

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: 22 juni 2023
Datum adviesaanvraag: ...11 juli 2023
Deadline ontvangst advies: ...X
Advies mailen naar: 5.1-2-e
Meegestuurde stukken: ...verbeelding, regels en toelichting voorontwerp bestemmingsplan Kromhout, Hamerkwartier
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? Dit voorontwerpbestemmingsplan 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 – voor de duur van 6 weken - 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) betreft 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, Hamerkwartier, dat hieronder verder wordt toegelicht. Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan (onder de omgevingswet TAMINRO Plan) ziet op de transformatie van deze locatie en is de juridisch-planologische vertaling van de kaders uit het Investeringsbesluit.

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 1.600 m² bvo horecavoorzieningen, 2.800 m² bvo (supermarkt), circa 350 m² bvo aan consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en 1.000 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. In vergelijking met de Investeringsnota worden er met name aanzienlijk meer meters maakindustrie en woonprogramma gemaakt. Deze beperkte overschrijding op totaal niveau s 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.

Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van een VO school (De TASC), een sporthal, 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.

Vooroverleg

Het vooroverleg conform artikel 3.1.1. van het BRO heeft reeds in de zomer van 2023 plaatsgevonden, m.u.v. de advisering van het stadsdeel welke nu voor ligt.

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 die 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 de afronding van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Eigen Haard (eigenaar van de grond). Deze wordt naar alle waarschijnlijkheid getekend op 16 april 2024.

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 2023. Het DB heeft destijds ten aanzien van het te nemen Investeringsbesluit Hamerkwartier reeds haar advies meegegeven aan het college van B&W. De zorgpunten die de stadsdeelcommissie eerder heeft geuit over parkeeroverlast in de omliggende wijken, hoogbouw, groen- en sportnorm zijn/worden voldoende onderzocht in het kader van dit bestemmingsplan en de planuitwerking Hamerkwartier.

De enige afwijking ten opzichte van de investeringsnota ziet op een beperkte overschrijding van het totaal aantal m² met 9%. Die extra meters zijn met name terug te zien in een aanzienlijk groter aantal m² maakindustrie en woonprogramma. Met de beperkte overschrijding in programma wordt niet afgeweken van toegestane bouwhoogtes en footprints van gebouwen zoals deze in de Investeringsnota zijn opgenomen. Daarmee is de impact op haar omgeving zeer beperkt.

Het DB wil daarnaast nog volgende zaken meegeven:

- Het DB vraagt extra aandacht voor de realisatie van een goed woon- en leefklimaat in verband met de nabijheid van het bedrijf Albemarle. Dit advies is in lijn met de voorgaande bestemmingsplannen in het Hamerkwartier.
- Vooral de kleinschalige stadsverzorgende bedrijvigheid dient zorgvuldig te worden mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan. Het DB ziet daarom graag dat er in de regeling een maximum per vestiging dient te worden opgenomen van 500 m² bvo. Grotere bedrijfsvestigingen dienen alleen mogelijk te zijn als deze echt een meerwaarde voor Noord bieden en niet ten koste gaan van het (meer lokale) midden- en kleinbedrijf.
- Tot slot vraagt het DB aanvullend aandacht voor de inzet op herhuisvesting van bestaande bedrijvigheid om het DNA in het gebied te behouden.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

...

Finaal advies DB:

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

...