Voordracht voor de College vergadering van 06 mei 2025

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)
Agendapunt B39

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht inzake 'Vaststellen van het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel' en het vaststellen besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het Ontwerp Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel een zienswijze is ingebracht;

II. De zienswijze als bedoeld onder beslispunt I te beantwoorden overeenkomstig gesteld in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

III. Hogere waarden als gevolg van industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder gewijzigd vast te stellen voor kadastraal object gemeente Amsterdam sectie A, perceelnummers 7085 en 8500 ten behoeve van het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel, zoals opgenomen in bijgevoegd Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel;

IV. In te stemmen met de raadsvoordracht waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:

    1. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost op het voorontwerpbestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel;

2. de zienswijze die over het ontwerpbestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel is ingebracht de zienswijze als bedoeld onder beslispunt 1.c) te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting met bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2102BPSTD-VG01, in elektronische en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, in overeenstemming met de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Beantwoording zienswijzen en Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 17-05-2021;

4. geen grondexploitatieplan vast te stellen;

5. dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststellen van het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel. Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw mogelijk met een gemengde bestemming en woonbestemming. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van een industrieterrein vindt overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde. Daarom is vaststellen van hogere grenswaarden nodig. Het plan en het besluit hogere waarden worden na vaststelling het actuele toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Al langere tijd wordt gewerkt aan de transformatie van het gezoneerde industrieterrein Cruquius. De herontwikkeling van het Cruquiusgebied zorgt dat een verouderd en rommelig bedrijventerrein, afgekeerd van het water, verandert in een aantrekkelijk en levendig woon- en werkgebied aan het water. De herontwikkeling geschiedt gefaseerd in deelgebieden.

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 het westelijk en zuidelijk deel van deelgebied 8, respectievelijk deelgebied 8.2 (Drenthkavel) en deelgebied 8.3 (Werfkavel), heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost op 15 december 2020 besloten om het voorkeursscenario uit een scenariostudie nader uit te werken. Het voorkeursscenario is per deelgebied nader uitgewerkt in een initiatiefdocument en in bouwenveloppen. De nadere uitwerking ligt aan de basis van voorliggende bestemmingsplan.

Doel

Het bestemmingsplangebied bestaat uit twee deelgebieden en is een veelzijdig geluid belaste locatie. Het plan bestaat uit een combinatie van sloop, gedeeltelijke herbouw en nieuwbouw in het ene deelgebied en sloop-nieuwbouw in het andere deelgebied. Het gebied krijgt hierdoor een nieuwe inrichting. Deze voorgenomen ontwikkeling is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan en wordt planologisch juridisch mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied van Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel ligt op het Cruquiuseiland. 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.

Eerdere besluitvorming

- Vooraankondiging en voorontwerpbestemmingsplan

Op 02 november 2021 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost (hierna DB) besloten kennisgeving te doen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor Cruquius deelgebied 8,

Drenth- en Werfkavel. Ook is besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth en Werfkavel vrij te geven voor het wettelijke vooroverleg en om het voor advies voor te leggen aan de stadsdeelcommissie.

- Overdracht aan wethouder ruimtelijke ordening

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 23 november en 7 december 2021 voor advies behandeld in de stadsdeelcommissie. De reactie van de stadsdeelcommissie gaf voor het DB geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en op 01 november 2022 heeft het DB besloten om het bestemmingsplan over te dragen aan de wethouder ruimtelijke ordening voor het verder in procedure brengen ervan.

- Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit hogere waarden

Op 28 november 2022 heeft de wethouder ruimtelijke ordening, bevoegd daartoe namens het college van burgemeester en wethouders, het ontwerpbestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Drenth- en Werfkavel vrijgegeven voor terinzagelegging in het kader van de wettelijke voorbereiding van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, Invoeringswet Omgevingswet

Op grond van dit artikel blijft het oude recht van toepassing op de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan, als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, tot het bestemmingsplan van kracht is geworden.

Artikel 3.1, Wet ruimtelijke ordening

Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en waarbij regels worden gegeven omtrent het gebruik van die grond en van de zich aldaar bevindende bouwwerken.

Artikel 3.8, Wet ruimtelijke ordening

Op grond van dit artikel is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat eenieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening

Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad geen exploitatieplan vast indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1

Bij deze projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden er procedurele versnellingen.

Artikel 160, Gemeentewet

Op grond van dit artikel is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden.

Wet geluidhinder (Wgh), artikel 110a en 110c

Het college is bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen als deze betrekking heeft op onder andere het bouwen van gevoelige bestemmingen binnen zones van (spoor)wegen en industrieterreinen. Alvorens hogere waarden worden vastgesteld wordt een ontwerp ervan ter inzage gelegd door het college.

Onderbouwing besluit

Ad I. Het college wordt verzocht kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het Ontwerp Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel een zienswijze is ingebracht;

Het ontwerpbesluit hogere waarden bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel heeft met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 29 december 2022 tot en met 08 februari 2022,voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend, bestaande uit meerdere te onderscheiden onderdelen/onderwerpen. De zienswijze is per onderdeel samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel. De zienswijze richt zich in het bijzonder op het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbesluit Hogere waarden. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen en de consequenties daarvan voor het hogere waarde besluit wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen Besluit Hogere waarden.

Ad II. Het college wordt verzocht de zienswijze als bedoeld onder beslispunt I te beantwoorden overeenkomstig gesteld in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

De zienswijze op het ontwerp besluit hogere waarden is samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen, Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel. Hierin is per zienswijze-onderdeel geconcludeerd of en welke consequenties de zienswijze heeft voor het besluit hogere waarden. Uit de nota is op te maken dat de zienswijze aanleiding is om het akoestisch onderzoek te actualiseren. En als gevolg daarvan om het besluit hogere waarden daarop af te stemmen.

Ad III. Het college wordt verzocht Hogere waarden als gevolg van industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder gewijzigd vast te stellen voor kadastraal object gemeente Amsterdam sectie A, perceelnummers 7085 en 8500 ten behoeve van het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel, zoals opgenomen in bijgevoegd Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel;

Het bestemmingsplan heeft onder meer als doel een nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk te maken. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan geregeld dat het plangebied zelf niet langer deel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein Cruquius (het 'industrieterrein'), maar dat het in de wettelijke onderzoekszone van het industrieterrein komt te liggen (de 'zone'). Ten behoeve van

het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting in het plangebied ten gevolge van onder andere het industrielawaai. Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat voor een deel van de woningen een hogere waarde nodig is. Conform het Amsterdamse geluidbeleid wordt in het bestemmingsplan de regel opgenomen dat elke woning dient te beschikken over een stille zijde. Het Besluit hogere waarden is bijgevoegd als bijlage.

Voorgesteld wordt om hogere waarden als gevolg van de zienswijze op het ontwerp besluit, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbesluit zoals dat ter inzage heeft gelegen. Dit in overeenstemming met de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Beantwoording zienswijzen Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel. En dit zoals opgenomen in bijgevoegd Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel.

Na vaststelling door het college wordt het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel' ter inzage gelegd. Dit gebeurt door een exemplaar van het besluit hogere waarden beschikbaar te stellen aan de balie van het stadsloket. De terinzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ad IV. Het college wordt verzocht in te stemmen met de raadsvoordracht waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel vast te stellen, met aandacht voor het volgende.

Ad 1a. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming dat het college heeft vastgesteld dat de voorgenomen herontwikkeling en transformatie van het gehele industrieterrein naar een gemengd woon-werkgebied niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, dat het college voor het bestemmingsplan met medeweging daarvan heeft beoordeeld dat geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt en dat dit op 28 december 2022 is bekendgemaakt;

Het college heeft op 16 januari 2018 de (aanmeld)notitie m.e.r.-beoordeling Cruquiusgebied, (d.d. 13 juni 2017) vastgesteld. Dit betreft een m.e.r.-beoordeling voor de transformatie van het Cruquiusgebied waarin het programma van meerdere deelgebieden tezamen is beoordeeld. Uit de aanmeldnotitie is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling en transformatie van het gehele industrieterrein naar een gemengd werk- en woongebied niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt. De datum van de aanmeldnotitie is daarna gewijzigd naar 15 mei 2018 vanwege een tekstuele aanpassing over de afstand tot de bunkerschepen die niet juist stond vermeld. De conclusies van de aanmeldnotitie zijn niet gewijzigd. Voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld dat de huidige ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan voor deelgebied 8 past binnen het totaalprogramma dat in de vastgestelde aanmeldnotitie is beoordeeld. En dat voor het bestemmingsplan geen Milieu Effect Rapportage (MER) behoeft te worden opgesteld. Dit is bekendgemaakt op 28 december 2022. De aanmeldnotitie is bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 1b. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost op het voorontwerpbestemmingsplan;

Het DB heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de stadsdeelcommissie van stadsdeel Oost. Het plan gaat onder meer over woningbouw op een door bedrijfsgeluid belaste locatie. Het advies van de stadsdeelcommissie is positief met enkele aandachtspunten voor geluid

beperkende maatregelen en het programma voor de invulling van de Drenthhal. Wat dat betreft heeft de stadsdeelcommissie aan het DB geadviseerd om in overleg te treden met de betreffende bedrijven. Dit heeft navolging gekregen door overleg met het bedrijf met de grootste geluiduitstraling (Kapteijn Metaal Recycling). Voorts is geadviseerd om in en voor het tenderproces te waarborgen dat een vertegenwoordiging van bewoners een belangrijke rol wordt toegekend voor de invulling van de sociaal-culturele functie van de hal en om een cultureel huurtarief te hanteren. Het tenderproces is een separate procedure. Het advies van de stadsdeelcommissie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het advies van het dagelijks bestuur over het in procedure brengen van het bestemmingsplan is positief.

Ad 1c. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming de zienswijze die over het ontwerpbestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel is ingebracht;

Het ontwerpbestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel heeft met ingang van 29 december 2022 tot en met 08 februari 2023, voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. De zienswijze bestaat uit meerdere onderdelen en is in het bijzonder gericht op het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen en de consequenties daarvan voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen.

Ad 2. Besluit de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1.c) te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel. De zienswijze is opgebouwd uit meerdere onderdelen/onderwerpen. In de nota is per zienswijze onderdeel geconcludeerd of en welke consequenties de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan.

Uit de nota is op te maken dat de zienswijze aanleiding is om het akoestisch onderzoek te actualiseren. En als gevolg daarvan om de toelichting van het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het geactualiseerde akoestisch onderzoek. Dit betreft tekstuele aanpassingen in paragraaf 4.2 en 4.3 van de toelichting. Voorts is de zienswijze aanleiding om de geluid gerelateerde bestemmingsplanregels op onderdelen te wijzigen.

Ad 3 – Besluit het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting met bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2102BPSTD-VG01, in elektronische en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, in overeenstemming met de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Beantwoording zienswijzen en Nota van wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 17-05-2021;

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel zowel naar aanleiding van zienswijzen, als ook ambtshalve, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Dit in overeenstemming met wijzigingen zoals verwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen en de bijgevoegde Nota van wijzigingen.

In het navolgende volgt een korte beschrijving van het geldende regime, programma van het bestemmingsplan en aandachtspunten.

• Geldend regime

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt een deel van het bestemmingsplan Cruquius dat op 9 april 2013 is vastgesteld. Voorts worden regels overgenomen uit het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders dat op 7 oktober 2021 is vastgesteld.

• Wat verandert er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan?
Het bestemmingsplan vervangt een deel van het bestemmingsplan Cruquius dat op 9 april 2013 is vastgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt ter plaatse van het plangebied eenbedrijfsbestemming en geluid gezoneerd industrieterrein in een gemengde bestemming en een woonbestemming voor de realisatie van een woon-, werk- en cultureel en maatschappelijk programma. De beoogde nieuwbouw is voor een deel anders gesitueerd dan de bestaande gebouwen en is hoger. Het plangebied maakt niet langer onderdeel meer uit van het gezoneerde industrieterrein Cruquius, maar komt in de zone van het resterende deel van het gezoneerde industrieterrein te liggen.

• Programma
Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van maximaal 17.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) wonen en een mix van sociaal-maatschappelijke, culturele en commerciële functies van maximaal 2.700 m2 bvo. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost heeft een voorkeursscenario vastgesteld waarin uitgegaan wordt van circa 35% sociale huurwoningen en circa 65% woningen in het middensegment.

Aandachtspunten:
• Stedelijke kaders en beleid
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal beleid en rijksbeleid.

• Wonen
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. Het stedelijk beleid ziet in de woningbouwcategorieverdeling 'percentage sociaal - percentage middeldure huur - percentage vrije sector', bij nieuwbouw primair 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. Voorts laat het stedelijk beleid ook toe dat er minimaal 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd in de situatie waarin de reguliere sociale huurwoningen door corporaties worden afgenomen. Het programmatische voorkeursscenario dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan, voldoet aan deze laatste voorwaarde. Hierop wordt gestuurd via de uitgifte/tendering van de opgave zodat ook rekening kan worden gehouden met voortschrijdend inzicht in de woningbouwmarkt.

• Geluid – Wet geluidhinder en woon- en leefklimaat
Het bestemmingsplan heeft onder meer als doel een nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk te maken. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan geregeld dat het plangebied zelf niet langer deel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein Cruquius (het 'industrieterrein'), maar dat het in de wettelijke onderzoekszone van het industrieterrein komt te liggen (de 'zone').

Een van de uitgangspunten bij aanvang van de planvorming is dat de locatie aan alle kanten belast wordt door geluid. Zonder het treffen van maatregelen, zal sprake van een matig tot slecht woon- en leefklimaat. Volgens het Amsterdamse geluidbeleid voor het vaststellen van hogere waarden geldt 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,

is met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan voor dit laatste gekozen. Daaraan ligt een maatregelenonderzoek ten grondslag. En in dat kader is de gemeente in overleg getreden met het bedrijf met de grootste geluiduitstraling (Kapteijn Recycling Metaal) over de mogelijkheden voor eventuele continuering van de bedrijfsactiviteiten elders. Dat proces is nog niet afgerond. Dit betekent voor het bestemmingsplan dat het nog onzeker is of het treffen van bronmaatregelen uitvoerbaar is. Mede om die reden wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van de 'worst-case' situatie. In die situatie dient bij nagenoeg alle woningen geluidreducerende maatregelen aan de gevel te worden getroffen. Dit door het toepassen van dove gevels (gevels zonder te openen delen), in combinatie met "geluidwerende balkons" voor de gevel. Daarnaast is op grond van de Wet geluidhinder bij een deel van de gevels een besluit hogere waarde aan de orde.

Ondanks de hoge geluidbelasting aan alle zijden van de beoogde nieuwbouw wordt het technisch gezien, mogelijk geacht om in de woningen te kunnen voldoen aan de geluidsnormen voor het binnenklimaat. Op grond van het Amsterdamse geluidbeleid dient echter wel een specifieke afweging gemaakt te worden over het aanvaardbaar zijn van de relatief hoge gevelbelasting en de geluidbelasting in de buitenruimte bij woningen. Dit is een afweging die onderdeel is van de toelichting van het bestemmingsplan en die daarmee met en bij vaststelling van het bestemmingsplan en hogere waarden wordt gemaakt door het bevoegd gezag, respectievelijk de gemeenteraad en het college. Wat dat betreft geldt dat in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 onder meer is 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 een voorkeurswaarde voor de cumulatieve geluidbelasting en het beschikken over "stille buitenruimten van woningen". Het geluidbeleid biedt daarvoor ook de mogelijkheid voor een andere gemotiveerde keuze. Voor dit voorliggende bestemmingsplan geldt dat de bedrijvigheid in de omgeving plaats vindt in de dagperiode en niet in de nachtperiode. Gebaseerd op het transformatieproces van de voorgaande jaren is daarnaast 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 het bestemmingsplan door de gemeenteraad en daarvoor met en door vaststelling van hogere waarden door het college.

• Parkeren
Het gemeentelijk parkeerbeleid vindt navolging. Daarvoor is het beleid van de Nota Parkeernormen Auto (29 november 2017) en de nota Parkeernormen Fiets en Scooter (14 maart 2018) via een zogeheten "dynamische verwijzing" opgenomen in de bestemmingsplanregels.

• Stedenbouwkundig – Spelregels 2012
Als stedenbouwkundig kader voor het transformatiegebied Cruquius zijn in 2012 een spelregelkaart en bijbehorende spelregels door de toenmalige deelraad van het stadsdeel Oost vastgesteld. Met de spelregels als uitgangspunt zijn voor deelgebied 8.2 en 8.3 de ruimtelijke kaders nader uitgewerkt en geconcretiseerd. De hoogte van de bebouwing in deelgebied 8.2 (Drenthkavel) en deelgebied 8.3 (Werfkavel) mag maximaal 24 meter 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. 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.

In deelgebied 8.2 staat de bestaande Drenthhal die op de spelregelkaart is aangewezen als karakteristiek voor het gebied Cruquius. Het uitgangspunt 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. Vanuit bruikbaarheid van het gebouw voor een ruim maatschappelijk programma is, gezien de huidige technische staat ervan, gekozen voor sloop-nieuwbouw met terugbouw van onderdelen van de beeldbepalende karakteristieken.

• Duurzaamheid
Het plan voor deelgebied 8 is onderdeel van de transformatie van een verouderd en rommelig geluid gezoneerd industrieterrein met bodemvervuiling in een nieuw woon- en werkgebied. De nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd en op de nieuwbouw is de hemelwaterverordening van toepassing. Onderdeel van het beoogde plan is natuur-inclusief bouwen.

• Planschade
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. Er is een planschaderisicoanalyse verricht en het planschaderisico kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Het saldo van de geraamde kosten en opbrengsten van de plannen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is positief.

Ad 4 Besluit geen grondexploitatieplan vast te stellen

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.

Ad 5 Besluit dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is

De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing, omdat in bijlage I van de Chw als categorie van gevallen onder andere is genoemd de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wro ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Voorliggend bestemmingsplan moet worden gezien als een onderdeel van deze categorie, aangezien er sprake is van de herstructurering van een woon-werkgebied binnen het Cruquiuswerkgebied. Bovendien is het vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de Chw van toepassing kan zijn in een geval waarin uitsluitend sprake is van planologische herstructurering van een bedrijventerrein. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing.

De werking van de Chw dient bij het besluit te worden aangegeven en brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder

verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Participatie

Afstemming
Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft de stadsdeelcommissie Oost om advies gevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie van de stadsdeelcommissie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het advies van het dagelijks bestuur over het in procedure brengen van het bestemmingsplan is positief.

In deelgebied 8.2 staat de bestaande Drenthhal die op de spelregelkaart is aangewezen als karakteristiek voor het gebied Cruquius. Hierover heeft afstemming plaats gevonden met de gemeentelijke afdeling Monumenten & Archeologie (M&A). 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.

Participatie
Voor de toekomst van de Drenthhal 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. 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

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.
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 planschaderisico kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Het saldo van de geraamde kosten en opbrengsten van de plannen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is positief.
De ambtelijke inzet is gedekt vanuit de herziene grondexploitatie voor Cruquius.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De vaststelling van het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel door de gemeenteraad en het besluit hogere waarden, zullen te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekend worden gemaakt.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-022756	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-024684	01. Verbeelding.pdf (pdf)
AD2025-024685	02. Regels.pdf (pdf)
AD2025-024686	03. Bijlagen bij regels.pdf (pdf)
AD2025-024687	04. Toelichting.pdf (pdf)
AD2025-024688	05. Bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)
AD2025-024689	06. Advies dagelijks bestuur.pdf (pdf)
AD2025-024690	07. Nota van Beantwoording Zienswijzen BP.pdf (pdf)
AD2025-024691	08. Nota van Wijzigingen BP.pdf (pdf)
AD2025-024692	09. Raadsvoordracht.docx (msw12)
AD2025-024693	10. Besluit hogere waarden.pdf (pdf)
AD2025-024694	11. Bijlage 1 bij het Besluit Hgw - Akrap.pdf (pdf)
AD2025-024695	12. Bijlage 2 bij het Besluit Hgw - Alle bijlagen bij Akrap.pdf (pdf)
AD2025-024696	13. Nota van Beantwoording Zienswijzen Hgw.pdf (pdf)
AD2025-024736	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten