Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel:	Oost
Onderwerp adviesaanvraag:	Voorontwerpbestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel
Portefeuille:	Ruimtelijke ordening
Meegestuurde stukken:	Verbeelding, regels en de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel;
Procesbegeleider:	…
Datum weekstart/staf:	25 oktober 2021
Datum stadsdeelcommissie:	23 november en 7 december 2021
Datum dagelijks bestuur:	2 november vrijgave VOBP, 1K22 vaststelling OBP
Registratienr. (optioneel):	Z-21-52559

Over adviesaanvragen door het DB: Het dagelijks bestuur vraagt de stadsdeelcommissie om advies als het voornemens is een product in het kader van een gebiedscyclus op te stellen of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij een uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is (art. 19 lid 2 verordening op het lokaal bestuur). Bij de besluitvorming maakt het DB inzichtelijk wat het advies van de commissie is. Het advies is zwaarwegend (het DB neemt het advies over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en past binnen de stedelijke en budgettaire kaders). Afwijkingen van het advies motiveert het DB schriftelijk.

Adviesvraag dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:
Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie

Adviesvraag
Staat de stadsdeelcommissie positief tegenover het bestemmingsplan dat als doelstelling heeft om het initiatief voor de transformatie van Cruquius deelgebied 8.2 en 8.3 (Drenth- en Werfkavel) planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het initiatief ziet toe op een combinatie van gedeeltelijke herbestemming van een bestaand bedrijfsgebouw, sloop van bestaande bedrijfs- en gemeentewerfbebouwing en nieuwbouw van sociale en middeldure huurwoningen als deelopgave in het transformatiegebied Cruquius.

Toelichting op het plan waarover de adviesvraag is gesteld
Aanleiding
Al langere tijd wordt gewerkt aan de transformatie van het gezoneerde industrieterrein Cruquius. Dit met als doel om een verouderd en rommelig bedrijventerrein, afgekeerd van het water, te veranderen in een aantrekkelijk en levendig woon- en werkgebied aan het water. De transformatie en dezonering van het industrieterrein vindt organisch en gefaseerd plaats door het faciliteren van initiatieven van marktpartijen in te onderscheiden deelgebieden in het Cruquiusgebied. In 2012 zijn hiervoor door het stadsdeel de ruimtelijke kaders vastgesteld in de vorm van een spelregelkaart met spelregels. Deze regels zijn sindsdien bepalend voor wat er mag worden gebouwd. Dit geldt voor zowel de ontwikkelende marktpartijen, als voor de gemeente.

In het proces van de organische en gefaseerde transformatie, en daarmee ook organische en gefaseerde dezonering van het Cruquiusgebied, is onderscheid gemaakt in deelgebieden. Met dezonering wordt in dit geval bedoeld het verkleinen van het gezoneerde industrieterrein. Gezoneerde industrieterreinen zijn bedrijventerreinen waarvoor op grond van de Wet geluidhinder bij bestemmingsplan een geluidzone is vastgesteld en die bestemd zijn voor zogenaamde "grote lawaaimakers". Dergelijke inrichtingen zijn in het Cruquiusgebied al enige tijd niet meer aanwezig. Van de te onderscheiden deelgebieden in het transformatiegebied Cruquius is alleen deelgebied 8 een locatie die in eigendom is van de gemeente zonder dat deze is uitgegeven in erfpacht. Dit biedt de mogelijkheid voor initiatief voor ontwikkeling door de gemeente.

Voor deelgebied 8 is in 2019 eerst het bestemmingsplan vastgesteld voor het noordoostelijke deel van deelgebied 8

voor de bouw van de basisschool De Kleine Kapitein (deelgebied 8.1). Voor het westelijk en zuidelijk deel van deelgebied 8, respectievelijk deelgebied 8.2 (Drenthkavel) en deelgebied 8.3 (Werfkavel), heeft het dagelijks bestuur op 15 december 2020 besloten om het voorkeursscenario uit een scenariostudie uit te werken tot initiatiefdocument. Ook is besloten om een participatieproces op te starten waarin aan de omgeving input wordt gevraagd op de programmatische invulling van de Drenthhal in deelgebied 8.2. Daarna wordt over het resultaat van uitwerking en participatie door het Dagelijks Bestuur besloten met het vaststellen van het initiatiefdocument. Om het initiatief mogelijk te maken moet voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Ter voorbereiding daarop is het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Volgens de Verordening op het lokaal bestuur is ook het advies inwinnen van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel onderdeel van de voorbereiding.

Doel
Deelgebied 8.2 en 8.3 betreft een locatie die in de bestaande situatie gebruikt wordt voor bedrijvigheid en gemeentewerf. Het initiatief(document) voor deelgebied 8.2 (Drenthkavel) ziet toe op een combinatie van gedeeltelijke sloop van bedrijfsbebouwing op de Drenthkavel, herbestemming van het karakteristieke deel van de Drenthhal en nieuwbouw van middeldure huurwoningen. Het initiatief(document) voor deelgebied 8.3 (Werfkavel) ziet toe op sloop van de bestaande gemeentewerfgebouwen en nieuwbouw van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Het plangebied van deelgebied 8.2 en 8.3 krijgt hierdoor een nieuwe inrichting. Voorliggend voorontwerp bestemmingsplan heeft tot doel de realisatie van de nieuwe inrichting planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad het actuele toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

Begrenzing plangebied
Het plangebied van Cruquius deelgebied 8.2 en 8.3 grenst aan de noordzijde aan de Cruquiusweg, aan de noordoost zijde aan het perceel van de nieuwe 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.

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?
Het voorliggende (voorontwerp)bestemmingsplan vervangt een deel van het bestemmingsplan Cruquius dat op 9 april 2013 is vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt ter plaatse van het plangebied een bedrijfsbestemming en geluid gezoneerd industrieterrein in een gemengde bestemming en een woonbestemming voor de realisatie van een woon-, werk- en maatschappelijk programma in nieuwbouw en bestaande bebouwing. De nieuwbouw is anders gesitueerd dan de bestaande te slopen gebouwen en is hoger.

Programma
Het totale programma in het plangebied van deelgebied 8.2 en 8.3 bestaat uit maximaal 16.500 m2 bvo wonen voor middeldure en sociale huurwoningen en maximaal 1.500 m2 bvo niet-wonen. Het niet-woon programma is toegestaan in de bestaande Drenthhal en in nieuwbouw op de Drenthkavel (deelgebied 8.2). Voor de invulling van de Drenthhal is in de periode februari - maart 2021 een uitgebreid participatietraject georganiseerd. 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 hal.

Wonen
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 en juni 2021 mag onder voorwaarden ook '0-80-20' of '0-100-0' gemaakt worden om de 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. Zoals met het besluit van het dagelijks bestuur van 15 december 2020 voor voorliggend project is besloten, wordt in het woningbouwprogramma voor dit deelgebied afgeweken van het uitgangspunt voor de stedelijk woningbouwcategorieverdeling '40-40-20'. Voor deelgebied 8 wordt uitgegaan van circa 35% sociale huurwoningen en circa 65% woningen in het middensegment, dus

een verhouding van '35-65-0'. Dit op basis van medeweging van de woningcategorieverdeling in zowel het Cruquiusgebied, als in de wijdere omgeving.

Duurzaamheid
Het plan voor deelgebied 8.2 en 8.3 is onderdeel van de transformatie van een verouderd en rommelig geluid gezoneerd industrieterrein met bodemvervuiling in een nieuw woon- en werkgebied. De gemeentelijke agenda Duurzaam Amsterdam (2015) is een van de pijlers 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 en de routekaart onderdeel van het gunningsproces is. Dit betreft duurzaamheid gerelateerde 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. 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).

Participatie – informeren omgeving
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.

Tijdens de formele zienswijze periode van het ontwerp bestemmingsplan zal een informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

Advies stadsdeelcommissie:
Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur

De stadsdeelcommissie stelt de volgende aanvullingen voor op het voorliggende bestemmingsplan:

1.
Uit de toelichting (p.43-44) blijkt dat het plangebied in de bestaande situatie dichtbij meerdere locaties met een niet-

woonfunctie ligt. Verschillende van de nu aanwezige bedrijven waaronder Kapteijn Metaal recycling bevinden zich volgens normeringen voor geur en lawaai straks te dichtbij de nieuw te realiseren woningen. Vervolgens wordt uiteengezet dat voor de inpasbaarheid van de nieuwe woon- en werkfunctie nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat aan de orde is. Zowel de uitkomsten van dit onderzoek als de gevolgtrekking hieruit staan nu als later in te voegen "P.M" in het document.

Er wordt echter in het stuk reeds geanticipeerd op de uitkomst dat de grenswaarden voor hinder inderdaad worden overschreden en dat - om de bestaande bedrijven niet te hinderen in hun bedrijfsvoering - toekomstige woningen gerealiseerd zullen moeten worden met een zg. blinde gevel.

We verwachten dat deze situatie het toekomstig woongenot fors zal belemmeren en roepen daarom het DB op om zich maximaal in te spannen om in overleg met de betreffende bedrijven, in het bijzonder Kapteijn Metaal Recycling, te kijken wat kan worden gedaan aan het terugbrengen van de hinder.

Aanpassing op p.44, na de tweede 'P.M.':
'Om te voorkomen dat gevels van nieuwe woningen als dove gevel dienen te worden uitgevoerd, zal het DB in overleg 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.
In het adviesaanvraagformulier wordt door het DB gewezen op het reeds doorlopen participatietraject. Tevens wordt aangekondigd dat tijdens de formele zienswijze periode van het ontwerp bestemmingsplan er nog een informatiebijeenkomst zal worden georganiseerd. Gezien het belang op nauwe betrokkenheid van de bewoners stellen we voor de paragraaf in de Toelichting over participatie als volgt uit te breiden:

Aanpassing op p.71
'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. Om hier goede waarborgen voor te creëren zal aan een vertegenwoordiging van bewoners straks een belangrijke rol worden toegekend in het beoordelen van aanmeldingen voor de tender wat betreft voorstellen voor de invulling van de sociaal-culturele functie.

3.
Ten slotte stellen we voor om voor de Drenth Hal te bepalen dat ruimte beschikbaar komt voor kleinschalige, ambachtelijke en **creatieve** bedrijvigheid. Om recht te doen aan het idee van kleinschaligheid en broedplaatsfunctie stellen wij voor om in de uit te schrijven tender als voorwaarde op te nemen dat hiervoor een **cultureel huurtarief** zal worden gehanteerd.

Met in achtneming van bovenstaande punten adviseren wij de Stadsdeelcommissie in te stemmen met het voorontwerp.

Reactie DB:
Reactie van het dagelijks bestuur aan de stadsdeelcommissie

Punt 1.
Het DB heeft in samenspraak met de afdeling G&O van de Gemeente overleg met Kapteijn over mogelijkheden voor terugbrengen van hinder in het gebied. Dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit zodat dat aspect door de gemeenteraad wordt meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In december 2021 zijn de eerste gesprekken met Kapteijn gestart over op welke wijze het bedrijf op zodanige wijze kan bijdrage aan het woonklimaat in het gebied.

Te allen tijde zal de woonkwaliteit leidend zijn voor de ontwikkeling van dit gebied.

Punt 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 wordtl financieel rekening gehouden worden met de huurprijs om dit mogelijk te maken.