoende kunnen verwerken en dat daarvoor geen verkeersregelinstallaties nodig zijn.

In het verkeerskundig onderzoek uit 2016 is rekening gehouden met scenario's ten aanzien van de verwachtingen over het totale toekomstige programma in Cruquius in 2027. In het 'worst-case' scenario van destijds, waarin een aanname werd gedaan voor op dat moment nog niet concrete ontwikkelingen, werd uitgegaan van maximaal 244.862 m2 bvo wonen en 93.128 m2 bvo bedrijfsfunctie/werken. Het bekende huidige programma, bestaande uit het sinds 2016 reeds gerealiseerde programma en de bestuurlijk vastgestelde nog toekomstige ontwikkelingen, bedraagt naar het zich nu laat aanzien 217.887 m2 bvo wonen en 70.903 m2 bvo bedrijfsfunctie/werken. Hiermee past de huidige ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan binnen het totaalprogramma dat in 2016 verkeerskundig is onderzocht. Dit betekent dat de conclusies van het verkeersonderzoek uit 2016 voor dit bestemmingsplan nog steeds actueel zijn en dat voor het kunnen realiseren van de ontwikkeling van voorliggend plangebied dus geen specifieke verkeerskundige maatregelen op de wegen van en naar Cruquius noodzakelijk zijn.

Parkeren

Voor het aspect parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.5.8.

5.2 Water

5.2.1 Kader

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf is het resultaat weergegeven van de watertoets waarbij ingegaan wordt op het waterbeleid, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, een beoordeling van de effecten op de bestaande waterhuishoudkundige situatie en de maatregelen die genomen (moeten) worden voor het waarborgen van een goede waterhuishouding.

5.2.2 Situatie plangebied

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is beschreven in de rapportage "Waterparagraaf Cruquius deelgebied 8 te Amsterdam; Aveco de Bondt BV; referentie 213174_AdB_RAP_0001_v2.0; 14 januari 2022". De rapportage is een bijlage bij deze toelichting. Hieruit is onder meer het volgende op te maken:

Waterveiligheid

De Cruquiusweg is een verholen kering, voor werkzaamheden in de Cruquiusweg is een vergunning benodigd. Voor wijzigingen aan de kademuur grenzend aan de Nieuwe Vaart is een vergunning benodigd. Over eventuele mogelijkheden voor aanpassingen aan de kade heeft overleg plaatsgevonden met Waternet. Door Waternet is het volgende opgemerkt:

Deze locatie bevindt zich in het Hoogwaterbemalingsgebied (HWBG). Het HWBG is extreem belangrijk voor de afvoer in een situatie waarbij er sprake is van hoogwater en veel neerslag. Een relatief krap boezemsysteem en klimaatverandering speelt hierbij tevens een rol. Het HWBG wordt hiertoe goed beschermd vanuit de Keur van het waterschap. Concreet komt het erop neer dat er (minimaal) geen enkele verslechtering van het afvoersysteem wordt toegestaan. Dit neemt met zich mee dat de kade minimaal op de huidige locatie moet worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat verlegging van de kade ten koste van het water geen optie is. Extra water is wel een optie.

Watercompensatie

In geval van afname onverhard oppervlak is in bepaalde situaties watercompensatie nodig. Voor beide kavels geldt dat in de huidige situatie de kavels 100% verhard zijn. Voor de toekomstige plannen is geen watercompensatie benodigd.

Riolering en drainage

Er zijn in de fase van het bestemmingsplan nog geen plannen voor rioleringstelsel uitgewerkt. In de Cruquiusweg zijn verscheidene leidingen aanwezig. Wanneer gegraven moet worden om op bestaande kabels of leidingen aan te sluiten wordt er gegraven in een verholen kering, dit mag niet zonder vergunning.

Grondwater

Er is onderzoek verricht naar het aspect water, waaronder ook het effect van kelders op de grondwaterstromen (geohydrologisch onderzoek). Dit laatste mede om de volgende reden:

Op grond van de spelregels uit 2012 gelden er ruimtelijk gerelateerde regels voor het voorzien in de parkeerbehoefte. Zo dient de parkeerbehoefte voor het toekomstige programma gerealiseerd te worden op eigen terrein, maar is onderlinge uitruil tussen bouwvelden toegestaan. Bezoekersparkeren ten behoeve van bedrijven dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bezoekersparkeren ten behoeve van wonen mag in openbare ruimte gerealiseerd worden. Dit betekent dat afhankelijk van het definitieve bouwplan en programma er meerdere mogelijkheden zijn voor de parkeeroplossing.

Voor bezoekersparkeren voor woningen en voorzieningen geldt dat in de openbare ruimte van de 'snedes' in het plangebied ruimte wordt gecreëerd waar ook geparkeerd kan worden. Voor wat betreft het voorzien in de parkeerbehoefte voor eventuele bewonersparkeren en/of eventueel parkeren voor personeel en eigenaren van de niet-woonfuncties gelden echter andere spelregels. Daarvoor is kelderbouw in het plangebied een mogelijkheid. Kelderbouw is voorts een mogelijkheid voor bijvoorbeeld situering van bergingen en/of technische installaties.

Omdat op voorhand kelderbouw als een van de mogelijke oplossingen wordt aangemerkt om te kunnen voorzien in een parkeerbehoefte en/of realisatie van bergingen en/of technische installatieruimten, vindt in het kader van voorliggend bestemmingsplan geohydrologisch onderzoek plaats. Dit om inzicht te krijgen op mogelijke effecten van kelderbouw in dit gebied en om inzicht te krijgen in hoeverre dan rekening moet worden gehouden met het treffen van maatregelen voor realisatie van grondwaterneutrale kelder(s). Uit de rapportage van het onderzoek (Bijlage bij deze toelichting: Waterparagraaf Cruquius deelgebied 8 te Amsterdam; Aveco de Bondt BV; 14 januari 2022) is onder meer het volgende op te maken:

- Kelders dienen grondwaterneutraal aangelegd te worden. Op basis van eerste berekeningen blijkt dat aan de noordzijde van de kelders opstuwing plaatsvindt. Hier zullen maatregelen getroffen dienen te worden om te voldoen aan de wetgeving.
- Op basis van inschattingen en uitgangspunten is de ontwateringsdiepte ten opzichte van de representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) ‘veelal acceptabel’. De ontwateringsdiepte is 0,7 tot 0,8 m bij een maaiveldniveau van NAP +1,1 m. In overleg met Waternet dient afgestemd te worden of dit voldoende is of dat andere maatregelen benodigd zijn.

Uit het onderzoek is op te maken dat kelderbouw mogelijk is, maar dat in de bouwfase bepaald moet worden welke technische maatregelen er nodig zijn voor het dan beoogde specieke ondergronds bouwwerk om voor dat bouwwerk te voldoen aan het gemeentelijk beleid over grondwaterneutraal bouwen. Ter waarborging van de uitvoering van dat nader onderzoek in die fase, is in voorliggend bestemmingsplan de regeling opgenomen die met dat doel ook eerder al in het parapluplan Grondwaterneutrale kelders (zie paragraaf 1.4) was opgenomen.

Aanvullend aandachtspunt Nieuwe Vaart:

Het bestemmingsplan grenst aan de De Nieuwe Vaart. Zoals uit bijlage 11 bij het bestemmingsplan 'Zeeburgerpad reparatie' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1516BPSTD-VG02 is op te maken (bijlage 11 in dat bestemmingsplan betreft het rapport "Uitgangspunten verbeteren waterafvoerroute naar gemaal Zeeburg; Tauw i.o.v. Waternet; Projectnummer 4720743; datum 5 september 2011"), is de Nieuwe Vaart onderdeel van een waterstelsel waarvoor gezocht wordt naar het oplossen van de hydraulische kenmerken en meer ruimte te creëren in de boezem. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen obstakels mogelijk in de Nieuwe Vaart.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Kaders - Wetgeving

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In het overgangsrecht van de Erfgoedwet is in artikel 9.1 geregeld dat de onderdelen van de Monumentenwet 1998 die overgaan naar de nieuwe Omgevingswet toch van kracht blijven tot de inwerkingtreding daarvan, zodat er geen lacunes in de bescherming ontstaan. Het gaat onder meer om de bescherming van archeologie in ruimtelijke besluiten (artikelen 38 tot en met 43 van de Monumentenwet 1988). Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
  1. het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
  2. de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
  3. de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
  4. de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan herziet een deel van het bestemmingsplan Cruquius dat in 2013 is vastgesteld (zie paragraaf 1.4). In november 2011 is voor dat bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dat bestemmingsplan was op te maken dat in het overgrote deel van het Cruquiusgebied een lage of geen archeologische verwachting geldt waarvoor was bepaald dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. En voorts was aan het gebied van, en voor een relatief klein deel ook aansluitend aan, de huidige Nieuwe Vaart ("Zone C Nieuwe Vaart") een lage verwachting toebedeeld. En op grond van die verwachting was voor dat betreffende gebied bepaald dat voor bodemingrepen in de waterbodem die kleiner zijn dan 10.000 m2 geen archeologisch veldonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. In het proces van de afstemming met M&A over voorliggend bestemmingsplan is nadien op basis van bouw/omgevingsdossier "SU24112 1999 oprichting", tekeningen G2142.A0/1280-101, 102 en 103 door M&A geconcludeerd dat de desbetreffende begrenzing herzien moet worden. En dat betekent dat voor het gehele deelgebied 8 een negatieve archeologische verwachting geldt vanwege de hoge mate van verstoring. Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij alle bodemingrepen. Dit brengt met zich mee dat in het voorliggende bestemmingsplan geen beschermingsregime is opgenomen.

Consequenties en conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3.2 Cultuurhistorie

Kaders

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden voor het bestemmingsplan. Met navolgende paragraaf wordt daar invulling aan gegeven.

Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan herziet een deel van het bestemmingsplan Cruquius dat in 2013 is vastgesteld (zie paragraaf 1.4). In december 2012 is voor dat bestemmingsplan een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek (Cultuurhistorische verkenning Cruquiusweg e.o.'; C 12-046; December 2012; BMA) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. In de Cultuurhistorische verkenning is aangegeven dat de omgeving van het plangebied een boeiend stedenbouwkundig en architectonisch ensemble vormt, waarin de negentiende-eeuwse ontwikkeling van de haven en de stadsvernieuwing tot een verrassende synthese zijn gekomen. De resterende structuren en gebouwen van de veemarkt en het abattoir getuigen van een omwenteling in de voedselvoorziening van de destijds spectaculair groeiende Europese steden. Het plangebied bevat geen gebouwen met de status van gemeentelijk of rijksmonument.

Specifieke ruimtelijke afweging, gerelateerd aan cultuurhistorie

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat specifieke afwegingen zijn gemaakt over cultuurhistorie in het plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 onder "Nadere concretisering Ruimtelijke kader - Drenthhal (deelgebied 8.2)".

5.4 Natuur

5.4.1 Kader

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De beschermde soorten zijn onderverdeeld in soorten van de Habitatrichtlijn, soorten van de Vogelrichtlijn en Nationale soorten. Voor bestemmingsplan voor ontwikkelingen in een gebied of de sloop van gebouwen dient een natuurscan te worden uitgevoerd om de soorten en gebiedsstatus in kaart te brengen.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur, ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000 gebied, moet worden onderzocht of het bestemmingsplan voor de ontwikkeling significante gevolgen kan hebben op de beschermde habitats in de natuurgebieden.

Ecologische Hoofdstructuur, landelijk en provinciaal beleid

Voor heel Nederland zijn natuurgebieden met verbindingszones vastgelegd. Dit Nationaal Natuurnetwerk (NNN), voormalig Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een belangrijk middel om de hoofddoelstelling van het natuurbeleid te bereiken: natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als essentiële bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving. Het NNN moet er onder meer toe bijdragen dat afspraken over het behoud en het herstel van biodiversiteit worden nagekomen. De verbindingen zijn grensoverschrijdend.

Hoofdgroenstructuur, Amsterdams beleid

Onderdeel van het Amsterdamse groenbeleid is de hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Deze was ondermeer opgenomen in de Structuurvisie Amsterdam 2040 (vastgesteld in 2011). Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld. Het is de leidraad voor inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie geeft richting en vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 uit 2011. Hierop zijn twee uitzonderingen die integraal waren opgenomen in de structuurvisie, waaronder de Hoofdgroenstructuur. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Cruquius is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur zoals die is vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040.

5.4.2 Situatie plangebied

Soortbescherming, verkennend onderzoek

In de periode maart-mei 2021 is door het adviesbureau Witteveen+Bos verkennend natuuronderzoek uitgevoerd voor de te onderscheiden deelgebied 8.2 en 8.3. De resultaten van deze quick scans zijn per deelgebied in een rapportage beschreven. De rapportages zijn een bijlage bij voorliggende toelichting (rapportage 'Bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8.2 Quickscan natuur; Witteveen+Bos; Definitief; Referentie 125147/21-012.650; Datum 18 augustus 2021' en rapportage 'Bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8.3 Quickscan natuur; Witteveen+Bos; Concept 01; Referentie 125147/21-012.649; Datum 18 augustus 2021)'. Voor de volledige beschrijving van de resultaten wordt verwezen naar de rapportages in de bijlagen. Hieruit is onder meer het navolgende op te maken voor de deelgebieden 8.2 en 8.3.

Uit de quickscan natuur t.b.v. Cruquiusgebied deelgebied 8.2 blijkt dat:

- er geen negatieve effecten optreden (geen maatregelen/vervolgstappen nodig) ten aanzien van:
  1. beschermde zones die deel uitmaken van Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, de Ecologische structuur en de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam, met dien verstande dat volledigheidshalve geadviseerd wordt om ter ondersteuning nader onderzoek te verrichten naar het aspect 'stikstofdepositie;
  2. beschermde (niet-vrijgestelde) grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, ongewervelden en flora.
- er wel mogelijk (al dan niet te mitigeren) effecten optreden ten aanzien van:
  1. algemene broedvogels;
  2. vleermuizen.
- er geen rekening hoeft te worden gehouden met de risicosoorten.

- vervolgstappen/onderzoek nodig is ten aanzien van:
  1. vleermuizen: indien de Drenthhal in het plangebied gesloopt wordt dient er soortgericht onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen in de Drenthhal. Indien de werkzaamheden niet trillingvrij en zonder extreem geluid (bijvoorbeeld heien) uitgevoerd kunnen worden dient soortgericht onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen in gebouwen en bomen rond het plangebied die zelf niet gesloopt en gekapt worden;
  2. controle op aanwezige nesten bij werkzaamheden in broedseizoen (globaal maart t/m juli);

Uit de quickscan natuur t.b.v. Cruquiusgebied deelgebied 8.3 blijkt dat:

- er geen negatieve effecten optreden (geen maatregelen/vervolgstappen nodig) ten aanzien van:
  1. beschermde zones die deel uitmaken van Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, de Ecologische structuur en de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam, met dien verstande dat volledigheidshalve geadviseerd wordt om ter ondersteuning nader onderzoek te verrichten naar het aspect 'stikstofdepositie'.
  2. beschermde (niet-vrijgestelde) grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, ongewervelden en flora.
- er wel mogelijk (al dan niet te mitigeren) effecten optreden ten aanzien van:
  1. algemene broedvogels;
  2. vleermuizen.
- er geen rekening hoeft te worden gehouden met de risicosoorten.
- vervolgstappen/onderzoek nodig is ten aanzien van:
  1. vleermuizen: indien de bebouwing in het plangebied wordt gesloopt dient soortgericht onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen in deze bebouwing. Indien de werkzaamheden niet trillingvrij en zonder extreem geluid (bijvoorbeeld heien) uitgevoerd kunnen worden dient soortgericht onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen in gebouwen en bomen rond het plangebied die zelf niet gesloopt en gekapt worden.
  2. controle op aanwezige nesten bij werkzaamheden in broedseizoen (globaal maart t/m juli)

Conclusie verkennend onderzoek / consequenties

Het verkennend onderzoek is aanleiding voor nader onderzoek naar vleermuizen en stikstofdepositie. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden. De resultaten zijn hierna beschreven.

Soortbescherming, nader onderzoek

In de periode mei - september 2021 heeft nader veldonderzoek plaatsgevonden gericht op zomer- en/of kraamverblijven en paarverblijven van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in de rapportage "Cruquiuseiland deelgebied 8, 1.3 meerwerk - vleermuisonderzoek; Referentie 125147/22-000.309; Witteveen + Bos; 11 januari 2022". Hieruit is het volgende op te maken:

Kraam- en zomerverblijfplaatsen

Binnen het plangebied en de aanliggende woningen en bomen zijn geen aanwijzingen voor kraam- en zomerverblijfplaatsen voor vleermuizen. Voor deze functies zijn geen verdere maatregelen of een ontheffingsaanvraag nodig.

Paarverblijfplaatsen

In of rondom het plangebied is voor zowel de gewone- als ruige dwergvleermuis één paarverblijfplaats aanwezig. Het kan niet uitgesloten worden dat de zuidzijde van het werfgebouw (gebouw in deelgebied

8.3 dat grenst aan de Nieuwe Vaart) als paarverblijfplaats functioneert. Daarom wordt de worst-case-methode toegepast, waarbij aangenomen wordt dat het slopen van het werfgebouw resulteert in vernietiging van deze paarverblijfplaatsen. Dit is een overtreding van de verboden van de Wet natuurbescherming (Wnb) (zie bijlage I). Het is verboden om voortplantingsplaatsen te beschadigen of te vernietigen (artikel 3.5, HR IV, verbod 4). Voor de uitvoer van dergelijk werkzaamheden dient een ontheffing in het kader van de Wnb soortenbescherming te worden aangevraagd en dient het aangetast/vernietigd verblijf passend te worden gecompenseerd. Hiervoor dient een Activiteitenplan te worden opgesteld. Dit in het kader van het omgevingsvergunningproces. Dat proces is aan de orde nadat voorliggend bestemmingsplan is vastgesteld. Een ontheffing in het kader van de Wnb is in de fase van het bestemmingsplanproces dus nog niet aan de orde. Met het oog op de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan geldt het volgende:

Soortbescherming, afweging en conclusie bestemmingsplan

Bij sloop van een gebouw in deelgebied 8.3 (werflocatie) zal rekening moeten worden gehouden met het opstellen van een Activiteitenplan en aanvraag Wet natuurbescherming. Deze conclusie voor die fase, vormt voor wat betreft de uitvoerbaarheidvraag van het voorliggende bestemmingsplan geen belemmering. Dit omdat het een paarverblijf van ruige en gewone dwergvleermuis betreft en een winterverblijf van gewone dwergvleermuizen. Uit de rapportage van het onderzoek is op te maken dat dit allen verblijfplaatsen zijn waar vervangende verblijfplaatsen voor te realiseren zijn waarvan bekend is dat deze doeltreffend zijn. En dat in dit geval derhalve mitigerende- en compenserende maatregelen genomen kunnen worden op grond waarvan de ontheffing op de Wnb verleend kan worden in de fase waarin het uitvoeren van de betreffende sloopactiviteiten aan de orde is. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan voor het natuuraspect 'soortbescherming' uitvoerbaar is.

Gebiedsbescherming, verkennend onderzoek

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op ruime van het plangebied. In verkennende beoordelingen (ook wel 'voortoets' genoemd) van de vraag of een plan mogelijk negatieve effecten kan veroorzaken wordt doorgaans onderscheid gemaakt in een 19-tal verschillende storingsfactoren. Dit is afhankelijk van Natura 2000-gebied en activiteit. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verstoring door geluid, optische verstoring, etc.. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en delen van het NNN bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied om dergelijke effecten op voorhand uit te sluiten, met uitzondering van mogelijk effect van stikstofdepositie. Dit laatste is te bepalen middels een AERIUS-berekening. In april 2022 is door het bureau IDDS een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage is een bijlage bij dit bestemmingsplan (Stikstof onderzoek Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel; IDDS; Kenmerk A1303-07/SBO/rap1; Datum 16 februari 2023). Uit de rapportage, opgesteld tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan, is op te maken dat de depositie in Natura 2000 gebieden 0,00 mol/ha/jr is en dat er geen effecten zijn op beschermde natuurgebieden. Ervaring leert dat onderzoek met een actuelere versie van de Aerius Calculator die conclusie in voorkomend geval niet anders maakt.

Conclusie gebiedsbescherming:

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.5 Schiphol - Luchthavenindelingsbesluit

5.5.1 Kader

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (hierna: LIB) is in november 2002 in werking getreden, aangepast in 2014 en geconsolideerd in 2018. Het is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt voor welk gebied rondom de luchthaven beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies. Het LIB geeft regels voor het gebruik en de bestemming van de grond in deze gebieden.

Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

- Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

5.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied ten aanzien van maximale bouwhoogten. Op grond van het LIB geldt hier een maximum bouw toetshoogte van 146 meter en maximum radar toetshoogte van 76 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). Het bestemmingsplan ziet toe op nieuwbouw van maximaal 23,5 meter ten opzichte van omliggend maaiveld. De maaiveldhoogte bedraagt hier afgerond circa NAP + 1 meter (bron: stedenbouwkundig matenplan 'Cruquiusbuurt' met peilhoogtes d.d. 9-5-2019).

5.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen bouwhoogtes mogelijk die de maximum hoogtes vanuit het LIB overschrijden. Het Luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden bezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

Van de verschillende bestemmingen wordt kort toegelicht van de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

6.2 Planvorm

Dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ontwikkelgericht. Dit wil zeggen dat de huidige gebruiks- en bouwregels in dit deel van de gemeente worden vervangen door nieuwe bestemmingsplanregels om de nieuwbouw, nieuwe functies en de aanleg van voorzieningen voor een nieuw woon- en werkgebied mogelijk te maken. Voorafgaand aan het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige kaders bepaald waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich in ieder geval moeten afspelen. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar paragraaf 2.2, 3.5.8, 4.2, 4.3 en 5.3.1. De kaders zijn, voor zover ruimtelijk relevant, vertaald naar een in hoofdopzet globale verbeelding, met nadere detaillering voor het borgen van bepaalde ruimtelijk gerelateerde belangen. Aan de verbeelding zijn regels gekoppeld die de gestelde kaders vastleggen en waarmee wordt gezorgd voor een goede middenweg tussen flexibiliteit voor gebruikers, gemeente en ontwikkelaar(s) enerzijds en voldoende

rechtszekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden anderzijds.

Planvorm en sturing

De afgelopen jaren is de tendens voor gebiedsontwikkeling in Nederland meer en meer verschoven van aanbodgericht ontwikkelen naar vraaggericht ontwikkelen. Deze verandering in wijze van ontwikkelen vraagt om een planvorm met kaders waarbinnen veranderingen in marktvraag, gedurende de planhorizon van een bestemmingsplan (10 jaar) kunnen worden gefaciliteerd. Als bestemmingsplanopzet voor de herontwikkeling van het plangebied is daarom gekozen voor een relatief globaal eindplan zonder uitwerkingsverplichting. Dit om een geleidelijk verlopende gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Met het vaststellen van een relatief globaal eindplan wordt op voorhand het eindbeeld (welke functies zijn toegestaan in welke gebieden, wat is het maximum programma, waar komt de hoofdontsluiting, welke elementen dienen te worden behouden, etc.) alleen in grote lijnen vastgelegd en zal het uiteindelijke resultaat (exacte situering en grootte van een woning op een kavel, de exacte hoogte in meters, de exacte ligging van een weg, voet- of fietspad, etc.) mede bepaald gaan worden door het verloop van de marktvraag in de tijd. Sturing op het eindbeeld vindt daarbij niet alleen plaats via de regels van het bestemmingsplan, maar ook via het sturen bij uitgifte/tendering. Onder meer op basis van de spelregels en spelregelkaart van 2012 (zie paragraaf 2.2.2) worden voor de bouwblokken zogeheten bouwenveloppen opgesteld. Deze worden via openbare tenders op de markt van ontwikkelaars en beleggers aangeboden. In die bouwenveloppen worden meer gedetailleerde bouwregels uitgewerkt. Bij het opstellen van deze bouwregels wordt onder meer aandacht besteed aan de uitstraling van de bouwblokken, maar ook de integrale uitwerking van duurzaamheidsaspecten zoals bijvoorbeeld zonnepanelen. De bouwenveloppen zijn een van de voorwaarden voor gunning in aanbesteding. Voorbeelden van gebouwontwerp gerelateerde aspecten waarop via de bouwenveloppen in meer detail wordt gestuurd dan via de regels van voorliggend globaal bestemmingsplan zijn onder andere:

- hoogte van de plint;
- diepte van balkons;
- afstand tussen voorgevelrooilijn en inpandige (fiets)parkeervoorzieningen;
- situering voorgevels / inspringingen op bouwlagen / terugligging van bepaalde delen van bouwlagen ten opzichte van de voorgevel rooilijn;
- snedes / openingen tussen gebouwen / delen van gebouwen;
- situering plein in relatie tot ligging rooilijnen;
- floor space index;
- dakvorm;
- etc.

Ontwikkeling versus beheer

Omdat de realisatie van het totale gebied meerdere jaren in beslag kan nemen en gebouwontwerpen in de fase van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet zijn afgerond of zijn gemaakt, is het in beginsel wenselijk om, ter voorkoming van onnodige starheid, enige globaliteit in de bestemmingsregels op te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is dit doorgevoerd met het intekenen van ruime bouwvlakken op de verbeelding. Gebouwen dienen binnen bouwvlakken te worden gerealiseerd en er zijn maxima toegekend aan de toegestane bouwhoogte in deze bouwvlakken. De omvang van de nieuwbouw wordt daarbij ook bepaald door de totale omvang van het gebruik in de regels nader te bepalen. Sturing op het eindbeeld vindt daarbij niet alleen plaats via de regels van het bestemmingsplan, maar ook via het sturen bij uitgifte/tendering. Dit laatste geldt ook voor de beoogde woningbouwcategorieën. Zoals in paragraaf 2.2.3 onder "Voorkeurscenario (vastgesteld door Dagelijks Bestuur d.d. 15 december 2020)" is uiteengezet, ziet het voorkeursscenario toe op een verdeling van circa 35% sociale huurwoningen en circa 65% woningen in het middensegment, dus een verhouding van '35-65-0'. Op deze voorkeur wordt gestuurd via het 'instrument' van de uitgifte/tendering zodat rekening kan worden gehouden met voortschrijdend inzicht in de woningbouwmarkt.

6.3 De bestemmingen

Waar de overige paragrafen van deze plantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de planregeling, te weten de planregels en de verbeelding. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels en de verbeelding. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht. Aangezien alle onderdelen van de (digitale) verbeelding verbonden zijn met één of meer regels, wordt daarbij ook de verbeelding toegelicht.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Verder kunnen in de bestemmingsomschrijving ook impliciet bij de bestemming behorende functies worden genoemd ("met de daarbij behorende"), bijvoorbeeld erf, paden, toegangswegen etc. Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerk en de van toepassing zijnde bouwbepalingen worden geregeld. Waar nodig worden specifieke gebruiksregels gegeven. Daarin kunnen aanvullingen of afwijkingen van de algemene gebruiksregels worden gegeven.
- Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels algemene afwijkingsbevoegdheid.
- Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen.

Hoofdstuk 1 bevat een tweetal artikelen. In artikel 1 wordt een aantal in de regels en/of op de verbeelding voorkomende begrippen ter wille van de duidelijkheid en rechtszekerheid voorzien van een definitie. Artikel 2 geeft een uitleg van de wijze waarop de begrenzing van de verschillende bestemmingen, de bouwhoogte van bouwwerken en de oppervlakte van bouwwerken wordt gemeten.

Hieronder volgt per opgenomen artikel een toelichting. Daar waar het betreffende artikel vanwege de erin opgenomen regeling dit vraagt zal uitgebreid worden ingegaan op die regeling. Voor de overige artikelen wordt volstaan met een meer beperkte uitleg.

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen dat in de regels wordt gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.

Artikel 3 Gemengd

Nieuwbouw en sloop-herbouw / behoud

De bestemming Gemengd is toegekend aan de gronden van de locatie "Drenthkavel" (deelgebied 8.2). Op deze gronden wordt een combinatie van nieuwbouw en sloop-herbouw-herbestemmen voorgestaan (zie paragraaf 2.2.3). De bestemming Gemengd laat zowel sloop-herbouw en nieuwbouw toe in het op

de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak is deels afgestemd op de bestaande bebouwing en deels nieuw. Daarmee wordt een deel van de bestaande bebouwing wegbestemd. En ter plaatse van een deel van de bestaande bebouwing is sloop-herbouw toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn in beperkte mate aan de hoofdbebouwing ondergeschikte bouwdelen toegestaan (balkons e.d.) en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Woonruimte in de bestemming Gemengd

Wonen is binnen de bestemming Gemengd toegestaan voorzover dat niet specifiek in het juridische deel is uitgesloten. Dat is onder meer het geval voor de locatie van de beoogde nieuwe multifunctionele hal die op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

Navolgend een toelichting op enkele specifieke afwegingen voor de juridische regeling van het wonen in de bestemming Gemengd, namelijk over:

- On)zelfstandige woonruimte, verkamering (kamerverhuur) en bed & breakfast;
- Short stay;
- Milieugerelateerde regels.

Nadere toelichting:

- (On)zelfstandige woonruimte, verkamering (kamerverhuur) en bed & breakfast

Regelgeving / regulering op het gebied van wonen betreft verschillende instrumenten. Een van de instrumenten is een Amsterdamse vergunningstelsel voor 'kamersgewijze verhuur' en 'bed&breakfast' op basis van de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Een ander instrument is het bestemmingsplan. Het navolgende is de toelichting op de gekozen wijze van bestemmen voor wat betreft het gebruik van woningen voor kamerverhuur en bed&breakfast in voorliggend bestemmingsplan. Dit op basis van de op het moment van voorliggend bestemmingsplan geldende regelgeving (momentopname):

Met ingang van 1 januari 2020 geldt de Huisvestingsverordening 2020. Hierin zijn regels opgenomen over de samenstelling van de woonruimte voorraad. Onderscheid bestaat tussen zelfstandige woonruimte, onzelfstandige woonruimte en bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woonruimte, bijvoorbeeld ten behoeve van bed & breakfast. Sturen op de samenstelling van de woonruimte voorraad is primair van belang omdat het woningaanbod dient aan te sluiten op de vraag en behoefte van huishoudens van verschillende samenstellingen aan woonruimte. Tussen de wijze van bewoning en/of het gebruik van te onderscheiden typen woonruimte bestaan verschillen. Bewoning door een gezinshuishouden is bijvoorbeeld anders dan het gebruik van een woonruimte met een gemeenschappelijke ruimte, die voor het overige verkamerd wordt verhuurd aan een aantal eenpersoonshuishoudens. De verschillende typen bewoning hebben naar hun aard een meer of minder intense ruimtelijke uitstraling. Voor het gedeeltelijk gebruik van woonruimte ten behoeve van bed & breakfast geldt dat dit meer effect op de omgeving heeft dan bewoning zonder dit nevengebruik.

Wanneer de rechthebbende een bestaande zelfstandige woonruimte verkamerd wil verhuren (ook wel omzetting genoemd), of in de woonruimte een bed & breakfast wil exploiteren, dan is op grond van de Huisvestingsverordening 2020 een *omzettingsvergunning* nodig voor verkamering respectievelijk *onttrekkingsvergunning* ten behoeve van bed & breakfast nodig. Wanneer verlening van de gevraagde vergunning, die een wijziging in de woonruimtevoorraad teweeg brengt, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders leidt tot een aantasting van de leefbaarheid ter plaatse, bijvoorbeeld omdat de concentratie van verkamerde woningen ter plaatse te groot wordt geoordeeld, kan de op grond van de Huisvestingsverordening benodigde vergunning om die reden worden geweigerd. Datzelfde kan zich voordoen bij een concentratie van bed & breakfast exploitatie.

Met ingang van 1 april 2020 geldt op grond van de Huisvestingsverordening 2020 voor omzetting en

onttrekking ten behoeve van bed & breakfast een quotumstelsel. Dit betekent dat er verdeeld over 99 wijken in de stad is vastgesteld hoeveel omzettingsvergunningen voor kamergewijze verhuur alsmede hoeveel onttrekkingsvergunningen ten behoeve van bed & breakfast er maximaal kunnen worden verleend. Bij het bepalen van die quota is de aanvaardbaarheid voor het woon- en leefklimaat betrokken.

In geval van *omzetting (verkamering / kamerverhuur)* zijn naast het maximale aantal te verlenen vergunningen in het Huisvestingsbeleid (zoals dat geldt op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan) stringente regels vastgelegd die toezien op een nadere spreiding van verkamerde verhuur binnen buurten en wijken, en te grote concentraties binnen een buurt of wijk worden voorkomen. Ook geldt de eis dat een kamer niet door meer dan één volwassene mag worden bewoond. Het samenstel van voorwaarden vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afdeling Verkeer en Openbare ruimte van de gemeente heeft voor het opstellen van het beleid beoordeeld dat bij deze regeling geen sprake zal zijn van zodanige toename van de parkeerdruk of behoefte aan fietsparkeerplekken dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn.

Het exploiteren van een bed & breakfast, waarvoor een *onttrekkingsvergunning* noodzakelijk is, kan overlast, drukte, afvalproblematiek en lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod met zich meebrengen. Omwonenden van een bed & breakfast worden het hele jaar door geconfronteerd met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en mogelijk overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander dag-nachtritme. Met de wijkquota is nadrukkelijk ook een ruimtelijke sturing beoogd over de 99 wijken in de stad en niet alleen de bescherming van de woningvoorraad. De *onttrekkingsvergunningen* ten behoeve van bed & breakfast zullen voor maximaal acht jaar worden afgegeven.

De wijkquota zorgen ervoor dat de extra druk die van omzetting van een zelfstandige naar meerdere onzelfstandige woonruimten (verkamering) alsmede gebruik van woonruimte ten behoeve van bed & breakfast uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn. Aldus beschermt het in de huisvestingsregels vastgelegde afwegingskader voor omzetting en onttrekking ten behoeve van bed & breakfast het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende. Een nadere ruimtelijke afweging voegt hieraan niets toe.

De regels over woonruimte voorraad als vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2020 hebben betrekking op de *bestaande* woonruimte voorraad. Voorliggend bestemmingsplan maakt *nieuwbouw van woningen* mogelijk. De Huisvestingsverordening 2020 heeft geen directe betrekking op nieuwe woningen waarmee de bestaande woonruimte wordt uitgebreid. Dat pas aan de orde als de nieuw te bouwen woningen gerealiseerd zijn en het daarna dus bestaande woningen zijn. Wanneer in geval van nieuwbouw of transformatie direct voor kamerverhuur wordt opgericht of woonruimte wordt vergund en gerealiseerd met het oog op exploitatie als bed & breakfast, is dit toegestaan zonder omzettings- respectievelijk onttrekkingsvergunning ten behoeve van bed & breakfast. In dat geval worden de ontwikkelingen niet in mindering gebracht op de op basis van de Huisvestingsverordening vastgelegde wijkquota. Hierdoor neemt de grip op de samenstelling van de woonruimte voorraad en sturing op leefbaarheid af. Door in de regels van het bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt alleen de zelfstandige woonruimte als rechtstreeks recht toe te staan, wordt dit tegengegaan. Hiervoor is in voorliggend bestemmingsplan gekozen. Realiseren van onzelfstandige woonruimte en woonruimte met faciliteiten voor bed & breakfast zijn geen directe rechten in voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn er afwijkingsbevoegdheden opgenomen. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan echter niet worden gebruikt gelijktijdig met een omgevingsvergunning om een woongebouw op te richten of een gebouw te transformeren naar woonruimte. Dat volgt uit de voorwaarde voor de afwijkingsbevoegdheid dat de vergunningen slechts worden verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of verordening is verleend. Dit impliceert immers dat een dergelijke vergunning is vereist. Die vergunning is niet vereist, wanneer reeds eerder de juridisch-planologische toestemming voor een andere gebruik van de woning dan als zelfstandige woonruimte bestond. De binnenplanse

afwijkingsbevoegdheid kan daarom uitsluitend worden ingezet nadat eerst een zelfstandige woonruimte is opgericht. Na oprichting behoort de woonruimte tot de bestaande voorraad. Wanneer daarna de wens bestaat deze verkamerd te verhuren of een bed & breakfast te gaan exploiteren, is vervolgens een vergunning op grond van de Huisvestingwet en/of -verordening nodig. Deze omzettings- of ontrekkingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening wordt verleend als aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan, waaronder een toets aan het beschikbare quotum. De ontwikkeling wordt op het quotum in mindering gebracht. Het woon- en leefklimaat is als hierboven uiteengezet in dit afwegingskader voldoende geborgd. De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan voor onzelfstandige woonruimte of bed & breakfast kan daarom volgen op de omzettingsvergunning voor kamerverhuur of onttrekkingsvergunning ten behoeve van bed & breakfast. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voorziet er tevens in dat de afwijkvergunning en de onttrekkingsvergunning voor bed & breakfast voor wat betreft de geldigheidsduur worden gelijkgeschakeld.

De situatie kan voordoen dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend waarbij toestemming wordt gevraagd om direct bij oprichting of direct bij omzetting onzelfstandige woonruimten, of bed & breakfastfaciliteiten te realiseren. Als gezegd is dan geen vergunning op grond van de Huisvestingswet- of verordening benodigd en kan als gevolg daarvan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet worden gebruikt. Dan kan wel buitenplans vergunning worden verleend. Wel is het noodzakelijk om het al dan niet verlenen van de gevraagde (buitenplanse) afwijkvergunning in het kader van de toets aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat af te stemmen op de overige ontwikkeling van verkamering respectievelijk bed & breakfast in de betreffende buurt of wijk.

- Short stay

Het gebruik van woningen ten behoeve van short stay is niet toegestaan. Short stay is het tijdelijk gebruik van een woonruimte ten behoeve van 'kort wonen'. Het tijdelijke gebruik betreft een periode van minimaal zeven nachten en maximaal zes maanden, en is geen wonen in de gewone betekenis van het woord. Dit was tot 2016 een methode om in Amsterdam expats te faciliteren. Het beleid hieromtrent was ingezet vanuit Huisvestingsregels. Tot aan vastgelegde maxima in buurten kon een onttrekkingsvergunning voor tien jaar worden verleend ten behoeve van short staygebruik. Short stay wordt niet meer gezien als wenselijke vorm van gebruik van woonruimte. In het bestemmingsplan zijn er dan ook geen regels over short stay opgenomen.

- Milieugerelateerde regels

Het bestemmingsplangebied ligt in een omgeving dat in milieuplanologisch opzicht aangemerkt wordt als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat hindergevoelige functies en hinderveroorzakende functies zich in elkaars nabijheid bevinden en zoals uit de paragrafen 4.2.2 en 4.3.2 is op te maken, speelt het aspect geluid in deze omgeving om meerdere redenen een rol. Zowel de afweging van de consequenties van de regels van de Wet geluidhinder, als de afweging over vraag in hoeverre bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de projectie van een nieuwe woonbestemming verlangt een beschermende regeling. Hiervoor wordt verwezen naar de paragrafen 4.2.2 en 4.3.2. De regels die zijn opgenomen naar aanleiding van de afwegingen over de Wet geluidhinder zijn opgenomen in de algemene regels (in dit geval artikel 9.1 Geluidzone industrie). De regels die zijn opgenomen naar aanleiding van de afweging over het aspect 'milieuzonering' zijn opgenomen in de bouwregels van de betreffende bestemmingen Gemengd en Wonen (Voorwaardelijke verplichting - bouwregels geluid).

Bedrijf en broedplaats in de bestemming Gemengd

Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.2 onder 'Juridische planbeschrijving' onder 'Nieuwe bedrijvigheid en activiteiten in plangebied'.

Culturele voorzieningen, Maatschappelijke dienstverlening en Zakelijke dienstverlening in de bestemming Gemengd

Culturele voorzieningen maatschappelijke dienstverlening betreft meerdere te onderscheiden functies. In de begripsbepalingen is aangegeven welke functies hier onder vallen. Dit in aansluiting op hetgeen In paragraaf 2.2.3 onder "*Nadere concretisering Programma / functies Drenthhal (deelgebied 8.2) - Participatie*" van deze toelichting is aangegeven.

Specifieke bouwregels

- Karakteristiek en Dakvorm

Zoals in paragraaf 2.2.3 onder "Nadere concretisering Ruimtelijke kader - Drenthhal (deelgebied 8.2)" is aangegeven, is om cultuurhistorische redenen aanleiding voor een deel van de bebouwing voorgeschreven dat uitsluitend een sheddak als kapvorm is toegestaan. Dit is de karakteristieke dakvorm van het bestaande gebouw. Het deel van het gebouw waarvoor dat geldt is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

- Grondwaterneutraal bouwen

Zoals in de paragrafen 3.5.11 en 5.2 is aangegeven, wordt kelderbouw op voorhand niet uitgesloten, maar geldt daarvoor om geohydrologische redenen wel specifiek Amsterdams beleid. Dit is aanleiding om voor de bouwregels voor kelders aan te sluiten bij de regels van het paraplu bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.2 en 1.4). Daaruit is onder andere op te maken dat kelders om geohydrologische redenen niet direct mogelijk worden gemaakt, maar indirect. Omdat kelderbouw indirect wordt toegestaan via toetsing van uitsluitend op geohydrologie gerichte maatregelen, is om die reden het toegestane gebruik van een kelder in de specifieke gebruiksregels op voorhand al wel geregeld voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de indirecte bouwmogelijkheid. En wat dat betreft geldt dat in de specifieke gebruiksregels van de bestemming Gemengd is bepaald dat gebruik van een kelder uitsluitend is toegestaan voor (fiets)parkeren, bergruimte voor wonen en technische ruimte.

- Maximale bouwhoogte en bouwlagen

Voor wat de bouwhoogte geldt dat duurzaamheidsambities zijn meegewogen in het bepalen van de maximale toegestane bouwhoogte (zie paragraaf 2.2.3). De medeweging heeft er toegeleid dat de maximale bouwhoogte ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan naar boven is bijgesteld. Dit om houtbouw mogelijk te maken. Houtbouw brengt constructief gezien enige overhoogte met zich mee ten opzichte van conventionele bouw. Om te voorkomen dat hierdoor onbedoeld extra bouwlagen mogelijk worden gemaakt, is aanvullend ook het aantal bouwlagen vastgelegd. Voor de ontwerpers en initiatiefnemers voor bouwplannen is belangrijk aandachtspunt dat van die maximale bouwhoogte niet kan worden afgeweken. Het op de verbeelding aangegeven bouwhoogtemaximum geldt als absoluut maximum. Er is immers bij het bepalen van de maximale bouwhoogte al enige flexibititeit opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het nogmaals afwijken daarvan zou een stapeling met zich meebrengen en dat is nadrukkelijk niet de doelstelling.

Artikel 4 Wonen

Sloop en nieuwbouw

De bestemming Wonen is toegekend aan de gronden van de locatie "Werfkavel" (deelgebied 8.3). Op deze gronden wordt sloop van alle bestaande bebouwing voorgestaan om die te vervangen door nieuwbouw van woningen (zie paragraaf 2.2.3). Met de bestemming Wonen wordt het huidige gebruik van de locatie wegbestemd. De bestemming Wonen ziet toe op de nieuwe situatie.

Gebruiksregels

Voor een toelichting op enkele specifieke afwegingen voor de juridische regeling van het wonen wordt

verwezen naar hetgeen hiervoor bij de toelichting op de bestemming Gemengd is aangegeven over:

- On)zelfstandige woonruimte, verkamering (kamerverhuur) en bed & breakfast;
- Short stay;
- Milieugerelateerde regels.

Specifieke bouwregels

Voor een toelichting op enkele specifieke afwegingen voor de juridische regeling van bouwen wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de toelichting op de bestemming Gemengd is aangegeven over:

- Grondwaterneutraal bouwen.
- Maximale bouwhoogte en bouwlagen.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

Met het op 13 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan Cruquius (zie paragraaf 1.4) is aan het noordelijk deel van voorliggend plangebied de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering toegekend. Het betreft bestaande een verholen waterkering. Het is geen doelstelling die te wijzigen (zie ook paragraaf 5.2.2). De bestaande regeling van het bestemmingsplan Cruquius wordt daarom overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 6 Antidubbeltelregel

Deze bepaling vormt evenals de overgangsbepaling een van de "standaardregels" die het Bro als verplicht op te nemen bepaling in een bestemmingsplan voorschrijft en komt dus geheel overeen met de tekst uit het Bro. Het moet verhinderen dat bouwpercelen, die slechts voor een bepaald deel mogen worden bebouwd, later alsnog kunnen worden volgebouwd. Nadat een eerste bouwwerk is gerealiseerd, moet deze bepaling voorkomen dat het overgebleven open terrein opnieuw als het totale bouwperceel kan worden beschouwd.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat de algemene regels voor de parkeernormering. Dit met een dynamische beleidsverwijzing (zie ook paragraaf 3.5.8). Voorts maakt het artikel bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakgrenzen en bebouwingsregels mogelijk zonder een afwijkingsprocedure (toegelaten overschriidingen). In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel (toen nog ontheffings)procedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een ontheffing te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt "bij wijze van recht". Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is, in aanvulling op het algemene gebruiksverbod in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), benadrukt wat als strijdig gebruik binnen de bestemmingen wordt beschouwd.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Het plangebied is volgens het geldende bestemmingsplan Cruquius (zie paragraaf 1.4) onderdeel van een gezoneerd industrieterrein. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming aangepast waardoor het plangebied zelf geen onderdeel meer is van het gezoneerde industrieterrein en het in de geluidzone rond het industrieterrein Cruquius komt te liggen. Dit door aan alle gronden van het plangebied de aanduiding "Geluidzone - industrieterrein" toe te kennen. In de regels is onder meer een bepaling opgenomen over geluidluwe zijden bij woningen. Dit op basis van het Amsterdamse

geluidbeleid (zie ook paragraaf 4.3.1).Voor nieuwe gevoelige bestemmingen binnen een geluidzone van een industrieterrein geldt op grond van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde.

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel zijn overgangsregels opgenomen, die evenals de anti-dubbeltelregel behoren tot de standaardregels uit het Bro.

Artikel 11 Slotregel

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer alsmede de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt. Ingevolge artikel 6.12 tweede lid Wro besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste van "reeds anderszins verzekerd" zijn. Voorts is er geen noodzaak om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Financiele uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van de plannen voor het voorliggend plangebied is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie betreft de kosten en opbrengsten van de inrichting van het plangebied. Het saldo van de geraamde opbrengsten en kosten is positief en daarmee is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie en advies stadsdeelcommissie

Participatie / inspraak

Voor de toekomst van de Drenthhal op Cruquius is een uitgebreid participatietraject georganiseerd. Vanwege de coronacrisis was het niet mogelijk om fysieke bijeenkomsten te organiseren. Normaal was er ieder kwartaal een Cruquius Café. Tijdens zo'n bewonersavond werden de plannen voor het gebied besproken. Als alternatief zijn in de maanden maart en april van 2021 middels een flyer, die in een groot verspreidingsgebied in Oost is rondgedeeld en de digitale nieuwsbrief op de gemeentelijke website, bewoners en ondernemers uitgenodigd om met de gemeente in gesprek te gaan over de Drenthhal en de invulling daarvan. Er zijn 21 videogesprekken geweest en er zijn in totaal 100 ideeën ingestuurd. Uit de participatie komt naar voren dat er behoefte is aan een gebouw waar wat gebeurt, waar mensen kunnen samenkomen en dat kan verbinden tussen de verschillende bevolkingsgroepen en verschillende buurten in Oost. Tevens is er behoefte aan meer culturele voorzieningen. Dit zou tot gevolg hebben dat een mix van een sociaal maatschappelijke, culturele en commerciële invulling goed zou kunnen samengaan in deze hal. In voorliggend bestemmingsplan is dit vertaald naar het toestaan van een mix van een sociaal maatschappelijke, culturele en commerciële invulling van de hal, namelijk:

- Sociaal maatschappelijk programma op het gebied van kunst, cultuur, buurthuis, jongerencentrum, kringloopwinkel;
- Bedrijven: productie/ambachten;
- Aan bovenstaande functies gerelateerde ondergeschikte functies:
  1. ondergeschikte horeca;
  2. Ondergeschikt kantoor
  3. Ondergeschikte detailhandel
- Evenementen op het gebied van muziek/theater/bioscoop, niet als vaste functie maar moet wel programmeerbaar zijn;

Dit alles voor zover passend in een gemengd gebied. Dat wil zeggen dat het bij de bedrijfsfunctie gaat om bedrijfsactiviteiten met relatief gezien weinig milieuhinder.

Advies stadsdeelcommissie

Op grond van artikel 19 lid 2 verordening op het lokaal bestuur vraagt het dagelijks bestuur advies aan de stadsdeelcommissie over plannen waarop de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dat is het geval bij bestemmingsplannen. In navolging hiervan is de stadsdeelcommissie om advies gevraagd. Het stadsdeel adviseert het volgende aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost:

1. Om te voorkomen dat gevels van nieuwe woningen als dove gevel dienen te worden uitgevoerd, adviseert de stadsdeelcommissie aan het DB om in overleg te treden met de betreffende bedrijven, in het bijzonder Kapteijn Metaal Recycling, over wat bij gebleken overschrijding maximaal kan worden gedaan aan het terugbrengen van de hinder tot onder de geldende grenswaarden.
2. Het is belangrijk dat de beoogde sociaal-culturele functie wordt gerealiseerd met grote betrokkenheid van de bewoners uit de omliggende gebieden (Cruquiusgebied en de Architectenbuurt), maar ook bewoners uit een wijdere kring in Oost (zoals Indische Buurt en Oostelijk Havengebied) zodat de sociaal-culturele functie kan rekenen op groot draagvlak en bijdraagt aan de verbinding van het Cruquiusgebied met de rest van het stadsdeel. De stadsdeelcommissie adviseert het DB om te waarborgen dat aan een vertegenwoordiging van bewoners straks een belangrijke rol wordt toegekend in het beoordelen van aanmeldingen voor de tender wat betreft voorstellen voor de invulling van de sociaal-culturele functie.

3. Om in de uit te schrijven tender voor de Drenth Hal als voorwaarde op te nemen dat hiervoor een cultureel huurtarief zal worden gehanteerd.

Het advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur heeft de volgende consequenties:

Ad 1: De geluidbron met het meeste effect op het plangebied is het bedrijf Kapteijn Metaal Recycling. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost heeft in samenspraak met de gemeentelijke afdeling Grond & Ontwikkeling (G&O) overleg met Kapteijn over mogelijkheden voor het treffen van bronmaatregelen ter vermindering van hinder in het gebied. In december 2021 zijn de eerste gesprekken met Kapteijn gestart. Vooruitlopend op de uitkomst van overleg, is voor voorliggend bestemmingsplan onderzoek verricht naar verschillende mogelijke maatregelen en verschillende scenario's. Voor onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan is de 'worst-case' situatie leidend, dat wil zeggen, de situatie waarin er (nog) geen zekerheid bestaat over het treffen van bronmaatregelen (zie ook paragraaf 4.3.2 onder "*Overleg en afstemming over mogelijkheden voor het treffen van bronmaatregelen*").

Ad 2 en 3: In het kader van de invulling van de vernieuwde Drenthhal heeft in het voorjaar van 2021 een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden in een wijd gebied rondom het Cruquiusgebied. De resultaten zijn te vinden in het participatieverslag. Hieruit volgt dat in het vervolgtraject de omgeving meegenomen zal worden en gekeken wordt op welke wijze de omgeving een plek krijgt in het Tenderproces. Het doel is om op deze wijze een zo goed mogelijk programma voor de Drenthhal te kunnen faciliteren met mogelijk kleinschalige ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid. Hiervoor wordt financieel rekening gehouden worden met de huurprijs om dit mogelijk te maken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met vrijgave van het voorontwerp bestemmingsplan voor advies van de gemeentelijke overlegpartners is het voorontwerp voorgelegd aan de gemeentelijke overlegpartners. Voorts was het vooroverleg aanleiding voor nadere interne afstemming met de gemeentelijke afdeling Monumenten & Archeologie (M&A) over het cultuurhistorisch perspectief en de uitgangspunten en concrete bestaande omstandigheden van de Drenthkavel. Onder meer over de bouwkundige staat van het pand. Dit omdat die staat meeweegt in de keuze voor het plan zoals dat beschreven staat in de stedenbouwkundige bouwenvelop die ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.2.3 onder "*Nadere uitwerking van voorkeursscenario - Nadere concretisering Ruimtelijke kader - Bouwenvelop Cruquius deelgebied 8.2 en 8.3*". Door M&A is ter afronding van de nadere afstemming aangegeven dat M&A na de belangenafweging in de bouwenvelop, geen verdere adviserende rol heeft bij een keuze voor sloop-nieuwbouw.

In het kader van het artikel 3.1.1 Bro is door de brandweer en door de provincie een reactie gegeven. De provincie heeft aangegeven dat er ter plaatse van het plangebied geen (voor nu relevante) werkingsgebieden van de provincie van toepassing zijn en dat geen bezwaren heeft op het voorontwerp bestemmingsplan. Door de brandweer is aangegeven dat de brandweer op het gebied van externe veiligheid geen aanvullende opmerkingen heeft. Dit geldt derhalve voor het bestemmingsplan. Voor de fase na het bestemmingsplan, de fase van ontwikkeling van de concrete bouwplannen, heeft de brandweer nu al wel een aantal aandachtspunten meegegeven:

- Bereikbaarheid en bluswater: uitgangspunt voor hulpverlening is dat de gebouwen in het plangebied goed bereikbaar zijn voor de hulpdiensten en dat er voldoende en toereikende bluswatervoorzieningen zijn. Informatie hierover staat in de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland 2019 en in het Bouwbesluit 2012 (en straks in het Omgevingsplan). De brandweer verzoekt de gemeente Amsterdam om een nadere invulling van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen in het plangebied af te (laten) stemmen met de brandweer.

- Bestrijdbaarheid bouwwerken: Bij de ontwikkeling van de bebouwing in het plangebied kunnen aspecten aan de orde komen die relevant zijn voor de (brand)veiligheid en voor een mogelijke inzet van de hulpverlening. Bijvoorbeeld gebruik van brandbeveiligingsinstallaties, (brandweer)liften, toetredingsvoorzieningen en/of systemen voor duurzame energie. De brandweer verzoekt de gemeente Amsterdam bij de uitwerking van dergelijke ontwikkelingen de brandweer te betrekken.

Aan de verzoeken van de brandweer zal onder andere via het spoor van de vergunningverlening tegemoet worden gekomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel met de daarop betrekking hebbende stukken hebben met ingang van 29 december 2022 tot en met 08 februari 2023,voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 28 december 2022 een publicatie plaatsgevonden in het Gemeenteblad en op de bekendmakingenpagina van de website van Amsterdam.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen. Er is een zienswijze ingediend, bestaande uit meerdere te onderscheiden onderdelen/onderwerpen. De zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Voor de zienswijzen, de beantwoording van de zienswijzen en de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen zijn doorgevoerd, wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen in de bijlage.

8.4 Ambtshalve wijzigingen

Nadat het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van Wijzigingen.