Gemeente Amsterdam

Nota beantwoording vooroverleg reacties

wijziging Omgevingsplan Amsterdam



Besluitgebied: Kromhout

Inhoud

1. Inleiding

In februari 2025 heeft de wethouder Ruimtelijke Ordening de wijziging van het Omgevingsplan, besluitgebied Kromhout, vrijgegeven voor vooroverleg. Bijbehorend bij dit besluit is het participatieplan vastgesteld. De wijziging van het Omgevingsplan voor het besluitgebied van de Kromhout is in het kader van het wettelijk vooroverleg vervolgens naar diverse (overheids)instanties gestuurd en/of mee overlegd.

De volgende instanties zijn gevraagd advies uit te brengen:

1. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht p/a Waternet
2. Rijkswaterstaat
3. Provincie Noord-Holland
4. Afdeling Monumenten en Archeologie, gemeente Amsterdam.
5. GVB
6. GGD
7. Liander
8. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
9. Veiligheidsregio Amsterdam

Stadsdeel Noord wordt om advies gevraagd gedurende de ter inzage leggingsperiode. In 2024 en 2025 is er n.a.v. een eerdere vernietiging van de bestemmingsplannen Draka en Exclusiva in het Hamerkwartier op gebied van externe veiligheid, veelvuldig overleg gevoerd met de Provincie Noord Holland, De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en Veiligheidsregio.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen reacties. Daarbij is een inhoudelijke reactie opgenomen en is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing in de regeling.

De GVB en GGD hebben de stukken beoordeeld en geen reactie gegeven.

2. Overlegreacties

2.1. Liander

Met Liander is contact geweest over het in deze fase van de planontwikkeling wel dan niet opnemen van het huidige gasdruk meet- en regelstation in het noordoostelijke deel van het Kromhoutgebied: het station kent een (beperkte) veiligheidscontour.

Dit station zal op zeer korte termijn worden gedemonteerd en zal een nieuwe zogenoemde meet- en regelset worden geplaatst in het meer westelijke deel van het besluitgebied. De nieuwe meet- en regelset komt in een zogenoemde half m3 kast, heeft een meldplicht en is vergunningvrij te plaatsen.

Afgesproken met Liander is dat in afwachting daarvan vooralsnog het huidige gasdruk meet- en regelstation inclusief contouren wordt opgenomen in de wijziging omgevingsplan. Naar alle waarschijnlijkheid zal nog voor het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan de demontage van het huidige station en de plaatsing van de nieuwe meet- en regelset zijn beslag hebben gekregen. Dat is dan het moment dat het huidige gasdruk meet en-regelstation uit de wijziging omgevingsplan zal worden verwijderd.

2.2. Provincie

De provincie heeft met de inwerkingtreding van de Omgevingswet ervoor gekozen om gemeenten de gelegenheid te geven eventueel advies te vragen voor nieuwe ruimtelijke planvorming middels een digitaal vragenformulier. Indien geen sprake is van strijdigheid met provinciaal beleid is verdere digitale toezending van het formulier niet nodig. Bij Kromhout/Hamerkwartier is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid. In overleg met de provincie was verdere toezending van het digitale vragenformulier niet nodig.

Belangrijke samenhang in het Hamerkwartier, en daarom ook hier te benoemen, bestaat tussen de gemeentelijke woningbouwwensen en -taken en het provinciale industriebeleid. Het gaat om het combineren van de gewenste woningbouw en de (huidige en toekomstige) bedrijfsvoering van Ketjen. Heel nadrukkelijk is gezocht naar enerzijds hoe en onder welke voorwaarden de bedrijfsvoering van Ketjen voor de toekomst is gewaarborgd en anderzijds veilig kan worden gewoond in het Hamerkwartier, maar ook de bestaande woningen rondom Ketjen. Ketjen en Gemeente hebben dit gezamenlijk opgepakt, en provincie en de Omgevingsdienst als uitvoerend orgaan voor de Provincie betrokken, op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Dit heeft geleid tot een overeenkomst zoals ondertekend door Ketjen & Gemeente Amsterdam op XXX. Met de uitkomst van de door partijen gekozen route wordt voldaan aan de bedrijfszekerheid van Ketjen, de gemeentelijke behoefte aan woningen, en het provinciaal beleid van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en het belang daarvan in haar rol als bevoegd gezag voor industrie. Voor een uitgebreide uiteenzetting van dit aspect wordt verwezen naar de toelichting bijbehorend bij de wijziging Omgevingsplan, hoofdstuk externe veiligheid.

Conclusie is dat de gewenste gemengde woon/werkwijk in overeenstemming met het provinciaal beleid kan worden gerealiseerd.

2.3. Omgevingsdienst Noordzee-kanaalgebied.

De Omgevingsdienst (OD) is als beheerder van de geluidzone van het industrieterrein Johan van Hasseltkanaal Oost advies gevraagd over het door Peutz opgestelde geluidrapport industrielawaai.

De omgevingsdienst heeft een aantal opmerkingen gemaakt:

De Omgevingsdienst constateert, met het adviesbureau Peutz dat het rapport Industrielawaai heeft opgesteld, dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op een aantal gevels wordt overschreden, maar dat de ten hoogste toelaatbare waarde van 55 dB(A) níet wordt overschreden. De OD concludeert dat voor de woningen die worden belast tussen 50 en 55 dB(A) in beginsel hogere waarden kunnen worden verleend. De benodigde hogere waarden worden aangevraagd.

Ten overvloede vraagt de OD aandacht voor het belang van het Amsterdamse geluidbeleid waar het gaat om de stille zijde. De OD merkt op in haar advies dat uit het rapport van Peutz blijkt dat er moet worden nagegaan of iedere woning een stille gevel heeft, en dat dit punt nog zou moeten worden aangevuld. Ook constateert de OD in haar advies dat er geen plattegrondtekeningen zijn weergegeven waarbij kan worden gezien of er maatregelen zijn getroffen.

De OD adviseert een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uit te voeren om inzicht te verkrijgen in de aard, omvang en milieucategorie van de omliggende bedrijvigheid inclusief de bijbehorende geluiduitstraling, ook van de geplande middelbare tech-school.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het punt over de stille zijden: Peutz geeft in haar rapport aan (blz 30) dat als de indeling van de woningen bekend is, nagegaan dient te worden om de geluidluwe gevel te realiseren.

Het plan Kromhout is een globaal plan. In een globaal plan wordt duidelijk gemaakt wat er waar kan onder welke voorwaarden. Voor wonen betekent dit, zo geeft Peutz aan, dat in geval van overschrijding van de streefwaarden bij industrielawaai een hogere waarde is benodigd. Voorwaarde voor het kunnen verlenen van een hogere waarden-besluit binnen de gemeente Amsterdam, zo geeft Peutz aan, is het hebben dan wel realiseren van een geluidluwe gevel.

Bij een globaal plan als het onderhavige Kromhout zal de controle op de aanwezigheid van een stille zijde plaatsvinden bij de (voorbereiding) van de vergunningaanvraag. Dan zal er duidelijkheid zijn over de vorm van de bouwblokken en de indeling van de woningen.

Overigens zal bij voorkeur met het ontwerpen van de bouwblokken/woningen worden gestuurd op (zo veel mogelijk) meerzijdig georiënteerde woningen waarbij tenminste één zijde in de (geluid)luwte ligt. Peutz geeft aan dat uit de rekenresultaten blijkt dat alle blokken waar woningen gepland zijn de

beschikking hebben over een geluidluwe zijde. Indien na het ontwerpen van de bouwblokken/woningen er (ook) sprake zal zijn van eenzijdig georiënteerde woningen dan zullen er maatregelen moeten worden getroffen om de desbetreffende geluidluwe zijde te bewerkstelligen. Peutz heeft daartoe in het rapport de mogelijke maatregelen opgenomen.

Het OD heeft ook aandacht gevraagd voor het belang van een goede afstemming van wonen en bedrijvigheid in een gemengd gebied. De OD adviseert daarom een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uit te voeren om inzicht te geven in de aard, omvang en milieucategorie van de omliggende bedrijvigheid inclusief de bijbehorende geluiduitstraling, ook van de geplande middelbare tech-school.

Dit belang heeft de gemeente ook onderkent en heeft het mengen van gevoelige functies en bedrijvigheid in het kromhoutgebied laten onderzoeken ('bedrijven en milieuzonering', RHDHV,, januari 2025).

In dit onderzoek is gekeken naar de omliggende relevante bedrijven, waaronder de door de OD genoemde jachthaven, en de evenementenlocatie Noordwaards (voorheen RASA) en zijn nader beoordeeld op grond van hun milieucategorie/belasting en de afstand tussen de bedrijven en het besluitgebied Kromhout. In het onderzoek wordt geconstateerd dat deze bedrijven rondom het besluitgebied Kromhout buiten de richtafstand tot de gevoelige functie op het Kromhoutgebied liggen en daarmee geen beperking geven voor de realisatie van woningen in het Kromhoutgebied.

Een van de uitgangspunten van de ontwikkeling van het Kromhoutgebied is maximale functiemenging om te komen tot een levendige hoogstedelijke wijk. Binnen het Kromhoutgebied zelf worden daarom gevoelige functies en bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 naast elkaar voorzien en toegestaan. Bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2 zijn goed verenigbaar met gevoelige functies in een gemengd gebied ('bedrijven en milieuzonering' RHDHV, januari 2025, blz 10, & 4.3, eerste alinea).

In de nieuwe hoogstedelijke wijk wordt ook een school gewenst. In het onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' is daarom onder meer gekeken naar de inpassing van de middelbare school in de toekomstige woonbuurt. De conclusie in het rapport is dat naar verwachting de beoogde school geen dusdanige milieugevolgen teweeg zal brengen waarvoor situering ten opzichte van woningen om een nadere beschouwing vraagt gezien de hoogstedelijke omgeving waarin deze school een plek krijgt met naast wonen ook bedrijvigheid , een supermarkt en horeca ('bedrijven en milieuzonering' RHDHV, januari 2025, blz10, & 4.3, vierde alinea)

De conclusie is dat de suggesties van de OD ter harte worden genomen, dan wel al ter harte waren genomen. Alle informatie maakt duidelijk dat geluidbelasting vanwege Ketjen en overige diverse bronnen geen beperking geeft aan de gewenste ontwikkeling van het gebied tot een gemengde woon/werkwijk.

2.4. Waternet

Waternet heeft de volgende opmerkingen geplaatst.

a. Waternet gaat ervan uit dat het cunettenplan verder wordt uitgewerkt in een volgende grondwatertoets en dat daarmee bij de grondwaterneutraliteit van kelders rekening mee wordt gehouden.

b. Waternet merkt op dat in de toelichting (of motivering) onder het hoofdstuk 'waterschappen' ten onrecht de keur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier beschreven, hier is echter de waterschapsverordening van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing. Gevraagd wordt de tekst van de toelichting (motivering) daarop aan te passen.

c .Waternet wijst erop dat vanaf verharding van 1000 m2 een vergunningplicht geldt en bij minder aan verharding de zorgplicht uit 2.3 van de waterschapsverordening. In bijna in alle gevallen waarin verharding plaatsvindt de toename aan verharding dient te worden gecompenseerd gelet op de waterschapsverordening door binnen hetzelfde peilgebied 10 procent van de oppervlakte ervan als verbreed of nieuw water te graven.

Reactie:

Het cunettenplan waarnaar Waternet verwijst en waarvan waternet er vanuit gaat dat het verder wordt uitgewerkt, is inderdaad verder uitgewerkt en verder beschreven in de toelichting. Deze rapportage vormt de leidraad/handleiding bij de verder ontwikkeling van het gebied, voor de gemeente en voor de ontwikkelaar van het gebied. In de rapportage wordt aangetoond hoe het gebied grondwaterneutraal kan worden uitgevoerd. Bij de verschillende vergunningsaanvragen voor de afzonderlijke gebouwen zal telkens moeten worden aangetoond dat eventuele kelders grondwaterneutraal kunnen worden doorgevoerd.

Uiteraard zal de tekst van de toelichting/motivering worden aangepast zoals door Waternet wordt aangegeven.

Waternet wijst tot slot terecht op de compensatieplicht bij een toename van verharding van het oppervlak. In de weging van het waterbelang (RHDHV, 2024) wordt hiernaar expliciet onderzoek gedaan. Met het plan zoals dat voorligt is geen sprake van een toename van verhard oppervlak en is de verhardingscompensatie uit de Waterschapsverordening niet van toepassing op dit ontwikkelgebied ('Weging van het waterbelang' RHDHV, & 3.5, blz 11).

Conclusie naar aanleiding van de opmerkingen van Waternet is dat de opmerkingen te harte worden genomen enen vormen de basis voor de ontwikkeling van het gebied voor gemeente en ontwikkelaar.

2.5. Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat verzoekt tot aanpassing van de volgende artikelen van de regeling:

- Artikel 15.2 veranderen in: volledig verbieden van bebouwing.
- Artikel 15.3: toevoegen bij de uitzonderingen: de bebouwing t.b.v. vaarweg

Rijkswaterstaat kan niet akkoord gaan met de huidige redactie van deze artikelen zoals het er nu staat.

Reactie

Dit verzoek zal worden gehonoreerd. Feitelijk gaat het erom dat Rijkswaterstaat voorafgaand aan eventuele bebouwing wil kunnen toetsen en niet achteraf.

2.6. Monumenten en Archeologie.

Op 8 augustus 2025 heeft M&A haar advies ingediend op de concept aanpassing Omgevingsplan Kromhout. De kern van het advies is dat het Kromhouthallencomplex cultuurhistorische en architectonische waarden heeft en dat deze nadrukkelijker dienen te worden beschermd in de regeling. M&A heeft in dit verband ook voorgesteld om het Kromhouthallencomplex een ordewaardering 1 te geven als onderdeel van de waarderingskaart Havens, Kantoren en Bedrijventerrein. Mede in lijn met deze ordewaardering zijn er in het advies verschillende opmerkingen en adviezen meegegeven om nadrukkelijker in te zetten op behoud van het Kromhouthallencomplex.

Al langer is bekend dat er sprake is van een belangenconflict tussen behoud van cultuurhistorische waarden en de beoogde inpassing van een aantal functies in het Kromhouthallencomplex. Dit uit zich meest voornaam in de beoogde inpassing van de sporthal, die ten kosten gaat van de draag- en dakconstructie van één van de drie hallen van de Kromhout. M&A heeft daarom consequent negatief geadviseerd t.a.v. inpassing van de jumbohal, en verzocht de sporthal elders in te passen. Uit een locatieonderzoek is echter gebleken dat deze alternatieven niet voorhanden zijn. Vervolgens is het bestuur gevraagd om een standpuntbepaling t.a.v. deze kwestie, en er is hierover met de betrokken wethouders (portefeuilles Ruimtelijke Ordening/Monumenten/Sport/Maatschappelijk Vastgoed).

Er is voor gekozen om geen ordewaardering op het Kromhouthallencomplex te voorzien. Er ligt een door de gemeenteraad vastgesteld Investeringsbesluit waarin de hierboven beschreven functieveranderingen worden beoogd. Tevens ligt er een cultuurhistorische analyse van het complex op basis waarvan geconstateerd is dat het een voor Amsterdam zeer waardevol en uniek industrieel complex is met een hoge cultuurhistorische waarden. Het bestuur geeft zich goed rekenschap van deze waarden maar besluit dat het waarderen van het complex tot orde 1 (met in het verlengde daarvan een eventuele monumentenstatus) een onevenredig beslag op de planontwikkeling voor zowel Eigen Haard als gemeente zelf, waar nu juist veel maatschappelijke functies worden beoogd. Wel is aandacht gevraagd voor zoveel als mogelijk behoud van cultuurhistorische elementen in de planuitwerking. Het bestuur heeft de Commissie Omgevingskwaliteit ook opdracht gegeven om het behoud van cultuurhistorische waarden te laten meewegen in de beoordeling van de plannen.

In lijn met bovenstaande zijn de opmerkingen en adviezen die M&A heeft meegegeven verwerkt in de toelichting en regels.

3. Conclusie

Hierboven zijn de binnengekomen reacties samengevat en beantwoord. Uit de beantwoording en verwerking blijkt dat er uit het vooroverleg geen belemmeringen voortkomen om de aanpassing van het Omgevingsplan voor het besluitgebied Kromhout ter inzage te leggen.