Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Advies voorontwerpbestemmingsplan Kromhout (Hamerkwartier)
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Directie:	Ruimte & Duurzaamheid
Datum behandeling staf WH	Behandeling in map wethouder: 27 juni 2023
Datum adviesaanvraag:	11 juli 2023
Deadline ontvangst advies:	2 oktober 2023
Advies mailen naar:	r.bergman@amsterdam.nl; F.van.der.Veeken@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Verbeelding, regels en toelichting voorontwerp bestemmingsplan Kromhout
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Dit voorontwerp bestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg met de vooroverlegpartners opgesteld. Het betreft een uitwerking van (een deel van) het Investeringsbesluit Hamerkwartier. In dat kader heeft het stadsdeel positief geadviseerd (9 juli 2021). Ook is er ten behoeve van het Investeringsbesluit een participatietraject gevolgd. Wanneer het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	...
Procesbegeleider:	...
Datum weekstart/staf:	...
Datum stadsdeelcommissie:	...
Datum dagelijks bestuur:	...
Registratienr. (optioneel):	...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college vraagt het DB advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Kromhout, dat hieronder verder wordt toegelicht.

Geldend regime

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Hamerstraatgebied’ (2013) de bestemming Gemengd-2. De bouwhoogte is begrensd op maximaal 30 meter. Op de locatie ligt een dubbelbestemming ‘Archeologie’ en de locatie ligt in de geluidzone industrielawaai vanwege het aan het Hamerstraatgebied grenzende industrieterrein Johan van Hasseltkanaal Oost. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is binnen de regels van dit bestemmingsplan niet mogelijk.

Programma
Het bestemmingsplan voorziet in een gemengd programma voor de locatie van in totaal 83.020 m2 BVO, waarvan 53.700 m2 BVO wonen (circa 609 woningen), circa 5.200 m2 bvo maakindustrie, circa 3.900 m2, bvo kantoorruimte, circa 11.200 m2 bvo maatschappelijke voorzieningen (bestaande uit onder meer een school voor middelbaar onderwijs en een sporthal), circa 1.620 m2 bvo culturele voorzieningen, circa 800 m2 bvo horecavoorzieningen, 2.800 m2 bvo (supermarkt), circa 350 m2 bvo aan consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en 2.200 m2 bvo aan inpandige verkeersruimte.

De beoogde bebouwing bestaat uit diverse bouwhoogten variërend tussen de 21 en 70 meter. Het bouwplan kent vier bouwblokken, waarvan een de bestaande Kromhouthal is. De bestaande Kromhouthal blijft grotendeels behouden en wordt getransformeerd naar een gebouw met veel maakindustrie, horeca en ruimte voor een deel van het beoogde maatschappelijk programma. Binnen het plangebied komt een pocketpark en langs het IJ komt een brede groene boulevard: het Oeverpark.

De stedenbouwkundige opzet is conform de in de Investeringsnota Hamerkwartier geformuleerde uitgangspunten. Qua programma is op totaalniveau sprake van een beperkte overschrijding van circa 9 % van het beoogde programma zoals dat in de Investeringsnota Hamerkwartier voor dit kavel is voorzien. Deze beperkte overschrijding is grotendeels te verklaren doordat:

1. in de Investeringsnota voor de beoogde balkconstructie op de Storkhal (woonfuncties, Gemengd 2) is uitgegaan van 4 in plaats van 5 bouwlagen waarmee in het voorontwerp rekening is gehouden en welke passen binnen de toegestane bouwhoogte;
2. in de investeringsnota voor bouwblok A2 (Gemengd 3) een bouwhoogte is opgenomen van 60 meter welke onder bepaalde voorwaarden op te hogen is tot 70 meter. In het voorontwerp is met het maximaal toegestane programma rekening gehouden met die eventuele ophoging;
3. in het voorontwerp de passage voor voetgangers door de Kromhouthal is meegenomen als 2.200 m2 bvo verkeersruimte, in tegenstelling tot de Investeringsnota waarin deze niet zijn meegenomen in het programma.

Met de beperkte overschrijding in programma wordt niet afgeweken van toegestane bouwhoogtes en footprints van gebouwen zoals deze in de Investeringsnota zijn opgenomen.

Inpassingsstudie maatschappelijk programma
Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van een VO school, een sportzaal, een buurtkamer en een cultureel podium. Deze programmaonderdelen worden gerealiseerd in het westelijk deel van het kavel, ofwel binnen de bestaande Kromhouthal (specifieke vorm van gemengd-2) ofwel in het nieuw te bouwen bouwblok (specifieke vorm van gemengd-1) ten noorden daarvan. De precieze invulling zal het resultaat zijn van een lopende inpassingstudie welke in het najaar zal worden afgerond.
Het voorliggende bestemmingsplan heeft voldoende flexibiliteit in zich om dit mogelijk te maken. Ten tijde van opstellen ontwerp bestemmingsplan zal hier naar alle waarschijnlijkheid meer duidelijkheid over zijn.

Vooroverleg
De start van het vooroverleg met de overlegpartners op grond van artikel 3.1.1. van het Bro staat gepland op 19 juli. De vooroverlegpartners hebben tot en met 29 augustus 2023 de gelegenheid om een reactie te geven.

Bestuurlijke context
Het plangebied Kromhoutterrein maakt onderdeel uit van het Hamerkwartier. Dit gebied wordt getransformeerd van een 'traditioneel' werkgebied naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied. Op 18 oktober 2018 heeft het college van B&W de projectnota Hamerkwartier vastgesteld.
De projectnota vormt het ruimtelijk en functioneel kader voor de transformatie van het Hamerstraatgebied in Amsterdam Noord. De projectnota is verder uitgewerkt in een Investeringsbesluit (IB) Hamerkwartier dat op 17 februari 2022 is vastgesteld. Op dezelfde datum is het eerste ruimtelijke (postzegel)plan voor het Hamerkwartier, namelijk het bestemmingsplan Exclusiva Hamerkwartier met het Milieueffectrapport (MER) vastgesteld. Vervolgens is op 13 juli 2022 ook een bestemmingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van het terrein van de voormalige kabelfabriek Draka.

De ontwikkeling van het Kromhout-terrein past binnen de gemeentelijke ontwikkelstrategie zoals omschreven in het

Investeringsbesluit Hamerkwartier, waarbij grondeigenaar vrijwillig het toekomstige bouwprogramma realiseert en de gemeente faciliteert en regisseert. Er wordt op dit moment nog gewerkt aan een concept anterieure overeenkomst tussen gemeente en Eigen Haard (eigenaar van de grond). Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan ziet op de transformatie van deze locatie en is de juridisch-planologische vertaling van de kaders uit het Investeringsbesluit.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het DB stelt voor positief te adviseren over het ontwerpbestemmingsplan Kromhoutterrein Hamerkwartier. Dit ontwerp bestemmingsplan is opgesteld op basis van en in lijn met het Investeringsbesluit Hamerkwartier (in het bijzonder de Investeringsnota Hamerkwartier en bijbehorend Beeldkwaliteitsplan Hamerkwartier), dat de gemeenteraad heeft vastgesteld na behandeling in de raadsvergadering van 16 en 17 februari jl. Het DB heeft destijds ten aanzien van het te nemen Investeringsbesluit Hamerkwartier reeds haar advies meegegeven aan het college van B&W.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

...

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

...