

Memo JPO Eigen Haard extern 12 september (overzicht actiepunten)

**Datum:** 7 september 2023  
**Van:** 5.1-2-e Projectteam Eigen Haard  
**Aan:** Eigen Haard en RHDHV  
**Onderwerp:** Overzicht openstaande punten OBP Kromhout

### **Aanleiding**

Dit betreft een geactualiseerde versie van de memo die op 29 juni 2023 is opgesteld.

### **Planning in relatie tot openstaande punten**

Het ontwerpbestemmingsplan zal inclusief alle bijlagen en vergezeld van de voordrachten voor college en wethouder uiterlijk op 27 oktober (en mogelijk zelfs nog eerder) in procedure moeten worden gebracht om tijdige terinzagelegging mogelijk te maken.

Het is zeer onzeker of de planning voor het ontwerpbestemmingsplan gehaald gaat worden. Er zijn nog veel openstaande punten, van groot tot klein. Een van de belangrijkste punten is overeenstemming over het programma van met name blok A1 (en het minimum wat betreft de productieve bedrijvigheid), waarbij ook de noord-zuid en oost-westverbinding een rol spelen.

Verder vergen de vooroverlegreacties van Liander en Monumenten & Archeologie nadere afstemming tussen de gemeente en deze partijen. Na die afstemming wordt duidelijk tot welke aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan dat volgens de gemeente moet leiden, die dan vervolgens met Eigen Haard besproken kunnen worden. Dat proberen we natuurlijk zo snel mogelijk te regelen, maar dit kost tijd.

De vooroverlegreactie van Waternet zal waarschijnlijk tot aanpassingen moeten leiden, maar ook over de vooroverlegreactie vindt nog afstemming plaats. Zie punt 9 van de memo.

Ook knelt de planning voor de onderzoeken en dat geldt zeker voor de geluidsonderzoeken en het adviestraject van het TAVGA. Daarnaast is natuurlijk ook de tijdige ondertekening van de anterieure overeenkomst een voorwaarde voor het in procedure kunnen brengen van het ontwerpbestemmingsplan. In dat opzicht lijkt het verstandig om ook na te denken over een 'plan-B'.

### **Openstaande punten verbeelding en planregels op thema gerangschikt**

#### **1. Programma**

##### **1.1 M2 bvo totaalprogramma en programmaonderdelen**

Diverse m2 bvo aan programma zijn geel gemarkeerd in de planregels.

Reactie gemeente: Het is van belang de m2 bvo van het programma in algemene zin, met name de ruimte in de Kromhouthal nog eens goed na te lopen. Er geldt hier natuurlijk ook samenhang met het stedenbouwkundig plan en de anterieure overeenkomst.

Prioriteit: hoog

Planning: zo snel mogelijk

##### **1.2 Artikel 3.4.2**

Minimum m2 bvo maakindustrie is nu 4.700. 5.1-1-c  
terwijl dit minimaal 2.200 m2 bvo zou moeten zijn, op grond van artikel 3.4.2 (uitgaande van circa 2.500 m2 bvo in A3).

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: hoog

Planning: zo snel mogelijk

## 2. Evenementen

Eigen Haard en RHDHV gaven aanvankelijk aan dat men graag ziet dat evenementen ook in het bestemmingsplan geregeld worden. Later hebben Eigen Haard en RHDHV aangegeven dat een regeling in het bestemmingsplan mogelijk toch niet noodzakelijk is.

Reactie gemeente:

De gemeente ziet evenmin aanleiding om evenementen in het bestemmingsplan te regelen, aangezien er geen aanwijzingen zijn dat die evenementen qua ruimtelijke uitstraling afwijken van hetgeen de functies die in het BP worden mogelijk gemaakt en hetgeen ook onderzocht is. Kunnen we hiermee vaststellen dat we evenementen dus ook niet afzonderlijk in het bestemmingsplan gaan regelen?

## 3. Maximum bouwhoogte woontorens blok Ao en A2

Eigen Haard en RHDHV willen de ophoging van de maximum bouwhoogte 'bij recht', gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting mogelijk maken.

Reactie gemeente: Er bestaat overeenstemming over het feit dat indien de woontorens volgens het supervisieteam voldoen aan de kwaliteitseisen uit het Investeringsbesluit B (Toren), de maximum bouwhoogtes van deze woontorens respectievelijk 50 en 70 meter mogen zijn.

5.2.1

[Redacted text block]

ake

5.2.1

5.2.1

#### **4. Afwijkende bouwhoogte plint**

Eigen Haard en RHDHV willen dit bij recht (via artikel 3.2.2 planregels) mogelijk maken.

Reactie gemeente: In het voorontwerp is dit geregeld via artikel 3.6 (binnenplanse afwijking). Voor het ontwerpbestemmingsplan is afgesproken dat we dit zoveel mogelijk via artikel 3.2.2 regelen, met daarbij een aanpassing van de verbeelding. Hoewel het niet verstandig is om een keuze tot het laatste moment uit te stellen is de urgentie ook niet dusdanig hoog dat dit punt op zeer korte termijn beslecht moet zijn.

Prioriteit: gemiddeld

Planning: uiterlijk september

#### **5 Noord-Zuid en Oost-westverbinding**

##### **5.1 Oost-westverbinding**

Dit is niet in het voorontwerp geregeld en dit zal in het kader van het ontwerpbestemmingsplan alsnog moeten gebeuren.

Reactie gemeente: De precieze ligging van de oost-westverbinding (passage) is nog niet bekend. De gemeente gaat na hoe dit toch via verbeelding en regels kan worden geregeld. Hoewel het niet verstandig is om een keuze tot het laatste moment uit te stellen is de urgentie ook niet dusdanig hoog dat dit punt op zeer korte termijn geregeld moet zijn.

Prioriteit: gemiddeld

Planning: uiterlijk september

##### **5.2 Noord-zuid verbinding**

De oppervlakte van deze verbinding is 2.200 m<sup>2</sup> bvo. De vraag is of dubbelgebruik mogelijk is. Dat lijkt lastig te realiseren (met uitzondering van incidentele situaties), zodat de vraag is of de oppervlakte verlaagd kan worden (versmalling) of er andere oplossingen denkbaar zijn.

Prioriteit: gemiddeld

Planning: uiterlijk september

#### **6. Diverse bouwregelkwesties**

##### **6.1 Bouwregel in artikel 3.2 over ondergronds bouwen**

Zie ook 6.6.

Reactie gemeente: Bij deze geel gemarkeerde bouwregel staat geen commentaar. Het is de gemeente niet duidelijk of het bij punt 6.6 genoemde punt (maximale bouwdiepte) het enige punt is waarom deze planregel geel gemarkeerd is.

Prioriteit: gemiddeld  
Planning: september

6.2 Bouwregel in artikel 3.2: de gevel van de gebouwen is ter plaatse van de plint gesitueerd op de grens van het bestemmingsvlak en is aaneengesloten.

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: gemiddeld  
Planning: september

6.3 Bouwregel in artikel 3.2: gebouwen zonder woonfunctie moeten zijn voorzien van in pandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gf(t)-afval

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: laag/gemiddeld  
Planning: september/oktober

6.4 Bouwregel in artikel 3.2: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -2" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-5" dient de bestaande hoofdvorm en de positie te worden gehandhaafd, op-, aan- en overbouwen zijn hierbij toegestaan.

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: laag/gemiddeld  
Planning: september/oktober

6.5 Bouwregel in artikel 3.2: gebouwen met een bouwhoogte van 21 meter of hoger, worden voorzien van een setback van minimaal 3 meter aan de buitenzijde van de bouwvlakken, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -2

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: laag/gemiddeld  
Planning: september/oktober

6.6 Artikel 5.2 Bouwregel dat ondergronds bouwen t.b.v. parkeergarage slechts tot maximaal 1 bouwlaag is toegestaan. RHDHV geeft aan dat mogelijk op sommige plekken 2 ondergrondse bouwlagen nodig zijn. Hoewel deze opmerking alleen bij dit artikel gemaakt is, geldt dit nemen wij aan ook voor de gelijklopende bouwregel in artikel 3 (Gemengd) en 4 (Groen).

Reactie gemeente: zie ook punt 6.1. Graag een verduidelijking van Eigen Haard op dit punt. Is beoogd om meerdere ondergrondse bouwlagen te realiseren, of wordt bedoeld dat de maximum bouwdiepte moet worden bijgesteld?

Prioriteit: gemiddeld  
Planning: september

6.7 Artikel 8 (algemene bouwregels). Hier worden (bij recht) diverse overschrijdingen toegestaan van de maximum bouwhoogte voor o.a. trappenhuizen, technische ruimtes en hijsinrichtingen. De vraag is of dit wenselijk is (stedenbouwkundig en uit oogpunt LIB).

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: laag/gemiddeld  
Planning: september/oktober

6.8 Artikel 11 (algemene afwijkingsregel nutsvoorzieningen) : gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: laag/gemiddeld  
Planning: september/oktober

6.9 Artikel 11 (algemene afwijkingsregel bouwregels maximum bouwhoogte)  
c. een hogere maximale bouwhoogte toe te staan, anders dan bedoeld in b, met ten hoogste:  
1. 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen;  
2. 3 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten.

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: laag/gemiddeld  
Planning: september/oktober

6.10 Artikel 11 (algemene afwijkingsregel bouwregels: overhangende balkons)  
d. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van ondergeschikte delen van gebouwen.

Reactie gemeente: P.M.

Prioriteit: laag/gemiddeld  
Planning: september/oktober

## 7. Diverse definitiekwesties

RHDHV geeft aan ten aanzien van diverse begrippen aan dat het wenselijk is om die te definiëren in artikel 1 van de planregels.

Reactie gemeente: Vanuit de gemeente is tot nu toe steeds aangegeven dat het niet noodzakelijk is om die begrippen te definiëren. Hoofddijn is dat de definities gebruikt worden die in recente Amsterdamse bestemmingsplannen gehanteerd worden. Is een dergelijke definitie niet voorhanden, dan heeft het de voorkeur om het zonder definitie op te lossen. Veelal is een afzonderlijke definitie ook niet noodzakelijk. Is er geen definitie in de planregels opgenomen, dan kijkt de bestuursrechter naar het spraakgebruik (Van Dale). Voor veel begrippen zal dat niet tot (interpretatie)problemen leiden. Daarnaast kan ook zonder een definitie via de regels voor de bestemming verduidelijkt worden wat de bedoeling is. Neem als voorbeeld het begrip sportvoorzieningen. Als het bijvoorbeeld de bedoeling is dat alleen een sporthal mogelijk is, dan kan dat ook in artikel 3.1 worden opgenomen. Bijvoorbeeld: sportvoorzieningen, in de vorm van een sporthal.

Hoewel het niet verstandig is om een keuze tot het laatste moment uit te stellen is de urgentie ook niet dusdanig hoog dat dit punt op zeer korte termijn beslecht moet zijn.

Prioriteit: laag

Planning: uiterlijk oktober

## 8. Overige punten

### 8.1. Gevolgen definitie ondergeschikte horeca

RHDHV geeft aan dat het gegeven dat uit de definitie volgt dat de ondergeschikte horeca uitsluitend via de hoofdfunctie toegankelijk moet zijn problematisch is.

Reactie gemeente: Deze (standaard)definitie is een weergave van het Amsterdamse beleid en zal dus gehanteerd moeten worden. Ondergeschikte horeca is in dit geval geen optie.

Een optie is dat er in blok A2 een supermarkt en zelfstandige horeca mogelijk wordt gemaakt.

Van belang is dan wel dat er in het bestemmingsplan geen extra m2 horeca wordt mogelijk gemaakt en dat dit dus ten koste gaat van de vestiging van horecafunctie elders in het plangebied. Daarnaast zal het aantal m2 supermarkt en m2 horeca in blok 2 gemaximeerd worden.

### 8.2 Naam (ontwerp)bestemmingsplan en IMRO-code

Is inmiddels geregeld.

Naam: Kromhout, Hamerkwartier.

IMRO: NL.IMRO.0363.N2305BPGST

### 8.3 Creatieve bedrijven toestaan (zie artikel 3.1 en 3.3.1.

RHDHV vraagt of creatieve bedrijven ook moeten worden toegestaan in artikel 3.1

Reactie gemeente: Nee, we hebben eerder al aangegeven dat creatieve bedrijven wel in de definitie van maakindustrie staan, maar dat dit geen afzonderlijke categorie bedrijven is dat mogelijk wordt gemaakt in de planregels.

### 8.4 Aanpassen artikel 3.1 onderdeel e:

RHDHV stelt voor om "eerste bouwlaag" te vervangen door: "begane grond".

Reactie gemeente: de gemeente gaat na wat in dit verband de beste optie is.

Prioriteit: laag

Planning: uiterlijk ik oktober

8.5 Type dienstverlening specificeren in artikel 3.1 of elders

RHDHV vraagt of het specificeren van dienstverlening (consumentverzorgend en zakelijk) nu voldoende geregeld is in de planregels.

Reactie gemeente: Ja, zie definities in artikel 1 en omschrijving in artikel 3.1.

8.6 Gebruiksregel Kantooruimte is enkel toegestaan in de tweede bouwlaag, waarbij als uitzondering geldt dat maximaal twee units kantooruimte van elk maximaal 125 m<sup>2</sup> bvo op de begane grond zijn toegestaan

De gemeente wil dit nog eens tegen het licht houden.

Prioriteit: gemiddeld

Planning: uiterlijk is september

8.7 voorwaardelijke verplichting artikel 3.4.1. 4.

Dit artikelonderdeel luidt: De bebouwing wordt voorzien van een collectieve fietsenberging, direct gekoppeld aan de collectieve entree/foyer van woongebouwen. Hierbij dient voldaan te worden aan lid 13.1 onder a van onderhavig bestemmingsplan.

Reactie gemeente: Het is niet duidelijk waarom dit punt geel gemarkeerd is.

Prioriteit: laag

Planning: uiterlijk oktober

8.8 voorwaardelijke verplichting 3.4.1.6 onder g.

Dit artikelonderdeel luidt: er dienen faciliteiten op de kavels aanwezig te zijn, zodat bewoners hun afval kunnen scheiden in verschillende fracties (glas, papier, PMD (plastic, blik/metaal en drankenkarton) en textiel);

Reactie gemeente: Het is niet duidelijk waarom dit punt geel gemarkeerd is

Prioriteit: laag

Planning: uiterlijk ik oktober

8.9 voorwaardelijke verplichting 3.4.1.6 onder h

Dit artikelonderdeel luidt: het oppervlak van het perceel dient voor 40% uit hoge kwaliteit groen te bestaan.

Reactie gemeente: de gemeente gaat na of en hoe dit nader gespecificeerd kan worden.

Prioriteit: laag

Planning: uiterlijk in oktober

#### 8.10 artikel 3.4.4

Vraag RHDHV: is dit artikel alleen op blok A1 of ook op blok A4 van toepassing?

Reactie gemeente: Inmiddels is artikel 3.4.4 vernummerd tot artikel 3.4.3. In dat artikel is nu verduidelijkt dat het artikel betrekking heeft op de blokken A1 en A4.

8.11 In artikel 3.6 en 3.7 wordt diverse keren gesteld dat een advies aan het supervisieteam wordt gevraagd. Dit is geel gemarkeerd. De vraag is of dit niet moet worden gewijzigd in een positief advies.

Opmerking gemeente: de gemeente ziet geen aanleiding de artikelen 3.6 en 3.7 op dit punt te wijzigen. Toepassing van deze artikelen is een discretionaire bevoegdheid van het college. Het staat het college dus in beginsel vrij om bij een negatief advies toch de omgevingsvergunning te verlenen of andersom (bij positief advies toch weigeren). Dan geldt uiteraard wel dat het college bij een dergelijk besluit extra moet motiveren waarom van het advies is afgeweken.

8.12 artikel 3.7 Afwijking van de gebruiksregel dat productieve bedrijvigheid alleen op de begane grond is toegestaan. Productieve bedrijvigheid is hier geel gemarkeerd.

Opmerking gemeente: Het is niet duidelijk waarom dit punt geel gemarkeerd is

Prioriteit: laag

Planning: oktober

#### 8.13 Artikel 4 (Groen) ontsluitingswegen

RHDHV vraagt of met dit begrip voldoende geregeld is dat het alleen gaat om wegen die bestemd zijn om gebouwen te ontsluiten.

Reactie gemeente: dit begrip wordt vaker in Amsterdamse bestemmingsplannen gehanteerd. Volgens de gemeente is dit voldoende duidelijk. Wellicht zou verduidelijkt kunnen worden dat het om wegen ter ontsluiting van gebouwen gaat.

Prioriteit: laag

Planning: uiterlijk ik oktober

#### 8.14 Artikel 4 (Groen) laad-en losplekken

Vermoedelijk is de vraag van RHDHV om de los- en laadplekken te koppelen aan een aanduiding, zodat duidelijk is waar dit laden- en lossen wel en niet mag plaatsvinden.

Reactie gemeente: De gemeente is er geen voorstander van om dit in het bestemmingsplan te regelen.

Prioriteit: laag

Planning: uiterlijk ik oktober

#### 8.15 Artikel 4 (Groen) terrassen (idem artikel 5, verkeer)

RHDHV vraagt of dit nader geregeld moet worden met bouwregels en aanduidingen op de verbeelding.

Reactie gemeente: De gemeente ziet hiervoor geen aanleiding. Zowel artikel 4 als 5 bevatten een nadere eis-regeling, waarmee de situering van terrassen geregeld kan worden. Ook kan via de APV-vergunning gestuurd worden.

8.16 Artikel 12 (algemene wijzigingsregel). Betreft een algemene wijzigingsbevoegdheid waar RHDHV juridische vraagtekens plaatst.

Reactie gemeente: Dit wordt nog intern afgestemd.

Prioriteit: laag

Planning: uiterlijk ik oktober

8.17 Artikel 13 (parkeernorm)

Dit artikel leest niet makkelijk. RHDHV vraagt of met de formulering wel voldaan wordt aan de eisen die de jurisprudentie stelt aan een dynamische verwijzing naar beleidsregels parkeren. Ook zijn er vragen over de eis dat de parkeergarage openbaar toegankelijk moet zijn en dat er een bevoorradingsplan moet worden overgelegd bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

Reactie gemeente: Wat betreft de formulering van dit artikel volgt nog interne afstemming. De eis dat de parkeergarage openbaar toegankelijk moet zijn, staat voor de gemeente niet ter discussie. De vraag is waarom Eigen Haard dit punt geel gemarkeerd heeft. Dat geldt ook voor de eis van een bevoorradingsplan.

Prioriteit: gemiddeld

Planning: uiterlijk september.

## **9. Aanpassingen BP naar aanleiding van vooroverlegreacties**

### **9.1 Liander**

We zijn op dit moment in overleg met Liander over de manier waarop de geldende veiligheidsafstanden die op grond van het Activiteitenbesluit voor het gasdrukmeet- en regelstation in het bestemmingsplan geborgd kan worden, waarbij ook wordt betrokken dat het de bedoeling is dat het huidige gasdrukmeet- en regelstation juist met het oog op de herontwikkeling van het gebied op de huidige locatie zou moeten verdwijnen.

### **9.2 Monumenten & Archeologie**

We gaan binnenkort in overleg met Monumenten & Archeologie over de ingediende (concept) vooroverlegreactie en de gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan.

### **9.3 Waternet**

We stemmen nog af met Waternet over hoe we de vooroverlegreactie moeten vertalen in het bestemmingsplan. In ieder geval kunnen planregels 3.4.1, onder 6 i, j en k geschrapt worden. Dit wordt namelijk al in Hemelwaterverordening geregeld. De normen in deze planregels weken daarnaast ook af van de normen opgenomen in de Hemelwaterverordening.

## **10. Overig**

Er wordt op dit moment intern overlegd of de beoogde oeveruitbreiding ten behoeve van het oeverpark ook kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan. De insteek is vooralsnog om dit niet te doen en dit afzonderlijk juridisch-planologisch te regelen.

Daarnaast is geconstateerd dat de plangrens aan de oostkant niet goed aansluit op de plangrens van het bestemmingsplan Draka. Dit zal bij de eerstvolgende aanpassing van de verbeelding worden aangepast.