

Voordracht voor de College vergadering van 09 juli 2019

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

B51

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Vaststellen Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2

Het college van burgemeester en wethouders besluit

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

a. Het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost;

b. Dat er gedurende de ter visielegging van het ontwerpuitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen.

2. Kennis te nemen dat het voorliggende uitwerkingsplan past binnen de scope van het MER en passende beoordeling opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg 2e fase uit 2009 hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende uitwerkingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

3. Het uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1707BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond aangeduid als Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2016;

4. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Het college van B&W stelt het uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2 gewijzigd vast. Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van het zuidwestelijke deel van Centrumeiland juridisch-planologisch mogelijk en wordt na vaststelling het definitieve toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpuitwerkingsplan.

Bestuurlijke achtergrond*Aanleiding & doel*

Het bestemmingsplan voor het grootstedelijk gebied IJburg tweede fase is vastgesteld op 20 mei 2009 en biedt het juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van onder meer Centrumeiland. Na vaststelling maakt het uitwerkingsplan van rechtswege deel uit van het bestemmingsplan en kan gestart worden met de uitgifte van de kavels van tranche 2.

Eerdere besluitvorming

- Bestemmingsplan IJburg tweede fase

Op 20 mei 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan IJburg tweede fase vastgesteld. Voor Centrumeiland geldt de bestemming 'Gemengd 1- Uit te werken' (artikel 15), welke het college verplicht het bestemmingsplan door middel van een uitwerkingsplan nader in te vullen.

- Koers 2025 – Ruimte voor de stad

In Koers 2025 is IJburg tweede fase aangewezen als een van de grootste woningbouwlocaties van Amsterdam.

- Stedenbouwkundig plan Centrumeiland

Op 13 juli 2016 is het Stedenbouwkundig plan Centrumeiland tezamen met het investeringsbesluit door de gemeenteraad vastgesteld.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.6, jo artikel 3.9a, eerste lid. Het college van Burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan vast.

Crisis- en herstelwet (Chw), artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1. Bij deze projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wro en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden er procedurele versnellingen.

Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, in het bijzonder artikel 7.17 van de Wet milieubeheer. Het bevoegd gezag moet beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Deze beslissing vindt plaats op basis van een (aanmeld)notitie vormvrije m.e.r. beoordeling.

Onderbouwing besluit***Ad 1a – Kennisnemen van het advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost***

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost heeft op 10 april 2018 positief geadviseerd. De stadsdeelcommissie is op 25 april 2018 op de hoogte gebracht van dit advies.

Ad 1b – Geen zienswijzen ingediend

Er zijn gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Participatie

Er is geen participatietraject doorlopen. Voor het uitwerkingsplan wordt de procedure ex afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht doorlopen. Inspraak is op grond van artikel 3 onder a van de gemeentelijke inspraakverordening daarom niet noodzakelijk.

Ad 2 – Kennisnemen dat het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan past binnen de scope van het MER en passende beoordeling opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg 2e fase uit 2009 hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld

Er is een Milieueffectrapportage (MER) en passende beoordeling opgesteld voor het bestemmingsplan IJburg 2e fase uit 2009. Het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan blijft binnen de kaders van het voornoemde moederplan en daarmee ook binnen de MER, hetgeen leidt tot de beoordeling dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld. Er hoeft niet te worden voorzien in een MER aanmeldnotitie of een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de MER niet ter besluitvorming voor ligt.

Ad 3 – Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2

Voorgesteld wordt om het voorliggend uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen. In het onderstaande wordt nagegaan op formele aspecten van het uitwerkingsplan, het programma, aandachtspunten en de procedure.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Muiderlaan, aan de noordzijde door de Pampuslaan en aan de zuidoostzijde door tranche 1, die reeds is uitgewerkt. De noordoostzijde van het plangebied wordt gevormd door de nog uit te werken tranches 3 en 4.

Geldend regime

Het bestemmingsplan voor het grootstedelijk gebied IJburg 2 is vastgesteld op 20 mei 2009 en biedt het juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van onder meer Centrumeiland. Voor Centrumeiland geldt de bestemming 'Gemengd 1- Uit te werken' (artikel 15), welke het college verplicht het bestemmingsplan door middel van een uitwerkingsplan nader in te vullen.

Programma

Uitgangspunt voor Centrumeiland is de realisatie van minimaal 1100 woningen, met de mogelijkheid om maximaal 1500 woningen te realiseren. Door veranderde inzichten in de loop der tijd is bij het investeringsbesluit voor Centrumeiland uitgegaan van een verdeling van 20 % sociale woningbouw versus 80 % marktconforme woningbouw.

In de planregels van zowel het moederplan als dit uitwerkingsplan wordt wonen niet onderverdeeld in typologieën. Naast 20% sociale huur wordt 10% uitgegeven met tenders aan ontwikkelaars. Het gaat hier om beeldbepalende blokken met hogere bebouwing (meer dan 6 lagen) aan de Muiderlaan en Pampuslaan. De overige 70% van het programma bestaat uit zelfbouwkavels, zowel individueel als voor bouwgroepen.

Door de relatief hoge dichtheid en de vraag om compacte parkeeroplossingen zal het merendeel van deze kavels (circa 70%) voor bouwgroepen zijn. Binnen tranche 2 worden maximaal 460 woningen gerealiseerd. De bouwblokken worden een combinatie van individuele bouw, collectieve bouw en sociale woningbouw.

In deze tranche is rekening gehouden met een school. Deze zal in het ongenummerde blok binnen tranche 2 gerealiseerd worden. Binnen dit gebouw zal ook ruimte zijn voor de realisatie van een kinderdagverblijf dan wel buitenschoolse opvang.

Voor het ruimtelijke programma wordt verder verwezen naar de paragrafen 2.2 en 2.3 van de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan.

Aandachtspunten

- Stedelijke kaders

Het voorliggende uitwerkingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en geeft geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- Parkeren

In de Nota parkeernormen Amsterdam, vastgesteld op 8 juni 2017, is in paragraaf 8.2 onder c aangegeven dat de in het bestemmingsplan vastgestelde parkeernormen onverkort blijven gelden, ook bij uitwerkingen van bestemmingsplannen.

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan IJburg 2 zijn parkeernormen opgenomen. Bij een maximum aantal van 1500 woningen moet op basis van de uitwerkingsregels worden voorzien in minimaal 600 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Het stedenbouwkundig plan Centrumeiland gaat uit van een andere parkeernorm in de openbare ruimte. Er wordt voorzien in maximaal 210 parkeerplaatsen op maaiveld, dit mede als uitwerking van het aangenomen amendement Ernsting (nr. 975, 14 juli 2016). Een groot deel daarvan (160 parkeerplekken) wordt gerealiseerd rond Centrumeiland, buiten het gebied van 'tranche 2'. Er resteert op grond van de uitwerkingsregels dan nog een opgave voor de realisatie van minimaal 390 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de eindsituatie.

Centrumeiland wordt gefaseerd ontwikkeld. Door tijdelijk gebruik te maken van nog niet ontwikkelde blokken als parkeerplaatsen, wordt voorzien in de resterende parkeeropgave. Op deze wijze wordt een parkeerterrein lopende de ontwikkeling verplaatst over het eiland, met de reservering aan de Pampuslaan als de laatste locatie. Bij de ontwikkeling van deze strook aan de Pampuslaan kan alsnog besloten worden om een openbare gebouwde parkeervoorziening mee te nemen in de bouwopgave. Hiermee voldoet het plan aan de normen voor het parkeren in de openbare ruimte (0,4 pp/w) zoals opgenomen in het bestemmingsplan 2e fase IJburg.

Thans wordt gewerkt aan een technische herziening van het bestemmingsplan waarin de parkeernormering in lijn wordt gebracht met het huidige Amsterdamse beleid.

- Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de woonagenda is een nieuwe woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt. Het voorliggende uitwerkingsplan dat voorziet in het realiseren van 460 woningen voldoet niet aan deze woonafspraken. Het woningbouwprogramma voor Centrumeiland is op 13 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld tijdens de behandeling van het stedenbouwkundig plan en het investeringsbesluit van Centrumeiland. Op grond van spelregel 2 (reeds genomen investeringsbesluit) van de spelregels voor woningbouwprogrammering wordt afgezien van de 40-40-20 regel.

- Geluid

Bij de vaststelling van het (moeder)bestemmingsplan zijn voor Centrumeiland zogenaamde 'hogere waarden wegverkeerslawaaï' vastgesteld. Bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat het stedenbouwkundig plan, met gebruikmaking van de vastgestelde hogere waarden, past in de uitwerkingsregels. Dit uitgezonderd blok 1, waar gebruik moet worden gemaakt van dove gevels voor zover deze zijn gericht op de Pampuslaan. Dit op basis van nader akoestisch onderzoek, waarvoor verder wordt verwezen naar de toelichting van het uitwerkingsplan.

- Planschade

Ten behoeve van het ontwerpuitwerkingsplan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen planschaderisico aanwezig is en daarmee wordt het voorliggende uitwerkingsplan economisch uitvoerbaar geacht.

- Kostenverhaal

Voor een uitwerkingsplan geldt geen exploitatieplanplicht (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro)). Het (moederplan)bestemmingsplan IJburg 2, is vastgesteld zonder exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar zou worden van de gronden van IJburg 2. De gemeente heeft inmiddels volledig eigendom verkregen, ontwikkelt de locatie en geeft bouwrijpe grond uit in erfpacht. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel.

Gewijzigde vaststelling

Nadat het uitwerkingsplan als ontwerp ter visie heeft gelegen is gebleken dat het vast te stellen plan op enkele punten in lijn moest worden gebracht met de actuele stand van zaken van de stedenbouwkundige uitwerking. In de nota van wijzigingen is exact opgenomen welke wijzigingen zijn voorzien.

Samenvattend gaat het om wijzigen in de verbeelding ten aanzien van "blok 4". De verkaveling is nader vorm gegeven waardoor de begrenzing van de woon- en tuinbestemming is aangepast. Tevens is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst om het gevelbeeld van dit bouwblok aan de pleinzijde vast te leggen in uitwerkingsplan. Daarnaast zijn de regels aangepast naar aanleiding van de wijzigingen die op de verbeelding zijn doorgevoerd. Tevens is in de regels bepaald dat het is toegestaan om

afwijkend van de basisregels over detailhandel één detailhandelsvestiging met een grotere oppervlakte te faciliteren. Dit komt de flexibiliteit van het uitwerkingsplan ten goede. Tot slot worden voor de gevels aan de Pampuslaan dove gevels verplicht gesteld.

Na de ter visie legging van het ontwerp is gebleken dat er sprake is van een gewijzigd inzicht in de verkeerscijfers als gevolg van de voortschrijdende planvorming van Strandeiland. Aanvullende verkeers-, en kruisingsberekeningen en nader akoestisch onderzoek hebben enige tijd in beslag genomen, mede vanwege de noodzakelijk gebleken afstemming tussen de projecten Centrumeiland, Strandeiland, IJtram en het mobiliteitsplan. Het geactualiseerde akoestische onderzoek voor Centrumeiland is in de toelichting verwerkt en resulteert in de verplichting tot toepassing van dove gevels aan de Pampuslaan.

Ad 4 – Crisis- en herstelwet van toepassing

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend uitwerkingsplan valt hiermee onder de Crisis- en herstelwet.

Financiële onderbouwing

Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

I=Incidenteel

S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De kosten van ambtelijke inzet zijn gedekt in de grondexploitatie van Centrumeiland en door middel van een goedgekeurde offerte door G&O.

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 besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Bekendmaking volgt na het collegebesluit door middel van publicatie van een kennisgeving in de gebruikelijke media.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2019-062549	1. Verbeelding NL.IMRO.0363.M1707BPGST-VGo1-15-5-2019.pdf (pdf)
AD2019-062550	2. Advies Dagelijks Bestuur stadsdeel Oost.pdf (pdf)
AD2019-062543	3. Nota van Wijzigingen_up tranche 2_V5.pdf (pdf)
AD2019-062554	Advies (pdf)
AD2019-062488	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2019-065241	TERINZAGE 1. Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2_Regels.pdf (pdf)
AD2019-065242	TERINZAGE 2. Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2_bijlagen bij regels.pdf (pdf)
AD2019-062552	TERINZAGE 3. Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2_Toelichting.pdf (pdf)
AD2019-063984	TERINZAGE 4. Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2_bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Jerry de Rijke, 06 2426 8704, j.de.rijke@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten
